Chapter 03

विक्रय

संक्षिप्त टिप्पणी

अधिनियम 1882 की धारा 54 विक्रय को परिभाषित करती है धारा 54 के अनुसार, विक्रय ऐसी कीमत को 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 और किसी भाग को देने का वचन दिया गया हो।

उक्त परिभाषा के विश्लेषण से उसके निम्न आवश्यक तत्य निकलते हैं-

1. पक्षकार
2. विक्रय की विषय वस्तु
3. अन्तरण या हस्तान्तरण
4. प्रतिफल या कीमत

1. **पक्षकार :-** विक्रय के दो पक्षकार होते हैंविक्रेता एवं क्रेता विक्रेता के लिए यह आवश्यक है कि वह अन्तरण के लिए सक्षम होना चाहिए। धारा 7 के अनुसार विक्रेता को अन्तरण हेतु सक्षम होने के लिए आवश्यक है कि वह संविदा करने के लिए सक्षम हो तथा अन्तरणीय सम्पत्ति का स्वामी हो या अन्तरणीय सम्पत्ति के, जो उसकी अपनी नहीं है, व्ययन के लिए प्राधिकृत हो क्रेता कोई भी व्यक्ति हो सकता है जो धारा 6 (ज) (ii) के अनुसार अन्तरिती होने के लिए विधित: निरर्हित न हो।

2. **विक्रय की विषयवस्तु :-** धारा के प्रावधानों के अन्तर्गत विक्रय की विषयवस्तु अन्तरण योग्य स्थावर सम्पत्ति हो जंगम सम्पत्ति का विक्रय केवल माल विक्रय अधिनियम 1930 के द्वारा विनियमित होता हो। स्थावर सम्पत्ति दो प्रकार की होती है-

   मूर्त स्थावर सम्पत्ति एवं अमूर्त स्थावर सम्पत्ति। अत: दोनों प्रकार की सम्पत्ति विक्रय की विषयवस्तु होसकती है।

   अमूर्त स्थावर सम्पत्ति के अन्तर्गत सुखाधिकार, पार घाट का अधिकार मछली मारने का अधिकार एक स्थावर सम्पत्ति से प्रोद्भूत होने वाले किराये या फायदे का अधिकार एक भूमि में पट्टा का अधिकार आदि आते है।

3. **प्रतिफल या कीमत:-** कीमत को अधिनियम, 1882 में परिभाषित नहीं किया गया है। अत इसको उन्हींअर्थों में लिया जाना चाहिए जिन अर्थों में इसे माल विक्रय अधिनियम, 1930 में लिया जाता है। अधिनियम, 1930 की धारा 2 (10) अनुसार कीमत से तात्पर्य धन रूपी प्रतिफल होता है।

❑ सी०आई०टी० बनाम मोटर एण्ड जनरल स्टोर्स प्रा० लि०

इस वाद में उच्चतम न्यायालय ने कहा कि कीमत शब्द का प्रयोग धारा 54 उन्हीं अर्थों में किया गया है जिन अर्थों में माल विक्रय अधिनियम 1930 की धारा 4 में किया गया है। इस मामले में कंपनी के अंशों के बदले में सम्पत्ति अन्तरित की गई थी। न्यायालय ने कहा कि यह विनियम है विक्रय नहीं क्योंकि यदि सम्पत्ति के विक्रय के बदले कीमत नहीं अपितु कोई अन्य बहुमूल्य प्रतिफल प्राप्त होता है तो सम्व्यवहार विक्रय न होकर विनियम होगा।

गुलाम अकबर बनाम रजिया बेगम मंफ

संक्षिप्त टिप्पणी

इस वाद में न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि जहाँ सम्पत्ति का अन्तरण मुस्लिम पत्नी के मेहर के दावे की संतुष्टि के लिए किया गया है, वहाँ यह सम्व्यवहार विक्रय नहीं होगा।

परन्तु जहाँ सम्पत्ति को मेहर की निश्चित राशि के बदले दिया गया है तो सन्व्यवहार विक्रय होगा। यह निर्णय **मोहम्मद जाकी बनाम मुन्नू साहू** में न्यायालय ने दिया।

कीमत पक्षकारों के द्वारा हस्तान्तरण से पहले तय की जाती है परन्तु सभी मामलों में यह आवश्यक नहीं है कि सम्पत्ति के हस्तान्तरण से पहले कीमत तय की जाए। यह पर्याप्त होगा कि विक्रय की संविदा विशिष्ट रीतिका प्रावधान करे जिसके अनुसार कीमत युक्तियुक्त रूप से अभिनिश्चित की जा सके।

कीमत के तय किये जाने की भांति कीमत का भुगतान विक्रय के लिए आवश्यक तत्व नहीं है परिभाषा के अनुसार एक विक्रय विक्रय है चाहे कीमत दी जा चुकी हो या जिसे देने का वचन दिया गया हो।

4. **स्वामित्व का हस्तान्तरण** :- विक्रय में स्वामित्व का हस्तान्तरण विक्रेता के क्रेता को होता है। इसे सम्पत्ति का संक्रात होना भी कह सकते हैं विक्रय हुई सम्पत्ति से स्वामित्व क्रेता को कब हस्तान्तरित होगा, यह पक्षकारों के आशय पर निर्भर करता है।

विक्रय में सम्पत्ति के अन्तरण और मूल्य के भुगतान में आपस में कोई सम्बन्ध नहीं है। स्वामित्व का अन्तरण मूल्य देने के पूर्व या बाद में हो सकता है एक बार सम्पत्ति का अन्तरण हो गया हे और मूल्य नहीं दिया गया है तो विक्रेता केवल मूल्य पाने का हकदार है, सम्पत्ति नहीं।

अलापट्टी वेंकट रमइया बनाम सी०आई०टी०

इस वाद में न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि स्वामित्व काअन्तरण रजिस्ट्रेशन पर निर्भर नहीं करता बल्कि पक्षकारों के आशय पर निर्भर करता है परन्तु जहाँ स्थावर सम्पत्ति के विक्रय के जिस रजिस्ट्रेशन आवश्यक है यहाँ स्वामित्व का अन्तण तबतक नहीं होगा जब तक रजिस्ट्रेशन न हो जाए। अत: भले ही सम्पत्ति का कब्जा दे दिया गया है और मूल्य लिया गया है, स्वामित्व का अन्तरण तब तक नहीं होगी जब तक रजिस्ट्रेशन नहीं हो जाता। परन्तु रजिस्ट्रेशन हो जाने मात्र से ही स्वामित्व का अन्तरण नहीं हो जाता जब तक कि पक्षकारों का आशय न हो।

विक्रय संविदा धारा 54 के अनुसार स्थावर सम्पत्ति की विक्रय संविदा या संविदा है कि उस स्थावर का विक्रय पक्षकारों के बीच तय हुए निबंधनों पर होगा विक्रय संविदा वह स्वत: ऐसी सम्पत्ति के कोई हित या उसपर कोई भार सृष्ट नहीं करती।

अत: विक्रय संविदा स्थावर सम्पत्ति से आबद्ध एक बाध्यता का सृजन करती है जो संविदा से उत्पन्न होती है। ऐसी संविदा की सूचना है या जो अनुग्रहिक अन्तरिती है परन्तु ऐसे अन्तरिती के विरुद्ध नहीं जो प्रतिफलार्थ सद्भावपूर्वक और पूर्व बाध्यता की सूचना के बिना है।

विक्रय और विक्रय संविदा के अन्तर :- शिवलाल बनाम भगवान दास में न्यायमूर्ति महमूद ने दोनों के बीच निम्न अन्तर बताये-

1. **विक्रय (विक्रय की संविदा)** :- एक निष्पादित संविदा है अर्थात् जिसका पालन हो चुका है जबकि विक्रय के लिए संविदा एक निष्पाद्य संविदा है अर्थात् जिसका पालन किया जाना है।

2. **विक्रय में सम्पत्ति तत्काल विक्रेता को संक्रांत हो जाती है** :- ज्यों ही घर यह निष्पादित होती है अर्थात् यह सर्वबंधी अधिकार का सृजन करती है। जबकि विक्रय के लिए यह संविदा एक अपूर्णाधिकार है और सम्पति से जुड़ी: हुई एक बाध्यता का सृजन करती है, सम्पत्ति में कोई हित या उसपर कोई भार सृष्ट नहीं करती।

1. **पंजीयन द्वारा** - एक सौ रुपये और 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। यदि ऐसे अन्तरणों का पंजीयन नहीं कराया गया तो पंजीयन के अभाव में अन्तरण वैध नहीं होता। अमूर्त अचल सम्पत्तियों में सुखाधिकार का अधिकार, अचल सम्पत्ति के किराये या अन्य भावी लाभ, अचल सम्पत्ति में अविभाजित हिस्सा, आदि आते हैं।

रामदास बनाम सीताबाई, ए० आई० आर० 2009 एस० सी० 2735 के वाद में न्यायालय ने कहा कि सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 6 के अर्थ में अन्तरणीय होनी चाहिए और विक्रेता को अहस्तांतरणीय सम्पत्ति के विक्रय का अधिकार नहीं है।

कालीपेरूमल बनाम राजगोपाल, ए० आई० आर० 2009 एस० सी० 2122

इस वाद में सर्वोच्च न्यायालय ने कहा कि निष्पादन की तिथि हक हस्तातंरण की तिथि के सन्दर्भ में होना चाहिए जहाँ विलेख स्पष्ट रूप से अभिलिखित हो ।

2. **कब्जे द्वारा** – सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 वे पैराग्राफ 3 के प्रावधानों के अनुसार एक सौ रुपये से कम मूल्य की मूर्त अचल सम्पत्ति के विक्रय – विलेख का पंजीयन कराना आवश्यक नहीं है। ऐसी सम्पत्ति का अंतरण कब्जे के परिदान द्वारा किया जा सकेगा। ऐसे मामलों में पंजीयन कराना मना नहीं किया गया है, किन्तु उसकी विधिक आवश्यकता नहीं है। यदि पंजीयन हो गया हो तो उत्तम है अन्यथा भूमि पर जाकर कब्जा दिलाना होगा। यदि मकान है तो चाबी भी देकर कब्जा को मान्य कराया जा सकता है। मूर्त स्थावर संपत्ति का परिदान तब हो जाता है जब विक्रेता क्रेता का या क्रेता द्वारा विनिर्दिष्ट व्यक्ति का संपत्ति पर कब्जा करा देता है। उपरोक्त ढंगों के अलावा अचल सम्पत्ति के विक्रय का कोई ढंग नहीं है। स्वामित्व का अन्तरण न्यायिक कार्यवाहियों द्वारा अवश्य हो सकता है। यदि विपरीत उद्देश्य स्पष्ट न हो तो यह विधिक धारणा है कि संपत्ति का स्वामित्व बयनामे की तिथि से क्रेता में निहित हो जाता है।

(विष्णु देव नारायण (मृत) माध्यम विधिक प्रतिनिधि बनाम अनमोल देवी एवं अन्य, 1998 एस० सी०)

संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 के उपबंध हिन्दू तथा मुसलमान पर समान रूप से लागू किये जायेंगे। (गफरूद्दीन बनाम हामिद हुसैन एण्ड ब्रदर्स)

विक्रय और विक्रय संविदा में अन्तर-

1. विक्रय एक निष्पादित संविदा है जबकि विक्रय संविदा एक निष्पादय संविदा है।
2. विक्रय एक सर्वबंधी अधिकार का सृजन करता है जबकि विक्रय संविदा एक व्यक्तिबंधी अधिकार का सृजनकरता है।
3. विक्रय में संविदा का विखण्डन नहीं हो सकता जबकि विक्रय संविदा का विखण्डन हो सकता है।
4. विक्रय सम्पत्ति से हित (स्वामित्व) का सृजन करता है जबकि विक्रय संविदा न तो सम्पत्ति में किसी हित का सृजन करती है और न ही उस सम्पत्ति पर किसी भार का सृजन करती है

संक्षिप्त टिप्पणी

विक्रय और पट्टा में अन्तर

1. विक्रय एक ऐसा सम्व्यवहार है जिसके माध्यम हो प्रतिफल कीमत के बदले स्थावर सम्पत्ति के स्वामित्व का अन्तरण होता है जबकि पट्टा एक स्थावर सम्पत्ति का उपयोग करने के अधिकार का अन्तरण है जो ऐसे प्रतिफल के बदले होता है जो कीमत के रूप में था धन, फसलों के अंश सेवा अथवा किसी अन्य मूल्यवान वस्तु के रूप में हो सकता है।	2. पट्टा सीमित अवधि का हो सकता है या शाश्वत काल का परन्तु विक्रय अवधि के लिए नहीं होता है।

क्रेता और विक्रेता के अधिकार और दायित्व अधिनियम 1882 की धारा 55 स्थावर सम्पत्ति के क्रेता और विक्रेता के अधिकारों एवं दायित्वों की विवेचना करती है क्रेता एवं विक्रेता के अधिकारों एवं दायित्वों की विवेचना निम्न दो भागों में की जा सकती है-

(i) विक्रय पूर्ण होने से पहले और

(ii) विक्रय पूर्ण होने के बाद

1. विक्रय के पूर्ण होने से पूर्व विक्रेता के दायित्व (कर्तव्य):-

(i) **प्रकटीकरण का कर्तव्य [धारा-55 (1) (क)]:-** विक्रेता का यह कर्तव्य है कि वह उस सम्पत्ति में या विक्रेता के उस सम्पत्ति पर हक में किसी ऐसी तात्विक त्रुटि को जिसे विक्रेता जानता हो और क्रेता नहीं जानता हो और क्रेता जिसका पता मामूली सावधानी से नहीं लगा सकता था, क्रेता को प्रकट करे। अत: विक्रेता का दायित्व अप्रकट त्रुटियों को प्रकट करने का है, न कि प्रकट त्रुटियों को अप्रकट त्रुटि ऐसी त्रुटि को कहते हैं। जिसकी जानकारी विक्रेता को है, परन्तु क्रेता को नहीं और क्रेता जिसका पता सावधानी से नहीं लगा सकता। उदाहरण के लिए जहाँ भूमि का विक्रय भवन बनाने के लिए किया गया है यहाँ भूमि के भूमिगत बहने वाले नाते को तात्विक त्रुटि माना गया।

(ii) **हक की दस्तावेजों का प्रस्तुत करना [धारा-55 (1)(ख)] :-** विक्रेता का यह दायित्व है कि उस सम्पत्तिसंबंधी जो हक की दस्तावेजों विक्रेता के कब्जे या शक्ति में हो. उन सबके क्रेता को उसकी प्रार्थना पर परीक्षा के लिए प्रस्तुत करे।

(iii) **हक से संबंधित प्रश्नों का उत्तर देना [धारा-55 (1) (ग)] :-** विक्रेता का यह भी कर्तव्य है कि उस सम्पत्ति या प्रश्न पर हक के बारे में क्रेता द्वारा उससे पूछे गये सभी सुसंगत प्रश्नों का उत्तर अपनी पूरी जानकारी से दे।

(iv) **सम्पत्ति का हस्तान्तरण निष्पादित करना [धारा-55(1) (घ)] :-** हस्तांतरण पत्र का निष्पादित किया जाना और कीमत का दिया जाना पारस्परिक कर्तव्य है जिसका पालन साथ-साथ किया जाना चाहिए। विक्रेता का कर्तव्य है कि कीमत की बाबत शोध्य रकम के सदाय का निविदा पर सम्पत्ति का उचित हस्तान्तरण पत्र निष्पादितकरे जबकि क्रेता उसे उचित समय और स्थान पर निष्पादन के लिए विक्रेता के निविदत्त करे।

(v) **सम्पत्ति एवं दस्तावेज की देखरेख [धारा-55 (1) (ड)] :-** विक्रेता का यह दायित्व है कि विक्रय संविदा और उस सम्पत्ति के परिदान की तारीखों के बीच उस सम्पत्ति को और उसपर के हक संबंधी सब दस्तावेजों को,जो उसके कब्जे में हों ऐसी

सावधानी से रख जैसे मामूली प्रज्ञा वाला व्यक्ति उसको रखता। तक प्रोभूत शोध्य, धन और सब लोक प्रभारों और भाटक को ऐसी सम्पत्ति पर सब विल्लंगेता घर के ब्याज को, जो ऐसी तारीख को शोध्य हो, दे और सिवाय उस दशा के जहाँ कि सम्पत्ति विल्लंगमों के अध्ययधीन बेची गई को,सम्पत्ति पर उस समय वर्तमान सब विल्लंगामों को उन्मोचित कर दे।

2. विक्रय के पूर्ण होने के पश्चात् विक्रेता के दायित्व-

विक्रय के पूर्ण होने के पश्चात् विक्रेता के दायित्व निम्न

(i) **कब्जा प्रदान करना [धारा-55 (1) (च)] :-** विक्रेता का यह दायित्व है कि ऐसे अपेक्षित किये जाने पर क्रेता या उसके द्वारा निर्दिष्ट व्यक्ति को उस सम्पत्ति पर ऐसे कब्जा होगा जैसा सम्पत्ति की प्रकृति के अनुसार दिया जा सकता है।

(ii) **हक से संबंधित विपक्षित संविदाएँ [धारा-55 (2)]-** इस उपधारा के अनुसार वह समझा जाएगा कि विक्रेता क्रेता से यह संविदा करता है कि वह हित, जिसे विक्रेता क्रेता को अन्तरित करने की प्रव्यजना करता है, अस्तित्व युक्त है और उसे अन्तरित करने की शक्ति रखता है। परन्तु जहाँ विक्रय किसी व्यक्ति द्वारा अपनी वैश्वासिक हैसियत में किया जाता है वहाँ यह समझा जाएगा कि वह व्यक्ति क्रेता से यह संविदा करता है कि विक्रेता ने ऐसा कोई कार्य नहीं किया है जिससे सम्पत्ति विल्लंगामित हो गई है या जिससे वह उसे अन्तरित करने से प्रतिबाधित हो गया है। उपरोक्त संविदाएँ प्रत्येक पश्चातवर्ती क्रेता द्वारा प्रवर्तित करायी जा सकती हैं।

(iii) **हक विलेख का परिदान [धारा-55 (3)]:-** इस उपधारा के अनुसार जहाँ कि क्रेता ने पूर्ण क्रय धन दे दिया गया है, वहाँ विक्रेता का यह दायित्व है कि वह क्रेता को सम्पत्ति से संबंधित सब ऐसी हक दी दस्तावेजों का भी परिदान को जो विक्रेता के कब्जे या शक्ति में है। परन्तु विक्रेता का यह दायित्व दो अपवादों के अधीन है-

(a) जहाँ विक्रेता ऐसी दस्तावेजों में समाविष्ट सम्पत्ति के किसी भाग को अपने पास प्रतिभूत करता है. यहाँ वह उन सब दस्तावेजों का प्रतिधारण करने का हकदार है, और

(b) जहाँ कि ऐसी सम्पूर्ण सम्पत्ति विभिन्न क्रेताओं को बेची जाती है, वहाँ सर्वाधिक मूल्य वाले टुकड़े का क्रेताओं को बेची जाती है, वहाँ सर्वाधिक मूल्य वाले टुकड़े का क्रेता उन दस्तावेजों का हकदार है। **परन्तु खण्ड की दशा में विक्रेता और खण्ड इद्ध की दशा में सर्वाधिक मूल्य वाले टुकड़ों का क्रेता स्थिति क्रेता की या अन्य क्रेताओं में से किसी एक की हर युक्तियुक्त प्रार्थना पर और प्रार्थना करने वाले व्यक्ति के खर्चे पर उक्त दस्तावेजो को पेश करने और उनकी प्रतियाँ या उद्धरण देने के लिए आबद्ध है और इस बीच यथास्थिति, विक्रेता या सर्वाधिक मूल्य वाले टुकड़े के क्रेता को उक्त दस्तावेजें, यदि वह ऐसा करने से अग्नि या अनिवार्य दुर्घटना या निवारित हो जाए सुरक्षित अरद ओर अविरूपित रखनी होंगे**

3. विक्रय के पूर्व विक्रेता के अधिकार:-

(i) **भारकों एवं लाभों का अधिकार [धारा-55(4)(क)]-** जब तक कि स्वामित्व क्रेता को संक्रान्त न हो जाए, विक्रेता सम्पत्ति के भाटकों और लाभों को प्राप्त करने का हकदार है।

4. विक्रय के पश्चात विक्रेता के अधिकार-

(i) **क्रय धन के लिए विक्रेता का भार या धारणाधिकार [(धारा-55(4)(ख)]:-** यह उपखण्ड यह अभिनियमित करता है कि जहाँ सम्पत्ति का स्वामित्व सम्पूर्ण क्रम धन दिये जाने से पहले क्रेता को संक्रान्त हो गया है, वहाँ विक्रेता को क्रेता के हाथों में सम्पत्ति

संक्षिप्त टिप्पणी

पर क्रय धन और उस पर व्याज के लिए कब्जा परिदान किये जाने की तिथि से मार का अधिकार है। यह अधिकार है। यह अधिकार अप्रतिफल अन्तरिती तथा क्रय धन के संदाय की सूचना रखने वाले अन्य अन्तरिती के हाथ में सम्पत्ति पर मार के लिए भी है।

5. विक्रय के पूर्व क्रेता का दायित्व-

(i) तथ्यों का प्रकटीकरण [धारा-55 (5)(क)] - इस उपखण्ड के अनुसार क्रेता का यह दायित्व है कि यह सम्पत्ति के विक्रेता के हित की प्रकृति या विस्तार के बारे में ऐसा तथ्य जिसे क्रेता जानता है किन्तु जिसे उसे पास और विश्वास करने का कारण है कि विक्रेता नहीं जानता है और जिससे ऐसे हित के मूल्य में तात्विक वृद्धि होतीहैं, विक्रेता को प्रकट करे।

(ii) तथ्यों का प्रकटीकरण [धारा-55(5)(ख)]:- क्रेता का यह भी कर्तव्य है कि वह विक्रय के पूरा होने के समय और स्थान पर विक्रेता या तद्निर्दिष्ट व्यक्ति को क्रयधन का संदाय करें परन्तु यदि सम्पत्ति बिल्लंगमों से मुक्त बेची जाती है, वहा विक्रय की तारीख पर सम्पत्ति पर वर्तमान किन्हीं विल्लंगमों की रकम क्रेता क्रय संविधान न में से प्रतिधारित कर सकेगा और इस प्रकार प्रतिधारित रकम का संदाय उन व्यक्तियों को करेगा जो उसके लिए हकदार हैं।

6. विक्रय के पश्चात् क्रेतर के दायित्व:-

(i) सम्पत्ति से संबंधित हानि सहना [धारा-55 (5)(ग)]- क्रेता का यह दायित्व है कि जहाँ सम्पत्ति का स्वामित्व क्रेता को संक्रांत हो गया है, यहाँ सम्पत्ति के ऐसे नाश ऐसी क्षति या मूल्य में ऐसी गिरावट से जो विक्रेता द्वारा कारित न हो उदभूत किसी हानि को सहे।

(ii) लोक प्रभारों का भुगतान [धारा-55(5)(घ)]:-

(a) यदि क्रेता ने सम्पत्ति का परिदान प्रतिगृहीत करने से अनुचित रूप से इन्कार नहीं किया है तो क्रेताको विक्रेता और उससे व्युत्पन्न अधिकार के अधीन दावा करने वाले सब व्यक्तियों के विरुद्ध सम्पत्ति में विक्रेता के हित के विस्तार तक किसी क्रय धन की उस रकम का, जो क्रेता ने परिदान को पूर्व में उपयुक्त रूप से दे दी हो और ऐसी रकम पर ब्याज का भार उस सम्पत्ति पर डालने का अधिकार है तथा

(b) यदि क्रेता ने सम्पत्ति का परिदान प्रतिगृहीत करने से उपयुक्त रूप से इन्कार कर दिया है तो उपरोक्त रकम एवं उस पर ब्याज के अतिरिक्त अग्रिम धन का भी भार और संविदा का विनिर्दिष्ट पालन कराने केया उसके विखण्डन हेतु डिक्री अभिप्राप्त करने के बाद के उसके पक्ष में अधिनिर्णीत खर्चे का भी भार उस सम्पत्तिपर डालने का हकदार है।

8. विक्रय के पश्चात् क्रेता के अधिकार-

(i) अभिवृद्धि आदि का अधिकार (धारा 55 (6) (क)- इस उखण्ड के अनुसार जहाँ कि सम्पत्ति का स्वामित्व क्रेता का संक्रांत हो गया है वहाँ उसको सम्पत्ति में किसी अभिवृद्धि का या उस सम्पत्ति के मूल्य में वृद्धि का फायदा उठाने का और उसके भाटकों और लाभों का अधिकार है।