PGS NATIONAL COLLEGE OF LAW

Paper No-III   Paper Name-Transfer of Property Act   Unit- 4

Q1. अचल संपत्ति का पटटा परिभाषित कीजिये। अचल संपत्ति के पटटा ग्रहीता के अधिकारों और दायित्वों का वर्णन कीजिये।

Ans धारा 105 पट्टे की परिभाषा - स्थावर सम्पत्ति का पट्टा ऐसी सम्पत्ति का उपभोग करने के अधिकार का ऐसा अन्तरण है जो एक अभिव्यक्त या विवक्षित समय के लिये या शाश्वत काल के लिये किसी कीमत के जो दी गई हो या जिसे देने का वचन दिया गया हो, अथवा धन या फसलों के अंश या सेवा या किसी अन्य मूल्यवान वस्तु के, जो कालावधीय रूप से या विनिर्दिष्ट अवसरों पर अन्तरिती द्वारा जो उस अन्तरण को ऐसे निबन्धनों पर प्रतिगृहीत करता है, अन्तरक को को या दी जानी है, प्रतिफल के रूप में किया गया हो।

पट्टाकर्ता, पट्टेदार, प्रीमियम और भाटक की परिभाषा-वह अन्तरण पट्टाकर्ता कहलाता है, वह अन्तरिती पट्टेदार कहलाता है, वह कीमत प्रीमियम कहलाती है और इस प्रकार देय या करनी करणीय धन, अंश या सेवा या अन्य वस्तु भाटक कहलाती है।

अचल सम्पत्ति के विक्रय और बन्धक के पश्चात् पट्टा, सम्पत्ति के अन्तरण का बहुत ही महत्वपूर्ण तरीका है। हमारे दैनिक जीवन में भी इसका बड़ा ही महत्व है। अतः हमारे लिये इससे सम्बन्धित नियमों का जानना अति आवश्यक है।

सबसे पहला प्रश्न जो इसके बारे में उठता है और हमें जिसकी जानकारी होनी चाहिये, वह है कि पट्टा (lease) किसे कहते हैं।"पट्टा" "पट्टाकर्ता और पट्टेदार के बीच भूमि आदि के कब्जे और फायदे के लियेएक संविदा एक तरफ और भाटक, या अन्य प्रतिफल द्वारा प्रतिदान या प्रतिकर (recompense) दूसरी तरफ है। 'पट्टा" शब्द की परिभाषा इस धारा में भी की गयी है जिसके अनुसार स्थावर सम्पत्ति का पट्टा ऐसी सम्पत्ति का उपभोग करने का अन्तरण है प्रतिफल के एवज में ऐसा प्रतिफल कीमत के रूप में, धन या फसलों के अंश या सेवा या किसी अन्य बहुमूल्य वस्तु के रूप में हो सकता है।

जैसा पहले जा चुका है, पट्टा पट्टाकर्ता और पट्टेदार के बीच एक संविदा है, अत: जहां पट्टा संविदा पर आधारित है यहां ऐसे पट्टे की वैधता का या विधि सम्मतता का निर्धारण सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के प्रावधानों के अतिरिक्त संविदा अधिनियम के प्रावधानों से भी विनियमित होगा |

पट्टेदारो के अधिकार एवं दायित्व

यदि पट्टे के चालू रहने के दौरान सम्पत्ति में कोई अनुवृद्धि होती है तो ऐसी अनुवृद्धि (जलोद् सम्बन्धी तत्समय प्रवृत्त विधि के अधीन) पट्टे में समाविष्ट की जायेगी |

यदि अग्नि, तूफान या बाढ़ से अथवा किसी सेना या भीड़ द्वारा की गई हिंसा से अथवा अन्य अप्रतिरोध्य बल से सम्पत्ति का कोई सात्विक भाग पूर्णतः नष्ट हो जाये या उन प्रयोजनों के लिये, जिसके लिये वह पढ़े पर दी गई थी, सारवान रूप में और स्थायी तौर स्तर पर अयोग्य हो जाए तो पट्टेदार के विकल्प पर शून्य होगा;

परन्तु यदि क्षति पट्टेदार के सदोष कार्य या व्यतिक्रम के कारण हो तो वह इस उपबन्ध का लाभ उठाने का हकदार नहीं होगा;

यदि पट्टाकर्ता सूचना के पश्चात् युक्तियुक्त समय के अन्दर सम्पत्ति को ऐसो मरम्मत करना उपेक्षित करें, जिसे करने के लिये यह आबद्ध है, तो पट्टेदार स्वयं उसे करा सकेगा और ऐसी मरम्मत का व्यय भाटक में से ब्याज सहित फाट सकेगा या पट्टाकर्ता से अन्यथा वसूल कर सकेगा|

यदि पट्टाकर्ता ऐसा संदाय करने में उपेक्षा करे, जिसे करने के लिये यह आबद्ध है। और जो यदि उस द्वारा न किया जाये तो पट्टेदार से या उस सम्पत्ति में वसूली है तो पट्टेदार ऐसा संदाय स्वयं करेगा और उसे उस भाटक में से व्याज सहित काट सकेगा या पट्टाकर्तो से अन्यथा वसूल कर सकेगा |

पट्टेदार पट्टे का पर्यवसान किए जाने के पश्चात् भी किसी भी समय, जब तक पट्टे को सम्पत्ति पर उसका कब्जा है, किन्तु तत्पश्चात् नहीं, उन सब वस्तुओं को जो उसने भुबध्द की है, हटा सकेगा, परन्तु यह तब जबकि वह सम्पत्ति को उसी व्यवस्था में छोड़े जिसमें उसने प्राप्त किया था

जब कि अनिश्चित कालावधि का पट्टा पट्टेदार के व्यतिक्रम के सिवाय किसी अन्य कारण द्वारा पर्यवसित कर दिया जाता है, तब वह या उसका विधिक प्रतिनिधि पट्टेदार द्वारा रोपित या बोई गई उस सम्पत्ति पर उस समय, जब पट्टे का पर्यवसान किया जाता है, उगी हुई कुल फसलों का और उन्हें एकत्रित करने और ले जाने के लिए अबाध रूप से आने-जाने का हकदार होगा

पट्टेदार सम्पत्ति में के अपने पूर्ण हित को या उसके भाग को आत्यन्तिक रूप से अथवा बन्धक या उस पट्टे द्वारा अन्तरित कर सकेगा, और ऐसे हित या भाग का अन्तरि उसे पुनः अन्तरित कर

सकेगा | पट्टेदार का पट्टे से संलग्न दायित्वों में से किसी के अध्यधीन रहना केवल ऐसे अन्तरण के कारण परिविरत न हो जाएगा |

Q2 बंधक को परिभाषित कीजिये। बंधक के विभ्भन प्रकार क्या है?

Ans धारा 58 'बन्धक', 'बन्धककर्ता', 'बन्धकदार', 'बन्धक धन' और 'बन्धक विलेख' की परिभाषा - (क) बन्धक विनिर्दिष्ट स्थावर सम्पत्ति में के किसी हित का वह अन्तरण है जो उधार के तौर पर दिये गये या दिये जाने वाले धन के संदाय को या वर्तमान या भावी ऋण के संदाय को या ऐसे वचनबन्ध का पालन, जिससे धन सम्बन्धी दायित्व पैदा हो सकता है, प्रतिभूति करने के प्रयोजन से किया जाता है

धारा 58 (क) के अन्तर्गत बन्धक को परिभाषित किया गया है। इस धारा के अनुसार बन्धक विनिर्दिष्ट स्थावर सम्पत्ति में के किसी हित का वह अन्तरण है जो उधार के तौर पर दिये गये या दिये जाने वाले धन के संदाय को या वर्तमान या भावी ऋण के संदाय को या ऐसे वचनबन्ध का पालन जिससे धन सम्बन्धी दायित्व पैदा हो सकता है, प्रतिभूत करने के प्रयोजन से किया जाता है।

ध्यान रहे जैसे इससे पहले के अध्याय में बताया गया है, बन्धक, विक्रय से भिन्न है। विक्रय में स्वामित्व का अन्तरण हो जाता है, परन्तु बन्धक में स्वामित्व के कुछ अधिकारों का अन्तरण होता है।

बन्धक के प्रकार (Forms of Mortgage) अब हम बन्धक के प्रकार की विवेचना करेंगे। धारा 58 के अन्तर्गत निम्न प्रकार के बन्धक बताये गयेहैं

(1) सादा बन्धक (Simple mortgage)

(2) सशर्त विक्रय द्वारा बन्धक (Mortgage by conditional sale) (3) भोग बन्धक (Usufructuary mortgage)

(4) अंग्रेजी बन्धक (English mortgage)

(5) हक-विलेखों के निक्षेप द्वारा बन्धक (Mortgage by deposit of title deeds)

(6) विलक्षण बन्धक (Anomalous mortgage)

सादा बन्धक - जहां कि बन्धककर्ता बन्धक सम्पत्ति का कब्जा परिदत्त किए बिना बन्धक-धन चुकाने के लिए अपने को व्यक्तितः आबद्ध करता है और अभिव्यक्त या विवक्षित तौर पर करार करता है कि उस संविदा के अनुसार संदाय करने में उसके असफल रहने की दशा में बन्धकदार को बन्धक सम्पत्ति का विक्रय कराने का और विक्रय के आगमों को जहां तक वह आवश्यक हो, बन्धक धन के संदाय में उपयोजित कराने का अधिकार होगा, वहां वह संव्यवहार सादा बन्धक और बन्धकदार सादा बन्धकदार कहलाता है।

सशर्त विक्रय द्वारा बन्धक - जहां कि कोई बन्धककर्ता बन्धक सम्पत्ति को दृश्यतः बेच देता है,

इस शर्त पर कि किसी निश्चित तारीख को बन्धक धन के संदाय के व्यतिक्रम होते ही विक्रय आत्यन्तिक हो जायेगा; अथवा

इस शर्त पर कि ऐसा संदाय किये जाने पर विक्रय शून्य हो जायेगा, अथवा

इस शर्त पर कि ऐसा संदाय किये जाने पर क्रेता वह सम्पत्ति विक्रेता को अन्तरित कर देगा वहां ऐसा संव्यवहार सशर्त विक्रय द्वारा बन्धक और बन्धकदार सशर्त विक्रय द्वारा बन्धकदार कहलाता है

परन्तु ऐसा कोई भी संव्यवहार बन्धक नहीं समझा जायेगा जब तक कि वह शर्त उस दस्तावेज में सन्निविष्ट न हो जिससे विक्रय किया गया है या किया जाना तात्पर्यित है ।

भोग बन्धक - जहां कि बन्धककर्ता बन्धक सम्पत्ति का कब्जा बन्धकदार को परिदत्त कर देता है या परिदत्त करने के लिए अपने को अभिव्यक्त या विवक्षित तौर पर आबद्ध कर लेता है और उसे प्राधिकृत करता है कि बन्धक-धन का संदाय किये जाने तक वह ऐसा कब्जा प्रतिधृत करे और उस सम्पत्ति से प्रोद्भूत भाटकों और लाभों को या ऐसे भाटकों और लाभों के किसी भाग को प्राप्त करे और उन्हें ब्याज मद्धे या बन्धक संदाय में, या भागतः ब्याज मद्धे या भागतः बन्धक-धन के संदाय में विनियोजित कर ले, वहां यह व्यवहार भोग-बन्धक और वह बन्धकदार भोग-बन्धकदार कहलाता है। **अंग्रेजी बन्धक** - जहां कि बन्धककर्ता बन्धक-धन का प्रतिसंदाय निश्चित तारीख को करने के लिए अपने को आबद्ध करता है और बन्धक सम्पत्ति को बन्धकदार को आत्यन्तिक रूप से किन्तु इस परन्तुक के अध्यधीन अन्तरित करता है कि करार के अनुसार

बन्धक धन के संदाय पर बन्धकदार उसे बन्धककर्ता को प्रति अन्तरित कर देगा, वहां वह संव्यवहार अंग्रेजी बन्धक कहलाता है।

हक-विलेखों के निक्षेप द्वारा बन्धक- जहां कि कोई व्यक्ति निम्नलिखित नगरों, अर्थात् कलकत्ता, मद्रास और बम्बई नगरों में से किसी में और किसी भी अन्य नगर में जिसे संयुक्त राज्य सरकार शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट करे, किसी लेनदार को या उसके अभिकर्ता को स्थावर सम्पत्ति की हक की दस्तावेजों को, उस सम्पत्ति पर प्रतिभूति सृष्ट करने के आशय से परिदत्त करता है, वहां वह संव्यवहार हक-विलेखों के निक्षेप द्वारा बन्धक कहलाता है।

विलक्षण बन्धक - जो बन्धक इस धारा के अर्थ में सादा बन्धक, सशर्त विक्रय द्वारा बन्धक, भोग-बन्धक, अंग्रेजी-बन्धक या हक विलेखों के निक्षेप द्वारा बन्धक नहीं है, वह विलक्षण बन्धक कहलाता है।

Q3 भार से आप क्या समझते है? भार तथा बंधक में अंतर स्पष्ट कीजिये।

Ans **धारा 100 भार** जहां कि एक व्यक्ति की स्थावर सम्पत्ति पक्षकारों के कार्य द्वारा या विधि की क्रिया द्वारा किसी दूसरे व्यक्ति को धन के संदाय के लिये प्रतिभूति बन जाती है और वह संव्यवहार बन्धक की कोटि में नहीं आता, वहां यह कहा जाता है कि पश्चात्कथित व्यक्ति का उस सम्पत्ति पर भार है और एतस्मिनुपूर्व अन्तर्विष्ट वे सब उपबन्ध, जो सादी बन्धक को लागू होते हैं ऐसे भार को यावत्शक्य लागू होंगे।

न्यास के निष्पादन में उचित रूप से किये गये व्ययों के लिये जो भार न्यासधारी का न्यस्त सम्पत्ति पर होता है, उसे इस धारा की कोई भी बात लागू नहीं है और किसी तत्समय प्रवृत्त विधि द्वारा अन्यथा अभिव्यक्तत: उपबन्धित को छोड़कर कोई भी भार उस सम्पत्ति के विरुद्ध प्रवर्तित न किया जायेगा, जो ऐसे व्यक्ति के हस्तगत हो जिसे सम्पत्ति प्रतिफलार्थ और उस भार की सूचना के बिना अन्तरित की गई है।

यह धारा 'भार' (charge) को परिभाषित करती है। ऐसा हो सकता है कि एक मामले में अचल सम्पत्ति का वास्तविक बन्धक न हो, इन अर्थों में कि सम्पत्ति में एक हित का अन्तरण अन्तरिती को किया गया हो, फिर भी एक व्यक्ति को उस सम्पत्ति से ऋण वसूल करने का अधिकार हो। जहां ऐसा अधिकार विद्यमान है, उसे भार कहते हैं और वह व्यक्ति जो इसके लिये हकदार है उसे भारक (chargee or charge holder) कहते हैं। दूसरे शब्दों में इस धारा के अन्तर्गत एक व्यक्ति के लिये यह कहा जाता है कि उसका एक-दूसरे की अचल सम्पत्ति पर भार है, जब-

(i) ऐसी सम्पत्ति ऐसे दूसरे व्यक्ति द्वारा देय धन के भुगतान के लिये प्रतिभूति बन जाता है; और

(ii) ऐसा संव्यवहार बन्धक की कोटि में नहीं आता |

इस तरह हम देखते हैं कि बन्धक और भार दोनों ही स्थितियों में एक-दूसरे व्यक्ति की अचल सम्पत्ति उधार या ऋण के लिये प्रतिभूति बन जाती है, परन्तु जहां बन्धक में एक हित का (सम्पत्ति में) अन्तरण होता है वहीं भार में सम्पत्ति में के हित का अन्तरण अन्तर्वलित नहीं है।

सर जॉन सामण्ड के अनुसार भार सबसे अच्छी प्रतिभूति है। वे कहते हैं कि यह सबसे अच्छी (सर्वोत्तम) प्रतिभूति है क्योंकि यह अपने में दो चीजें अन्तर्वलित करती है- ऋणदाता के लिये प्रभावी सुरक्षा और ऋणी के लिये उसके अधिकारों में कम से कम (अल्पतम) हस्तक्षेप। जहां तक ऋणी के अधिकारों में हस्तक्षेप का प्रश्न है, बन्धक,

अपेक्षाकृत आदर्श से कम ही है। प्रतिभूति की सही विधा (रूप) तो धारणाधिकार है, जो ऋणी में सम्पूर्ण विधि एवं साम्यिक स्वामित्व छोड़ देता है, किन्तु ऋणदाता में ऐसे अधिकार एवं शक्तियां (जैसे विक्रय, कब्जा आदि) जैसे कि आवश्यकता हो, विषय वस्तु के स्वभाव (या प्रकार) के अनुसार, निहित करता है जिससे ऋणदाता को पर्याप्त सुरक्षा प्राप्त हो सके और जिसका प्रतिभूत ऋण के उन्मोचन पर अपने आप समापन हो जाता है।

भार एवं बन्धक अन्तर (Charge and Mortgage-distinction) भार एवं बन्धक में निम्न प्रकार से अन्तर किया जा सकता है:

1. एक बन्धक में एक हित का अन्तरण होता है, परन्तु भार में हित का अन्तरण नहीं होता। दूसरे शब्दों में भार की स्थिति में भारक (charge holder) के पक्ष में किसी हित का सृजन नहीं होता है, परन्तु बन्धक के मामले में ऐसा होता है।

2. भार का सृजन पक्षकारों के कार्य द्वारा या विधि की क्रिया (विधि के प्रवर्तन) द्वारा हो सकता है, परन्तु बन्धक का सृजन केवल पक्षकारों के कार्य द्वारा हो सकता है।

3. बन्धक का प्रवर्तन किसी अन्तरिती के विरुद्ध हो सकता है, चाहे उसे बन्धक की सूचना हो या न हो, परन्तु भार किसी सप्रतिफल सद्भावी अन्तरिती के विरुद्ध नहीं प्रवर्तित किया जा सकता जिसे भार की सूचना न हो। यदि उसे भार की सूचना है तो उसके विरुद्ध भार प्रवर्तनीय है

4. एक बन्धक सर्वबन्धी अधिकार (jus in rem) का सृजन करता है, जब कि भार में अपूर्ण अधिकार (jus ad rem) का सृजन करता है (एक चीज में बिना कब्जे का अधिकार)

5. पक्षकारों के कार्य द्वारा सृजित भार का रजिस्ट्रीकरण होना चाहिये परन्तु विधि की क्रिया द्वारा सृजित भार में ऐसा आवश्यक नहीं है। वहीं दूसरी तरफ, बन्धक में सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 59 के विहित कतिपय औपचारिकतायें पूरी होनी चाहिये।

सादा बन्धक और भार (Simple mortgage and charge) सादा बन्धक और भार में निम्न प्रकार अन्तर किया जा सकता है:

1. यद्यपि धारा 100 के उपबन्धों के अनुसार सादा बन्धक के सभी प्रावधान भार पर लागू होते हैं, फिर भी दोनों में अन्तर है। जहां सादा बन्धक में बन्धक धन के भुगतान के लिये व्यक्तिगत प्रसंविदा (personal covenant) होती है वहां भार में भुगतान के लिये कोई प्रसंविदा नहीं होती है।

2. जहां सादा बन्धक के मामले में बन्धक-ग्रस्त सम्पत्ति के विक्रय कराने की शक्ति अभिव्यक्त रूप से या विवक्षा से प्रदत्त होती है, वहीं भार के मामले में ऐसा कोई प्रावधान नहीं होता।