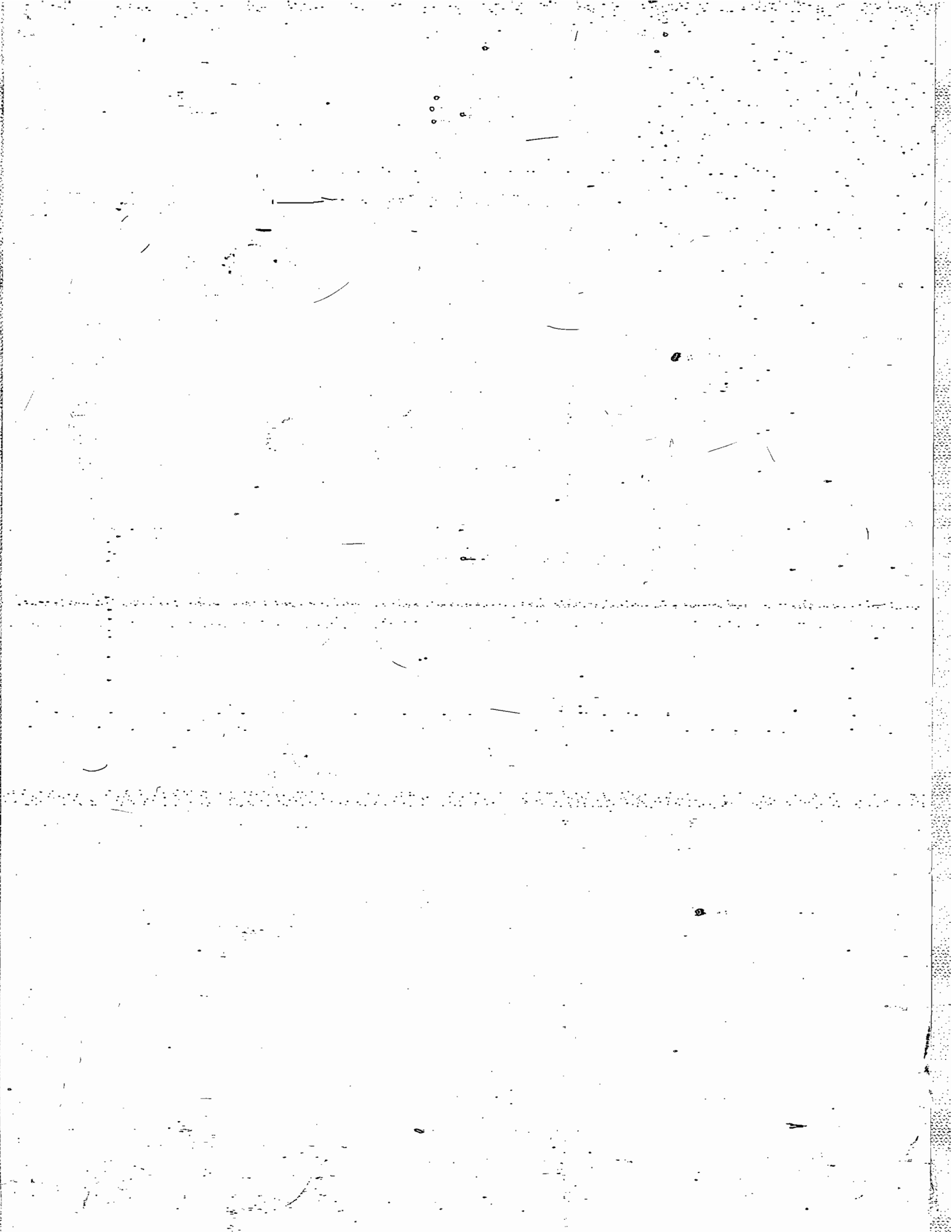
12

Ambition Law Institute

संपत्ति अंतरण अधिनियम

विषय-सूची

क्र. सं.	अध्याय का नाम	पृष्ठ-संख्या
1.	प्रारम्भिक	01 - 10
2.	पक्षकारों के कार्य द्वारा सम्पत्ति-अन्तरण के विषय में	11 - 29
3.	अजात व्यक्ति के फायदे के लिए अन्तरण शश्वत्त के विरूद्ध नियम एवं अन्य उपबंध	30 - 41
4.	निर्वाचन का सिद्धान्त	42 - 45
5.	स्थावर सम्पत्ति का अन्तरण	46 - 60
6.	स्थावर सम्पत्ति के विक्रयों के विषय में	61 - 69
7.	स्थावर सम्पत्ति के बधकों और भारों के विषय में	70 - 98
8.	स्थावर सम्पत्ति के पट्टों के विषय में	99 - 122
9.	विनिमयों के विषय में	123 - 128
10.	दान के विषय में	129 - 144
11.	अनुयोज्य दावों के अन्तरण के विषय में	145 - 146



अध्याय 1

प्रारम्भिक

सार-परिचय

⇒ अधिनियम का विषय-क्षेत्र
⇒ सम्पत्ति-अन्तरण अधिनियम सन् 1882 ई० की विशेषताएँ
⇒ सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम का क्षेत्रीय विस्तार
⇒ सम्पत्ति-अन्तरण अधिनियम के अनुसार अचल सम्पत्ति
⇒ काष्ठ देने वाले वृक्ष एवं खड़े काष्ठ में अन्तर
⇒ रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अन्तर्गत अचल सम्पत्ति
⇒ साधारण खंड अधिनियम 1897 ई० के अन्तर्गत अचल सम्पत्ति
⇒ अचल सम्पत्ति के उदाहरण
⇒ अनुप्रमाणित
⇒ सूचना
⇒ सूचना के भेद
⇒ प्रलक्षित सूचना के भेद

अधिनियम का विषय-क्षेत्र

सम्पत्ति का अन्तरण विधि द्वारा एवं पक्षों द्वारा, दोनों ढंग से हो सकता है। विधि द्वारा सम्पत्ति अन्तरण अलग-अलग व्यवस्थाओं में दिये गये हैं। इस अधिनियम का विषय-क्षेत्र पक्षकारों के कृत्य से होने वाले सम्पत्ति-हस्तान्तरण तक सीमित है जो विधि-प्रक्रिया के अधीन होने वाले हस्तांतरण से अत्यधिक भिन्नता रखता है। यह अधिनियम जीवित व्यक्ति द्वारा किये जाने वाले सम्पत्ति-हस्तान्तरण से सम्बन्धित है तथा वसीयत आदि द्वारा सम्पत्ति के अन्तरण के प्रति लागू नहीं होता है। सम्पत्ति के रूप, स्वरूप, विस्तार एवं प्रकार में आशातीत परिवर्तन हो चुके हैं। ग्रामों की जमीन जायदाद के सामान्य प्रकार से बदलकर चन्द्रमार एवं अन्य ग्रहों की सम्पत्ति का नया स्वरूप, इन्फोटेक इनफार्मेसन टेक्नोलाजी, साइबर आदि तकनीकी विकास के सम्पत्ति के आकार, प्रकार व विस्तार होने पर भी इन सम्पत्तियों के अन्तरण, दान, क्रय, बन्धक आदि में सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम लागू होगा जब तक कि किसी विशिष्ट विधि में कोई प्रतिकूल व्यवस्था न हो और इस अधिनियम का प्रयोग वर्जित न किया गया हो।

इस अधिनियम की विशेषताएँ

भारतवर्ष में सम्पत्ति से सम्बन्धित ऐसी अनेक व्यवस्थाएँ हैं, जो प्रत्यक्ष या परोक्ष रूप में अन्तरण पर प्रभाव डालती हैं। सम्पत्ति-अन्तरण अधिनियम इस विस्तृत वर्ग से एक इकाई मात्र है, इसीलिये इसका अध्ययन अकेले करना अधूरा प्रयास होगा। सन् 1882 ई० के सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की निम्नलिखित विशेषताएँ हैं।

(1) अधिनियम स्वतः पूर्ण नहीं है – यदि सम्पत्ति अन्तरण अ द्वारा ब को किया जाय, तभी सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम लागू होगा। कानूनी प्रक्रिया द्वारा किये गये अन्तरण–कार्यों में 1882 ई० के अधिनियम के सिद्धांत नहीं लागू होंगे; उदाहरणार्थ – दिवालिये की सम्पत्ति का अन्तरण न्यायालय की डिक्री के आधार पर नीलामी द्वारा सम्पत्ति अंन्तरण आदि।

(2) अधिनियम सम्पत्ति-अन्तरण व्यवस्था का एकमात्र आधार नहीं – प्रस्तुत अधिनियम का उद्देश्य सामान्य सम्पत्ति-व्यवस्था के कतिपय सिद्धांतों का संशोधित विवरण प्रस्तुत करना मात्र है जिसका कारण समीचीन बताया गया है। अतएव हिन्दू विधि, मुस्लिम विधि व इंगलिश विधि के वे सिद्धांत अभी भी लागू किये जा सकते हैं जिन्हें अधिनियम द्वारा संशोधित नहीं किया जा सकता है।

(3) अधिनियम अपने तथाकथित दायरे में भी सर्वांगपूर्ण नहीं है – चल सम्पत्ति को गिरवी रखना सरकारी वचनपत्रों तथा बीमा पालिसी आदि के अन्तरण सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के अतिरिक्त अन्य कानूनों से नियन्त्रित होते हैं।

(4) अधिनियम पूरक व्यवस्थाओं की परिकल्पना पर आधारित है – संविदा अधिनियम, सन् 1872 ई० तथा रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 ई० के उपयुक्त सामान्य सिद्धांत सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के अनुपूरक रहेंगे।

(5) सम्पत्ति-अन्तरण अधिनियम जीवित व्यक्तियों के बीच हुए अन्तरणों में ही लागू होता है – सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम केवल क्रय-विक्रय, विनिमय, बन्धक, दान, पट्टा जैसे 5 ऐसे अन्तरणो में ही लागू होगा जिनमें अन्तरिती एवं अन्तरणकर्त्ता दोनों जीवित व्यक्ति हों। विक्रय, दान व विनिमय में पूर्ण हित जबकि रेहन व बंधक से आंशिक हित अन्तरणी को प्राप्त होता है।

सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम का क्षेत्रीय विस्तार

अधिनियम का प्रवर्त्तन प्रथम जुलाई, सन् 1882 ई० को हुआ था। उस समय उसका विस्तार सम्पूर्ण ब्रिटिश भारत में था। परन्तु बम्बई, पंजाब, दिल्ली तथा संविधान के पार्ट बी में शामिल राज्यों में इसका विस्तार मूलतः नही था। राज्य सरकारें को छूट दी गई थी कि वे अधिनियम का अपने क्षेत्र में विस्तार कर सकें। साथ ही राज्य सरकारों को छूट थी कि विक्रय, बन्धक, पट्टा एवं दान के उपबंधों में अपने राज्यों के लिए आवश्यक संशोधन भी कर सकें।

धारा 3 विर्वचन–खण्ड – इस अधिनियम में जब तक कि विषय या संदर्भ में कोई बात विरूद्ध न हो 'स्थावर सम्पत्ति' के अन्तर्गत खड़ा काष्ठ, उगती फसलें या घास नहीं आतीं।

'लिखत' से निर्वसीयती लिखत अभिप्रेत हैं,

किसी लिखत के सम्बन्ध में 'अनुप्रमाणित' से ऐसे दो या अधिक साक्षियों द्वारा अनुप्रमाणित अभिप्रेत है और सर्वदा अभिप्रेत होना समझा जायेगा जिनमें से हर एक ने निष्पादक को लिखत पर हस्ताक्षर करते या अपना चिन्ह लगाते देखा है या निष्पादक की उपस्थिति में और उसके निर्देश द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को हस्ताक्षर करते देखा है या निष्पादक से उसके अपने हस्तक्षर या चिन्ह की या ऐसे अन्य व्यक्ति के हस्ताक्षर की वैयक्तिक अभिस्वीकृति पायी है और जिनमें से एक ने निष्पादक की उपस्थिति में लिखत पर हस्ताक्षर किये हैं। किन्तु यह आवश्यक न होगा कि ऐसे साक्षियों में से एक से अधिक एक ही समय उपस्थित रहे हों और अनुप्रमाणन का कोई विशिष्ट प्ररूप आवश्यक न होगा।

'रजिस्ट्रीकृत' से ऐसे किन्हीं राज्यक्षेत्रों के, जिन पर इस अधिनियम का विस्तार है, किसी भी भाग में, दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण को विनियमित करने वाली तत्समय प्रवृत्त विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत अभिप्रेत हैं।

'भूबद्ध' से अभिप्रेत है,

(क) भूमि में मूलित, जैसे – पेड़ और झाड़ियाँ;

(ख) भूमि में निविष्टि, जैसे भित्तियाँ या निर्माण; तथा

(ग) ऐसी निविष्ट वस्तु से इसलिए बद्ध कि जिससे यह बद्ध है उसका स्थायी लाभप्रद उपभोग किया जा सके।

'अनुन्योज्य दावे' (Actionable calim) से स्थावर सम्पत्ति के बन्धक द्वारा या जंगम सम्पत्ति के अडमान (Hypothecation) या गिरवी (pledge) द्वारा प्रतिभूत ऋण से भिन्न किसी ऋण का या उस जंगम सम्पत्ति में, जो दावेदार के वास्तविक या आन्वयिक कब्जे में नहीं है, लाभप्रद हित का ऐसा दावा अभिप्रेत है, जिसे सिविल न्यायालय अनुतोष देने के लिए आधार प्रदान करने वाला अभिप्रेत है, जिसे सिविल न्यायालय अनुतोष देने के आधार प्रदान करने वाला मानता हो, चाहे ऐसा ऋण या लाभप्रद हित वर्तमान, (existent) प्रोद्भवमान, (occuring) सशर्त (conditional) या सम्माश्रित (contigent) हो।

किसी तथ्य की किसी व्यक्ति को 'सूचना' है यह तब कहा जाता है जब वह वास्तव में उस तथ्य को जानता है, अथवा यदि ऐसी जाँच या तलाश, जो उसे करनी चाहिये थी, करने से जानबूझकर प्रविरत न रहता या घोर उपेक्षा न करता हो वह उस तथ्य को जान लेता।

स्पष्टीकरण (1)– जहाँ कि स्थावर सम्पत्ति से सम्बन्धित कोई संव्यवहार रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा किया जाना विधि द्वारा अपेक्षित है, और वह रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा किया गया है वहाँ यह समझा जायगा कि ऐसे व्यक्ति को, जो ऐसी सम्पत्ति को या ऐसी सम्पत्ति के किसी भाग या ऐसी सम्पत्ति में किसी अंश या हित को अर्जित करता है, ऐसी लिखत की सूचना उस तारीख से है जिस तारीख को रजिस्ट्रीकरण हुआ है, या जहाँ कि एक ही उपजिले में सब सम्पत्ति स्थित नहीं है या जहाँ रजिस्ट्रीकृत लिखत भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908(1908 का 16) की धारा 30 की उपधारा (2) के अधीन रजिस्ट्रीकृत की गयी है, वहाँ उस पूर्वतन तारीख से है, जिसको ऐसे रजिस्ट्रीकृत लिखत का कोई ज्ञापन उस उपरजिस्ट्रार के पास फाइल किया गया, जिसके उपजिले में उस सम्पत्ति को, जो अर्जित की जा रही है या उस सम्पत्ति का, जिसमें अंश या हित अर्जित किया जा रहा है, कोई भाग स्थित है।

परन्तु यह तब लब्ध कि –

(1) उस लिखत का रजिस्ट्रीकरण और उसके रजिस्ट्रीकरण की प्रति भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 (1908 का 16) द्वारा और तदधीन बनाये गये नियमों द्वारा विहित रीति से की जा चुकी हो।

(2) लिखत या ज्ञापन को उन पुस्तकों में, यथास्थिति, सम्यक् रूप से प्रविष्ट या फाइल कर दिया गया हो जो उस अधिनियम की धारा 51 के अधीन रखी जाती है; तथा

(3) उस संव्यवहार के बारे मे, जिससे वह लिखत सम्बन्धित है, विशिष्टियाँ उन अनुक्रमणिकाओं में ठीक–ठीक प्रविष्ट कर दी गयी हों, जो उस अधिनियम की धारा 55 के अधीन रखी जाती हैं।

स्पष्टीकरण (2)– जो व्यक्ति किसी स्थावर सम्पत्ति को या किसी ऐसी सम्पत्ति में के किसी अंश या हित को अर्जित करता है, यह समझा जाएगा कि उसे उस सम्पत्ति में उस व्यक्ति के हक की, यदि कोई हो सूचना है, जिसका तत्समय उस पर वास्तविक कब्जा है।

स्पष्टीकरण (3)– यदि किसी व्यक्ति के अभिकर्त्ता को किसी तथ्य की उस कारबार के अनुक्रम में, जिसके लिए वह तथ्य तात्विक है, उस व्यक्ति की ओर से कार्य करते हुए सूचना मिल जाती है

तो यह समझा जाएगा कि उस तथ्य की सूचना उस व्यक्ति को थी।

परन्तु यदि अभिकर्त्ता कपटपूर्वक तथ्य को छिपा लेता है तो जहाँ तक कि उस व्यक्ति का सम्बन्ध है, जो उस कपट में पक्षकार था या अन्यथा उसका संज्ञान रखता था, उसकी सूचना मालिक पर आरोपित न की जायेगी।

इस अधिनियम के अनुसार अचल सम्पत्ति

अधिनियम के अन्तर्गत अचल सम्पत्ति की परिभाषा का स्वरूप नकारात्मक है। इसके अनुसार खड़ा काष्ठ, उगती फसलें तथा घास अधिनियम में चल-सम्पत्ति ही मानी जायेंगी। इन्हें अचल नहीं सम्पत्तियाँ सम्पत्ति-अन्तरण अधिनियम में भी अचल सम्पत्ति ही मानी जायेंगी। अचल सम्पत्ति में तीन बातें शामिल हैं तीन शामिल नहीं हैं। भूमि, भूमि से हाने वाले लाभ व भुबद्ध वस्तुयें परिभाषा में शामिल की गई हैं जबकि खड़े काष्ठ, उगती फसलें एवं घास शामिल नहीं हैं।

(क) खड़ा काष्ठ किसे कहते हैं? – सामान्यतया खड़े हुए हरे-भरे वृक्ष अचल सम्पत्ति ही होते हैं परन्तु खड़े काष्ठ इस सिद्धांत के अपवाद हैं। इस भाव में ऐसी कोटि के ही वृक्ष शामिल होंगे जिनकी उपयोगिता प्रमुखतः भवन-निर्माण के लिये इमारती लकड़ियों को देने के लिये अथवा घर की मरम्मत, फरनीचर, नौका-निर्माण, जलाने के लिए लकड़ी आदि के रूप में ही होती है या दूसरे शब्दों में जिनका प्रमुख उपयोग फल-प्राप्ति नहीं होता। न्यायालयीय अवधारणाओं के अनुसार नीम, शीशम, बबूल टीक, बाँस आदि के पेड़ खड़े काष्ठ माने गये हैं।

काष्ठ देने वाले वृक्ष एवं खड़े काष्ठ में अन्तर

यह कहना गलत है कि सभी काष्ठ देने वाले वृक्ष खड़े काष्ठ है।

मार्शल बनाम ग्रीन के मामलों में वृक्षों के विक्रय का सौदा हुआ था। सौदे में वर्णित शर्तों के अनुसार क्रेता को वृक्ष काटकर तुरन्त उठा ले जाना था। यह अभिनिर्धारित किया गया कि यह भूमि के किसी हित का अन्तरण नहीं था बल्कि यह मात्र काष्ठ का विक्रय था जो चल सम्पत्ति के अन्तरण की विषय वस्तु था। यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया था कि फलदार वृक्ष-अचल सम्पत्ति होते हैं। यदि पक्षकारों का आशय वृक्ष के फल प्राप्त करना हो परन्तु यदि विक्रय के पक्षकारों का आशय काष्ठ की भांति वृक्ष को काटना हो तो वे चल सम्पत्ति होंगे। इसी प्रकार जहाँ केवल वृक्ष को काटने और उसके काष्ठ की भांति उपभोग करने के अधिकार का विक्रय हुआ हो वहाँ उसे अचल सम्पत्ति के किसी हित का अन्तरण नहीं कहा जा सकता।

सीनी चेट्टियार बनाम सेन्थानाथन के मामले में भी इसी प्रकार का मत व्यक्त किया गया था। इस वाद में संविदा के पक्षकारों में यह सहमति हुई थी कि काष्ठ के अन्तरिती को लम्बी या कम अवधि तक जमीन का उपभोग करने का अधिकार होगा इसके अतिरिक्त जिस भूमि पर ऐसे वृक्ष स्थित है उससे होने वाले लाभों को प्राप्त करने का भी अधिकार होगा। यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि भूमि पर खड़े वृक्षों का अन्तरण उस भूमि के अन्तरण की श्रेणी का नहीं जिस पर ऐसे वृक्ष स्थित हैं।

हरे फलदार वृक्ष

ऐसे वृक्ष खड़े काष्ठ नहीं कहे जा सकते जिनका प्रमुख उपयोग फल देने के लिए होता है जैस आम, जामुन, महुआ, कटहल, ताड़, खजूर तथा नीबू आदि। ऐसे वृक्ष जब तक फल देने लायक हों, अचल सम्पत्ति होंगे। यदि वे शुष्क हो जायँ या काट दियें जायँ तो चल सम्पत्ति हो जायेंगे।

उगती फसलें चल सम्पत्ति है

इस वर्ग में गेहूँ, चना आदि अनाज के पौधे, सब्जियाँ, बैगन, मिर्चा, टमाटर आदि के पौधे, पान

की लताएँ गन्ना आदि के पौधे आते हैं जिनका उपज से पृथक कोई अस्तित्व ही नहीं होता है इनके अतिरिक्त ऐसे पौधे उगती फसल में शामिल है जिनके फल, फूल, पत्ती, छाल या जड़ों के प्रयोग के लिए ही उन्हें लगाया जाता है।

घास चल सम्पत्ति है

इस अधिनियम में धारा 2(9) चल सम्पत्ति का विवरण देती है जिसमें खड़े काष्ठ, उगती फसलें, घास चल सम्पत्ति कहे गये हैं। वृक्षों के फल व रस चल सम्पत्ति है।

रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अन्तर्गत अचल सम्पत्ति

रजिस्ट्रेशन ऐक्ट की धारा 2(6) में 'अचल सम्पत्ति' की परिभाषा दी गई है जिसके अनुसार अचल सम्पत्ति में भूमि, मकान, वंशानुगत भत्ते जैसे महन्त पुजारी शेवैते के पद व भत्ते, रास्ते का अधिकार रोशनी पाने का अधिकार, नाव चलाने का अधिकार या मत्स्यपालन हार्टीकल्चर, सेरीकल्चर, पिसीकल्चर, मत्स्यपालन या भूमि से होने वाले अन्य फायदे, जैसे रेन्ट, रेवेन्यू व अन्य राजस्व प्राप्तियाँ भूमि से संलग्न वस्तुएँ या ऐसी वस्तुओं से स्थायी रूप समें बंधी हुई वस्तुओं आदि शामिल हैं। लेकिन खड़े काष्ठ, उगती फसलें तथा घास चल सम्पत्ति ही होंगी, यद्यपि कि उपर्युक्त विवरण में उन्हें भी रखा जा सकता है। इस परिभाषा में भूमि व भूमि से होने वाले लाभ स्पष्ट कर दिये गये हैं जो सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम में विवक्षित हैं। सुखाधिकार स्पष्ट रूप से अचल सम्पत्ति कहे गये हैं।

साधारण खंड अधिनियम 1897 ई० के अन्तर्गत अचल सम्पत्ति

अचल सम्पत्ति का विवरण जानने के लिए सम्पत्ति अधिनियम, रजिस्ट्रेशन एक्ट एवं जनरल क्लाजेज एक्ट तीनों को जानना जरूरी है।

अचल सम्पत्ति में क्या शामिल है

अचल सम्पत्ति है क्या यह जानने के लिये रजिस्ट्रेशन ऐक्ट, जनरल क्लाजेज ऐक्ट एवं सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम तीनों को मिलाकर ही स्पष्ट परिभाषा बनती है।–

(i) भूमि अचल सम्पत्ति है

'भूमि' शब्द के अन्तर्गत पृथ्वी का ऊपरी धरातल, जमीन के अन्तर्गत स्थित खनिज आदि वस्तुएँ, धरातल पर स्थित अन्य ऐसी वस्तुएँ जो भूमि से जुड़ी हुई हों, धरालत पर स्थित सागर, नदियाँ व तालाब आदि अचल सम्पत्ति है।

(ii) भूमि से होने वाले फायदे अचल सम्पत्ति है।

(iii) भूमि से संलग्न वस्तुएं–

जिसकी जड़ें जमीन में हो, जैसे फलदार वृक्ष

जिसकी नींव जमीन में हो, जैसे दीवाल, मकान या कुआँ

जो भूमी में नींव वाली सम्पत्ति के स्थायी या लाभप्रद प्रयोग के लिए मकान मे संलग्न होती है जैसे मकान के दरवाजे, झरोखा, पंखा, जब मकान में संलग्न हैं, अचल सम्पत्ति होगी।

अचल सम्पत्ति के उदाहरण

निम्नलिखित को अचल सम्पत्ति माना गया है :–

(1) विमोचन का अधिकार।
(2) नाव चलाने का अधिकार।
(3) बाग में स्वामी का हित।
(4) मिट्टी से अलग करने के पूर्व भूमि और मार्ग का अधिकार।
(5) सुखाधिकार।
(6) जलकर का अधिकार।

(7) भूमि में गड़ी विज्ञापन होर्डिंग्स।
(8) हिन्दू विधि के अन्तर्गत वंशानुगत पद।
(9) पेंशन या स्थायी भत्ते।
(10) जागीर की आय का अधिकार।
(11) झरने के जल का उपभोग करने का अधिकार।
(12) कर मुक्त इनाम की भूमि में उत्पादन का अधिकार।
(13) किसी भूमि को किराया या लाभ प्राप्ति का अधिकार परन्तु जहाँ किसी व्यक्ति का किराया बाकी हो और उसे बकाया किराये की वसूली के लिए भूमि का विक्रय हुआ हो वहाँ उसे भूमि से उत्पन्न लाभ नहीं कहा जा सकता इसलिए ऐसा विक्रय अचल सम्पत्ति के अन्तर्गत नहीं आता। यद्यपि कमल नरायन के मामले में विपरीत दृष्टिकोण अपनाया गया है।
(14) तेंदू की पत्तियाँ इकट्ठा करने और उन्हें पृथक् करने का अधिकार।
(15) वृक्ष से लाख इकट्ठा करने का अधिकार।
(16) झील से मछली पकड़ने का अधिकार।
(17) खनिज का अधिकार।
(18) बूचड़खाना मछली-बाज़ार आदि से शुल्क वसूलने का अधिकार।
(19) किसी मन्दिर में वंशानुक्रमगत पुरोहिताना।
(20) हिन्दू विधवा का पति की अचल सम्पत्ति की आय में प्राप्त जीवन हित।
(21) हाट या किसी गाँव से वार्षिक अदायगी प्राप्त करने का अधिकार।
(22) बेची जाने वाली सम्पत्ति को क्रय-राशि के एक-चौथाई अंश को प्राप्त करने का जमींदार का अधिकार।
(23) बन्धक-ऋण, पट्टे पर दी गई सम्पत्ति का पुनर्ग्रहण।
(24) अपनी अचल सम्पत्ति पर कारखाना या फैक्ट्री स्थापित करने का अधिकार।
(25) अचल सम्पत्ति में बाजार लगवाने का अधिकार आदी।

निम्नलिखित अचल सम्पत्ति नहीं हैं

(1) कॉपी राइट
(2) रायल्टी
(3) पूजा करने का अधिकार
(4) क्रेता का अपने नाम भूमि रजिस्ट्रीकृत कराने का अधिकार
(5) अचल सम्पत्ति के बन्धक के विक्रय के लिए डिक्री
(6) भविष्य में भरण-पोषण प्राप्त करने का ऐसा अधिकार जो भले ही किसी अचल सम्पत्ति पर भार हो।
(7) सरकारी प्रामिजरी नोट
(8) उगती फसलें
(9) घास
(10) मशीन जो जमीन से स्थायी रूप से जुड़ी न हों और जिन्हें एक स्थान से दूसरे स्थान पर शिफ्ट किया जा सके
(11) खड़े काष्ठ अर्थात् ऐसे वृक्ष जिनका उपयोग बिल्डिंगों या घरों की मरम्मत व निर्माण में किया जाता है
(12) यजमान वृत्ति और सिनेमा घरों में लगी वस्तुएँ जो जमीन से जुड़ी न हों।
(13) विक्रय या पट्टे का विशेष निष्पादन कराने का अधिकार