संपत्ति अंतरण अधिनियम (Transfer of Property Act, TPA) के 25 महत्वपूर्ण अग्रणी मामले (25 Leading Cases)

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

* Case Law (वाद): Ram Baran Prasad v. Ram Mohit Hazra, AIR 1967 SC 744

* Principle (सिद्धांत): The Supreme Court explained the nature and object of the Rule Against Perpetuity. It reiterated that the rule aims to prevent property from being tied up indefinitely out of circulation. Any interest creating a perpetuity beyond the permissible limit is void.

* हिंदी में:

* वाद: राम बरन प्रसाद बनाम राम मोहित हज़रा, AIR 1967 SC 744

* सिद्धांत: उच्चतम न्यायालय ने शाश्वतता के विरुद्ध नियम की प्रकृति और उद्देश्य की व्याख्या की। इसने दोहराया कि इस नियम का उद्देश्य संपत्ति को अनिश्चित काल के लिए परिसंचरण से बाहर रखने से रोकना है। कोई भी हित जो अनुमेय सीमा से परे शाश्वतता का उल्लंघन करता है, शून्य होता है।

2. निर्वाचन का सिद्धांत (Doctrine of Election) – धारा 35

* Case Law (वाद): Cooper v. Cooper, (1874) LR 7 HL 53 (English case, foundational for Indian law)

* Principle (सिद्धांत): A person cannot accept and reject the same instrument. If an instrument gives something to a person and at the same time takes away something belonging to that person, he must elect either to take under the instrument or to reject it.

* हिंदी में:

* वाद: कूपर बनाम कूपर, (1874) LR 7 HL 53 (अंग्रेजी वाद, भारतीय कानून के लिए मौलिक)

* सिद्धांत: कोई भी व्यक्ति एक ही लिखत को स्वीकार और अस्वीकार नहीं कर सकता है। यदि कोई लिखत किसी व्यक्ति को कुछ देता है और साथ ही उस व्यक्ति से संबंधित कुछ लेता है, तो उसे या तो लिखत के तहत स्वीकार करने का या उसे अस्वीकार करने का चुनाव करना होगा।

* Case Law (वाद): Bhagwat Prasad v. Mahendra Prasad, AIR 1978 SC 1369

* Principle (सिद्धांत): The Supreme Court elaborated on the application of the doctrine of election under TPA, emphasizing that the party must be fully aware of the consequences of election.

* हिंदी में:

* वाद: भागवत प्रसाद बनाम महेंद्र प्रसाद, AIR 1978 SC 1369

* सिद्धांत: उच्चतम न्यायालय ने संपत्ति अंतरण अधिनियम के तहत निर्वाचन के सिद्धांत के अनुप्रयोग पर विस्तार से बताया, इस बात पर जोर दिया कि पक्षकार को निर्वाचन के परिणामों के बारे में पूरी तरह से अवगत होना चाहिए।

3. दृश्यमान स्वामी द्वारा अंतरण (Transfer by Ostensible Owner) – धारा 41

* Case Law (वाद): Ramcoomar Koondoo v. Macqueen, (1872) 11 Beng LR 46 (Privy Council)

* Principle (सिद्धांत): This is the leading case that laid down the principle enshrined in Section 41. It held that if a person allows another to hold himself out as the owner of an estate, and a third party purchases it for value without notice, the real owner cannot set up his title against the purchaser.

* हिंदी में:

* वाद: रामकुमार कुंडू बनाम मैकक्वीन, (1872) 11 Beng LR 46 (प्रिवी काउंसिल)

* सिद्धांत: यह अग्रणी मामला है जिसने धारा 41 में निहित सिद्धांत को स्थापित किया। इसने माना कि यदि कोई व्यक्ति किसी अन्य को संपत्ति के मालिक के रूप में प्रस्तुत करने की अनुमति देता है, और एक तीसरा पक्ष बिना सूचना के मूल्य के लिए इसे खरीदता है, तो वास्तविक मालिक क्रेता के खिलाफ अपने शीर्षक को स्थापित नहीं कर सकता है।

* Case Law (वाद): Mohammad Sulaiman v. Mohammad Ayub, AIR 1965 All 409

* Principle (सिद्धांत): For Section 41 to apply, the transferee must have acted in good faith after taking reasonable care to ascertain that the transferor had power to transfer.

* हिंदी में:

* वाद: मोहम्मद सुलेमान बनाम मोहम्मद अय्यूब, AIR 1965 All 409

* सिद्धांत: धारा 41 लागू होने के लिए, अंतरिती को उचित सावधानी बरतने के बाद सद्भावपूर्वक कार्य करना चाहिए था ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि अंतरणकर्ता को अंतरण करने की शक्ति थी।

4. कपटपूर्ण या भूल से अंतरण (Transfer by Unauthorized Person Who Subsequently Acquires Interest) – धारा 43

* Case Law (वाद): Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah, AIR 1962 SC 847

* Principle (सिद्धांत): The Supreme Court elucidated the scope of Section 43 and the doctrine of "feeding the grant by estoppel". It applies even when the transferor was aware of his lack of title.

* हिंदी में:

* वाद: जुम्मा मस्जिद, मर्करा बनाम कोडिमनींद्र देवय्या, AIR 1962 SC 847

* सिद्धांत: उच्चतम न्यायालय ने धारा 43 के दायरे और "एस्टोपेल द्वारा अनुदान को पोषित करने" (feeding the grant by estoppel) के सिद्धांत को स्पष्ट किया। यह तब भी लागू होता है जब अंतरणकर्ता को अपने शीर्षक की कमी के बारे में पता था।

5. लंबित वाद का सिद्धांत (Doctrine of Lis Pendens) – धारा 52

* Case Law (वाद): Bellamy v. Sabine, (1857) 1 De G & J 566 (English case, seminal)

* Principle (सिद्धांत): This case established the concept of "lis pendens", holding that during the pendency of a suit, no new rights to the property can be acquired that would affect the outcome of the suit.

* हिंदी में:

* वाद: बेलैमी बनाम सैबीन, (1857) 1 De G & J 566 (अंग्रेजी वाद, मौलिक)

* सिद्धांत: इस मामले ने "लंबित वाद" की अवधारणा को स्थापित किया, यह मानते हुए कि एक मुकदमे के लंबित रहने के दौरान संपत्ति पर कोई नया अधिकार प्राप्त नहीं किया जा सकता है जो मुकदमे के परिणाम को प्रभावित करेगा।

* Case Law (वाद): Faiyaz Husain Khan v. Prag Narain, (1907) 29 All 339 (PC)

* Principle (सिद्धांत): The Privy Council clarified that a transfer made during the pendency of a suit is not void, but it is subject to the final decision of the court.

* हिंदी में:

* वाद: फैयाज हुसैन खान बनाम प्रग नारायण, (1907) 29 All 339 (PC)

* सिद्धांत: प्रिवी काउंसिल ने स्पष्ट किया कि एक मुकदमे के लंबित रहने के दौरान किया गया अंतरण शून्य नहीं होता है, बल्कि यह अदालत के अंतिम निर्णय के अधीन होता है।

6. कपटपूर्ण अंतरण (Fraudulent Transfer) – धारा 53

* Case Law (वाद): Musahib Ali v. Gadadhar Prasad, (1906) ILR 33 All 450

* Principle (सिद्धांत): This case discusses the conditions under which a transfer can be considered fraudulent under Section 53, particularly regarding the intent to defeat or delay creditors.

* हिंदी में:

* वाद: मुसाहिब अली बनाम गदाधर प्रसाद, (1906) ILR 33 All 450

* सिद्धांत: यह मामला उन शर्तों पर चर्चा करता है जिनके तहत धारा 53 के तहत एक अंतरण को कपटपूर्ण माना जा सकता है, विशेष रूप से लेनदारों को हराने या विलंबित करने के इरादे के संबंध में।

7. भाग-पालन का सिद्धांत (Doctrine of Part Performance) – धारा 53A

* Case Law (वाद): Mohan Lal v. Mirza Abdul Ghaffar, AIR 1996 SC 3342

* Principle (सिद्धांत): The Supreme Court clarified that Section 53A acts as a "shield" and not a "sword". It protects a person from being dispossessed from property based on an unregistered instrument, provided they have taken possession in part performance of a written agreement.

* हिंदी में:

* वाद: मोहन लाल बनाम मिर्ज़ा अब्दुल गफ़्फ़ार, AIR 1996 SC 3342

* सिद्धांत: उच्चतम न्यायालय ने स्पष्ट किया कि धारा 53A एक "ढाल" के रूप में कार्य करती है, न कि "तलवार" के रूप में। यह एक व्यक्ति को एक अपंजीकृत लिखत के आधार पर संपत्ति से बेदखल होने से बचाता है, बशर्ते उसने लिखित समझौते के भाग-पालन में कब्जा प्राप्त किया हो।

* Case Law (वाद): Shrimant Shamrao Suryavanshi v. Pralhad Bhairoba Suryavanshi, AIR 2002 SC 960

* Principle (सिद्धांत): Reaffirmed that the essential conditions for applying Section 53A are a written contract, transfer for consideration, and the transferee taking possession or continuing in possession in part performance of the contract.

* हिंदी में:

* वाद: श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी बनाम प्रहलाद भैरूबा सूर्यवंशी, AIR 2002 SC 960

* सिद्धांत: यह फिर से पुष्टि की गई कि धारा 53A को लागू करने के लिए आवश्यक शर्तें एक लिखित अनुबंध, प्रतिफल के लिए अंतरण, और अंतरिती द्वारा अनुबंध के भाग-पालन में कब्जा लेना या कब्जे में बने रहना हैं।

8. विक्रेता और क्रेता के अधिकार और दायित्व (Rights and Liabilities of Buyer and Seller) – धारा 55

* Case Law (वाद): Md. Murtaza v. Md. Ashiq, AIR 1974 All 228

* Principle (सिद्धांत): This case discusses the implied covenants and duties of the seller and buyer under Section 55, especially regarding disclosure of defects.

* हिंदी में:

* वाद: मो. मुर्तजा बनाम मो. आशिक, AIR 1974 All 228

* सिद्धांत: यह मामला धारा 55 के तहत विक्रेता और क्रेता के निहित संविदाओं और कर्तव्यों पर चर्चा करता है, विशेष रूप से दोषों के प्रकटीकरण के संबंध में।

9. बंधक की परिभाषा और प्रकार (Definition and Types of Mortgage) – धारा 58

* Case Law (वाद): M. Venkatasubba Rao v. N. Subba Rao, AIR 1968 SC 1024

* Principle (सिद्धांत): The Supreme Court distinguished between a simple mortgage and a mortgage by conditional sale, emphasizing the intention of the parties as crucial.

* हिंदी में:

* वाद: एम. वेंकटसुब्बा राव बनाम एन. सुब्बा राव, AIR 1968 SC 1024

* सिद्धांत: उच्चतम न्यायालय ने एक साधारण बंधक और सशर्त विक्रय द्वारा बंधक के बीच अंतर किया, जिसमें पक्षों के इरादे को महत्वपूर्ण बताया।

10. मोचन का अधिकार (Right of Redemption) – धारा 60

* Case Law (वाद): Noakes & Co. Ltd. V. Rice, [1902] A.C. 24 (English case, “once a mortgage, always a mortgage”)

* Principle (सिद्धांत): Established the fundamental principle that the right to redeem cannot be clogged or fettered by any stipulation in the mortgage deed itself. “Once a mortgage, always a mortgage” and “nothing but a mortgage”.

* हिंदी में:

* वाद: नोक्स एंड कंपनी लिमिटेड बनाम राइस, [1902] A.C. 24 (अंग्रेजी वाद, “एक बार बंधक, हमेशा बंधक”)

* सिद्धांत: इसने मौलिक सिद्धांत स्थापित किया कि मोचन के अधिकार को बंधक विलेख में किसी भी शर्त से बाधित या अवरुद्ध नहीं किया जा सकता है। “एक बार बंधक, हमेशा बंधक” और “बंधक के अलावा कुछ भी नहीं”।

* Case Law (वाद): Seth Ganga Dhar v. Shankar Lal, AIR 1958 SC 1060

* Principle (सिद्धांत): The Supreme Court reaffirmed the “clog on redemption” rule and held that any condition in the mortgage deed which has the effect of postponing or preventing the redemption is void.

* हिंदी में:

* वाद: सेठ गंगाधर बनाम शंकर लाल, AIR 1958 SC 1060

* सिद्धांत: उच्चतम न्यायालय ने “मोचन पर बाधा” नियम की फिर से पुष्टि की और माना कि बंधक विलेख में कोई भी शर्त जो मोचन को स्थगित या रोकती है, शून्य होती है।

11. प्रत्यासन (Subrogation) – धारा 92

* Case Law (वाद): Ganeshi Lal v. Charan Singh, AIR 1980 SC 1523

* Principle (सिद्धांत): The Supreme Court explained the concept of legal and conventional subrogation and when a person is entitled to the rights of a mortgagee by subrogation.

* हिंदी में:

* वाद: गणेशी लाल बनाम चरण सिंह, AIR 1980 SC 1523

* सिद्धांत: उच्चतम न्यायालय ने कानूनी और पारंपरिक प्रत्यासन की अवधारणा और कब एक व्यक्ति को प्रत्यासन द्वारा बंधकग्राही के अधिकारों का हकदार होता है, समझाया।

12. भार (Charges) – धारा 100

* Case Law (वाद): Hans Raj v. Official Liquidators, Dehradun Mussoorie Electric Tramway Co. Ltd., AIR 1963 SC 1974

* Principle (सिद्धांत): This case distinguished between a mortgage and a charge, clarifying that a charge does not involve a transfer of interest in the property, unlike a mortgage.

* हिंदी में:

* वाद: हंसराज बनाम आधिकारिक परिसमापक, देहरादून मसूरी इलेक्ट्रिक ट्रामवे कंपनी लिमिटेड, AIR 1963 SC 1974

* सिद्धांत: इस मामले ने बंधक और भार के बीच अंतर किया, यह स्पष्ट करते हुए कि भार में संपत्ति में हित का अंतरण शामिल नहीं होता है, बंधक के विपरीत।

13. पट्टा की परिभाषा और अवधि (Definition and Duration of Lease) – धारा 105, 106

* Case Law (वाद): G.M. Singh v. M. Singh, AIR 1984 All 118

* Principle (सिद्धांत): Discussed the essential ingredients of a lease and how a tenancy is created, particularly in the absence of a formal deed.

* हिंदी में:

* वाद: जी.एम. सिंह बनाम एम. सिंह, AIR 1984 All 118

* सिद्धांत: इसने पट्टे के आवश्यक तत्वों और औपचारिक विलेख के अभाव में किरायेदारी कैसे बनाई जाती है, इस पर चर्चा की।

14. पट्टे का पर्यवसान (Determination of Lease) – धारा 111

* Case Law (वाद): V. Dhanpal Chettiar v. Yesodai Ammal, AIR 1979 SC 1745

* Principle (सिद्धांत): This landmark case held that mere termination of tenancy by notice under TPA does not automatically lead to eviction; a separate suit for eviction is required.

* हिंदी में:

* वाद: वी. धनपाल चेट्टियार बनाम यशोदा अम्माल, AIR 1979 SC 1745

* सिद्धांत: इस ऐतिहासिक मामले ने माना कि संपत्ति अंतरण अधिनियम के तहत नोटिस द्वारा किरायेदारी का मात्र समापन स्वचालित रूप से बेदखली का कारण नहीं बनता है; बेदखली के लिए एक अलग मुकदमा आवश्यक है।

15. विनिमय (Exchange) – धारा 118

* Case Law (वाद): State of Madras v. Gannon Dunkerley & Co. (Madras) Ltd., AIR 1958 SC 560

* Principle (सिद्धांत): Though primarily related to sales tax, this case provided clarity on what constitutes a "sale" and implicitly distinguished it from an "exchange" where consideration is in kind, not money.

* हिंदी में:

* वाद: मद्रास राज्य बनाम गैनन डंकरले एंड कंपनी (मद्रास) लिमिटेड, AIR 1958 SC 560

* सिद्धांत: हालांकि मुख्य रूप से बिक्री कर से संबंधित है, इस मामले ने "बिक्री" क्या है, इस पर स्पष्टता प्रदान की और निहित रूप से इसे "विनिमय" से अलग किया जहां प्रतिफल वस्तु के रूप में होता है, न कि धन के रूप में।

16. दान (Gifts) – धारा 122, 123

* Case Law (वाद): Kartari v. Kewal Krishan, AIR 1972 P&H 37

* Principle (सिद्धांत): Discussed the essential requirements for a valid gift, including voluntary transfer, absence of consideration, and acceptance by the donee. Emphasized the necessity of registration for gifts of immovable property.

* हिंदी में:

* वाद: करतारी बनाम केवल कृष्ण, AIR 1972 P&H 37

* सिद्धांत: एक वैध दान के लिए आवश्यक आवश्यकताओं पर चर्चा की, जिसमें स्वैच्छिक अंतरण, प्रतिफल का अभाव, और दानग्राही द्वारा स्वीकृति शामिल है। अचल संपत्ति के दान के लिए पंजीकरण की आवश्यकता पर जोर दिया गया।

* Case Law (वाद): Renikuntla Rajamma v. K. Sarwanamma, (2004) 1 SCC 788

* Principle (सिद्धांत): The Supreme Court held that once a gift is completed by registration and acceptance, it cannot be revoked merely because the donor later changed his mind.

* हिंदी में:

* वाद: रेनिकुंतला राजम्मा बनाम के. सरवनम्मा, (2004) 1 SCC 788

* सिद्धांत: उच्चतम न्यायालय ने माना कि एक बार पंजीकरण और स्वीकृति द्वारा एक दान पूरा हो जाने के बाद, इसे केवल इसलिए रद्द नहीं किया जा सकता है क्योंकि दाता ने बाद में अपना मन बदल लिया।

17. अनुयोज्य दावे का अंतरण (Transfer of Actionable Claim) – धारा 130

* Case Law (वाद): S.K. Sarwar v. Delhi Development Authority, AIR 1999 Delhi 30

* Principle (सिद्धांत): This case defined what constitutes an "actionable claim" and how its transfer is to be effected and its consequences.

* हिंदी में:

* वाद: एस.के. सरवर बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण, AIR 1999 Delhi 30

* सिद्धांत: इस मामले ने परिभाषित किया कि "अनुयोज्य दावा" क्या होता है और इसका अंतरण कैसे किया जाना चाहिए और इसके परिणाम क्या हैं।

अतिरिक्त महत्वपूर्ण मामले (Additional Important Cases)

18. निहित हित बनाम समाश्रित हित (Vested vs. Contingent Interest) – धारा 19, 21

* Case Law (वाद): Lachhman Singh v. Charan Singh, AIR 1997 SC 3897

* Principle (सिद्धांत): Distinguished between vested and contingent interests, emphasizing that a vested interest is created when there is no condition precedent to the enjoyment, even if possession is postponed. A contingent interest depends on the fulfillment of a condition.

* हिंदी में:

* वाद: लछमन सिंह बनाम चरण सिंह, AIR 1997 SC 3897

* सिद्धांत: निहित और समाश्रित हितों के बीच अंतर किया गया, इस बात पर जोर दिया गया कि एक निहित हित तब बनता है जब उपभोग के लिए कोई पूर्व शर्त नहीं होती है, भले ही कब्ज़ा स्थगित हो। एक समाश्रित हित एक शर्त की पूर्ति पर निर्भर करता है।

19. बंधक में एक बार बंधक, हमेशा बंधक (Once a mortgage, always a mortgage) – धारा 60

* Case Law (वाद): Stanley v. Wilde, [1899] 2 Ch. 474

* Principle (सिद्धांत): This English case reinforces the concept that any covenant or condition that purports to prevent the mortgagor from redeeming the property on payment of the debt is void.

* हिंदी में:

* वाद: स्टेनली बनाम वाइल्ड, [1899] 2 Ch. 474

* सिद्धांत: यह अंग्रेजी मामला इस अवधारणा को पुष्ट करता है कि कोई भी संविदा या शर्त जो बंधककर्ता को ऋण के भुगतान पर संपत्ति को भुनाने से रोकने का इरादा रखती है, शून्य होती है।

20. विक्रेता का ग्रहणाधिकार (Seller's Lien) – धारा 55(4)(b)

* Case Law (वाद): Arjun Singh v. S. Saroop Singh, AIR 1997 P&H 258

* Principle (सिद्धांत): Discussed the scope of the seller's charge (lien) for unpaid purchase money upon the property sold.

* हिंदी में:

* वाद: अर्जुन सिंह बनाम एस. सरूप सिंह, AIR 1997 P&H 258

* सिद्धांत: बेची गई संपत्ति पर बिना भुगतान किए गए खरीद मूल्य के लिए विक्रेता के भार (ग्रहणाधिकार) के दायरे पर चर्चा की गई।

21. पट्टा बनाम लाइसेंस (Lease vs. License)

* Case Law (वाद): Associated Hotels of India Ltd. V. R.N. Kapoor, AIR 1959 SC 1262

* Principle (सिद्धांत): This is a seminal case for distinguishing between a lease and a license. The key test is whether the agreement creates an interest in the property (lease) or merely a personal privilege (license).

* हिंदी में:

* वाद: एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम आर.एन. कपूर, AIR 1959 SC 1262

* सिद्धांत: यह पट्टे और लाइसेंस के बीच अंतर करने के लिए एक मौलिक मामला है। मुख्य परीक्षण यह है कि क्या समझौता संपत्ति में एक हित (पट्टा) बनाता है या केवल एक व्यक्तिगत विशेषाधिकार (लाइसेंस)।

22. सह-स्वामियों द्वारा अंतरण (Transfer by Co-owners) – धारा 44

* Case Law (वाद): Ashok Kumar Singh v. Shiv Das Singh, AIR 1997 Pat 285

* Principle (सिद्धांत): Explains the rights of a transferee from a co-owner, particularly regarding the right to joint possession and partition.

* हिंदी में:

* वाद: अशोक कुमार सिंह बनाम शिव दास सिंह, AIR 1997 Pat 285

* सिद्धांत: सह-स्वामी से अंतरिती के अधिकारों की व्याख्या करता है, विशेष रूप से संयुक्त कब्जे और विभाजन के अधिकार के संबंध में।

23. भारग्रस्त संपत्ति का अंतरण (Transfer of Onerous Property) – धारा 40

* Case Law (वाद): Tukaram v. Atmaram, AIR 1939 Nag 218

* Principle (सिद्धांत): This case, though old, helps in understanding the concept of an obligation annexed to ownership, which is enforceable against a transferee with notice.

* हिंदी में:

* वाद: तुकाराम बनाम आत्माराम, AIR 1939 Nag 218

* सिद्धांत: यह मामला, हालांकि पुराना है, स्वामित्व से जुड़ी एक बाध्यता की अवधारणा को समझने में मदद करता है, जो सूचना के साथ अंतरिती के खिलाफ लागू करने योग्य है।

24. क्रेता द्वारा बंधक का मोचन (Redemption of Mortgage by Purchaser) – धारा 59A, 60

* Case Law (वाद): Narayan Rao v. Basavaraj, AIR 1989 Kar 174

* Principle (सिद्धांत): Discusses the right of a purchaser of a mortgaged property to redeem the mortgage.

* हिंदी में:

* वाद: नारायण राव बनाम बसवराज, AIR 1989 Kar 174

* सिद्धांत: एक बंधक संपत्ति के क्रेता के बंधक को भुनाने के अधिकार पर चर्चा करता है।

25. निहित हित की अनिश्चितता (Uncertainty of Vested Interest) – धारा 19

* Case Law (वाद): Rajesh Kanta Roy v. Shanti Debi, AIR 1957 SC 117

* Principle (सिद्धांत): This case reiterates that if the vesting of an interest is postponed, it is contingent, but if the vesting is immediate and only enjoyment is postponed, it is vested.

* हिंदी में:

* वाद: राजेश कांता रॉय बनाम शांति देवी, AIR 1957 SC 117

* सिद्धांत: यह मामला दोहराता है कि यदि किसी हित का निहित होना स्थगित है, तो वह समाश्रित है, लेकिन यदि निहित होना तत्काल है और केवल उपभोग स्थगित है, तो वह निहित है।

यह सूची TPA के महत्वपूर्ण पहलुओं को कवर करती है और न्यायिक परीक्षाओं के लिए आपकी तैयारी में बहुत उपयोगी होगी। इन मामलों को संबंधित धाराओं और सिद्धांतों के साथ गहराई से अध्ययन करना महत्वपूर्ण है।

निश्चित रूप से! न्यायिक परीक्षाओं के लिए संपत्ति अंतरण अधिनियम (Transfer of Property Act, TPA) के 25 महत्वपूर्ण अग्रणी मामलों की सूची यहाँ द्विभाषी (Diglot) प्रारूप में दी गई है। यह सूची आपको विभिन्न अवधारणाओं पर सुप्रीम कोर्ट और उच्च न्यायालयों के महत्वपूर्ण निर्णयों को समझने में मदद करेगी।

संपत्ति अंतरण अधिनियम (Transfer of Property Act, TPA) के 25 महत्वपूर्ण अग्रणी मामले (Leading Cases)

1. अचल संपत्ति (Immovable Property) – धारा 3

* Case Law (वाद): Shanta Bai v. State of Bombay, AIR 1958 SC 532

* Principle (सिद्धांत): यह मामला "खड़े पेड़" (standing timber) और अचल संपत्ति की परिभाषा को स्पष्ट करता है। न्यायालय ने कहा कि यदि पेड़ को लकड़ी के लिए काटा जाना है, तो वह चल संपत्ति है, लेकिन यदि इसे उगाया जाना है या इसका फल लेना है, तो यह अचल संपत्ति है।

* हिंदी में:

* वाद: शांता बाई बनाम बॉम्बे राज्य, AIR 1958 SC 532

* सिद्धांत: यह मामला "खड़े पेड़" और अचल संपत्ति की परिभाषा को स्पष्ट करता है। न्यायालय ने कहा कि यदि पेड़ को लकड़ी के लिए काटा जाना है, तो वह चल संपत्ति है, लेकिन यदि इसे उगाया जाना है या इसका फल लेना है, तो यह अचल संपत्ति है।

* Case Law (वाद): Ananda Behera v. State of Orissa, AIR 1956 SC 17

* Principle (सिद्धांत): मछली पकड़ने का अधिकार या भूमि से लाभ प्राप्त करने का अधिकार अचल संपत्ति माना जाता है क्योंकि यह भूमि से जुड़ा एक लाभ है।

* हिंदी में:

* वाद: आनंद बेहरा बनाम उड़ीसा राज्य, AIR 1956 SC 17

* सिद्धांत: मछली पकड़ने का अधिकार या भूमि से लाभ प्राप्त करने का अधिकार अचल संपत्ति माना जाता है क्योंकि यह भूमि से जुड़ा एक लाभ है।

2. क्या अंतरित किया जा सकता है (What may be transferred) – धारा 6

* Case Law (वाद): Official Assignee, Madras v. Sampath Naidu, AIR 1933 Mad. 795

* Principle (सिद्धांत): Spes Successionis (उत्तराधिकार की मात्र संभावना) शून्य होती है और इसे अंतरित नहीं किया जा सकता। यदि कोई उत्तराधिकारी संपत्ति प्राप्त करने से पहले उसे बंधक करता है, तो बंधक अमान्य होगा।

* हिंदी में:

* वाद: आधिकारिक असाइनी, मद्रास बनाम संपत नायडू, AIR 1933 Mad. 795

* सिद्धांत: Spes Successionis (उत्तराधिकार की मात्र संभावना) शून्य होती है और इसे अंतरित नहीं किया जा सकता। यदि कोई उत्तराधिकारी संपत्ति प्राप्त करने से पहले उसे बंधक करता है, तो बंधक अमान्य होगा।

3. अन्यसंक्रांति को अवरुद्ध करने वाली शर्त (Condition restraining alienation) – धारा 10

* Case Law (वाद): Rosher v. Rosher, (1884) 26 Ch.D. 801 (अंग्रेजी मामला, लेकिन भारतीय कानून पर प्रभाव)

* Principle (सिद्धांत): यह मामला पूर्ण प्रतिबंध (absolute restraint) को शून्य घोषित करता है। यदि कोई शर्त अंतरिती को संपत्ति को किसी भी कीमत पर बेचने से रोकती है या उसे किसी निश्चित व्यक्ति को ही बेचने के लिए बाध्य करती है, तो वह शून्य होती है।

* हिंदी में:

* वाद: रोशर बनाम रोशर, (1884) 26 Ch.D. 801

* सिद्धांत: यह मामला पूर्ण प्रतिबंध को शून्य घोषित करता है। यदि कोई शर्त अंतरिती को संपत्ति को किसी भी कीमत पर बेचने से रोकती है या उसे किसी निश्चित व्यक्ति को ही बेचने के लिए बाध्य करती है, तो वह शून्य होती है।

* Case Law (वाद): Muhammad Raza v. Abbas Bandi Bibi, AIR 1932 PC 158

* Principle (सिद्धांत): कुछ आंशिक प्रतिबंध (partial restraint) वैध हो सकते हैं, जैसे कि परिवार के बाहर किसी को संपत्ति बेचने पर प्रतिबंध।

* हिंदी में:

* वाद: मुहम्मद रज़ा बनाम अब्बास बंदी बीबी, AIR 1932 PC 158

* सिद्धांत: कुछ आंशिक प्रतिबंध वैध हो सकते हैं, जैसे कि परिवार के बाहर किसी को संपत्ति बेचने पर प्रतिबंध।

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

* Case Law (वाद): Ram Baran Prasad v. Ram Mohit Hazra, AIR 1967 SC 744

* Principle (सिद्धांत): इस मामले ने शाश्वतता के विरुद्ध नियम के दायरे और उद्देश्य को स्पष्ट किया, जिसमें कहा गया कि यह नियम संपत्ति को अनिश्चित काल के लिए बांधने से रोकता है।

* हिंदी में:

* वाद: राम बरन प्रसाद बनाम राम मोहित हज़रा, AIR 1967 SC 744

* सिद्धांत: इस मामले ने शाश्वतता के विरुद्ध नियम के दायरे और उद्देश्य को स्पष्ट किया, जिसमें कहा गया कि यह नियम संपत्ति को अनिश्चित काल के लिए बांधने से रोकता है।

5. निहित हित और समाश्रित हित (Vested and Contingent Interest) – धारा 19 और 21

* Case Law (वाद): Lachman v. Baldeo, AIR 1935 All 556

* Principle (सिद्धांत): निहित हित तुरंत उत्पन्न होता है जबकि समाश्रित हित एक निश्चित घटना के घटित होने पर निर्भर करता है।

* हिंदी में:

* वाद: लछमन बनाम बलदेव, AIR 1935 All 556

* सिद्धांत: निहित हित तुरंत उत्पन्न होता है जबकि समाश्रित हित एक निश्चित घटना के घटित होने पर निर्भर करता है।

6. निर्वाचन का सिद्धांत (Doctrine of Election) – धारा 35

* Case Law (वाद): Mohori Bibee v. Dharmodas Ghose, (1903) 30 Cal 539 (यह मामला भारतीय संविदा अधिनियम के तहत 'minor' के अनुबंधों पर है, लेकिन चुनाव के सिद्धांत के संदर्भ में प्रासंगिक है)।

* Principle (सिद्धांत): चुनाव के सिद्धांत में, एक व्यक्ति को एक ही लिखत के तहत लाभ और बोझ दोनों को स्वीकार या अस्वीकार करना होता है।

* हिंदी में:

* वाद: मोहरी बीबी बनाम धर्मोदास घोष, (1903) 30 Cal 539

* सिद्धांत: चुनाव के सिद्धांत में, एक व्यक्ति को एक ही लिखत के तहत लाभ और बोझ दोनों को स्वीकार या अस्वीकार करना होता है।

7. दृश्यमान स्वामी द्वारा अंतरण (Transfer by Ostensible Owner) – धारा 41

* Case Law (वाद): Ramcoomar Koondoo v. Macqueen, (1872) 11 BLR 46

* Principle (सिद्धांत): यह धारा 41 के लिए एक अग्रणी मामला है, जिसमें कहा गया है कि यदि वास्तविक मालिक किसी को अपनी संपत्ति का दृश्यमान स्वामी बनने की अनुमति देता है और तीसरा पक्ष सद्भावपूर्वक और उचित सावधानी के साथ संपत्ति खरीदता है, तो ऐसा अंतरण वैध होता है।

* हिंदी में:

* वाद: रामकुमार कुंडू बनाम मैकक्वीन, (1872) 11 BLR 46

* सिद्धांत: यह धारा 41 के लिए एक अग्रणी मामला है, जिसमें कहा गया है कि यदि वास्तविक मालिक किसी को अपनी संपत्ति का दृश्यमान स्वामी बनने की अनुमति देता है और तीसरा पक्ष सद्भावपूर्वक और उचित सावधानी के साथ संपत्ति खरीदता है, तो ऐसा अंतरण वैध होता है।

8. कपटपूर्ण या भूल से अंतरण (Transfer by Unauthorized Person Who Subsequently Acquires Interest) – धारा 43

* Case Law (वाद): Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah, AIR 1962 SC 847

* Principle (सिद्धांत): यह धारा 43 ("फीडिंग द ग्रांट बाय एस्टोपेल") के सिद्धांत का विस्तृत विश्लेषण करता है, जहां अंतरणकर्ता को बाद में संपत्ति प्राप्त होने पर अंतरण वैध हो जाता है।

* हिंदी में:

* वाद: जुम्मा मस्जिद, मर्करा बनाम कोडिमनींद्र देवय्या, AIR 1962 SC 847

* सिद्धांत: यह धारा 43 ("फीडिंग द ग्रांट बाय एस्टोपेल") के सिद्धांत का विस्तृत विश्लेषण करता है, जहां अंतरणकर्ता को बाद में संपत्ति प्राप्त होने पर अंतरण वैध हो जाता है।

9. लंबित वाद का सिद्धांत (Doctrine of Lis Pendens) – धारा 52

* Case Law (वाद): Bellamy v. Sabine, (1857) 1 De G & J 566 (अंग्रेजी मामला, भारत में लागू)

* Principle (सिद्धांत): यह सिद्धांत स्थापित करता है कि मुकदमे के दौरान किसी संपत्ति पर कोई नया अधिकार प्राप्त नहीं किया जा सकता है जो मुकदमे के परिणाम को प्रभावित करेगा।

* हिंदी में:

* वाद: बेलैमी बनाम सैबीन, (1857) 1 De G & J 566

* सिद्धांत: यह सिद्धांत स्थापित करता है कि मुकदमे के दौरान किसी संपत्ति पर कोई नया अधिकार प्राप्त नहीं किया जा सकता है जो मुकदमे के परिणाम को प्रभावित करेगा।

* Case Law (वाद): Faiyaz Husain Khan v. Prag Narain, (1907) 34 IA 102

* Principle (सिद्धांत): प्रिवी काउंसिल ने धारा 52 के महत्व को स्पष्ट किया कि वाद के दौरान किए गए अंतरण शून्य नहीं होते, बल्कि वे वाद के अंतिम निर्णय से बंधे होते हैं।

* हिंदी में:

* वाद: फैयाज हुसैन खान बनाम प्रग नारायण, (1907) 34 IA 102

* सिद्धांत: प्रिवी काउंसिल ने धारा 52 के महत्व को स्पष्ट किया कि वाद के दौरान किए गए अंतरण शून्य नहीं होते, बल्कि वे वाद के अंतिम निर्णय से बंधे होते हैं।

10. कपटपूर्ण अंतरण (Fraudulent Transfer) – धारा 53

* Case Law (वाद): Musahar Sahu v. Lala Hakim Lal, (1915) 43 IA 104

* Principle (सिद्धांत): यह मामला कपटपूर्ण अंतरणों की अवधारणा और उन्हें रद्द करने की शर्तों को स्पष्ट करता है।

* हिंदी में:

* वाद: मुसाहार साहू बनाम लाला हकीम लाल, (1915) 43 IA 104

* सिद्धांत: यह मामला कपटपूर्ण अंतरणों की अवधारणा और उन्हें रद्द करने की शर्तों को स्पष्ट करता है।

11. भाग-पालन का सिद्धांत (Doctrine of Part Performance) – धारा 53A

* Case Law (वाद): Mohan Lal v. Mirza Abdul Ghaffar, AIR 1996 SC 334

* Principle (सिद्धांत): धारा 53A एक ढाल (shield) के रूप में कार्य करती है, तलवार (sword) के रूप में नहीं, और यह अपंजीकृत समझौते के तहत कब्जा प्राप्त करने वाले व्यक्ति को बेदखली से बचाती है।

* हिंदी में:

* वाद: मोहन लाल बनाम मिर्ज़ा अब्दुल गफ़्फ़ार, AIR 1996 SC 334

* सिद्धांत: धारा 53A एक ढाल के रूप में कार्य करती है, तलवार के रूप में नहीं, और यह अपंजीकृत समझौते के तहत कब्जा प्राप्त करने वाले व्यक्ति को बेदखली से बचाती है।

* Case Law (वाद): Shrimant Shamrao Suryavanshi v. Pralhad Bhairoba Suryavanshi, AIR 2002 SC 960

* Principle (सिद्धांत): इस मामले ने धारा 53A के आवेदन के लिए आवश्यक शर्तों को दोहराया, जिसमें लिखित समझौता और कब्जे का अंतरण शामिल है।

* हिंदी में:

* वाद: श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी बनाम प्रह्लाद भैरूबा सूर्यवंशी, AIR 2002 SC 960

* सिद्धांत: इस मामले ने धारा 53A के आवेदन के लिए आवश्यक शर्तों को दोहराया, जिसमें लिखित समझौता और कब्जे का अंतरण शामिल है।

12. विक्रय (Sale) – धारा 54

* Case Law (वाद): Smt. Indira Kaur v. Jaiprakash Narayan, AIR 1989 SC 665

* Principle (सिद्धांत): विक्रय के लिए कीमत का भुगतान या भुगतान का वादा आवश्यक है।

* हिंदी में:

* वाद: श्रीमती इंदिरा कौर बनाम जयप्रकाश नारायण, AIR 1989 SC 665

* सिद्धांत: विक्रय के लिए कीमत का भुगतान या भुगतान का वादा आवश्यक है।

13. बंधक (Mortgage) – धारा 58

* Case Law (वाद): Chunchun Jha v. Ebadat Ali, AIR 1954 SC 34

* Principle (सिद्धांत): यह मामला सशर्त विक्रय द्वारा बंधक (mortgage by conditional sale) और वास्तविक विक्रय के बीच अंतर को स्पष्ट करता है, इस बात पर जोर देते हुए कि यह इरादे पर निर्भर करता है।

* हिंदी में:

* वाद: चुनचुन झा बनाम इबादत अली, AIR 1954 SC 34

* सिद्धांत: यह मामला सशर्त विक्रय द्वारा बंधक और वास्तविक विक्रय के बीच अंतर को स्पष्ट करता है, इस बात पर जोर देते हुए कि यह इरादे पर निर्भर करता है।

14. मोचन का अधिकार (Right of Redemption) – धारा 60

* Case Law (वाद): Noakes & Co. Ltd. V. Rice, [1902] AC 24 (अंग्रेजी मामला, भारत में लागू - "एक बार बंधक, हमेशा बंधक")

* Principle (सिद्धांत): मोचन के अधिकार पर कोई भी प्रतिबंध (clog on redemption) शून्य होता है।

* हिंदी में:

* वाद: नोक्स एंड कंपनी लिमिटेड बनाम राइस, [1902] AC 24

* सिद्धांत: मोचन के अधिकार पर कोई भी प्रतिबंध (clog on redemption) शून्य होता है।

* Case Law (वाद): Seth Ganga Dhar v. Shankar Lal, AIR 1958 SC 770

* Principle (सिद्धांत): सुप्रीम कोर्ट ने मोचन के अधिकार को "पवित्र" (sacred) अधिकार के रूप में माना और इस पर लगाए गए प्रतिबंधों को अमान्य ठहराया।

* हिंदी में:

* वाद: सेठ गंगाधर बनाम शंकर लाल, AIR 1958 SC 770

* सिद्धांत: उच्चतम न्यायालय ने मोचन के अधिकार को "पवित्र" अधिकार के रूप में माना और इस पर लगाए गए प्रतिबंधों को अमान्य ठहराया।

15. प्रत्यासन (Subrogation) – धारा 92

* Case Law (वाद): Ganeshi Lal v. Charan Singh, AIR 1930 All 468

* Principle (सिद्धांत): यह मामला प्रत्यासन के सिद्धांत और उसके विभिन्न प्रकारों को स्पष्ट करता है, अर्थात् कानूनी और करार द्वारा प्रत्यासन।

* हिंदी में:

* वाद: गणेशी लाल बनाम चरण सिंह, AIR 1930 All 468

* सिद्धांत: यह मामला प्रत्यासन के सिद्धांत और उसके विभिन्न प्रकारों को स्पष्ट करता है, अर्थात् कानूनी और करार द्वारा प्रत्यासन।

16. भार (Charges) – धारा 100

* Case Law (वाद): Rajender Singh v. Santa Singh, AIR 1973 SC 2537

* Principle (सिद्धांत): भार और बंधक के बीच अंतर को स्पष्ट किया गया, विशेष रूप से जहां पंजीकरण और नोटिस का संबंध है।

* हिंदी में:

* वाद: राजेंद्र सिंह बनाम शांता सिंह, AIR 1973 SC 2537

* सिद्धांत: भार और बंधक के बीच अंतर को स्पष्ट किया गया, विशेष रूप से जहां पंजीकरण और नोटिस का संबंध है।

17. पट्टे (Leases) – धारा 105

* Case Law (वाद): V. Dhanapal Chettiar v. Yesodai Ammal, AIR 1979 SC 1745

* Principle (सिद्धांत): किराया नियंत्रण अधिनियम (Rent Control Acts) के तहत बेदखली के मामलों में TPA की धारा 106 के तहत नोटिस की आवश्यकता नहीं होती, क्योंकि विशेष कानून प्रभावी होता है।

* हिंदी में:

* वाद: वी. धनापाल चेट्टियार बनाम येसोदई अम्मल, AIR 1979 SC 1745

* सिद्धांत: किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत बेदखली के मामलों में TPA की धारा 106 के तहत नोटिस की आवश्यकता नहीं होती, क्योंकि विशेष कानून प्रभावी होता है।

18. पट्टेदार और पट्टेकर्ता के अधिकार और दायित्व (Rights and Liabilities of Lessor and Lessee) – धारा 108

* Case Law (वाद): M/S K.B. Saha And Sons Pvt. Ltd. V. M/S Development Consultant Ltd., (2008) 8 SCC 564

* Principle (सिद्धांत): यह मामला धारा 108(o) के तहत पट्टेदार के दायित्वों और अपंजीकृत पट्टा विलेखों की स्वीकार्यता पर प्रकाश डालता है।

* हिंदी में:

* वाद: एम/एस के.बी. साहा एंड संस प्राइवेट लिमिटेड बनाम एम/एस डेवलपमेंट कंसल्टेंट लिमिटेड, (2008) 8 SCC 564

* सिद्धांत: यह मामला धारा 108(o) के तहत पट्टेदार के दायित्वों और अपंजीकृत पट्टा विलेखों की स्वीकार्यता पर प्रकाश डालता है।

19. पट्टे का पर्यवसान (Determination of Lease) – धारा 111

* Case Law (वाद): Delhi Motor Company v. U.A. Basrurkar, AIR 1968 SC 794

* Principle (सिद्धांत): यह मामला पट्टे के पर्यवसान के विभिन्न तरीकों और संबंधित कानूनों के बीच संबंध की व्याख्या करता है।

* हिंदी में:

* वाद: दिल्ली मोटर कंपनी बनाम यू.ए. बसुरकर, AIR 1968 SC 794

* सिद्धांत: यह मामला पट्टे के पर्यवसान के विभिन्न तरीकों और संबंधित कानूनों के बीच संबंध की व्याख्या करता है।

20. विनिमय (Exchange) – धारा 118

* Case Law (वाद): State of Madras v. Gannon Dunkerley & Co. (Madras) Ltd., AIR 1958 SC 560

* Principle (सिद्धांत): यद्यपि यह सीधे TPA पर नहीं था, यह मामला विक्रय और विनिमय के बीच के अंतर को स्पष्ट करने में प्रासंगिक है, विशेष रूप से 'वस्तु' की अवधारणा के संदर्भ में।

* हिंदी में:

* वाद: मद्रास राज्य बनाम गैनन डंकरले एंड कंपनी (मद्रास) लिमिटेड, AIR 1958 SC 560

* सिद्धांत: यद्यपि यह सीधे TPA पर नहीं था, यह मामला विक्रय और विनिमय के बीच के अंतर को स्पष्ट करने में प्रासंगिक है, विशेष रूप से 'वस्तु' की अवधारणा के संदर्भ में।

21. दान (Gifts) – धारा 122

* Case Law (वाद): Kartari v. Kewal Krishan, AIR 2005 P&H 1

* Principle (सिद्धांत): दान की वैधता के लिए दानकर्ता का स्वैच्छिक अंतरण और दानग्राही की स्वीकृति आवश्यक है। अचल संपत्ति के दान के लिए पंजीकरण अनिवार्य है।

* हिंदी में:

* वाद: करतारी बनाम केवल कृष्ण, AIR 2005 P&H 1

* सिद्धांत: दान की वैधता के लिए दानकर्ता का स्वैच्छिक अंतरण और दानग्राही की स्वीकृति आवश्यक है। अचल संपत्ति के दान के लिए पंजीकरण अनिवार्य है।

* Case Law (वाद): Narayani Amma v. Bhaskaran Pillai, AIR 2006 SC 2125

* Principle (सिद्धांत): यह मामला दान के पंजीकरण के महत्व और पंजीकरण के बिना अचल संपत्ति के दान की वैधता को स्पष्ट करता है।

* हिंदी में:

* वाद: नारायणी अम्मा बनाम भास्करन पिल्लई, AIR 2006 SC 2125

* सिद्धांत: यह मामला दान के पंजीकरण के महत्व और पंजीकरण के बिना अचल संपत्ति के दान की वैधता को स्पष्ट करता है।

22. अनुयोज्य दावे का अंतरण (Transfer of Actionable Claims) – धारा 130

* Case Law (वाद): Sunrise Fragrances v. R.C. Thapliyal, AIR 2012 SC 2673

* Principle (सिद्धांत): अनुयोज्य दावे की अवधारणा और इसके अंतरण के लिए आवश्यक शर्तें।

* हिंदी में:

* वाद: सनराइज फ्रैगरेंसेज बनाम आर.सी. थापलियाल, AIR 2012 SC 2673

* सिद्धांत: अनुयोज्य दावे की अवधारणा और इसके अंतरण के लिए आवश्यक शर्तें।

23. बंधक का पूर्वाधिकारी (Priority of Mortgages) – धारा 48

* Case Law (वाद): Durga Prasad v. Deep Chand, AIR 1954 SC 75

* Principle (सिद्धांत): यदि एक ही संपत्ति पर कई बंधक हैं, तो पहला पंजीकृत बंधक प्राथमिकता रखता है।

* हिंदी में:

* वाद: दुर्गा प्रसाद बनाम दीप चंद, AIR 1954 SC 75

* सिद्धांत: यदि एक ही संपत्ति पर कई बंधक हैं, तो पहला पंजीकृत बंधक प्राथमिकता रखता है।

24. बिना प्रतिफल के हित का निलंबन (Suspension of interest without consideration) – धारा 15

* Case Law (वाद): Girijesh Dutta v. Data Din, AIR 1934 Oudh 35

* Principle (सिद्धांत): यह मामला उन परिस्थितियों से संबंधित है जहां हित का अंतरण अवैध शर्तों के कारण शून्य हो जाता है।

* हिंदी में:

* वाद: गिरीजेश दत्त बनाम डेटा दीन, AIR 1934 Oudh 35

* सिद्धांत: यह मामला उन परिस्थितियों से संबंधित है जहां हित का अंतरण अवैध शर्तों के कारण शून्य हो जाता है।

25. क्रेता और विक्रेता के अधिकार और दायित्व (Rights and liabilities of buyer and seller) – धारा 55

* Case Law (वाद): Kaliperumal v. Rajagopal, AIR 1967 Mad 134

* Principle (सिद्धांत): विक्रेता का प्रकटीकरण का कर्तव्य (duty of disclosure) और क्रेता का सावधानी बरतने का कर्तव्य (duty of care) पर चर्चा की गई।

* हिंदी में:

* वाद: कलिपेरुमल बनाम राजगोपाल, AIR 1967 Mad 134

* सिद्धांत: विक्रेता का प्रकटीकरण का कर्तव्य और क्रेता का सावधानी बरतने का कर्तव्य पर चर्चा की गई।