चन्दरवती बनाम लक्ष्मीचन्द के मुदकमे में यह अभिनिधार्रित किया गया है कि विभाजन, सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 5 के अर्थों में अन्तरण नहीं है इसलिए, विभाजन के अपंजीकृत लागू होती है और दान बिना प्रतिफल का अन्तरण होता है इसलिए दान पाने वाले को दाता के विरूद्ध धारा 53-A कोई संरक्षण नहीं देती अर्थात् दान के मामलों में धारा 53-A लागू नहीं होती।

(b) अचल सम्पत्ति – धारा 38 से 53-A तक के नियम अचल सम्पत्तियों के अन्तरण से ही सम्बन्धित हैं। इसके अतिरिक्त धारा 53-A में अचल सम्पत्ति की चर्चा विशेष रूप से हैं। फलतः उगती फसलें एवं घास को छोड़कर भूमि से सम्बद्ध शेष अन्य चीजें, भूमि एवं उससे उपलब्ध लाभ आदि से है। इनसे सम्बन्धित अन्तरणों को धारा 53-A लागू होगी। चल सम्पत्तियों के मामलों मे धारा 53-A लागू नहीं है।

(c) सप्रतिफल अन्तरण – मुफ्त के अन्तरणों में धारा 53-A का फायदा नहीं मिलेगा। करार के साथ ही प्रतिफल की उपस्थिति अनिवार्य है। दान के मामले धारा 53-A लागू होगी। पारिवारिक बंदोबस्त एवं बंटवारा आदि भी धारा 53-A के बाहर है क्योंकि इनमें सम्पत्ति का अन्तरण नहीं होता।

(d) हस्ताक्षार – अन्तरण-विलेख पर अन्तरणकर्ता का हस्ताक्षर या उसकी तरफ से अन्य किसी प्राधिकारपूर्ण व्यक्ति के हस्ताक्षर एवं समुचित अनुप्रमाणन आवश्यक है– यदि अ ने ब को अन्तरण किया हो तो अ का विलेख पर हस्ताक्षर सिद्धांत के प्रवर्तन के लिए आवश्यक है क्योंकि अ या उसके उत्तराधिकारी ही ब द्वारा भागिक अनुपालन के आधार पर बाध्य किये जायेगें।

(e) संविदा में अपनी हिस्सा पूरा करने के लिए तैयार व कटिबद्ध हो – शब्दावली रजामंदी का तात्पर्य तैयार होना और रजामंद होना है। इसका अर्थ वही है जो विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16 के अन्तर्गत प्रयोग किया जाता है।

(2) कब्जा

कब्जा धारा 53-A का मेरूदंड है। कब्जा लेना या देना दोनों ही भागिक अनुपालन हैं। कब्जे की स्थिति दो प्रकार की हो सकती हैं।

(a) कब्जा लेना – संविदा की शर्तों के अनुसार यदि खरीददार ने कब्जा पा लिया हो तो पार्ट परफारमेन्स का यह सबसे बड़ा कार्य है। यही अकेले धारा 53-A के सिद्धान्त में पार्ट-परफारमेंस के लिए पर्याप्त है।

(b) कब्जा बनाये रखना – यदि संविदा के पूर्व ही खरीददार का कब्जा बना रहा हो तो पुराना कब्जा पार्ट-परफारमेंस अपने आप नहीं होगा, इसे अन्य आचरणों द्वारा प्रमाणित करना होगा; उदाहरणार्थ अ ने ब की मकान 5 वर्ष के लिए किराये पर दिया। 5 वर्ष बती गया परन्तु ब कब्जे में बना रहा। इसका अर्थ यह नहीं कि अ ने कोई नया करार किया होगा और ब ने उसी करार के अन्तर्गत कब्जा बना रखा है। इसका अर्थ यह भी हो सकता है कि ब मकान खाली ही नहीं कर रहा है या ब ने दो-चार दिन रहने की अनुमति दे दी हो। लिखित करार के बाद कब्जा बनाये रखना कब्जा लेने के समान ही उपयोगी है।

(c) कब्जे के अतिरिक्त भी पार्ट-परफारमेंस हो सकता है – कब्जा काफी महत्वपूर्ण है। इसका अर्थ यह नहीं होगा कि बिना कब्जे के पार्ट-परफारमेंस हो ही नहीं सकता। पार्ट-परफारमेंस का मापदंड है कि क्या कोई अपरिचित व्यक्ति पूरी घटना सुन लेने के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंच सकता है। कि प्रतिवादी ने सम्बन्धित सम्पत्ति में कोई हित अर्जित कर लिया है।

(d) मुकदमे की तारीख पर कब्जा आवश्यक नहीं है – कब्जा यदि संविदा की शर्तों के अनुसार एक बार प्राप्त कर लिया गया हो तो धारा 53-A का बचाव प्रतिवादी अन्तरिती को मिलेगा, भले ही मुकदमें के समय उसे कब्जे से जबर्दस्ती निकाल दिया गया हो।

(3) अन्तरिती द्वारा अन्य आचरण जो भागिक पालन दर्शाता हो

धारा 53-A अन्तरिती से यह उपेक्षा करती है कि वह लिखित संविदा के अन्तर्गत प्रतिफल की अदायगी करके कब्जा ले लेया यदि पहले से ही सम्पत्ति उसके कब्जे में हो तो संविदा के बाद बनाये

रखे। इसके साथ ही दो अन्य बातें भी उसे पूरी करनी चाहिये।

(i) अन्तरिती के लिए आवश्यक है कि संविदा में अपना हिस्सा या तो वह पूरा कर चुका हो या उसे पूरा करने के लिए तैयार हो। तत्परता जाहिर करने के लिए किसी विशेष प्रमाण की आवश्यकता नही होती गोविन्द प्रसाद बनाम हरिदत्त नामक मामले में किसी सम्पत्ति की रजिस्ट्री के लिए दो माह की प्रतिवादी का बचाव थाकि वादी ने समय के अंदर संविदा में अपना भाग नहीं पूरा किया अतः संविदा समाप्त हो गई। सुप्रीम कोर्ट का विचार था कि संविदा के समय का विवरण मात्र इसे तथ्यपूर्ण नही बना देता। खासकर अचल सम्पत्ति के मामलों में ऐसा समय तथ्यपूर्ण नहीं माना जाता (ए. आई. आर. 1967 एस. सी. 868, 871) और जब तक समय संविदा में महत्वपूर्ण न हो इसका बीत जाना संविदा के लिये घातक नहीं होगा इस मामले में वादी को अपना भाग पूरा करने के लिये तैयार एवं उत्सुक पाया गया।

(ii) संविदा का पूरा करने की ओर कुछ अन्य कार्य किया गया हो – निम्न उल्लेखनीय हैं:-

(क) कोई कार्य संविदा परिपालन के लिए किया जाना चाहिये – जैसे खेत पर मकान बनाना फसल बोना, सींचना एवं काटना, मेड़ बनाना, खाद डालना, मालगुजारी देना, रखवाली करना। आदि ऐसे कार्य है जिन्हें किसी न किसी संविदा के बाद ही दूसरे की जमीन पर किया जाता है इनसे संविदा की स्थिति का पता चलता है। भागिक अनुपालन की प्रकृति अन्तरण संव्यवहार के अनुसार निर्धारित होती है।

(ख) कार्य स्वाभाविक रूप से एवं बिना दुविधा के इसी संविदा से ही सम्बन्धित किये जाने योग्य होना चाहिए – विरोधी द्वारा भागिक पालन का आचरण सिद्धांत के लागू होने में सहायक नहीं होगा।

मालगुजारी की पेशगी अदायगी का पूर्व भुगतान भागिक पालन नहीं होता – कब्जा प्राप्त कर लेने के बाद क्रयराशि या कीमत को चुकाने के लिए तैयारी या निविदा को भागिक अनुपालन माना जा सकता है। परन्तु बिना कब्जा प्राप्त किये बाबे में देय कीमत का पूर्व भुगतान भागिक अनुपालन नहीं हो सकता। इन दोनों भुगतानों में अंतर है। कब्जे के बाद भुगतान निश्चयतः सम्पत्ति उसके लिए की गई संविदा एवं कब्जा आदि के सिलसिले में भागिक अनुपालन होंगे। परन्तु कब्जे के पूर्व दिया गया रूपया संविदा के पूरे उद्देश्यों के लिए भी प्रयोग किया जा सकता है अतएव धन की पेशगी मात्र धारा 53-A की विधिक अवधारणा में पार्ट-परफारमेंस नही होगी।

बम्बई उच्च न्यायालय ने श्रीमति कमलाबाई लक्ष्मन पाठक एण्ड अदर्स बनाम ओंकार पारसराम पाटिल एण्ड अदर्स में यह अभिनिर्धारित किया है कि धारा 53-A केवल उन्हीं मामलों में लागू होगी जिनमें भागिक पालन के लिए आवश्यक उपर्युक्त सभी तत्व मौजूद हो और केवल कुछ तत्वों के विद्यमान होने के आधार पर नहीं।

(4) भागिक पालन के दो अपवाद हैं :- भागिक पालन निम्नलिखित दो परिस्थितियों में नहीं लागू होगा

(i) जबकि भागिक पालन सिद्धांत के प्रयोग के प्रतिकूल मूल समझौते में ही कोई व्यवस्था है – यदि अ तथा ब के बीच लिखित संविदा हुई। ब ने कब्जा ले लिया परन्तु विलेख की रजिस्ट्री नहीं हुई। अ तथा ब ने यह स्पष्ट कर लिया था कि उनके सम्बन्ध के सिलसिले में भागिक पालन नहीं लागू होगा। उनका समझौता प्रवर्तनीय होगा।

(ii) सप्रतिफल एवं बिना नोटिस का क्रेता – ऐसा क्रेता इस सिद्धांत से प्रभावित नहीं होगा। यदि किसी व्यक्ति ने बिना संविदा एवं तदन्तर्गतजनित अधिकारों के ज्ञान के ही स्थावर सम्पत्ति को खरीद लिया हो तो मौलिक पक्षकारों के बीच भागिक पालन जनित सरंक्षण नहीं मिलेगा। ऐसे व्यक्ति का हित विफल नहीं किया जा सकता।

हेमराज बनाम रूस्तमजी में यह स्पष्ट किया गया है कि धारा 53-A का परन्तुक ऐसे अन्तरिती के अधिकारों को सुरक्षा देती है जिन्हें उनको हुये अन्तरण के पूर्व उस संविदा का ज्ञान न रहा हो जो

लिखित थी, पंजीकृत नहीं थी, जिसके तहत् कब्जा दिया गया था वह अन्तरण सप्रतिफल था और उस पर भागिक पालन आधारित था। जिसने अनजाने में सद्भावना से दाम देकर वही सम्पत्ति खरीद ली हो। उदाहरण अ ने ब को सम्पत्ति अन्तरण की प्रतिफल लिया, लिखित संविदा की गई, संविदा का पंजीयन न हो सका, संविदा निर्धारित प्रारूप में नहीं थी, कब्जा ब को दिया गया। स करार इस को जाने बिना वही सम्पत्ति अ से बहैसियत बोनाफाइड पर्चेजर फार वैल्यू विदाउट नोटिस खरीदा उसका हित 53-A से प्रभावित नहीं होगा।

भागिक पालन तथा परिसीमा – नरसिन्हा शैट्टी एवं अन्य बनाम पदमा शेट्टी के वाद में यह अभिनिर्धारित किया गया कि धारा 53-A अन्तरिती के पक्ष में संविधिक अधिकार निर्मित करती है यद्यपि कि उसे निगमित करने की प्रेरणा इंग्लिश साम्यिक भागिक पालन के सिद्धांत से उत्पन्न हुई है। किन्तु अब यह अधिक ही स्थापित हो चुका है कि भारत में अन्तरिती के ऐसी अचल सम्पत्ति पर अपना कब्जा सुरक्षित व प्रतिरक्षित करने के अधिकार, जिसे संविदा के अनुपालन में तथा उक्त धारा में अन्तर्विष्ट संविधिक शर्तों को पूरा करने के अधीन अर्जित की गई है, संविधिक प्रकृति की होती है और उसे कमी या विवक्षित परिसीमा की साम्यिक अवधारणा पर समाप्त नहीं किया जा सकता है।

एस. एस. सूर्यवंशी बनाम पी. वी. सूर्यवंशी में उच्चतम न्यायालय यह स्पष्ट किय कि भागिक अनुपालन सिद्धांतों के आधार पर यदि कब्जा ले लिया गया हो और धारा 53-A की अन्य शर्तें पूरी हों तो सम्बन्धित व्यक्ति धारा 53-A आधार पर अपने कब्जे को बचा सकेगा भले ही स्पेसिफिक परफार्मेंस का दावा दायर करने की अवधि बीत गई हो। अवधि प्रतिरक्षा (बचाव) को समाप्त नहीं करती ।

सिद्धांत का क्या प्रभाव है?

यह सिद्धांत रजिस्ट्रेशन अधिनियम को निरस्त नहीं करेगा – धारा 53-A अन्तरिती के हित को सुरक्षित तो रखती है परन्तु उसकी सुरक्षा केवल अन्तरणकर्ता या उसके उत्तराधिकारी तक ही सीमित रहती है। अन्तरिती को अधिकारी नहीं होगा कि उसे अन्तरण करसके या अन्यधा वैध स्वामित्व उपलब्ध कर सके। वैध स्वामित्व की उपलब्धि तभी सम्भव होगी जब कि रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अनुसार रजिस्ट्री करा ली गई हो। बिना रजिस्ट्री किया गया विलेख समझौते के साक्ष्य रूप में ग्राह्य होगा।

सिद्धांत की समानान्तर व्यवस्थाएँ

(i) रजिस्ट्रेशन ऐक्ट की धारा 49 – इस धारा के अनुसार रजिस्ट्रेशन ऐक्ट की धारा 17 या सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की किसी भी धारा द्वारा आवश्यक रूप से रजिस्ट्री करने के लिए निर्दिष्ट कोई भी विलेख न तो किसी अचल सम्पत्ति के स्वामित्व को किसी भी प्रकार प्रभावित कर सकेगा और न किसी ऐसे संव्यवहार के साक्ष्य रूप में ही स्वीकार्य होगा जब तक उसी रजिस्ट्री न करा ली गई हो। रजिस्ट्रेशन ऐक्ट की धारा 17 संशोधित की गई है। रजिस्ट्रेशन एण्ड अदर रिलेटेड वाल (अमेन्मेन्ट) ऐक्ट 2001 द्वारा यह प्रविधानित है कि धारा 53-A का लाभ चाहने वाले मामलों में अब सप्रतिफल संविदा के अन्तरण रजिस्ट्री द्वारा ही हो सकेंगे। यदि ऐसे विलेखों की रजिस्ट्री न की जाय तो ऐसे अन्तरिती को धारा 53-A का बचाव नहीं मिलेगा।

(ii) स्पेसिफिक रिलीफ ऐक्ट की धारा 27-A – धारा 27-A में उस व्यक्ति को अधिकार है कि वाद दायर करके संविदा पूरी करने के लिए अन्तरणकर्ता को बाध्य कर सके। धारा 27-A की प्रकृति तलवार की रतह है तथा धारा 53-A की प्रकृति ढाल की तरह है।

आंग्ल विधि में भागिक विधि में विभिन्नताएँ

(i) आंग्ल विधि में भागिक पालन का सिद्धांत मौखिक एवं लिखित दोनों संविदाओं के मामलों में लागू होता है जबकि सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम में मान्य भारतीय व्यवस्था में सिद्धान्त का प्रयोग ऐसी लिखित संविदाओं तक ही सीमित रखा गया है जिनके विलेख पर अन्तरणकर्ता के हस्ताक्षर अवश्य हों, या किसी अन्य व्यक्ति ने उसकी तरफ से दस्तखत किया हो। विलेख से संविदा की शर्तें स्पष्ट एवं ग्राह्य

होनी चाहिये।

(ii) आंग्ल व्यवस्था में स्पेसिफिक परफारमेंस के लिए वाद प्रस्तुत करने का अधिकार अन्तरणकर्ता तथा अन्तरिती दोनों को दिया गया है तथा प्रत्येक दूसरे व्यक्ति द्वारा संविदा के प्रतिकूल दायर किये गये वाद का बचाव भी भागिक पालन सिद्धांत द्वारा कर सकता है। धारा 53-A के अन्तर्गत अन्तरणकर्ता को उपर्युक्त दोनों अधिकार नहीं दिये गये हैं। अन्तरिती स्पेसिफिक परफारमेंस का वाद भी दायर कर सकता है तथा अन्तरणकर्ता द्वारा लाये गये वाद का बचाव भी कर सकता है। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के अन्तर्गत अन्तरिती को यथोल्लिखित पालन के लिए भी वाद प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं दिया गया है।

(iii) आंग्ल विधि में भागिक पालन का आचरण साम्यिक दायित्व को ही संरक्षण देता है जबकि धारा 53-A में निहित मान्यता विधिक एवं व्यवस्थाजन्य है। आंग्ल विधि में विस्तार अधिक है भारतीय व्यवस्था में सिद्धांत केवल उसी सीमा तक अन्तरिती को संरक्षण देगा जहां तक कि संविदा में उसे सामान्यतः प्राप्त होता। सिद्धांत का लक्ष्य औपचारिकताजन्य कमी को पूरा करना है। सिद्धांत द्वारा अंतरिती के किसी ऐसे हित को संरक्षण नहीं दिया जा सकता जो मूल संविदा के द्वारा कभी सम्भव ही न रहा हो।

AMBITION

अध्याय 6

स्थावर सम्पत्ति के विक्रयों के विषय में

सार-परिचय

⇒ धारा 54 'विक्रय की परिभाषा'
⇒ विक्रय के आवश्यक तत्व
⇒ विक्रय तथा विनिमय में अंतर
⇒ विक्रय तथा दान में अंतर
⇒ विक्रय कैसे किया जाता है
⇒ विक्रय के लिए संविदा क्या है
⇒ विक्रय एवं विक्रय के लिए करार में अन्तर
⇒ धारा 55 क्रेता और विक्रेता के अधिकार एवं दायित्व
⇒ विक्रय के पूर्व क्रेता एवं विक्रेता के अधिकार एवं दायित्व
⇒ बयनमे के बाद क्रेता एवं विक्रेता का दायित्व
⇒ बयनामे के बाद क्रेता एवं विक्रेता का अधिकार

धारा 54 'विक्रय की परिभाषा'

विक्रय ऐसी कीमत के बदले में स्वामित्व का अन्तरण है जो दी जा चुकी हो, या जिसके देने का वचन दिया गया हो या जिसका कोई भाग दे दिया गया हो एवं किसी भाग के देने का वचन दिया गया हो।

विक्रय कैसे किया जाता है

ऐसा अन्तरण एक सौ रूपये या उससे अधिक के मूल्य की मूर्त स्थावर संपत्ति की दशा में; या किसी उत्तरभोग या अन्य अमूर्त वस्तु की दशा में केवल रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा किया जा सकता है।

एक सौ रूपये से कम मूल्य की मूर्त स्थावर संपत्ति की दशा में ऐसा अन्तरण या तो रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा या संपत्ति के परिदान द्वारा किया जा सकेगा। मूर्त स्थावर संपत्ति का परिदान तब हो जाता है जब विक्रेता क्रेता का या क्रेता द्वारा निर्दिष्ट व्यक्ति का सम्पत्ति पर कब्जा करा देता है।

विक्रय संविदा – स्थावर सम्पत्ति की विक्रय संविदा वह संविदा है कि उस स्थावर संपत्ति का विक्रय पक्षकारों के बीच तय हुए निबन्धनों पर होगा। वह स्वतः ऐसी संपत्ति में कोई हित या उस पर कोई भार सृष्ट नहीं करती।

व्याख्या

विक्रय की परिभाषा धारा 54(1) में दी गई है। परिभाषा स्पष्ट है। कीमत के बदले स्वामित्व का अन्तरण विक्रय कहलाता है। दूसरे पैराग्राफ में विक्रय का ढंग दिया गया है। विक्रय के दो ढंग बताये

गये हैं - रजिस्ट्री द्वारा व सम्पत्ति के परिदान द्वारा। विक्रय का आधार वैध संविदा है। वैध संविदा के आवश्यक तत्वों जैसे करार, क्षमता, प्रतिफल, विधिसम्मत उद्देश्य, स्वतंत्र सहमति आदि में धारा 54 के अन्तर्गत दिये गये अन्य तत्व जोड़कर ही विक्रय की वैधता आँकी जाती है।

धारा 54 में दिया गया सिद्धांत P, P, P, C से व्यक्त किया जा सकता है। P से Party (क्रेता-विक्रेता), P से Property (चल या अचल), P से Price (कीमत) (Paid, Promised, Part Paid, Part Promised), C से (Conveyance) (रजिस्ट्री-कब्जा) स्पष्ट होगा। परिभाषा इस तरह होगी-Sale किसी Prorperty का दो Party के बीच Price के लिए Conveyance है।

विक्रय के आवश्यक तत्व

विक्रय के निम्नलिखित तत्व महत्वपूर्ण हैं :-

विक्रय के पक्षकार

विक्रय में दो ही पक्षकार होते हैं। एक पक्ष को सम्पत्ति अन्तरण करना होता है तथा दूसरे को वही सम्पत्ति लेनी होती है। अन्तरणकर्त्ता को विक्रेता (Seller) कहते है तथा अन्तरिती को क्रेता (Buyer) कहा जाता है।

विक्रेता कौन हो सकता है

विक्रेता ऐसा व्यक्ति है जो सम्पत्ति बेचता है सम्पत्ति बेचने का अधिकार उस व्यक्ति को है जिसकी सम्पत्ति हो। अगर सम्पत्ति उसकी नहीं है तो उस सम्पत्ति के मालिक से वह सम्पत्ति बेचने के लिये प्राधिकृत होनी चाहिये। विक्रेता के निम्नलिखित गुण हैं -

वैयक्तिक अर्हताएँ

विक्रेता को संविदा करने योग्य होना नितांत आवश्यक है। नाबालिग, विकृत चित्त व्यक्ति एवं ऐसे व्यक्ति जो किसी न किसी अनर्हता के शिकार हों जैसे दिवालिया आदि संविदा नहीं कर सकते।

फरार बनाम फरार लिमिटेड एक ऐसा मामला है जिसमें किसी व्यक्ति ने अपनी कोई सम्पत्ति किसी ऐसे निगम को बेच दी जिसका वह भी एक भागीदार था। प्रश्न था कि क्या ऐसा विक्रय वैध था? सोलोमन बनाम सोलोमन लि० का जिक्र करते हुए इस विक्रय को वैध माना गया, क्योंकि फरार एवं फरार लिमिटेड के अस्तित्व बिल्कुल स्वतंत्र एवं पृथक-पृथक थे।

इस तरह विक्रेता के लिए आवश्यक है कि :-

(अ) वह संविदा करने के लिए सक्षम हो,
(ब) अन्तरणीय सम्पत्ति का स्वामी हो, या
(स) असली मालिक द्वारा व्ययन के लिए प्राधिकृत हो,
(द) सम्पत्ति अन्तरणीय हो।

क्रेता कौन हो सकता है?

क्रेता के लिए संविदा योग्य होना सामान्यतः आवश्यक है। नाबालिग एवं विकृतचित्त के लोग अपने संरक्षक के माध्यम से कोई सम्पत्ति खरीद सकते हैं। क्रेता के लिए निम्न विशेषताएँ उल्लेखनीय हैं :-

क्रेता की वित्तीय क्षमता

क्रेता हर कोई व्यक्ति नहीं हो सकता है। जब तक कि उसे उस सम्पत्ति को खरीदने की क्षमता न हो, जिसे वह खरीदना चाहता है। वित्तीय क्षमता का अर्थ सामान्य क्षमता नहीं है। क्षमता सम्बन्धित वस्तु की कीमत के अनुसार देखी जायेगा। यदि कोई भिखारी करोड़ों की सम्पत्ति खरीदने जाय, तो कानून उसे क्रेता नहीं मानेगा ऐसे व्यक्ति से गम्भीरता से सौदा करने की बात सोची नहीं जा सकती है।

क्रय की तत्परता

क्रय के लिए तत्परता दूसरी महत्वपूर्ण विशेषता है। करोड़ों रूपये बैंक में रखे हुए भी कंजूस महाजन क्रेता कैसे होगा। जब तक कि क्रय करने की तत्परता उसमें न हो। तत्परता का अर्थ परित्याग की क्षमता है। भिखारी में भले ही तत्परता हो परन्तु क्रेता इसलिए नं होगा क्योंकि उसमें तत्परता नहीं है। इस तरह कंजूस महाजन क्रेता नहीं होगा क्योंकि उसमें तत्परता नहीं है। खरीदने वाली प्रत्येक सम्पत्ति को कई लोग देखने जाते है।, परन्तु प्रत्येक को क्रेता को नहीं माना जा सकता है। क्रेता वही व्यक्ति होगा जो अन्त में सम्पत्ति को क्रय करेगा। क्रेता एक ही व्यक्ति होगा; देखने वाले चाहे जितने लोग हों।

अचल सम्पत्ति

विक्रय के लिए अन्तरणीय सम्पत्ति की स्थिति अत्यन्त अनिवार्य है। सम्पत्ति चाहे चल हो या अचल, मूर्त हो गया अमूर्त विक्रय सभी का हो सकता है। सम्पत्ति विधि का यह सामान्य नियम है। हालांकि कुछ प्रतिबन्ध सम्पत्तियों के विक्रय पर लगाये जा सकते है। बेचने पर प्रतिबन्ध अवैध नहीं है बिक्री पर प्रतिबन्ध व अन्तरण पर प्रतिबन्ध अलग-अलग बातें हैं। अन्तरण पर प्रतिबन्ध शून्य है पर विक्रय पर प्रतिबन्ध शून्य नहीं है। जैसे जिस भूमि को लखनऊ विकास प्राधिकरण या गोरखपुर विकास प्राधिकरण, इलाहाबाद विकास प्राधिकरण आवास विकास परिषद् आदि ने लिया है, किसान उस सम्पत्ति को बेच नहीं सकता। जिस ग्राम में चकबन्दी चल रही है वहाँ की जमीन बिना बन्दोबस्त अधिकारी की अनुमति के बेंची नहीं जा सकती। शेड्यूल्ड कास्ट का व्यक्ति अपना खेत गैर शेड्यूल्ड कास्ट के व्यक्ति को नहीं बेच सकता । जिन खेतों की चकबन्दी हो गई है वहाँ चक का टुकड़ा नहीं बेचा जा सकता है। धारा 54 अचल सम्पत्ति के विक्रयों में ही लागू होती है। चल सम्पत्तियों के लिए माल विक्रय अधिनियम में समानान्तर व्यवस्था दी गई है। अचल सम्पत्ति की परिभाषा सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 3 व साधारण उपबन्ध अधिनियम, भारतीय पंजीकरण अधिनियम आदि में दी गई है।, जिसके अनुसार भूमि, भूमि से होने वाले फायदे व भूबद्ध वस्तुयें अचल सम्पत्ति हैं। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम में उगती फसलें, खड़े काष्ठ व घासें अचल सम्पत्ति नहीं माने गये हैं। धारा 54 के अनुसार विक्रय वस्तुयें निम्न प्रकार हैं-

(अ) अचल सम्पत्तियाँ या मूर्त स्थावर सम्पत्तियाँ, जो कब्जे के योग्य होती हैं।
(ब) हित व अमूर्त वस्तुयें जो कब्जे के योग्य नहीं होती हैं।
(स) उत्तरभोग।
(द) चल सम्पत्तियाँ।

कीमत या प्रतिफल

विक्रय में भी अन्य संविदाओं की तरह प्रतिफल आवश्यक है। धारा 54 के अनुसार ही मूल्य की अदायगी निम्न ढंगों में से किसी भी प्रकार से की जा सकती है; जैसे

(i) सारा दाम तुरन्त दे दिया गया हो; या
(ii) दाम चुकाने का वादा करर लिया गया हो; या
(iii) कुछ दाम तो तुरन्त दे दिया गया हो तथा अवशिष्ट मूल्य के भुगतान के लिये वादा कर लिया गया हो

मूल्य-निर्धारण ही विक्रय का आवश्यक तत्व है, मूल्य का भुगतान नहीं

यदि पक्षकारों ने मूल्य का भुगतान बाद में किये जाने का निश्चय कर लिया हो तो ऐसे मामलों में विक्रय वैध एवं पूर्ण होगा। मूल्य का निर्धारण बेचने के पहले हो जाना अनिवार्य है।

विक्रय में प्रमुखतः दो ही तो आवश्यक तत्व हैं

स्वामित्व का अन्तरण एवं कीमत की अदायगी या अदायगी के लिए वचन। यदि दोनों में से एक भी अनुपस्थित है तो संव्यवहार विक्रय नहीं है।

विक्रय में स्वामित्व का अन्तरण होता है, किसी सीमित हित का अन्तरण नहीं

विक्रय में अन्तरणकर्त्ता का बेची गई सम्पत्ति पर कोई अधिकार नहीं रह जायेगा और स्वामी के सारे अधिकार क्रेता को मिल जाएँगे।

स्वामित्व का अन्तरण विलेख के निष्पादन की तारीख होगी

सी० रमैया बनाम एम० बेगम के मामले में खण्डपीठ (डी० वी०) ने यह व्यवस्था की थी कि ऐसी परिस्थिति में मुकदमा खारिज हो जायेगा, डिक्री नहीं दी जा सकती अगर रजिस्ट्री भी हो गई हो तो वह शून्य हो जायेगी। दीवानी न्यायालय की डिक्री भी रद्द हो जायेगी विक्रय के लिये संविदा तो शून्य हो ही जायेगी। अधिनियम के प्रावधान लागू होंगे।

सी० वी० नारायण रेड्डी बनाम के० आर रेड्डी दूसरी खण्डपीठ ने फैसला दिया कि विक्रय करार के तहत दिया गया कब्जा वैध रहेगा ऐसे अधिनियम का प्रभाव कब्जे पर नहीं पड़ेगा। धारा 53-ए सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम का संरक्षण ऐसे कब्जाधारी को मिलेगा।

उपरोक्त दोनों मामले विपरीत व्यवस्था में थे अतः मामला पूर्णपीठ के सामने आया। विलेख का निष्पादन किस तारीख पर हो रहा है यही महत्वपूर्ण है। किस तारीख पर विक्रय करार हुआ वह तारीख महत्वपूर्ण नहीं है। अधिनियम यदि विक्रय विलेख का निष्पादन अवैध घोषित करता है तो वह अवैध है विक्रय करार भले ही अधिनियम लागू होने के पहले का हो।

विक्रय तथा विनियम मे अंतर

विक्रय तथा विनिमय में निम्नलिखित अंतर उल्लेखनीय है :-

(1) विक्रय सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 में परिभाषितः है तथा विनिमय अधिनियम की धारा 118 में परिभाषित है। धारा 118 में विनिमय का आवश्यक तत्व किसी सम्पत्ति को किसी अन्य सम्पत्ति से बदलने की क्रिया कहा गया है तथा उसी सम्पत्ति को रूपये से बदल लेने की क्रिया विक्रय के अन्तर्गत आयेगी, विनिमय में मुद्रा का प्रयोग नहीं होता। विक्रय में मुद्रा ही निर्धारक होती है।

(2) विनिमय तथा विक्रय के ढंग एक ही प्रकार के बताये गये हैं। रजिस्ट्री ही अब एकमात्र ढंग है।

(3) विनिमय तथा विक्रय के पक्षकारों के अधिकार एवं दायित्व एक ही प्रकार व समान सिद्धांतों द्वारा ही प्रशासित होंगे।

यदि प्रतिफल रूपया हो तो संव्यवहार विक्रय है, यदि सम्पत्ति है तो संव्यवहार विनिमय है, यदि कुछ रूपया हो और कुछ सम्पत्ति तो भी संव्यवहार की प्रकृति विनिमय ही रहेगी उदाहरणार्थ अ ने ब को अपना मकान अन्तरण किया। मकान की मालियत 20 हजार रूपये थी। ब ने इस मकान के प्रतिफल (एवज) में अपना मकान (जिसकी कीमत 10 हजार रूपये थी) तथा 1 प्लाट जिसकी कीमत 5 हजार रूपये थी, अ को अन्तरित किया मालियत के अन्तर को बराबर करने के लिए ब ने 5 हजार रूपये नगद अ को दिये। संव्यवहार की प्रकृति विनिमय होगी, क्योंकि रूपया इन परिस्थितियों में गौण होता है।

विक्रय तथा दान मे अंतर

विक्रय तथा दान में परस्पर भेद स्पष्ट है। विक्रय कीमत के लिये सम्पत्ति के स्वामित्व का अन्तरण होता है जबकि दान में स्वामित्व का अन्तरण बिना दाम या अन्य प्रतिफल के अन्तरणकर्त्ता द्वारा खुशी से किया जाता है। बिना प्रतिफल (कीमत) के विक्रय अवैध है तथा प्रतिफल के साथ दान अवैध है। प्रायः कुछ मामलों में दोनों के विलेख एक से लगते है। ऐसी दशा में बाह्य साक्ष्यों के आधार पर

निर्धारण होता है कि विलेख दान हैं या विक्रय। सबसे सक्रिय भेद उस समय हो सकेगा कि प्रतिफल भूत हैं, वर्तमान है या भविष्य में मिलेगा। यदि प्रतिफल मिल चुका है जैसे पिछले वर्षों में साथ रहने के प्रतिफल में सम्पत्ति का अन्तरण, तो संव्यवहार दान कहा जायेगा। यदि प्रतिफल वर्तमान या भावी हो तो संव्यवहार विक्रय होगा। भूत में किया गया आचरण दान के लिए अभिप्रेरणा मानी जायेगी, दान वैध होगा।

नागरत्नम्बा बनाम रमैया के मामले में विक्रय तथा दान का प्रश्न उठा था। किसी हिन्दू संयुक्त परिवार के कर्त्ता ने अपनी दूसरी स्त्री के नाम कुछ सम्पत्तियाँ तथाकथित विक्रय-पत्र द्वारा अन्तरित कर दी थी। स्त्री ने कोई कीमत नहीं दी थी। भूतकाल का सहवास ही इस अन्तरण का निकटतम प्रयोजन कहा जा सकता था। न्यायालय ने अन्तरण को दान ही माना क्योंकि तथाकथित कीमत नहीं कहा जा सकता था।

विक्रय कैसे किया जाता है?

रजिस्ट्रेशन - रजिस्ट्री के लिये सम्पत्ति की कीमत देखी जायेगी। विक्रय का प्रतिफल नहीं देखा जाता। यदि सम्पत्ति की मालियत 100 रूपये या इससे अधिक रूपया है तो रजिस्ट्री अनिवार्य है। अधिक मालियत की सम्पत्ति कम पैसे में खरीदना कोई फर्क नहीं डालेगा। 100 रूपये या अधिक कीमत्त की सम्पत्ति की रजिस्ट्री अनिवार्य है। इसी तरह मालगुजारी या तहसील के अन्य कागजातों में नाम दर्ज करा देने मात्र से भी सम्पत्ति का विक्रय कभी सम्भव नहीं है। ऐसे कार्यवाहियाँ विक्रय या अन्य अन्तरण की साक्ष्य मात्र होती हैं।

कब्जे द्वारा विक्रय (डेलिवरी ऑफ पजेशन)

एक सौ रूपये से कम दाम की मूर्त अचल सम्पत्ति (टैन्जिबिल) के बयनामे की रजिस्ट्री होना आवश्यक नहीं है। ऐसी सम्पत्ति का विक्रय कब्जा परिदान द्वारा भी सम्भव होगा। रजिस्ट्री ऐसे मामलों में मना नहीं की गई है बल्कि ऐच्छिक है।

विक्रय के लिए संविदा किसे कहते हैं?

विक्रय किसी संविदा की पूर्ण एवं परिपक्व अवस्था है तथा विक्रय के लिए संविदा विक्रय-संव्यवहार की प्रारम्भिक स्थिति है। दोनों स्थितियों का भेद स्पष्ट है। भारतवर्ष में स्वामित्व का अन्तरण संविदा के पूर्ण हो जाने पर ही होता है। अतएव विक्रय के लिए संविदा अन्तरणकर्ता के स्वामित्व पर कोई असर नहीं रखेगी, फिर भी संविदा भंग हो जाने की स्थिति में क्रेता को यथोल्लिखित पालन कराने का अधिकार प्राप्त होगा, यद्यपि कुछ परिस्थितियों में उसे हर्जाना प्राप्त कराने का भी अधिकार हो सकेगा।

एम० एस० ट्रेडर्स भावनगर बनाम भारत संघ व अन्य के वाद में विक्रय तथा विक्रय के लिए संविदा के मध्ये स्पष्ट रूप से अन्तर किया गया है। विक्रय का गठन तब होता है जब किसी माल से सम्बन्धित कोई अभिव्यक्त या विवक्षित करार हुआ है जो उसमें स्वत्व के अन्तरण द्वारा पूर्ण होता है। विक्रय के अस्तित्व में आने के पूर्व एक ऐसी संविदा होनी चाहिए जिसके द्वारा विक्रेता कीमत के बदले में क्रेता को सम्पत्ति अन्तरित करता है अन्तरित करने के लिए सहमत होता है।

विक्रय एंव विक्रय के लिए करार में अन्तर

विक्रय तथा विक्रय के करार में निम्नलिखित प्रमुख अन्तर परए जाते हैं :-

(1) प्रकृति - विक्रय में संविदा के साथ कुछ और भी शामिल है। यह सम्पत्ति का अन्तरण भी है। जबकि विक्रय के लिए करार एक साधारण संविदा है। विक्रय एक निष्पादित संविदा है जबकि विक्रय के लिए करार एक निष्पाद्य संविदा है।

(2) प्रभाव - विक्रय स्वामित्व के अन्तरण को प्रभावित करता है, जबकि विक्रय के लिए करार संविदा की विषय-वस्तु में किसी हित को उत्पन्न नहीं करता।