

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

ટી. રવિ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

બી. ચિન્ના નરસિંહા અને અન્ય વિગેરે

(સિવિલ અપીલ નં. ૪૭૩૧-૪૭૩૨/૨૦૧૦)

૨૧ માર્ચ, ૨૦૧૭

[અરુણ મિશ્રા અને અમિતાવ રોય, ન્યાયમૂર્તિઓ]

રેસ જ્યુડિકેટા - મનાઈહુકમના દાવામાંનો નિર્ણય, શું રેસ જ્યુડિકેટા તરીકે અમલમાં આવે છે - માતૃકા મિલકતો - પરિશિષ્ટ એ, બી, સી માં સમાવિષ્ટ મિલકતોના ભાગલા માટે માલિકના પુત્ર દ્વારા દાવો - પુત્રએ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા બી.એમ. ને મિલકત વેચી - અન્ય સહ-વારસદારો પાસેથી વારસામાં મળેલ હિસ્સો પણ બી.એમ. ને વેચ્યો - કાનૂની વારસદારોના હિસ્સા નક્કી કરતું ભાગલા માટેનું પ્રાથમિક હુકમનામું કે જેના દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧ નો

માતૃકા મિલકતોમાં માત્ર ૧૪/૧૦૪મો હિસ્સો હતો – આખરી હુકમનામું પસાર થતાં પહેલાં, વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ખરીદદારો દ્વારા મનાઈહુકમ માટેનો દાવો જે રદ કરવામાં આવ્યો હતો – પ્રથમ અપીલમાં ચુકાદો માન્ય રાખવામાં આવ્યો અને એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું કે લેન્ડ ગ્રેબિંગ કેસ રદ કરવામાં આવ્યો હતો જેણે આખરી સ્વરૂપ ધારણ કર્યું હતું અને હાલના દાવાને પ્રતિબંધિત કર્યો હતો – ઠેરવ્યું: એવી રજૂઆત કે મનાઈહુકમના દાવામાંનું તારણ રેસ જ્યુડિકેટ તરીકે લાગુ પડતું નથી કારણ કે છેવટે આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વાંધાઓ ઉઠાવવાનું બાકી રાખવામાં આવ્યું હતું, તે સ્વીકારી શકાય નહિ – મનાઈહુકમ મંજૂર કરવામાં સ્પષ્ટ અસમર્થતા હતી – બી.એમ. ફક્ત તેમના વેચનારનો હિસ્સો જ ખરીદી શક્યા હોત અને સમગ્ર વિવાદિત મિલકત નહિ અને આ ખરીદી લિસ પેન્ડેન્સથી અસરગ્રસ્ત હતી – લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન ખરીદી કરવામાં આવી હોવા અંગેના તારણે આખરી સ્વરૂપ ધારણ કર્યું હતું અને હાલની કાર્યવાહીમાં તેના પર પ્રશ્ન ઉઠાવી શકાય તેમ નહોતો.

સિદ્ધાંતો – લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત – પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ખરીદદારની તરફેણમાં તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ; શું લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી અસરગ્રસ્ત છે – ઠેરવ્યું: કાયદાની નજરમાં ભાગલાનો દાવો બિલકુલ રદ થયો નહોતો – તેને માત્ર પેન્ડિંગ જ ગણવાનો રહે છે – પુનઃસ્થાપના માટેના ખર્ચની ચૂકવણી ન કરવાના કારણે તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ દાવો પોતે જ રદ થઈ ગયો હતો તેવી કોઈ કાનૂની કલ્પના ઊભી કરી શકાય નહિ; જ્યારે કે તે બિલકુલ રદ થયો નહોતો –

હાઈકોર્ટે એવું પણ ઠેરવ્યું હતું કે ખર્ચની અચૂકવણી બદલ દાવો રદ કરતો તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ નો હુકમ હકુમત વિનાનો હતો – દાવો પેન્ડિંગ હતો અને તેને ભૂલભરેલી રીતે રદ થયેલ ગણવામાં આવ્યો હતો – આમ, વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન કરવામાં આવ્યો હતો.

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨: કલમ પર – મિલકતને લગતા દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન તેનું હસ્તાંતરણ – કલમ પર, શું લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાનના હસ્તાંતરણને રદબાતલ ઠેરવે છે – ઠેરવ્યું: લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત દાવાના પક્ષકાર દ્વારા કરવામાં આવેલા હસ્તાંતરણને અસર કરતો નથી પરંતુ તે તેને દાવાના અન્ય પક્ષકારોના અધિકારોને માત્ર અધીન બનાવે છે – આમ, કલમ પર વ્યવહારને રદબાતલ બનાવશે નહિ – હકીકતો પરથી, વેચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ નથી પરંતુ બી.એમ. ના વેચનારના હિસ્સાની હદ સુધી જ માન્ય છે જે પ્રાથમિક હુકમનામામાં જણાયો હતો અને આખરી હુકમનામામાં માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો.

કલમ પર – દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન વેચાણ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન – માલિકના પુત્રએ પોતાનો હિસ્સો તેમજ અન્ય સહ-ભાગીદારનો હિસ્સો વેચ્યો – વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે દાવો દાખલ કરવાની આવશ્યકતા – ઠેરવ્યું: આવશ્યક નથી – કલમ પર ની જોગવાઈઓ કાર્યવાહીઓની બહુલતાને અટકાવે છે – જ્યારે દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે પેન્ડેન્સી દરમિયાનનો ખરીદદાર દાવાના પરિણામથી બંધાયેલ છે –

વેચનારને અન્ય સહ-ભાગીદારોની જમીન વેચવાની કોઈ સત્તા નહોતી – તેને ફક્ત પોતાનો હિસ્સો જ હસ્તાંતરિત કરવાનો અધિકાર હતો – આથી બી.એમ. ના હક, અધિકાર અને હિત ભાગલા માટેના પેન્ડિંગ દાવાને આધીન હતા કે જેમાં પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું.

હુકમનામું – ભાગલા માટેનું પ્રાથમિક હુકમનામું – અસર અને બંધનકર્તા હોવાની હદ – પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું – માલિકના સંબંધિત પક્ષકારો-કાનૂની વારસદારોના સદર હદ સુધીના હિસ્સાની ઘોષણા – ઠેરવ્યું: પ્રાથમિક હુકમનામાએ આખરી સ્વરૂપ ધારણ કર્યું – આમ, પ્રાથમિક હુકમનામા મુજબ હિસ્સાનું નિર્ધારણ આખરી બન્યું છે, દરેક મિલકતમાં પક્ષકારોના હિસ્સા નિર્ધારિત થઈ ગયા હતા – પેન્ડેન્સી દરમિયાનનો ખરીદદાર તે રીતે નિર્ધારિત હિસ્સાના સંબંધમાં પ્રાથમિક હુકમનામાથી બંધાયેલ છે અને તેને ફરીથી ખોલી શકાતું નથી અને વેચનારના હિસ્સાની હદ સુધી આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં જે પણ ઈક્વિટીનો દાવો કરી શકાયો હોત તે ખરીદદારો સુધી પહેલેથી જ લંબાવી દેવામાં આવી છે – વધુમાં, સી.પી.સી. ની કલમ ૯૭ જણાવે છે કે પ્રાથમિક હુકમનામા દ્વારા પૂર્ણ થયેલી બાબતોને આખરી હુકમનામા સામેની અપીલમાં ફરીથી વિવાદિત કરી શકાતી નથી.

પ્રતિકૂળ કબજો: બચાવ – ભાગલા માટેનો દાવો – પેન્ડેન્સી દરમિયાન, માલિકના પુત્ર દ્વારા બી.એમ. ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન – શું બી.એમ., તેમના વારસદારો અને ખરીદદારોએ પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે તેમના

હક, અધિકાર અને હિત પરિપક્વ કર્યા – ઠેરવ્યું: અગાઉના દાવામાં પ્રતિકૂળ કબજાના બચાવને નકારી કાઢવામાં આવ્યો હતો – વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત હતો, ખરીદદારો દાવાના પરિણામથી બંધાયેલા હતા – કલમ પર પ્રતિકૂળ કબજાના બચાવને જ નકારે છે – આમ, દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા અધિકાર પરિપક્વ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નહોતો – વાદીઓએ પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે પોતાનો અધિકાર પરિપક્વ કર્યો છે તેવું ઠેરવવામાં હાઈકોર્ટે કાયદાકીય ભૂલ કરી હતી.

પ્રતિકૂળ કબજો – બચાવ – આવશ્યકતાઓ – ઠેરવ્યું: પ્રતિકૂળ કબજાના બચાવની ત્રણ આવશ્યકતાઓ છે એટલે કે 'નેક વાય, નેક કલેમ, નેક પ્રેકેરિયો' એટલે કે શાંતિપૂર્ણ, ખુલ્લો અને સતત – પ્રતિકૂળ કબજો હતો તેવું માત્ર એક સાદું વિધાન બચાવ રજૂ કરવા માટે પૂરતું નથી – કઈ તારીખથી તેની શરૂઆત થઈ હતી અને અધિકારનો ઇનકાર થતાં તે ક્યારે શત્રુતાપૂર્ણ બન્યો તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવવું પડે છે.

મુસ્લિમ કાયદો – વારસાનું સ્વરૂપ – મુસ્લિમ એવા સહ-ભાગીદાર દ્વારા વિવાદિત મિલકતમાં અન્ય સહ-ભાગીદારોના હિસ્સાનું હસ્તાંતરણ – કાયદેસરતા – ઠેરવ્યું: સહ-ભાગીદાર દ્વારા વેચાણ એ અવિભાજિત હિસ્સાનું નથી પરંતુ ચોક્કસ મિલકતનું છે કે જેમાં તેનો માત્ર ચોક્કસ હિસ્સો હતો – આમ, ટેનન્ટ-ઇન-કોમન હોવાના કારણે તેને અન્ય સહ-માલિકોનો હિસ્સો વેચવાની કોઈ સત્તા કે અધિકાર નહોતો – મુસ્લિમોમાં વારસાના સ્વરૂપને ધ્યાને

તેતાં વેચનારને ફક્ત પોતાના હિસ્સાની હદ સુધી જ વેચવાનો અધિકાર હતો અને તેના ચોક્કસ હિસ્સાથી વધુનું વેચાણ રદબાતલ હતું – આમ, અન્ય સહ-ભાગીદારોની મિલકતનું વેચાણ ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ હતું.

ઇકિવટી – ભાગલા માટેનો દાવો – આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં મિલકતની ફાળવણી માટે ખરીદદાર દ્વારા ઇકિવટીનો દાવો – ઠેરવ્યું: અમલીકરણ કોર્ટ માટે ખરીદદારોની ઇકિવટીને સ્વીકાર્ય હદ સુધી સમાયોજિત કરવાનું ખુલ્લું હતું કારણ કે પેન્ડેન્સી દરમિયાનના ખરીદદારો કાયદા અનુસાર આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં ઇકિવટીનો નિકાલ લાવી શકે છે – જોકે ખરીદદારો આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં ઇકિવટીનો નિકાલ લાવી શકે છે પરંતુ તે માત્ર કાયદેસર રીતે સ્વીકાર્ય હદ સુધી જ છે અને તેનાથી આગળ નહિ – પ્રાથમિક હુકમનામામાં મિલકતમાં નિર્દિષ્ટ હિસ્સાઓ જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા – પ્રાથમિક હુકમનામું બંધનકર્તા છે અને અન્યથા પણ વેચાણ ફક્ત વેચનારના હિસ્સાની હદ સુધી જ માન્ય હતું – આમ, કોઈપણ ન્યાયિક સિદ્ધાંત દ્વારા ખરીદદાર સમગ્ર મિલકત તેને ફાળવવામાં આવે તેવો દાવો કરી શકે નહિ – ઉપરાંત મુસ્લિમ કાયદા મુજબ વેચનારના હિસ્સાની હદ બહારનું વેચાણ રદબાતલ હતું.

કાનૂની જરૂરિયાત – મિલકતનું વેચાણ, શું કાનૂની જરૂરિયાત માટે હતું, અને તેથી, બંધનકર્તા છે – દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન વેચાણ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન – માલિકના પુત્રએ પોતાનો હિસ્સો તેમજ અન્ય સહ-ભાગીદારનો

હિસ્સો વેચ્યો - ઠેરવ્યું: વેચાણ દસ્તાવેજની વિગતો સ્પષ્ટ કરે છે કે વેચાણ સહ-ભાગીદાર દ્વારા તેની 'અંગત જરૂરિયાત' માટે કરવામાં આવ્યું હતું - તેણે જમીન મહેસૂલની ચૂકવણી માટે વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો નહોતો કારણ કે તેની વિગત અન્યથા દર્શાવે છે જે પ્રભાવી રહેશે - તેમજ સહ-ભાગીદારો વતી કામ કરતી વખતે વૈશ્વાસિક ક્ષમતામાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો નહોતો - અન્યથા પણ મુસ્લિમ કાયદા હેઠળ, સહ-ભાગીદાર માટે મિલકત વેચવા અને અન્યના હિસ્સાને બાંધવા માટે વૈશ્વાસિક ક્ષમતામાં કામ કરવાનું ખુલ્લું નહોતું.

જમીન કાયદાઓ - પટ્ટેદાર અધિકારો - ધ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૫૦ હેઠળની કાર્યવાહીની અસર - માતૃકા મિલકત - ભાગલા માટેનો દાવો - પેન્ડેન્સી દરમિયાન, એક વારસદાર દ્વારા બી.એમ. ને મિલકતનું વેચાણ - હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ અન્વયે શું બી.એમ. પટ્ટેદાર હતા - ઠેરવ્યું: તે માતૃકા મિલકત હતી અને ૧૯૩૫ થી ભાગલા માટેનો દાવો પેન્ડિંગ હતો અને વેચનારના નામે માત્ર થયેલી મહેસૂલી નોંધ કોઈ હક, અધિકાર કે હિત પ્રદાન કરતી નથી - મહેસૂલી નોંધ માત્ર નાણાકીય હેતુ માટે છે અને તે મિલકતમાં હક, અધિકાર કે હિત માટે નિર્ણાયક નથી કે જે દિવાની અદાલતના અધિકારક્ષેત્રમાં આવે છે - સહ-ભાગીદાર દ્વારા ખરીદદારને ૧૯૫૩ પછી પટ્ટો આપવાનું વાર્ષિક ધોરણે હતું અને વેચાણ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન તથા વાર્ષિક ધોરણે જમીનની ફાળવણી લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન હતી - આમ, વ્યવહારો લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંત હેઠળ આવરી લેવામાં આવ્યા છે અને ભાગલાની પેન્ડિંગ કાર્યવાહીના

પરિણામને આધીન હતા - પટ્ટેદાર અધિકારો પર આધારિત રજૂઆતોમાં કોઈ તથ્ય નથી કારણ કે તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર ને આધીન હતી.

અપીલો મંજૂર કરતાં, કોર્ટે -

ઠેરવ્યું: (૧) શું મૂળ દાવામાંનો નિર્ણય રેસ જ્યુડિકેટા તરીકે અમલમાં આવે છે, જો હા, તો કઈ હદ સુધી:

૧.૧ એવી રજૂઆત કે મનાઈહુકમ માટેના દાવામાંનું તારણ રેસ જ્યુડિકેટા તરીકે અમલમાં આવતું નથી કારણ કે છેવટે આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વાંધાઓ ઉઠાવવાનું બાકી રાખવામાં આવ્યું હતું, તે સ્વીકારી શકાય નહિ કારણ કે મનાઈહુકમ આપવા માટે સ્પષ્ટ અસમર્થતા હતી અને વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સમગ્ર જમીન પર તેમનો માલિકી હક હતો તેવી વાદીઓની રજૂઆતને નકારી કાઢવામાં આવી હતી. એવું જણાયું હતું કે બી.એમ. ફક્ત તેમના વેચનાર એચ.એ. નો હિસ્સો જ ખરીદી શક્યા હોત અને સમગ્ર વિવાદિત મિલકત નહિ અને તે ખરીદી લિસ પેન્ડેન્સથી અસરગ્રસ્ત હતી. લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન ખરીદી કરવામાં આવી હોવા અંગેના તારણો અંતિમ સ્વરૂપ ધારણ કર્યું હતું અને હાલની કાર્યવાહીમાં તેના પર પ્રશ્ન ઉઠાવવા માટે ખુલ્લું નહોતું. ઉપરાંત, વેચનારના હિસ્સાની હદ સુધીના વેચાણ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા, જેને આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં ફરીથી ઉપસ્થિત કરવા માંગવામાં આવી હતી, તે ૧૯૯૩ ના દાવામાં નોંધાયેલા સ્પષ્ટ તારણોને ધ્યાને લેતાં ઉપસ્થિત કરવા માટે

ખુદી નહોતી. જોકે આપું ઠેરવવામાં આવ્યું છે, તેમ છતાં રેસ જ્યુડિકેટા અંગેના સદર તારણ પરથી કશું ફલિત થતું નથી. [પેરા ૨૨]

વેચનારના હિસ્સા પૂરતી વેચાણ દસ્તાવેજની માન્યતા, જેને આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં ફરીથી ઉપસ્થિત કરવાનો પ્રયત્ન કરવામા આવ્યો હતો, તે પણ ૧૯૯૩ ના દાવામાં નોંધાયેલા સ્પષ્ટ તારણોને ધ્યાને લેતાં ઉપસ્થિત કરી શકાય તેમ ન હતી. જોકે એવું ઠેરવવામાં આવેલ છે, તેમ છતાં રેસ જ્યુડિકેટા અંગેના સદર તારણથી કોઈ ફરક પડતો નથી. [પેરા ૨૨][૩૩-ડી-એફ]

સજ્જાદાનશીન સૈયદ મોહમ્મદ બી.ઈ. એલ્ફસ (મૃત) વારસદારો મારફતે વિ. મુસા દાદાભાઈ ઉમર અને અન્યો (૨૦૦૦) ૩ એસ.સી.સી. ૩૫૦ : [૨૦૦૦] ૧ એસ.સી.આર. ૧૦૯૫; કમિશનર ઓફ એન્ડોવમેન્ટ્સ અને અન્યો વિ. વિઠ્ઠલ રાવ અને અન્યો (૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૧૨૦; અનથુલા સુધાકર વિ. પી. બુચી રેડ્ડી (મૃત) વારસદારો મારફતે અને અન્યો (૨૦૦૮) ૪ એસ.સી.સી. ૫૯૪ : [૨૦૦૮] ૫ એસ.સી.આર. ૩૩૧ – સંદર્ભ લીધો.

(૨) શું પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા બી.એમ. ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત છે:

૧.૨ જ્યારે તારીખ ૮.૧.૧૯૫૫ ના હુકમથી દાવો પોતે જ રદ કરવામાં આવ્યો ન હતો, ત્યારે તે પછીની ઘટનાઓ એટલે કે ટ્રાયલ કોર્ટ તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના હુકમથી તેને રદ થયેલ ગણ્યો અથવા વાદી પણ એવી ખોટી

છાપ હેઠળ રહ્યા કે દાવો ગેરહાજરીમાં રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ ખર્ચ લાદવામાં આવ્યો હતો અને તે તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫ સુધી ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો, તેનાથી કોઈ ફરક પડશે નહિ. ખર્ચની બિન-ચૂકવણીને કારણે, તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના હુકમથી દાવો રદ થયેલ ગણાય, તે સ્વીકારી શકાય નહિ, કારણ કે કાયદાની નજરમાં તે હુકમ નોન-એસ્ટ હતો. પેલિંગ દાવાને રદ થયેલ ગણવાનો તે એક ગેરકાયદેસર હુકમ હતો. વાસ્તવમાં જ્યારે દાવો બિલકુલ રદ થયો જ ન હતો અને હકીકતમાં તારીખ ૮.૧.૧૯૫૫ ના રોજ દાવો રદ કરવામાં આવ્યો ન હતો, ત્યારે દાવાને રદ થયેલ ગણવા માટે કોઈ કાનૂની કલ્પના ઊભી કરી શકાય નહિ. તેની પુનઃસ્થાપના માટેનો ત્યારપછીનો હુકમ અથવા ખર્ચ લાદવો એ નોન-એસ્ટ અને ગેરકાયદેસર હતો અને હાઈકોર્ટ દ્વારા તેને યોગ્ય રીતે જ રદ કરવામાં આવ્યો હતો. જ્યારે કાયદાની નજરમાં દાવો બિલકુલ રદ થયો જ ન હતો, ત્યારે તેને માત્ર પેલિંગ જ ગણવાનો રહે છે. સામાવાળાઓની તરફેણમાં એવી કોઈ કાનૂની કલ્પના ઊભી કરી શકાય નહિ કે પુનઃસ્થાપના માટેના ખર્ચની બિન-ચૂકવણીને કારણે દાવો પોતે જ તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ રદ થઈ ગયો હતો; જ્યારે કે તે બિલકુલ રદ થયો ન હતો અને હાઈકોર્ટે પણ ઠેરવ્યું છે કે તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ નો હુકમ હકૂમત વિનાનો હતો. સદર હુકમને અવગણવાનો રહે છે અને હકીકતમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા તેને રદ કરવામાં આવ્યો હતો. આમ, દાવો વાસ્તવમાં પેલિંગ હતો અને તેને ભૂલભરેલી રીતે રદ થયેલ ગણવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટે યોગ્ય રીતે જ ઠેરવ્યું હતું કે તે ક્યારેય રદ થયો ન હતો. આમ, તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૬ નો

પ્રશ્નવાળો વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન કરવામાં આવ્યો હતો અને હાઈકોર્ટે વાદગ્રસ્ત ચુકાદામાં તેનાથી વિપરીત ઠેરવીને કાયદાકીય ભૂલ કરી છે. [પેરા ૩૨][૪૬-એફ-એચ; ૪૭-એ-સી]

ભૂતનાથ દાસ અને અન્યો વિ. સહદેબ ચંદ્ર પાંજા એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ કલ. ૪૮૫; વરીદ જેકબ વિ. સોસમ્મા ગીવર્ગીસ અને અન્યો (૨૦૦૪) ૬ એસ.સી.સી. ૩૭૮ : [૨૦૦૪] ૧ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૫૩૪; થોમસન પ્રેસ (ઈન્ડિયા) લિ. વિ. નાનક બિલ્ડર્સ એન્ડ ઇન્વેસ્ટર્સ પ્રા. લિ. અને અન્યો (૨૦૧૩) ૫ એસ.સી.સી. ૩૯૭ : [૨૦૧૩] ૨ એસ.સી.આર. ૭૪; એ. નવાબ જોન વિ. વી.એન. સુબ્રમણ્યમ (૨૦૧૨) ૭ એસ.સી.સી. ૭૩૮ : [૨૦૧૨] ૬ એસ.સી.આર. ૩૬૯; સંજય વર્મા વિ. માણિક રોય અને અન્યો (૨૦૦૬) ૧૩ એસ.સી.સી. ૬૦૮ : [૨૦૦૬] ૧૦ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૪૬૯; પરમેશરી દિન વિ. રામ ચરણ અને અન્યો એ.આઈ.આર. ૧૯૩૭ પી.સી. ૨૬૦; કિરપાલ કૌર વિ. જિતેન્દર પાલ સિંહ અને અન્યો (૨૦૧૫) ૯ એસ.સી.સી. ૩૫૬ : [૨૦૧૫] ૮ એસ.સી.આર. ૫૧; જગન સિંહ (મૃત) વારસદારો મારફતે વિ. ધનવંતી અને અન્ય એક (૨૦૧૨) ૨ એસ.સી.સી. ૬૨૮ : [૨૦૧૨] ૨ એસ.સી.આર. ૩૦૩; કૃષ્ણાજી પંઢરીનાથ વિ. અનસૂયાબાઈ એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ બોમ્બે ૪૭૫ – સંદર્ભ લીધો.

(૩) શું ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર પેન્ડેન્ટ લાઈટ તબદીલીને શૂન્ય બનાવે છે:

૧.૩ લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત દાવાના પક્ષકાર દ્વારા કરવામાં આવેલ હસ્તાંતરણને અસર કરતો નથી પરંતુ તેને મુકદ્દમાના અન્ય પક્ષકારોના અધિકારોને આધીન બનાવે છે. તેથી કલમ પર વ્યવહારને શૂન્ય બનાવતી નથી. વેચાણ દસ્તાવેજ શૂન્ય નથી પરંતુ બી.એમ. ના વેચનારના હિસ્સા પૂરતો જ માન્ય છે એટલે કે તે ૧૪/૧૦૪મા હિસ્સા પૂરતો માન્ય છે જે પ્રાથમિક હુકમનામામાં નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો અને આખરી હુકમનામામાં બહાલી આપવામાં આવી હતી. વેચાણ દસ્તાવેજ દાવાના પરિણામને આધીન હતો જે સદર અસર માટેનો હતો. [પેરા ૩૬][૪૭-ઈ; ૪૮-સી]

વિનોદ સેઠ વિ. દેવિન્દર બજાજ (૨૦૧૦) ૮ એસ.સી.સી. ૧ : [૨૦૧૦] ૭ એસ.સી.આર. ૪૨૪; થોમસન પ્રેસ (ઈન્ડિયા) લિ. વિ. નાનક બિલ્ડર્સ એન્ડ ઇન્વેસ્ટર્સ પ્રા. લિ. અને અન્યો (૨૦૧૩) ૫ એસ.સી.સી. ૩૯૭ : [૨૦૧૩] ૨ એસ.સી.આર. ૭૪; એ. નવાબ જોન વિ. વી.એન. સુબ્રમણ્યમ (૨૦૧૨) ૭ એસ.સી.સી. ૭૩૮ : [૨૦૧૨] ૬ એસ.સી.આર. ૩૬૯ – સંદર્ભ લીધો.

(૪) ભાગલા માટેના પ્રાથમિક હુકમનામાની શું અસર છે અને તે કઈ હદ સુધી બંધનકર્તા છે:

૧.૪ પ્રસ્તુત કેસમાં, વર્ષ ૧૯૭૦ માં પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને તેમાં સદ્રત એન.ડબલ્યુ. ના વારસદારો એવા સંબંધિત પક્ષકારોના હિસ્સા સદર હદ સુધી જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. તેમના પુત્ર,

પ્રતિવાદી નં. ૧ નો વિવાદિત મિલકતમાં માત્ર ૧૪/૧૦૪મો હિસ્સો હતો. તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૭૦ ના પ્રાથમિક હુકમનામાએ આખરીતા પ્રાપ્ત કરી લીધી છે. આમ, પ્રાથમિક હુકમનામા મુજબ હિસ્સાના નિર્ધારણે આખરીતા પ્રાપ્ત કરી લીધી છે, પ્રત્યેક મિલકતમાં પક્ષકારોના હિસ્સા સ્પષ્ટ થઈ ગયા હતા. પેન્ડેન્ટે લાઈટ ખરીદનાર આ રીતે નિર્ધારિત થયેલા હિસ્સાના સંબંધમાં પ્રાથમિક હુકમનામાથી બંધાયેલ છે અને તેને ફરીથી ખોલી શકાય નહિ અને આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વેચનારના હિસ્સાની હદ સુધી જે કંઈ સામ્યતાનો દાવો કરી શકાયો હોત તે ખરીદદારોને પહેલેથી જ આપી દેવામાં આવી છે. સી.પી.સી. ની કલમ ૯૭ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રાથમિક હુકમનામા દ્વારા જે બાબતોનો આખરી નિકાલ થઈ ચૂક્યો હોય તેને આખરી હુકમનામા સામેની અપીલમાં ફરીથી ઉપસ્થિત કરી શકાય નહિ. ખરીદદારો દ્વારા અથવા પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રાથમિક હુકમનામા સામે કોઈ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી ન હતી. [પેરા ૩૭, ૩૮][૪૯-ડી-એફ; ૫૨-એ]

વેંકટા રેડ્ડી અને અન્યો વિ. પેથી રેડ્ડી એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ એસ.સી. ૯૯૨ : [૧૯૬૩] સપ્લી. એસ.સી.આર. ૬૧૬ – સંદર્ભ લીધો.

(૫) શું તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજને રદ કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરવો જરૂરી હતો?

૧.૫ જ્યારે દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે પેન્ડેન્ટે લાઈટ ખરીદનાર દાવાના પરિણામથી બંધાયેલ છે.

કલમ પર ની જોગવાઈઓ કાર્યવાહીની બહુલતા અટકાવે છે. વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે દાવો દાખલ કરવો બિલકુલ જરૂરી ન હતો કારણ કે વેચનારને અન્ય સહ-હિસ્સેદારોની જમીન વેચવાની કોઈ સત્તા ન હતી. તેમને મિલકતમાં જે તેમનો પોતાનો ૧૪/૧૦૪મો હિસ્સો હતો, માત્ર તેટલો જ હિસ્સો તબદીલ કરવાનો અધિકાર હતો. આથી બી.એમ. ના હક, ટાઈટલ અને હિત ભાગલા માટેના પેન્ડિંગ દાવાને આધીન હતા, જેમાં વર્ષ ૧૯૭૦ માં પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું જેણે આખરીતા પ્રાપ્ત કરી લીધી હતી અને જેમાં બી.એમ. ના વેચનારનો માત્ર ૧૪/૧૦૪મા હિસ્સા પૂરતો જ હિસ્સો હોવાનું જણાયું હતું. પ્રાથમિક હુકમનામું કપટ અથવા મેળાપીપણા પર આધારિત ન હતું. વેચાણ દસ્તાવેજ કોર્ટની સત્તા હેઠળ ન હતો અને કલમ પર હેઠળ દાવાની પેન્ડેન્સી દાવો રજૂ કરવાની તારીખથી શરૂ થઈ હતી અને જ્યાં સુધી દાવા અથવા કાર્યવાહીનો આખરી હુકમનામા દ્વારા નિકાલ કરવામાં ન આવ્યો, અને આવા હુકમનામાના સંપૂર્ણ પાલનનો હુકમ મેળવવામાં ન આવ્યો ત્યાં સુધી ચાલુ રહી હતી. લિસ પેન્ડેન્સ અમલબજવણી દરમિયાન પણ અમલમાં રહે છે. બી.એમ., તેમના કાયદેસરના વારસદારો અને તેમની પાસેથી ખરીદનારાઓ કેસના નિર્ણયથી બંધાયેલા છે. તેઓ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને ટાળી શકતા નથી અને હુકમનામામાંથી છટકી શકતા નથી. તબદીલી દાવાના પરિણામને આધીન માન્ય રહી હતી અને પેન્ડેન્ટ લાઈટ ખરીદનાર તેના વેચનારના કાનૂની અધિકારો અને જવાબદારીઓને આધીન છે. [પેરા ૪૦][પર-બી-એફ]

કે.એન. અશ્વથનારાયણ શેટ્ટી (મૃત) વારસદારો મારફતે અને અન્યો વિ.
સ્ટેટ ઓફ કાર્પોરેશન અને અન્યો (૨૦૧૪) ૧૫ એસ.સી.સી. ૩૯૪ : [૨૦૧૩]
૧૧ એસ.સી.આર. ૧૦૨૯ – સંદર્ભ લીધો.

(૬) શું બી.એમ., તેમના વારસદારો અને ખરીદદારોએ પ્રતિકૂળ કબજાના
આધારે તેમના હક, ટાઇટલ અને હિત પરિપક્વ કર્યા હતા?

૧.૬ હાઇકોર્ટે ઠેરવ્યું હતું કે કોઈ લિસ પેન્ડેન્સ ન હતું, અને તેથી વેચાણ
દસ્તાવેજને પડકારવો જરૂરી હતો અને વેચાણ દસ્તાવેજને ન પડકારવાના
કારણે, વાદીઓએ પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે તેમનું ટાઇટલ પરિપક્વ કરી લીધું
હતું. તે સ્પષ્ટપણે એક વિફળ તારણ છે. પ્રથમ તો, ૧૯૯૩ ના અગાઉના
સિવિલ દાવામાં પ્રતિકૂળ કબજા અંગેની રજૂઆત નકારી કાઢવામાં આવી હતી.
બીજું, વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત હતો, ખરીદદારો
દાવાના પરિણામથી બંધાયેલા હતા. આમ, દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન
પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા ટાઇટલ પરિપક્વ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો ન
હતો. કલમ પર પ્રતિકૂળ કબજાના બચાવને જ નકારે છે. ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ
એપેલેટ કોર્ટે યોગ્ય રીતે જ ઠેરવ્યું હતું કે પ્રતિકૂળ કબજાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ન હતો.
હાઇકોર્ટે કોઈપણ ચર્ચા વિના સીધું જ ઠેરવી દીધું હતું કે પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા
ટાઇટલ પરિપક્વ થઈ ગયું હતું. પ્રતિકૂળ કબજો હતો તેવું માત્ર એક સાદું વિધાન
પ્રતિકૂળ કબજાનો બચાવ રજૂ કરવા માટે પૂરતું નથી. તે કઈ તારીખથી શરૂ થયો
હતો અને ક્યારે ટાઇટલનો ઇનકાર થયો કે જેથી તે પ્રતિકૂળ બન્યો, તે સ્પષ્ટપણે

દર્શાવવું પડે છે. આવો કોઈ બચાવ લેવામાં આવ્યો નથી. પ્રતિકૂળ કબજાના બચાવ માટે ત્રણ પ્રશિષ્ટ આવશ્યકતાઓ છે એટલે કે 'નેક વાઈ, નેક કલેમ, નેક પ્રેકેરિયો' અર્થાત્ શાંતિપૂર્ણ, ખુલ્લો અને અવિરત. આવું કોઈ પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું નથી, કોઈ પુરાવાનો તો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી અને તદુપરાંત, લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતને ધ્યાને લેતાં આ બચાવ લેવા માટે ઉપલબ્ધ જ ન હતો. પ્રસ્તુત કેસમાં કબજો ક્યારેય પ્રતિકૂળ બન્યો ન હતો કારણ કે મુકદ્દમાના પરિણામને આધીન રહીને મિલકત ખરીદવામાં આવી હતી. વાદીઓએ પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે તેમનું ટાઈટલ પરિપક્વ કરી લીધું હતું તેવું ઠેરવવામાં હાઈકોર્ટે કાયદાકીય ભૂલ કરી છે. [પેરા ૪૧, ૪૨][૫૩-ઈ-એચ; ૫૪-એ; ૫૫-એફ]

કર્ણાટક બોર્ડ ઓફ વક્ફ વિ. ગવર્નમેન્ટ ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્યો (૨૦૦૪) ૧૦ એસ.સી.સી. ૭૭૯ : [૨૦૦૪] ૧ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૨૫૫ – સંદર્ભિત.

(૭) શું મુસ્લિમ કાયદા હેઠળ, પ્રતિવાદી નં. ૧ સહ-હિસ્સેદાર હોવાના કારણે વિવાદિત મિલકતમાં અન્ય સહ-હિસ્સેદારોના હિસ્સાનું હસ્તાંતરણ કરી શક્યા હોત:

૧.૭ પ્રશ્નવાળી મિલકત વિભાજન કરવા સક્ષમ છે અને તે મિલકતનો કોઈ નાનો અંશ નથી, પરંતુ આ ભાગલા એક વિશાળ મિલકતના છે, અને સ્વીકૃતપણે આ મિલકત અત્યાર સુધીમાં ઘણા હાથોમાં ફેરબદલ થઈ ચૂકી છે. મુસ્લિમ કાયદાના પ્રી-એમ્પ્શનના સિદ્ધાંતના આધારે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા

બી.એમ. ની તરફેણમાં તેમના પોતાના હિસ્સા એટલે કે ૧૪/૧૦૪મા ભાગ પૂરતા પણ કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજને અમાન્ય ઠેરવવાનું કોઈ વલણ નથી. આવા કિસ્સામાં પ્રી-એમ્પ્શનના સિદ્ધાંતને લાગુ કરવો એ ઘણો મોડો અને અન્યાયી ગણાશે, ખાસ કરીને જ્યારે સંબંધિત સમયે અને નીચેની અદાલતોમાં આવી કોઈ દલીલ કરવામાં આવી ન હતી. જો વારસદારો તેને ઉઠાવવા ઈચ્છુક હતા, તો તેમણે તેમની દલીલ સમયસર રજૂ કરવી જોઈતી હતી. [પેરા ૬૩]
[૭૦-એ-સી]

૧.૮ પક્ષકારો મિલકતના ભાગલા માટે ૧૯૩૫ થી મુકદ્દમો લડી રહ્યા છે. હાલના કેસમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા કરવામાં આવેલ વેચાણ અવિભાજિત હિસ્સાનું નથી પરંતુ એક ચોક્કસ મિલકત એટલે કે ૬૮ એકર ૧૦ ગુંઠાનું છે જેમાં તેમનો માત્ર ૧૪/૧૦૪મો હિસ્સો હતો. આમ, ટેનન્ટ-ઈન-કોમન હોવાના કારણે તેમને અન્ય સહ-માલિકોનો હિસ્સો વેચવાની કોઈ સત્તા કે અધિકાર ન હતો. મુસ્લિમો વચ્ચેના વારસાના સ્વરૂપને ધ્યાનમાં લેતાં વેચનારને ફક્ત પોતાના હિસ્સા પૂરતું જ વેચાણ કરવાનો અધિકાર હતો. આમ, અન્ય સહ-હિસ્સેદારોની મિલકતનું વેચાણ ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ હતું. એચ.એ. દ્વારા બી.એમ. ને ૧૪/૧૦૪મા હિસ્સાથી વધુ કરવામાં આવેલું વેચાણ રદબાતલ હતું. મોહમ્મદન કાયદો અન્ય લોકો વતી કાર્ય કરવા માટે ટેનન્ટ-ઈન-કોમન રહેલા હિસ્સેદારો પૈકીના કોઈ એકના અધિકારને માન્યતા આપતો નથી. દેવું ચૂકવતી વખતે પણ તેઓ સ્વતંત્ર દેવાદાર તરીકે કાર્ય કરે છે. સહ-હિસ્સેદાર સહ-વારસદારની મિલકત પર બોજો ઊભો કરી શકે નહીં. સંપત્તિના પ્રત્યેક અંશમાં

મુસ્લિમ વારસદારનો અધિકાર તાત્કાલિક નિર્ધારિત થાય છે. સંયુક્ત કુટુંબની મિલકતનો ખ્યાલ મુસ્લિમ કાયદા માટે અજાણ્યો છે. દેવું ચૂકવતી વખતે સહ-વારસદાર એજન્ટ તરીકે કાર્ય કરતો નથી પરંતુ તે સહ-દેવાદાર કે સંયુક્ત દેવાદાર તરીકે નહીં પરંતુ એક સ્વતંત્ર દેવાદાર છે. સહ-હિસ્સેદારોને સંયુક્ત કરારકર્તાઓ, ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ કે ગીરો રાખનારાઓ તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યા નથી. [પેરા ૬૫, ૬૮] [૭૦-ડી-ઈ; ૭૨-એફ-જી]

રામદયાલ વિ. માનકલાલ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ એમ.પી. ૨૨૨; દીવાન સિંહ વિ. ભૈયા લાલ એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એમ.પી. ૨૧૦; ઇમામબંડી અને અન્યો વિ. મુત્સદ્દી અને અન્યો (૧૯૧૮) એલ.આર. ૪૫ આઈ.એ. ૭૩; સૈયદ શાહ ગુલામ ગૌસ મોહીઉદ્દીન અને અન્યો વિ. સૈયદ શાહ અહેમદ મોહીઉદ્દીન કમીસુલ કાદરી (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્યો (૧૯૭૧) ૧ એસ.સી.સી. ૫૯૭; પી.એન. વીતિલ નારાયણી વિ. પથુમ્મા બીવી અને અન્યો (૧૯૯૦) ૪ એસ.સી.સી. ૬૭૨ : [૧૯૯૦] ૧ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૪૩૩; કાસમભાઈ શેખ વિ. અબ્દુલ્લા કાસમભાઈ શેખ (૨૦૦૪) ૧૩ એસ.સી.સી. ૩૮૫; રામ અવલંબ વિ. જટા શંકર એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ અલ્હા. ૫૨૬; મનસબ અલી ખાન વિ. મુસમ્માત નબીઅન્નિસા અને અન્યો એ.આઈ.આર. ૧૯૩૪ અલ્હા. ૭૦૨; અબ્દુલ મજીદ ખાન સાહિબ વિ. સી. કૃષ્ણમાચારીયાર એ.આઈ.આર. ૧૯૧૮ મદ્રાસ ૧૦૪૯ (એફ.બી.); મોહમ્મદ અફઝલ ખાન, હાજી વિ. અબ્દુલ રહેમાન, મલિક અને અન્યો

એ.આઈ.આર. ૧૯૩૨ પી.સી. ૨૩૫; બૈજનાથ લાલ વિ. રામુદીન ચૌધરી (૧૮૭૪) એલ.આર. ૧ ઈન્ડ. એપ. ૧૦૬; એસ.એમ.એ. સમદ અને અન્યો વિ. શાહિદ હુસૈન અને અન્યો એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ પટના ૩૭૫; અબ્દુલ કરીમ અને અન્યો વિ. હાફિઝ મોહમ્મદ અને અન્યો (૧૯૮૯) એમ.પી. એલ.જે. ૧૭૮; એ.જે. પિન્ટો અને અન્ય એક વિ. શ્રીમતી સાહેબી કોમ મુકતુમ સાહેબ (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્યો (૧૯૭૨) ૪ એસ.સી.સી. ૨૩૮ : [૧૯૭૧] સપ્લી. એસ.સી.આર. ૭૧૯; વઝીર ઉર્ફે દીનો અને અન્ય એક વિ. દ્વારકામલ અને અન્યો એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ સિંધ ૪૧; મંગળદાસ વિ. અબ્દુલ રઝાક (૧૯૧૬) ૧૬ બોમ્બે એલ.આર. ૧૨૪; જાન મોહમ્મદ વિ. ડભુ જાફર (૧૯૧૩) ૩૮ બોમ્બે ૪૪૯; ધુમનમલ લોકુમલ અને અન્યો વિ. ફૈઝ મુહમ્મદ હાજી ખાન અને અન્યો એ.આઈ.આર. ૧૯૪૮ સિંધ ૮૩; ઈનાયતુલ્લાહ વિ. ગોબિંદ દયાલ (૧૮૮૫) આઈ.એલ.આર. ૭ અલ્હા. ૭૭૫; ઝમીર અહેમદ વિ. એસ. હૈદર નઝર અને અન્યો એ.આઈ.આર. ૧૯૫૨ અલ્હા. ૫૪૧; નાગમ્માલ અને અન્યો વિ. નંજમ્માલ અને અન્ય એક (૧૯૭૦) ૧ એમ.એલ.જે. ૩૫૮; શેખ મોહમ્મદ અલી અન્સારી વિ. શેખ અબ્દુલ સમદ (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફતે (૨૦૧૨) ૪ એ.એલ.ડી. ૬૮૦ (ડી.બી.); અબ્દુલ મજીદ ખાન સાહિબ વિ. સી. કૃષ્ણમાચારીયાર (૧૯૧૭) ૫ એલ.ડબલ્યુ. ૭૬૭ – સંદર્ભિત.

હાલ્સબરીઝ લોઝ ઓફ ઇંગ્લેન્ડ ૪૫૧ આવૃત્તિ ભાગ ૮૭ – સંદર્ભિત.

(૮) શું ભાગલાના દાવામાં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં પરિશિષ્ટ 'બી' મિલકતની આઈટમ નં. ૬ ની ફાળવણી માટે સમન્યાયનો દાવો કરવાનો ખરીદનારને અધિકાર છે અને જો હા, તો કઈ હદ સુધી:

૧.૯ પેન્ડેન્ટે લાઈટ ખરીદદારો આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં કાયદા અનુસાર સમન્યાય મેળવી શકે તેમ હોવાથી પરવાનગીપાત્ર હદ સુધી ખરીદદારોના સમન્યાયનું સમાયોજન કરવાનું અમલીકરણ અદાલત માટે ખુલ્લું હતું. જોકે એ સાચું છે કે ખરીદદારો આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં સમન્યાય મેળવી શકે છે પરંતુ તે ફક્ત કાયદેસર રીતે પરવાનગીપાત્ર હદ સુધી જ છે અને તેનાથી આગળ નહીં. પ્રાથમિક હુકમનામામાં પરિશિષ્ટ 'બી' મિલકતની આઈટમ નં. ૬ માં ચોક્કસ હિસ્સા જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. પ્રાથમિક હુકમનામું બંધનકર્તા છે અને અન્યથા પણ વેચાણ ફક્ત પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સા પૂરતું જ માન્ય હતું અને તેનાથી આગળ નહીં. આમ, સમન્યાયના કોઈપણ સિદ્ધાંત મુજબ ખરીદનાર સમગ્ર મિલકત તેને ફાળવવામાં આવે તેવો દાવો કરી શકે નહીં. [પેરા ૬૯, ૭૧, ૭૨] [૭૪-ઈ; ૭૬-બી-સી, ઈ]

૧.૧૧ હસ્તાંતરિત વ્યક્તિ સમગ્ર મિલકત પણ ગુમાવી શકે છે, જોકે પેન્ડેન્ટે લાઈટ હસ્તાંતરિત કરવામાં આવેલ મિલકતની ફાળવણી કરીને સમન્યાયનું સમાયોજન કરી શકાય છે, પરંતુ હાલના કેસમાં મોહમ્મદન કાયદાની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં આવો સમન્યાય પરવાનગીપાત્ર નથી તેમજ એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં પણ કે વેચનારના હિસ્સામાં આવેલી અન્ય

મિલકતોમાંથી ફાળવણી માટે આવા કોઈ સમન્યાયનો દાવો કરવામાં આવ્યો નથી. [પેરા ૭૫] [૮૧-બી-સી]

૧.૧૨ હાલના કેસમાં, ખરીદદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી દરમિયાનના વાંધાઓમાં, વેચનાર, પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સામાં આવેલી અન્ય મિલકતોમાંથી ખરીદવામાં આવેલી જમીન સિવાયની અન્ય કોઈ જમીનની ફાળવણીના સામ્યપૂર્ણ અધિકારનો દાવો કરવામાં આવ્યો નથી. ૧૯૩૫ થી આજ સુધી દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન મિલકત સ્વીકૃતપણે ઘણી વખત હાથોહાથ બદલાઈ છે અને દરેક કેસમાં સમન્યાયનું સમાયોજન કેવી રીતે કરવું તે હંમેશાં હકીકતનો પ્રશ્ન હોય છે, એક વેચનારના હિસ્સામાં કેટલો હિસ્સો ફાળવવામાં આવ્યો છે અને તે સમય સુધીમાં તેણે કેટલી મિલકત પહેલેથી જ હસ્તાંતરિત કરી દીધી હતી તથા મિલકત પર કાયદેસર રીતે પરવાનગીપાત્ર એવા કયા દેવાં કે બોજા છે, તે કેટલીક સુસંગત બાબતો ગણાશે. આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં દાખલ કરાયેલા વાંધાઓમાં ખરીદદારો દ્વારા આ પ્રકારની કોઈ દલીલ કરવામાં આવી નથી. જોકે વેચનારની અન્ય મિલકતોના હિસ્સામાં સામ્યપૂર્ણ અધિકારનો દાવો કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી, તેનું સમાયોજન કરી શકાય નહીં અને જ્યારે અવિભાજિત હિસ્સો વેચવામાં આવ્યો ન હોય અને ચોક્કસ મિલકત ખરીદવામાં આવી હોય, ત્યારે આવો સામ્યપૂર્ણ અધિકાર લાગુ કરી શકાય કે કેમ તે શંકાસ્પદ છે. જો એમ માની પણ લેવામાં આવે કે ખરીદનાર સમન્યાય મેળવી શક્યો હોત, તેમ છતાં તે હેતુ માટે જરૂરી દલીલો અને પુરાવાના અભાવે, તે અવિચારી સાહસ સમાન ગણાશે. જરૂરી

વિગતો, દલીલો અને પુરાવાના અભાવે, સદર રીતે સમન્યાયના સમાયોજનના પ્રશ્નની આ તબક્કે આ અદાલત દ્વારા તપાસ કરી શકાતી નથી કે તેમાં ઊંડા ઉતરી શકાતું નથી. સમન્યાયનો દાવો એ માત્ર આ અદાલતમાં કરવામાં આવેલી દલીલોની કુશળતાનું પરિણામ છે. આ રજૂઆતને નકારી કાઢવામાં આવે છે, વિશેષ કરીને મોહમ્મદન કાયદાની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં કે ચોક્કસ મિલકતમાં વેચનારના હિસ્સાથી વધુ કરવામાં આવેલું વેચાણ રદબાતલ હતું. [પેરા ૮૨] [૮૫-ડી-એચ; ૮૬-એ-બી]

જયરામ મુદલિયાર વિ. અચ્યાસ્વામી અને અન્યો (૧૯૭૨) ૨ એસ.સી.સી. ૨૦૦ : (૧૯૭૩) ૧ એસ.સી.આર. ૧૩૯; વિનોદન વિ. વિશ્વનાથન (૨૦૦૯) ૪ એસ.સી.સી. ૬૬ : [૨૦૦૯] ૪ એસ.સી.આર. ૧૦૦; ધનલક્ષ્મી અને અન્યો વિ. પી. મોહન અને અન્યો (૨૦૦૭) ૧૦ એસ.સી.સી. ૭૧૯ : (૨૦૦૭) ૧ એસ.સી.આર. ૧૦૭૬; કે. આદિવિ નાયડુ અને અન્યો વિ. ઈ. દુરુવાસુલુ નાયડુ અને અન્યો (૧૯૯૫) ૬ એસ.સી.સી. ૧૫૦ : [૧૯૯૫] ૩ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૫૨૪; ખાતૂન બીબી વિ. અબ્દુલ વહાબ સાહિબ અને અન્યો એ.આઈ.આર. ૧૯૩૯ મદ્રાસ ૩૦૬; અબ્દુલ રહેમાન અને અન્ય એક વિ. હામિદ અલી શાહ અને અન્યો એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ એમ.પી. ૧૯૦; તીકમ ચંદ લુનિયા વિ. રહીમ ખાન ઇશાક ખાન અને અન્યો એ.આઈ.આર. ૧૯૭૧ એમ.પી. ૨૩; ટી.જી. અશોક કુમાર વિ. ગોવિંદમ્માલ અને અન્ય એક (૨૦૧૦) ૧૪ એસ.સી.સી. ૩૭૦ :

[૨૦૧૦] ૧૪ એસ.સી.આર. ૫૬૦; ખેમચંદ શંકર ચૌધરી અને અન્ય એક વિ. વિષ્ણુ હરિ પાટીલ અને અન્યો (૧૯૮૩) ૧ એસ.સી.સી. ૧૮ : [૧૯૮૩] ૧ એસ.સી.આર. ૮૮૮; જયરામ મુદલિયાર વિ. અચ્ચાસ્વામી અને અન્યો (૧૯૭૨) ૨ એસ.સી.સી. ૨૦૦ : [૧૯૭૩] ૧ એસ.સી.આર. ૧૩૯; મરિડુદ્રેયા અને અન્યો વિ. બી. સરોજમ્મા અને અન્યો (૨૦૦૯) ૧૨ એસ.સી.સી. ૭૧૦ : [૨૦૦૯] ૫ એસ.સી.આર. ૪૯૧; કનાઈયા સાંબમૂર્તિ (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફતે વિ. કાલિપટનાપુ અચ્યુતમ્મા (મૃત્યુ પામેલ) અને અન્યો (૨૦૧૧) ૧૧ એસ.સી.સી. ૧૫૩ : [૨૦૧૦] ૧૨ એસ.સી.આર. ૭૭૨; નોવા એફ્સ વિ. મેટ્રોપોલિટન ટ્રાન્સપોર્ટ કોર્પોરેશન અને અન્યો (૨૦૧૫) ૧૩ એસ.સી.સી. ૨૫૭; રાજા રામ મહાદેવ પરાંજપે વિ. આબા મારુતિ માળી એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ સુપ્રિમ કોર્ટ ૭૫૩ : (૧૯૬૨) સપ્લી. એસ.સી.આર. ૭૩૯; પી.એમ. લતા વિ. સ્ટેટ ઓફ કેરળ (૨૦૦૩) ૩ એસ.સી.સી. ૫૪૧ : [૨૦૦૩] ૨ એસ.સી.આર. ૬૫૩; રઘુનાથ રાય બરેજા વિ. પંજાબ નેશનલ બેન્ક (૨૦૦૭) ૨ એસ.સી.સી. ૨૩૦ : [૨૦૦૬] ૧૦ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૨૮૭; મદામંચી રામપ્પા વિ. મુથાલુરુ બોજ્જપ્પા એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ સુપ્રિમ કોર્ટ ૧૬૩૩ : [૧૯૬૪] એસ.સી.આર. ૬૭૩; લક્ષ્મીનારાયણ આર. ભટ્ટ વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર (૨૦૦૩) ૫ એસ.સી.સી. ૪૧૩ : (૨૦૦૩) ૩ એસ.સી.આર. ૪૦૯; નસીરુદ્દીન વિ. સીતા રામ અગ્રવાલ (૨૦૦૩) ૨

એસ.સી.સી. ૫૭૭ : [૨૦૦૩] ૧ એસ.સી.આર. ૬૩૪; ઈ.
પલાનીસામી વિ. પલાનીસામી (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૧૨૩;
ઈન્ડિયા હાઉસ વિ. કિશન એન. લાલવાણી (૨૦૦૩) ૯ એસ.સી.સી.
૩૯૩ : [૨૦૦૨] ૫ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૫૨૨; રઘુનાથ રાય

બરેજા અને અન્ય વિરુદ્ધ પંજાબ નેશનલ બેંક અને અન્ય (૨૦૦૭) ૨
એસ.સી.સી. ૨૩૦ : (૨૦૦૬) ૧૦ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૨૮૭ – નો સંદર્ભ
લેવામાં આવ્યો; ફૂપર વિરુદ્ધ ફિશર (૧૮૪૧) ૧૦ એલ.જે. સીએચ. ૨૨૧ –
નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

(૯) શું વેચાણ કાનૂની જરૂરિયાત માટે હતું, અને તેથી બંધનકર્તા હતું :

૧.૧૩ વેચાણ દસ્તાવેજના લખાણ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે આ વેચાણ
'એચ.એ.' દ્વારા તેમની 'અંગત જરૂરિયાત' માટે કરવામાં આવ્યું હતું. તેમણે
જમીન મહેસૂલની ચુકવણી માટે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો ન હતો કારણ કે
તેનું લખાણ તેનાથી વિપરિત છે જે પ્રવર્તશે. તેમજ સહ-હિસ્સેદારો વતી કાર્ય
કરીને વૈશ્વાસિક ક્ષમતામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો ન હતો, બલ્કે
તેમણે વેચાણ દસ્તાવેજમાં એવો દાવો કર્યો હતો કે તેઓ ૬૮ એકર ૧૦ ગૂંઠા
ક્ષેત્રફળ ધરાવતી મિલકતના અનન્ય માલિક હતા અને તેના કબજામાં હતા.
તેમણે ડેપ્યુટી કલેક્ટર વિભાગ પાસેથી પરવાનગી લીધા બાદ, પોતાની અંગત
જરૂરિયાતને ધ્યાને રાખીને રૂ. ૨૦૦૦ માં આ જમીન વેચી હતી. આમ, વેચાણ
દસ્તાવેજ વાંધા અરજીમાં કરવામાં આવેલ સદર પોકળ કથનનું ખંડન કરે છે. તે

સિવાય પણ, મોહમ્મડન લો હેઠળ, પ્રતિવાદી નં. ૧ માટે મિલકત વેચવા અને અન્યના હિસ્સાને બંધનકર્તા બનાવવા માટે વૈશ્વાસિક ક્ષમતામાં કાર્ય કરવાનું શક્ય ન હતું. વેચાણ દસ્તાવેજમાં એવો કોઈ ઉલ્લેખ નથી કે 'એચ.એ.' એ કોઈ કાનૂની જરૂરિયાત માટે કે સમગ્ર એસ્ટેટના હિત માટે વેચાણ કર્યું હતું. વેચાણ દસ્તાવેજના લખાણનું પુરાવાકીય મૂલ્ય છે અને 'બી.એમ.' તથા તેમના ઉત્તરાધિકારીઓ તેનાથી બંધાયેલા છે. [પેરા ૮૩] [૮૬-ઈ-એચ]

(૧૦) ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૫૦ હેઠળની કાર્યવાહીની અસર :

૧.૧૪ આ કોર્ટ રોક્રમ નરસિમ્હા કેસમાં માત્ર દાવો કરવામાં આવેલ સંરક્ષિત ગણોતિયા હક અને કલમ ૩૮૬ હેઠળ 'બી.એન.' દ્વારા માલિકી પ્રમાણપત્ર મેળવવા બાબતના પ્રશ્નનો જ નિર્ણય કર્યો હતો. ૧૯૫૦ ના સદર અધિનિયમ હેઠળની કાર્યવાહીમાં વિચારણા માટે અન્ય કોઈ પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ ન હતો. ઉક્ત કાર્યવાહી દાખલ કરનાર 'બી.એન.' આ કોર્ટ સુધી હારી ગયા હતા અને તેમાં માત્ર એ હકીકતનો જ ઉલ્લેખ હતો કે હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજના આધારે, 'બી.એમ.' નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પટ્ટેદાર બન્યા હતા. વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા આપી શકાય તેવા સદર હકોની કાયદેસરતા કે માન્યતા અને 'એચ.એ.' કઈ હદ સુધી 'બી.એમ.' ને હસ્તાંતરણ કરી શક્યા હોત તેવા વિવિધ મુદ્દાઓ પર કોઈ ન્યાયનિર્ણય થયો ન હતો અને લિસ પેન્ડેન્સ વગેરે અંગેનો મુદ્દો ક્યારેય વિચારણા માટે આવ્યો ન હતો. આથી, આ ચુકાદો કોઈ મદદરૂપ બનતો નથી અને તેને મતરૂકા મિલકતોમાં 'એચ.એ.' અથવા 'બી.એમ.' ના હકો

સંબંધે આ કોર્ટ દ્વારા થયેલ ન્યાયનિર્ણય ગણી શકાય નહીં. તે કાર્યવાહીનો વ્યાપ અને મુદ્દો તદ્દન અલગ હતા. આમ, સદર ચુકાદા પર આધાર રાખીને સામાવાળાઓ કોઈ સમર્થન મેળવી શકે નહીં. [પેરા ૮૬] [૮૯-જી-એચ; ૯૦-એ-સી]

૧.૧૫ તે સ્વર્ગસ્થ 'એન.ડબલ્યુ.' ની મતરૂકા મિલકત હતી. ભાગલાનો દાવો ૧૯૩૫ થી પેઝિંગ હતો અને 'એચ.એ.' ના નામે થયેલ માત્ર નામફેરથી કોઈ હક, અધિકાર કે હિત પ્રાપ્ત થતું ન હતું. મહેસૂલી નોંધ માત્ર નાણાકીય હેતુ માટે જ હોય છે અને તે મિલકતમાં હક, અધિકાર કે હિત અંગે નિર્ણાયક નથી, જે દીવાની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રમાં આવે છે. 'એચ.એ.' દ્વારા ૧૯૫૩ થી આગળ 'બી.એમ.' ને પટ્ટો આપવાનું કાર્ય વાર્ષિક ધોરણે હતું અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવો તેમજ વાર્ષિક ધોરણે જમીન આપવી તે લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન થયું હતું. આમ, આ વ્યવહારો લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંત હેઠળ આવરી લેવાયેલા છે અને પેઝિંગ ભાગલા કાર્યવાહીના પરિણામને સ્પષ્ટપણે આધીન હતા. પટ્ટેદારના હકો પર આધારિત રજૂઆતોમાં કોઈ તથ્ય નથી કારણ કે તે ટી.પી. એક્ટની કલમ ૫૨ ને આધીન હતી અને તેથી તે નકારી કાઢવામાં આવે છે. [પેરા ૮૭] [૯૦-ઈ-એચ, જી; ૯૨-બી]

*રોકુમ નરસિંહા વિરુદ્ધ હસન અલી ખાન (મૃતક) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફત અને અન્ય (૨૦૦૭) ૧૧ એસ.સી.સી. ૪૧૦; વેંકટરાવ અનંતદેવ જોશી અને અન્ય વિરુદ્ધ માલતીબાઈ અને અન્ય (૨૦૦૩) ૧

એસ.સી.સી. ૭૨૨ : [૨૦૦૨] ૪ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૨૧૧ – નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

(૧૧) અનુસૂચિ 'બી' મિલકતની આઈટમ નં. ૨ ની આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી સંબંધે આ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટના નિર્ણયની શી અસર છે :

૧.૧૬ દાવાની 'બી' અનુસૂચિ મિલકતની આઈટમ નં. ૨ ના સંબંધમાં એક 'પી' કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિ. દ્વારા આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વાંધો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે રજૂ કરવામાં આવેલ સદર વાંધો નામંજૂર કર્યો હતો. તેની સામે કરવામાં આવેલી પ્રથમ અપીલ તેમજ એલ.પી.એ. પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ આ કોર્ટમાં એસ.એલ.પી. દાખલ કરવામાં આવી હતી જે અમલીકરણ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને બહાલ રાખતા સકારણ હુકમથી રદ કરવામાં આવી હતી. એલ.પી.એ. માં હાઈકોર્ટના ચુકાદાનું અવલોકન દર્શાવે છે કે હાઈકોર્ટે એવું ઠેરવ્યું હતું કે મોહમ્મડન લો માં સહ-હિસ્સેદાર દ્વારા સમગ્ર એસ્ટેટના વેચાણને કોઈ માન્યતા નથી અને અન્ય સહ-હિસ્સેદારો આવા વેચાણથી બંધાયેલા નથી, તથા સદર ચુકાદામાં ત્યાં સુધી પણ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યારે વેચાણ પૂર્વજના દેવાની ચુકવણી માટે હોય કે જેમની મિલકત હિસ્સેદારો પર ઊતરી આવી હતી, ત્યારે પણ અન્ય સહ-હિસ્સેદારોની સંમતિ વિના કરવામાં આવેલ સદર વેચાણ અમાન્ય છે અને જે સહ-હિસ્સેદારો સદર વેચાણમાં જોડાયા ન હતા તેમના હિસ્સા સંબંધે તે ખરીદનારને કોઈ હક પ્રદાન

કરતું નથી. આ નિર્ણયને આ કોર્ટ દ્વારા બહાલી આપવામાં આવી છે. [પેરા ૮૮]
[૯૨-સી-એફ]

(૧૨) શું અપીલકર્તાઓ દ્વારા હક જતો કરવામાં આવ્યો છે :

૧.૧૭ સ્વર્ગસ્થ 'એન.ડબલ્યુ.' ની પૈતૃક મિલકત સંબંધે ભાગલાના દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ સદર મિલકતને પોતાની ગણીને હસ્તાંતરિત કરી દીધી હતી, જ્યારે કે તે પ્રાથમિક હુકમનામામાં આખરી રીતે જાહેર કરાયેલા અન્ય સહ-હિસ્સેદારોના હકને સ્પષ્ટપણે આધીન હતી. 'બી.એમ.' અને તેમના ઉત્તરાધિકારીઓએ અનેક કાર્યવાહીઓ તેમજ ૧૯૯૩ નો દાવાની દાવો દાખલ કર્યો જેમાં તેઓ નિષ્ફળ રહ્યા હતા. 'બી.એમ.' ના ભત્રીજા 'બી.એન.' એ પણ પોતે સંરક્ષિત ગણોતિયા હોવાના આધારે માલિકી પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે ૧૯૫૦ ના અધિનિયમ હેઠળ કાર્યવાહી દાખલ કરી હતી જે કેસ પણ રદ થયો હતો. આમ, સંરક્ષિત ટેનન્સી એક્ટ હેઠળ અપીલકર્તાઓ દ્વારા લેવાયેલ વલણ બિલકુલ અસંગત ન હતું અને તે સ્વર્ગસ્થ 'એન.ડબલ્યુ.' ના વારસદારો તરફથી એક જ સમયે સ્વીકાર અને અસ્વીકાર કરવા સમાન ન હતું. 'બી.એમ.' અને તેમના ભાઈઓના કાનૂની વારસદારો દ્વારા લેન્ડ ગ્રેબિંગ કાર્યવાહી પણ દાખલ કરવામાં આવી હતી. સદર કાર્યવાહી ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરાયેલ ડબલ્યુ.પી. પણ રદ થઈ હતી. સદર કાર્યવાહીઓમાં પરાજિત થયા પછી, ભાગલા માટેની આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વિલંબથી વાંધો રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. ખરીદદારોનું આચરણ

સ્પષ્ટ કરે છે કે તેમણે અનેકવિધ કાર્યવાહીઓ શરૂ કરી હતી અને પરસ્પર અસંગત વલણો લીધા હતા જે આ કોર્ટ દ્વારા રોકુમ નરસિંહા કેસમાં સ્વીકારવામાં આવ્યા ન હતા. અપીલકર્તાઓ અથવા તેમના પુરોગામીઓએ કોઈ અસંગત વલણ લીધું ન હતું. તેઓ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંત દ્વારા સ્પષ્ટપણે સુરક્ષિત હતા. [પેરા ૯૦] [૯૩-ઈ-એચ; ૯૪-એ]

સી. બીપાથુમા વિરુદ્ધ વેલાસરી શંકરનારાયણ કદમ્બોલિથાયા એ.આઈ.આર. ૧૯૬૫ એસ.સી. ૨૪૧ : (૧૯૬૪) ૫ એસ.સી.આર. ૮૩૬; મુંબઈ ઇન્ટરનેશનલ એરપોર્ટ (પી) લિ. વિરુદ્ધ ગોલ્ડન ચેરિયોટ એરપોર્ટ (૨૦૧૦) ૧૦ એસ.સી.સી. ૪૨૨ : [૨૦૧૦] ૧૨ એસ.સી.આર. ૩૨૬ – નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

(૧૩) શું અપીલકર્તાઓ વિલંબ અથવા ઢીલના દોષિત છે :

૧.૧૮ વર્ષ ૧૯૭૦ માં પસાર કરાયેલ પ્રાથમિક હુકમનામું ખરીદદારોના હિત વિરુદ્ધનું હતું કારણ કે તેમના વેચનાર પાસે કોઈ હકો ન હોવાનું જણાયું હતું, જેને તેઓ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યું ન હતું. પ્રાથમિક હુકમનામું વર્ષ ૧૯૭૬ માં આખરી બન્યું હતું અને ૧૯૮૪ માં હાથ ધરવામાં આવેલ આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી મુદતના સમયગાળાની અંદર હતી. વાસ્તવમાં, 'બી.એમ.' અને તેમના ભાઈ વગેરેના કાનૂની વારસદારોએ વર્ષ ૧૯૯૩ અને તે પછીના વર્ષોમાં ઉપરાઉપરી કેસો દાખલ કરીને પગલાં લીધાં હતાં. અપીલકર્તાઓ તરફથી તેમના હકો રદબાતલ થાય તેવો કોઈ વિલંબ થયો ન હતો. આ તો

સામાવાળાઓ હતા જેમણે એક પછી એક ત્રણ કાર્યવાહીઓમાં હારી ગયા બાદ, આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વર્ષ ૨૦૦૪ માં વાંધો ઉઠાવ્યો હતો. વર્ષ ૧૯૯૩ માં આવું કરતાં તેમને શું રોકી રહ્યું હતું, તેની કોઈ સમજૂતી આપવામાં આવી નથી. આમ, વર્ષ ૧૯૩૫ માં શરૂ થયેલા ભાગલાના કેસની આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વિલંબ માટે તેઓ પોતે જ જવાબદાર છે અને આ બાબત હજુ પણ આ કોર્ટ સમક્ષ પેન્ડિંગ છે. [પેરા ૯૨] [૯૪-ડી-એફ]

મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, અહમદનગર વિરુદ્ધ શાહ હૈદર બેગ (૨૦૦૦) ૨ એસ.સી.સી. ૪૮ : [૧૯૯૯] ૫ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૧૯૭ – નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

(૧૪) અર્બન લેન્ડ સિલિંગ એક્ટ હેઠળની અસર :

૧.૧૯ એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અર્બન લેન્ડ સિલિંગ એક્ટ ૨૯ થવાના કારણે કાર્યવાહી આપોઆપ ૨૯ (લેપ્સ) થઈ ગઈ હતી. તે ગમે તે હોય. સામાવાળાઓ 'બી.એમ.' ની શાખાના ખરીદદારો છે જેમના વેચનાર પ્રતિવાદી નં. ૧ હતા. આ મિલકત ત્યારબાદ આગળ પણ અન્યના હાથમાં ગઈ હતી. સંબંધિત હુકમો રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યા ન હોવાથી, સદર હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિમાં, ઉક્ત મુદ્દાનું આગળ પરીક્ષણ કરવામાં આવતું નથી અને પોતાના વેચનાર પાસે હતો તેના કરતાં વધુ સારો હક ખરીદદારો કઈ રીતે દાવો કરી શકે તે આ કોર્ટ સમક્ષ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું નથી. સિલિંગનો પ્રશ્ન અને આ નિર્ણયની

અસર તપાસવાનું રાજ્ય સરકાર પર મુક્ત રાખવામાં આવે છે. [પેરા ૯૩] [૯૪-
જી-એચ; ૯૫-એ-બી]

૧.૨૦ ૧૮ એકર ૨૫ ગૂંઠા વિસ્તારના સંબંધમાં સમાધાન અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે. સમાધાન અનુસાર અપીલકર્તાઓ અને નવા ઉમેરાયેલા સામાવાળાઓ વચ્ચે મિલકતના ભાગલા થવાના છે, જેની સામે એક વારસદાર દ્વારા વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. તેમાં મિલકતની તબદીલી સામેલ થશે, તેથી પક્ષકારો આ સંબંધમાં યોગ્ય ઉપાય અજમાવવા માટે સ્વતંત્ર છે.

હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું રદબાતલ કરવામાં આવે છે. ટ્રાયલ કોર્ટનું આખરી હુકમનામું પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. [પેરા ૯૪, ૯૫] [૯૫-બી-ડી]

કેસ લો સંદર્ભ

(૨૦૦૧) ૧૧ એસ.સી.સી. ૪૧૦	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૯
[૨૦૦૦] ૧ એસ.સી.આર. ૧૦૯૫	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૨૦
(૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૧૨૦	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૨૦
[૨૦૦૮] ૫ એસ.સી.આર. ૩૩૧	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૨૧
એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ કલ. ૪૮૫	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૨૫
[૨૦૦૪] ૧ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૫૩૪	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૨૬

[૨૦૧૩] ૨ એસ.સી.આર. ૭૪	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૨૭
[૨૦૧૨] ૬ એસ.સી.આર. ૩૬૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૨૮
[૨૦૦૬] ૧૦ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૪૬૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૨૯
એ.આઈ.આર. ૧૯૩૭ પી.સી. ૨૬૦	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૩૦
[૨૦૧૫] ૮ એસ.સી.આર. ૫૧	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૩૦
[૨૦૧૨] ૨ એસ.સી.આર. ૩૦૩	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૩૦
એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ બોમ્બે ૪૭૫	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૩૧
[૨૦૧૦] ૭ એસ.સી.આર. ૪૨૪	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૩૩
[૨૦૧૨] ૬ એસ.સી.આર. ૩૬૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૩૪
[૨૦૧૩] ૨ એસ.સી.આર. ૭૪	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૩૫
[૧૯૬૩] સપ્લી. એસ.સી.આર. ૬૧૬	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૩૮
[૨૦૧૩] ૧૧ એસ.સી.આર. ૧૦૨૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૪૦
[૨૦૦૪] ૧ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૨૫૫	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૪૧
એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ એમ.પી. ૨૨૨	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૪૭
એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એમ.પી. ૨૧૦	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૪૭
(૧૯૧૮) એલ.આર. ૪૫ આઈ.એ. ૭૩	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૪૮

(૧૯૭૧) ૧ એસ.સી.સી. ૫૯૭	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૪૯
(૧૯૯૦) ૧ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૪૩૩	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૦
(૨૦૦૪) ૧૩ એસ.સી.સી. ૩૮૫	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૧
એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ અલ્હા. ૫૨૬	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૨
એ.આઈ.આર. ૧૯૩૪ અલ્હા. ૭૦૨	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૩
એ.આઈ.આર. ૧૯૧૮ મદ્રાસ ૧૦૪૯ (એફ.બી.)	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૪
એ.આઈ.આર. ૧૯૩૨ પી.સી. ૨૩૫	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૫
(૧૮૭૪) એલ.આર. ૧ જ્યુડ. એપ. ૧૦૬	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૫
એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ પટના ૩૭૫	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૬
(૧૯૮૯) એમ.પી. એલ.જે. ૧૭૮	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૬
[૧૯૭૧] સપ્લી. એસ.સી.આર. ૭૧૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૬
એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ સિંધ ૪૧	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૭
(૧૯૧૬) ૧૬ બોમ્બે એલ.આર. ૨૨૪	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૭
(૧૯૧૩) ૩૮ બોમ્બે ૪૪૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૮

એ.આઈ.આર. ૧૯૪૮ સિંધ ૮૩	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૫૯
(૧૮૮૫) આઈ.એલ.આર. ૭ અલ્હા.	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૬૦
૭૭૫		
એ.આઈ.આર. ૧૯૫૨ અલ્હા. ૫૪૧	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૬૧
(૧૯૭૦) ૧ એમ.એલ.જે. ૩૫૮	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૬૨
(૨૦૧૨) ૪ એ.એલ.ડી. ૬૮૦	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૬૪
(ડી.બી.)		
(૧૯૧૭) ૫ એલ.ડબલ્યુ. ૭૬૭	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૬૭
[૧૯૭૩] ૧ એસ.સી.આર. ૧૩૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૦
[૨૦૦૯] ૨ એસ.સી.આર. ૧૦૦	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૦
[૨૦૦૭] ૧ એસ.સી.આર. ૧૦૭૬	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૦
[૧૯૯૫] ૩ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૫૨૪	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૧
એ.આઈ.આર. ૧૯૩૯ મદ્રાસ ૩૦૬	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૨
એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ એમ.પી. ૧૯૦	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૩
એ.આઈ.આર. ૧૯૭૧ એમ.પી. ૨૩	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૪
[૨૦૧૦] ૧૪ એસ.સી.આર. ૫૬૦	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૫
[૧૯૮૩] ૧ એસ.સી.આર. ૮૯૮	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૬

[૧૯૭૩] ૧ એસ.સી.આર. ૧૩૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૭
[૨૦૦૯] ૫ એસ.સી.આર. ૪૯૧	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૮
[૨૦૧૦] ૧૨ એસ.સી.આર. ૭૭૨	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૭૯
(૨૦૧૫) ૧૩ એસ.સી.સી. ૨૫૭	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૦
[૧૯૬૨] સપ્લી. એસ.સી.આર. ૭૩૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૦
[૨૦૦૩] ૨ એસ.સી.આર. ૬૫૩	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૦
[૨૦૦૬] ૧૦ સપ્લી. એસ.સી.આર.	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૦
૨૮૭		
[૧૯૬૪] એસ.સી.આર. ૬૭૩	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૦
[૨૦૦૩] ૩ એસ.સી.આર. ૪૦૯	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૦
[૨૦૦૩] ૧ એસ.સી.આર. ૬૩૪	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૦
(૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૧૨૩	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૦
[૨૦૦૨] ૫ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૫૨૨	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૦
[૨૦૦૬] ૧૦ સપ્લી. એસ.સી.આર.	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૧
૨૮૭		
[૨૦૦૨] ૪ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૨૧૧	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૬
[૧૯૬૪] એસ.સી.આર. ૮૩૬	સંદર્ભ લીધો	પેરા ૮૯

[૨૦૧૦] ૧૨ એસ.સી.આર. ૩૨૬ સંદર્ભ લીધો પેરા ૮૯

[૧૯૯૯] ૫ સપ્લી. એસ.સી.આર. ૧૯૭ સંદર્ભ લીધો પેરા ૯૧

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૪૭૩૧-૪૭૩૨/૨૦૧૦.

હૈદરાબાદ ખાતે આવેલી આંધ્રપ્રદેશની ન્યાયિક હાઇકોર્ટના ૨૦૦૮ ના એસ.એ.

નં. ૪૧૦ અને ૪૧૧ માં તારીખ ૧૫.૦૪.૨૦૧૦ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

સાથે

૨૦૧૦ ની સિવિલ અપીલ નં. ૪૭૩૩, ૪૭૩૪-૪૭૩૫, ૪૭૩૬, ૪૮૩૭-

૪૮૩૮, ૬૫૩૬-૬૫૩૭ અને ૭૧૦૫-૭૧૦૬

૨૦૧૧ ની સિવિલ અપીલ નં. ૪૨૭૬-૪૨૭૭

૨૦૧૨ ની સિવિલ અપીલ નં. ૧૧૯૬-૧૧૯૭

૨૦૧૭ ની સિવિલ અપીલ નં. ૪૩૧૯-૪૩૨૦.

દુષ્યંત દવે, સલમાન ખુરશીદ, જયંત ભૂષણ, વી.વી.એસ. રાવ, એ.કે. ગાંગુલી, વી. શેખર, સી. એ. સુંદરમ, પદ્મવ શિશોદિયા, હારીન પી. રાવલ, વરિષ્ઠ એડવોકેટ્સ, સુક સાગર, સુશ્રી બીના માધવન, કૃષ્ણ કુમાર સિંહ, એમ.એ. મોખીમ, મૃત્યુંજય સિંહ, સુશ્રી અઝરા રહેમાન, સુશ્રી રોશની ડબલ્યુ. આનંદ, સુશ્રી અમીર નબી, સુશ્રી પ્રિયંકા ગ્લેડસન, સુશ્રી એલિઝાબેથ એન્ટની, મેસર્સ લૉયર્સ નીટ એન્ડ કંપની, બાલાસુબ્રમણ્યમ કામરસુ, તાડીમલા ભાસ્કર

ગૌતમ, અભિજિત સેનગુપ્તા, બી. શ્રવંત શંકર, સુશ્રી જયશ્રી શંકર, મધુગુરી સુદર્શન, અમિત કે. નૈન, હેમલ કીર્તિ કુમાર શેઠ, એ. વેનાયગમ બાલન, બી. કે. સતીજા, ચૈતન્ય સફાયા, જોસેફ એરિસ્ટોટલ એસ., શ્રીમતી પ્રિયા એરિસ્ટોટલ, સુશ્રી કે. પ્રિયદર્શિની, બારી હર, રામ લાલ રોય, ગુડીપાટી જી. કશ્યપ, રવીન્દ્ર કુમાર, શ્રીમતી અંજની ઐયાગારી, એમ.વી. રમના, મહેશ અગ્રવાલ, અભિનવ અગ્રવાલ, જોસેફ એરિસ્ટોટલ, મુંજાલ ભટ્ટ, સુશ્રી રેખા પાંડે, સુશ્રી ઉત્તરા બબ્બર, સુશ્રી આકાંક્ષા ચૌધરી, મનોજ સક્સેના, રામ કૃષ્ણ, વિપિન કુમાર જય, એ. રમેશ, સૈયદ અહમદ નકવી, શ્રીકાંત નવીન એમ., આર. ચંદ્રચૂડ, સુશ્રી શિલ્પી ગુપ્તા, ગત્રી કૃષ્ણ, એસ. મધુસુદન બાબુ, સુશ્રી રિતુ ભટ્ટા, રાઘવ ગુપ્તા, યજુર મિત્તલ, નિપુણ સક્સેના, અપૂર્વ ત્રિપાઠી, અભિષેક ગુપ્તા, સુશ્રી રોહિણી મૂસા, ઝફર ઇનાયત, આકાંક્ષા કૌર, ડૉ. કૈલાશ ચંદ, ટી. વી. રત્નમ, ગૌરવ અગ્રવાલ, વાજિદ એ. કામિલ, ઇ. જ્યોર્જ થોમસ, એજાઝ મકબૂલ, સુશ્રી ટી. અનામિકા, અજય ચૌધરી, મનોજ સી. મિશ્રા, નિખિલ સ્વામી, સુશ્રી પ્રભા સ્વામી, સુશ્રી અર્યના સહદેવા, બી. રમના મૂર્તિ, ઉપસ્થિત પક્ષકારો વતી એડવોકેટ્સ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ અરુણ મિશ્રા દ્વારા આપવામાં આવેલ.

૧. એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૨૩૮૬૪-૨૩૮૬૫/૨૦૧૧ માં લીવ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨. આ અપીલોમાં, હૈદરાબાદ, રંગા રેડ્ડી જિલ્લાના માધાપુર ગામે આવેલ સર્વે નં. ૬૩, ૬૮, ૬૯ અને ૭૦ માં સમાવિષ્ટ ૬૮ એકર ૧૦ ગુંઠા જમીનને લગતી પરિશિષ્ટ 'બી' ની વિગત નં. ૬ ના સંબંધમાં વિભાજનના દાવામાં ઘડવામાં આવેલ આખરી હુકમનામું પ્રસ્ત્રાસપદ છે.

૩. આ મિલકત સ્વર્ગસ્થ મોહમ્મદ નવાબ જંગની મતરૂકા મિલકત હતી, જેમનું અવસાન તારીખ ૨૫.૪.૧૯૩૫ ના રોજ થયું હતું. સ્વર્ગસ્થ નવાબની પરિશિષ્ટ 'એ', 'બી' અને 'સી' માં સમાવિષ્ટ મતરૂકા મિલકતોના વિભાજન માટે મોહમ્મદ નવાબના પુત્ર મોહમ્મદ હાશિમ અલી ખાન દ્વારા દારૂલ કઝા સિટી કોર્ટ, હૈદરાબાદમાં દીવાની દાવો નં. ૮૨/૧૯૩૫ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. અન્ય બાબતોની સાથે સાથે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા આ દાવા સામે તકરાર કરવામાં આવી હતી. દારૂલ કઝા કોર્ટ વર્ષ ૧૯૫૧ માં નાબૂદ કરવામાં આવી હતી. હાઇકોર્ટના મૂળ અધિકારક્ષેત્રની નાબૂદી થતાં, આ કેસ સિટી સિવિલ કોર્ટને સોંપવામાં આવ્યો હતો. એવું જણાય છે કે ત્યારબાદ કસ્ટોડિયન પાસેથી કેસની ફાઇલ સિટી સિવિલ કોર્ટને ન મળતાં, તેણે તારીખ ૮.૧.૧૯૫૫ ના રોજ એ મતલબનો હુકમ કર્યો હતો કે કેસની ફાઇલ હજુ સુધી મળી નથી, વાદી પણ ગેરહાજર છે, તેથી આ કેસ હાલ પૂરતો બંધ કરવામાં આવે છે અને ફાઇલ મળ્યેથી તેમજ વાદી દ્વારા અરજી દાખલ કરવામાં આવ્યા બાદ જ તેને પુનર્જીવિત કરવામાં આવશે. સિટી સિવિલ કોર્ટે આ હુકમને ગેરહાજરીના કારણે દાવો રદ કરવાનો હુકમ સમજી લીધો હતો. વાદીએ દાવો પુનર્જીવિત કરવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી. સિટી સિવિલ કોર્ટે તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના હુકમ દ્વારા વાદીને ખર્ચ પેટે

૩. ૫૦ જમા કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો અને જો તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫ સુધીમાં ખર્ચ ચૂકવવામાં ન આવે તો દાવો રદ થયેલો ગણાશે. વાદી નિયત સમય મર્યાદામાં ખર્ચ ચૂકવી શક્યો ન હતો અને તેણે સમય વધારવા માટે અરજ કરી હતી જે લંબાવવામાં આવી ન હતી. વાદી દ્વારા અપીલ દાખલ કરીને હાઇકોર્ટમાં આ હુકમને પડકારવામાં આવ્યો હતો. હાઇકોર્ટે તારીખ ૨૩.૧.૧૯૬૨ ના હુકમ દ્વારા અપીલનો નિકાલ કર્યો હતો અને ઠેરવ્યું હતું કે તારીખ

તારીખ ૮.૧.૧૯૫૫ના રોજ, દાવો ગેરહાજરી બદલ રદ કરવામાં આવ્યો ન હતો. તે દાવો મોકૂફ રાખતો એક એવો હુકમ હતો જેમાં એવી સૂચના આપવામાં આવી હતી કે કસ્ટોડિયન પાસેથી ફાઇલ મળ્યા પછી જ તે પુનઃજીવિત કરી શકાશે, તેથી વાદી માટે પુનઃસ્થાપના અર્થે સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૯ રુલ ૯ હેઠળ અરજી દાખલ કરવાની કોઈ જરૂર ન હતી. આમ, ટ્રાયલ કોર્ટ પાસે તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ના હુકમ દ્વારા વાદીને પૂર્વશરત તરીકે તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫ના રોજ અથવા તે પહેલાં પ્રતિવાદીઓને ૩. ૫૦ નો ખર્ચ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવાની કોઈ હકુમત ન હતી. અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫નો હુકમ રદ કરવામાં આવ્યો હતો. હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમે આખરીતા પ્રાપ્ત કરી હતી. ત્યારબાદ, સિટી સિવિલ કોર્ટમાં દાવાને સિવિલ સૂટ નં. ૪૨/૧૯૬૨ તરીકે નવો નંબર આપવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૧ હામિદ અલી ખાને તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૮ના રોજ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા શિઝ્યુલ 'બી' ની મિલકતની આઈટમ નં. ૬ વાળી ૬૮ એકર ૧૦ ગુંઠા ક્ષેત્રફળની જમીન બાલા મલ્લયાને વેચી હતી. તેમણે

અન્ય સહ-વારસદારો દ્વારા વારસામાં મેળવેલ હિસ્સો પણ બાલા મલ્લય્યાને વેચી દીધો હતો. તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૭૦ના ભાગલા માટેના પ્રાથમિક હુકમનામામાં એવું જણાયું હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ હામિદ અલી ખાનનો માતરુકા મિલકતોમાં માત્ર ૧૪/૧૦૪મો હિસ્સો જ હતો. વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૨, ૩ અને ૧૨ પણ પ્રત્યેક ૧૪/૧૦૪મો હિસ્સો ધરાવતા હતા. નવાબની પુત્રીઓ એવા પ્રતિવાદી નં. ૪ થી ૬ નો માતરુકા મિલકતોમાં ૭/૧૦૪મો હિસ્સો હતો. સ્વર્ગસ્થ નવાબના વિધવા એવા પ્રતિવાદી નં. ૭ નુરુન્નિસા બેગમ માતરુકા મિલકતોમાં ૧૩/૧૦૪મા હિસ્સા માટે હકદાર હતા.

૪. ઉપરોક્ત હદ સુધીના હિસ્સા નક્કી કરતા ભાગલા માટેના પ્રાથમિક હુકમનામાથી વ્યથિત થઈને, વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના કાનૂની વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૨૩ થી ૨૫ અને પ્રતિવાદી નં. ૨૭ દ્વારા વર્ષ ૧૯૭૨માં હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૬ — શરીફુન્નિસા બેગમ દ્વારા સામા-વાંધાઓ પણ દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા. હાઈકોર્ટે અપીલો ફગાવી દીધી હતી અને શિડ્યુલ 'એ' ની મિલકતની આઈટમ નં. ૪ ના સંબંધમાં પ્રતિવાદી નં. ૬ ના સામા-વાંધાઓ મંજૂર કર્યા હતા. વાદીએ એલ.પી.એ. નં. ૧૯૯/૧૯૭૭ દાખલ કરીને આ નિર્ણયને પડકાર્યો હતો અને તે તારીખ ૧૨.૧૧.૧૯૭૬ના હુકમ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી, જેથી પ્રાથમિક હુકમનામા સંબંધિત આ નિર્ણયે આખરીતા પ્રાપ્ત કરી છે.

પ. ભાગલાના દાવામાં પસાર કરવામાં આવેલા પ્રાથમિક હુકમનામાની શરતો મુજબ આખરી હુકમનામું પસાર કરવા માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પુત્રી એવા પ્રતિવાદી નં. ૨૫ દ્વારા આઈ.એ. નં. ૮૫૪/૧૯૮૪ દાખલ કરવામાં આવી હતી. આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી પેઝિંગ હોવા દરમિયાન, તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૭૦ના રોજ પસાર કરાયેલા પ્રાથમિક હુકમનામા મુજબ દાવાની શિડ્યુલવાળી જમીનને માપણી અને સીમાઓ સહિત વિભાજિત કરવા માટે એક એડવોકેટ-કમિશનરની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી, જેના માટે તારીખ ૧૬.૧.૧૯૮૯ના રોજ એક અરજી (આઈ.એ. નં. ૩૧/૧૯૮૯) દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેમણે તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૭૦ના પ્રાથમિક હુકમનામાના શિડ્યુલ 'બી' ની આઈટમ નં. ૬ ના સંબંધમાં ડિસેમ્બર, ૧૯૯૩માં એક અહેવાલ રજૂ કર્યો હતો. એડવોકેટ-કમિશનરે તારીખ ૨૮.૧૧.૧૯૯૩ના રોજ દાવાની શિડ્યુલવાળી મિલકતનું વિભાજન કર્યું હતું. તેમણે એ બાબતની પણ નોંધ લીધી હતી કે ત્રાહિત પક્ષકારો તે જમીનનો કબજો ધરાવતા હતા અને તેમણે 'સૂર્યા એન્કલેવ ડેવલપર્સ'નું એક સાઈનબોર્ડ પણ જોયું હતું. પ્રાથમિક હુકમનામાની કાર્યવાહી પેઝિંગ હોવા દરમિયાન તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ના રોજ આ વેચાણ વ્યવહાર થયો હતો. બાલા મધ્યના કાનૂની વારસદારો પ્રતિવાદી નં. ૧ હામિદ અલી ખાનના હિસ્સા માટે હકદાર હતા. તારીખ ૬.૧૦.૧૯૯૭ના રોજ, આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી પેઝિંગ હતી તે દરમિયાન, વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૪ તેમજ ૧૪ થી ૧૭ એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૫ ના કાનૂની વારસદારોએ દાવાના 'બી' શિડ્યુલની મિલકતોની આઈટમ નં. ૬ માંનો પોતાનો

હિતસંબંધ ડી.એ.પી. કન્ટેનર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડની તરફેણમાં સોંપ્યો હતો. હૈદરાબાદની સિટી સિવિલ કોર્ટના સિનિયર સિવિલ જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૨.૪.૧૯૯૯ના હુકમ અનુસાર આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં આ હિતસંબંધ મેળવનારાઓને પ્રતિવાદી નં. ૯૯ થી ૧૧૨ તરીકે રેકર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા હતા.

૬. તારીખ ૧૬.૭.૨૦૦૧ના રોજ, બાલા મલ્લય્યાના કાનૂની વારસદારોએ આઈ.એ. નં. ૯૭૮/૨૦૦૧ દાખલ કરી અને દાવાના 'બી' શિડ્યુલની મિલકતોની આઈટમ નં. ૬ ના સંબંધમાં કેસ લડવા માટે પક્ષકાર તરીકે જોડાવાની માંગણી કરી હતી. તારીખ ૧૪.૧૦.૨૦૦૩ના હુકમ દ્વારા બાલા મલ્લય્યાના કાનૂની વારસદારોને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યા હતા. તારીખ ૨.૪.૨૦૦૪ના રોજ, વિવાદિત મિલકતના અનુગામી ખરીદદારોએ આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી રદ કરવા માટે સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૭ રુલ ૧૧ હેઠળ એક અરજી (આઈ.એ. નં. ૫૪૪/૨૦૦૪) દાખલ કરી હતી. અપીલકર્તાઓ દ્વારા તેનો વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો અને કોર્ટે તારીખ ૫.૭.૨૦૦૫ના હુકમ દ્વારા તેને ફગાવી દીધી હતી અને છેવટે તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૭૦ના પ્રાથમિક હુકમનામાની શરતો અનુસાર તારીખ ૭.૭.૨૦૦૫ના રોજ આખરી હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. આઈ.એ. નં. ૮૫૪/૧૯૮૪ દ્વારા શરૂ કરાયેલ આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં, દાવાના શિડ્યુલ 'બી' ની આઈટમ નં. ૬ વાળી વિવાદિત મિલકતમાં પ્રત્યેક વારસદારનો હિસ્સો માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો. બાલા મલ્લય્યાના વેચનાર હામિદ અલીના અધિકારો અને અનુગામી

ખરીદદારોનો હિસ્સો ૧૪/૧૦૪મા હિસ્સાની હદ સુધી માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો. સોંપણી દસ્તાવેજની શરતો મુજબ હિતસંબંધ મેળવનારાઓ/અપીલકર્તાઓના અધિકારો પણ માન્ય રાખવામાં આવ્યા હતા અને તેમને અલગ કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. દાવાની 'બી' શિઝ્યુલની મિલકતની આઈટમ નં. ૬ ના સંબંધમાં બાલા મધ્યયાના કાનૂની વારસદારો અને તેમની પાસેથી ખરીદનારાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી ૨૦૦૬ ની અપીલ નં. ૩૮૫ અને ૩૮૬ માં આખરી હુકમનામાને પડકારવામાં આવ્યો હતો. તારીખ ૨૭.૪.૨૦૦૭ના રોજ તે અપીલો ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેનાથી વ્યથિત થઈને, સેકન્ડ અપીલ નં. ૪૧૦/૨૦૦૮ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તારીખ ૧૫.૪.૨૦૧૦ના વાઇગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી હતી.

૭. આ કેસમાં આખરી હુકમનામું પસાર થઈ શકે તે પહેલાં, તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ના વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે હાશિમ અલી ખાન અને અન્ય લોકો વિરુદ્ધ બાલા મધ્યયાના કાનૂની વારસદારો દ્વારા કાયમી મનાઈહુકમ માટે ઓ.એસ. નં. ૨૯૪/૧૯૯૩ વાળો સિવિલ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. હૈદરાબાદ વેસ્ટ એન્ડ સાઉથના જુનિયર સિવિલ જજ દ્વારા તારીખ ૮.૬.૧૯૯૮ના ચુકાદા અને હુકમનામાથી સદર દાવો રદ કરવામાં આવ્યો હતો. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે વાદીઓ દાવાની શિઝ્યુલવાળી મિલકત પર પ્રતિકૂળ કબજાનો દાવો કરવા હકદાર ન હતા અને તેમની ખરીદી તેમજ કબજો ભાગલાના દાવા ઓ.એસ. નં. ૪૨/૧૯૬૨ ના પરિણામને આધીન હતા. એવું

પણ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે વાદીઓનો કબજો હકપૂર્વકનો કબજો કહી શકાય નહીં અને તેઓ માત્ર તેમના વેચનારના હિસ્સાની હદ સુધી જ દાવો કરી શકે છે, સમગ્ર મિલકત પર નહીં, અને તેથી તેઓ પ્રતિવાદીઓ સામે મનાઈહુકમની દાદ મેળવવા માટે હકદાર ન હતા. ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામા સામે એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, એન.ટી.આર. નગર, હૈદરાબાદની કોર્ટમાં એક અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તે તારીખ ૨૦.૭.૨૦૦૦ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેની સામે હાઈકોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવેલી સેકન્ડ અપીલ નં. ૪૬૫/૨૦૦૧ તારીખ ૨૬.૮.૨૦૦૧ના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૮. બાલા મલ્લય્યાના કાનૂની વારસદારો દ્વારા આંધ્ર પ્રદેશ લેન્ડ ગ્રેનિંગ (પ્રોહિબિશન) એક્ટ, ૧૯૮૨ હેઠળ શરૂ કરવામાં આવેલી જમીન પચાવી પાડવા અંગેની કાર્યવાહી તારીખ ૧૩.૫.૧૯૯૭ના હુકમ દ્વારા સ્પેશિયલ કોર્ટ દ્વારા એલ.જી.સી. નં. ૧૪૮/૧૯૯૬ માં ફગાવી દેવામાં આવી હતી. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે અરજી ટકવાપાત્ર ન હતી. કોર્ટે પ્રાથમિક હુકમનામાની કાર્યવાહી, કમિશનરની નિમણૂકની નોંધ લીધી હતી અને એવું પણ ઠેરવ્યું હતું કે લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી તેવી દલીલ કરવાનું શક્ય ન હતું. અરજી આખરે ફગાવી દેવામાં આવી હતી. આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટમાં ડબ્લ્યુ.પી. નં. ૧૫૫૭૭/૨૦૦૧ દાખલ કરીને આ હુકમને પડકારવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટે માત્ર એટલું જ અવલોકન કર્યું હતું કે સ્પેશિયલ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનો અરજદારોને ભાગલાના દાવામાં એટલે કે આખરી હુકમનામાની

કાર્યવાહીમાં કાયદા અનુસાર તેમના અધિકારો મેળવવાના માર્ગમાં આડે આવશે નહીં.

૯. બાલા મધ્વચ્ચાના ભત્રીજા બોદ્ધમ નરસિમ્હા દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલો વધુ એક મુકદ્દમો હતો. તારીખ ૧૬.૧૨.૧૯૯૮ના રોજ એ.પી. (તેલંગાણા એરિયા) ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૫૦ની કલમ ૩૭-એ હેઠળ સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકેની જાહેરાત માંગતી એક અરજી ટ્રિબ્યુનલ, રંગા રેડ્ડી જિલ્લો સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તે તારીખ ૨૪.૮.૧૯૯૯ના હુકમ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. જોઈન્ટ કલેક્ટર સમક્ષ કરવામાં આવેલી અપીલ પણ તારીખ ૧૩.૩.૨૦૦૦ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટ સમક્ષની સી.આર.પી. નં. ૨૨૨૯/૨૦૦૦ તારીખ ૧૬.૪.૨૦૦૧ના હુકમ દ્વારા સિંગલ જજ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેનાથી વ્યથિત થઈને, સિવિલ અપીલ નં. ૩૪૨૯/૨૦૦૨ — બોદ્ધમ નરસિમ્હા વિરુદ્ધ હસન અલી ખાન (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફત અને અન્ય — (૨૦૦૭) ૧૧ એસ.સી.સી. ૪૧૦ દાખલ કરવામાં આવી હતી, અને તે પણ આ કોર્ટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૧૦. અપીલ હેઠળના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામાને પસાર કરતી વખતે હાઈકોર્ટે એવું ઠેરવ્યું છે કે તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯નો વેચાણ દસ્તાવેજ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૨ હેઠળના લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત ન હતો. દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ બાલા

મલ્લય્યાને જમીન પટે આપી હતી અને પાછળથી તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ના રોજ તેનું હસ્તાંતરણ કર્યું હતું. આ કોર્ટના બોક્ષમ નરસિમ્હા (ઉપર્યુક્ત) કેસના નિર્ણય પર એવું ઠેરવવા માટે આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો કે બાલા મલ્લય્યાને પટ્ટેદાર તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા, જે તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. વાદી માટે તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ના વેચાણ દસ્તાવેજને કાયદા અનુસાર રદ કરાવવા માટે પગલાં લેવા જરૂરી હતા. એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા બાલા મલ્લય્યાને કરવામાં આવેલ વેચાણ લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારવામાં ન આવ્યો હોવાથી અને દાવામાં પક્ષકાર તરીકે ન જોડવાને કારણે, પ્રતિકૂળ કબજાના બળે માલિકીહક પરિપક્વ થયો છે. તે જ સમયે, હાઇકોર્ટે એવું ઠેરવ્યું છે કે જ્યાં સુધી આખરી હુકમનામું પસાર ન થાય ત્યાં સુધી દાવો પેન્ડિંગ કહેવાય છે અને પ્રાથમિક હુકમનામું માત્ર પક્ષકારોના અધિકારો નક્કી કરે છે. આમ, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા દાવાના શિડ્યુલ 'બી' ની મિલકતની આઈટમ નં. ૬ ના સંબંધમાં પસાર કરવામાં આવેલું આખરી હુકમનામું વ્યવહારિક રીતે અશક્ય હતું.

૧૧. અપીલકર્તાઓ વતી ઉપરિથત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે હકીકતમાં વર્ષ ૧૯૬૨માં હાઇકોર્ટ દ્વારા ઠેરવ્યા મુજબ વર્ષ ૧૯૫૫માં દાવાનું કોઈ રદીકરણ થયું ન હતું. આમ, તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯નો વેચાણ દસ્તાવેજ સ્પષ્ટપણે લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન થયો હતો. આ દાવો વર્ષ ૧૯૩૫માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને ભાગલા માટેનું પ્રાથમિક હુકમનામું વર્ષ ૧૯૭૦માં પસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને આખરી હુકમનામું વર્ષ ૨૦૦૫માં

પસાર કરવામાં આવ્યું છે. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ માટે તેમના પોતાના હિસ્સા કરતાં વધુ વેચાણ કરવાનું શક્ય ન હતું. અન્ય સહ-વારસદારોના હિસ્સાની જમીન વેચવાની તેમની પાસે કોઈ સત્તા ન હતી કારણ કે મુસ્લિમો મિલકતને સંયુક્ત હિસ્સેદારો (જોઇન્ટ ટેનન્ટ્સ) તરીકે નહીં પરંતુ સામાન્ય હિસ્સેદારો (ટેનન્ટ્સ-ઇન-કોમન) તરીકે વારસામાં મેળવે છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારવાની કોઈ જરૂર ન હતી કારણ કે તે ટી.પી. એક્ટની કલમ પર માં સમાવિષ્ટ લિસ પેન્ડેન્સની જોગવાઈઓને આધીન હતો. પ્રતિકૂળ કબજાના બળે માલિકીહક પરિપક્વ થયો હતો તેવું ઠેરવવામાં હાઈકોર્ટે કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે આ કોર્ટે બોદ્ધમ નરસિંહા (ઉપર્યુક્ત) કેસમાં બાલા મલ્લયાના માલિકીહકના પ્રશ્નનો નિર્ણય કર્યો ન હતો. આમ, પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા બહાલી આપવામાં આવેલા ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને ઉલટાવવામાં હાઈકોર્ટે કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે. શિઝ્યુલ 'બી' ની મિલકતની આઈટમ નં. ૬ ના સંબંધમાં હુકમનામું પસાર કરવું વ્યવહારિક રીતે અશક્ય હતું તેવું ઠેરવવામાં પણ હાઈકોર્ટે કાયદાની ભૂલ કરી છે.

અપીલકર્તાઓ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે કાયમી મનાઈહુકમ માટેના સિવિલ સૂટ નં. ૨૮૯/૧૯૯૩ નો નિર્ણય, જે માલિકીહક પર આધારિત હતો, તે વિવિધ મુદ્દાઓ પર પૂર્વ ન્યાય (રેસ જ્યુડિકેટા) તરીકે અમલમાં આવે છે. અપીલકર્તાઓ વતી પ્રતિબંધ (એસ્ટોપલ)ની દલીલ પણ રજૂ કરવામાં આવી છે. વધુમાં એવી રજૂઆત

કરવામાં આવી હતી કે મિલકતના ભાગલા અંગે સામ્યતાનો દાવો બાલા મલ્લર્યા કે તેમની પાસેથી ખરીદનારાઓ માટે ઉપલબ્ધ ન હતો.

મિલકતના ભાગલા સંબંધિત ઈક્વિટીની દલીલ બાલા મલ્લર્યા અથવા તેમની પાસેથી ખરીદનારાઓ માટે ઉપલબ્ધ ન હતી.

અપીલકર્તાઓ વતી એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે શેડ્યૂલ 'બી' મિલકતની અન્ય આઈટમ નં. ૨ સંબંધિત આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી આખરી બની ચૂકી છે, જેમાં આંધ્રપ્રદેશ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા એલપીએ નં. ૧૦૪/૧૯૯૭ માં પસાર કરવામાં આવેલ હુકમને આ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૧.૧૦.૧૯૯૯ ના રોજ નિર્ણીત એસએલપી (સી) નં. ૩૫૫૮/૧૯૯૯ માં સકારણ હુકમ પસાર કરીને બહાલી આપવામાં આવી છે. આમ, આ કોર્ટનો નિર્ણય પક્ષકારો પર બંધનકર્તા છે અને તેમાં કાયદાના પ્રશ્નો પર હાઈકોર્ટ દ્વારા પોતાના ચુકાદામાં નોંધવામાં આવેલ તારણો આખરી બની ચૂક્યા છે. આમ, તેનાથી વિપરીત ઠેરવવામાં હાઈકોર્ટે કાયદાકીય ભૂલ કરેલ છે.

૧૨. સામાવાળાઓ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે બાલા મલ્લર્યાની તરફેણમાં તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય અને બંધનકર્તા છે કારણ કે ભાગલા માટેના દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન પણ વિવાદિત જમીનનું હસ્તાંતરણ થઈ શકતું હતું. સામાવાળાઓ વતી ભારપૂર્વક એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પ્રશ્નગત વેચાણ લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન થયેલું કદી શકાય નહીં કારણ કે વાસ્તવમાં દાવો વર્ષ ૧૯૫૫ માં રદ

થયો હતો અને ત્યારબાદ વર્ષ ૧૯૬૨ માં હાઈકોર્ટ દ્વારા પુનર્જીવિત કરવામાં આવ્યો હતો. આ કોર્ટનો બોદ્ધમ નરસિમ્હા (ઉપર્યુક્ત) કેસનો નિર્ણય બંધનકર્તા છે જેમાં ચુકાદાનો મૂળભૂત આધાર એ હકીકત હતી કે બાલા મદ્દચ્યા જમીનના પટ્ટેદાર હતા, અને કાયદા અનુસાર સમયમર્યાદાની અંદર પ્રશ્નગત વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવીને તેને અમાન્ય કરવો જરૂરી હતો અને પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે ખરીદનારાઓ દ્વારા હક અને હિત પરિપક્વ કરવામાં આવ્યા હતા. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અન્યથા પણ, ખરીદનારને ઉપલબ્ધ ઇક્વિટી વર્તમાન કેસમાં લાગુ થવી જોઈતી હતી કારણ કે મુસ્લિમ કાયદાને ઇક્વિટેબલ એડજસ્ટમેન્ટનો સિદ્ધાંત લાગુ પડે છે અને અન્ય સહ-વારસદારોના અધિકારોને અસર પહોંચાડ્યા વિના ઇક્વિટીનું સમાયોજન કરવા માટે વિવાદિત મિલકત પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સામાં ફાળવવી જોઈતી હતી.

વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સિવિલ સ્યુટ નં. ૨૯૪/૧૯૯૩ માં આપેલા નિર્ણયને ધ્યાને લેતાં, આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વિવિધ પ્રશ્નો ઉપસ્થિત કરવા માટે ખુદ્દા રાખવામાં આવ્યા હતા. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પ્રાથમિક હુકમનામા અંગે તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૭૦ ના ચુકાદાના ફકરા ૯૩ માં ખરીદનારાઓને આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં ઇક્વિટીનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવાની છૂટ આપવામાં આવી હતી. આમ, હાઈકોર્ટે વિવાદિત મિલકત સંબંધિત આખરી હુકમનામામાં યોગ્ય રીતે હસ્તક્ષેપ કર્યો છે. જો ટી.પી. એક્ટની કલમ પર લાગુ પડતી હોય તો પણ, લિસ પેન્ડેન્સથી બાધિત વ્યવહારો શૂન્ય હોતા નથી. બાલા મદ્દચ્યાએ

પટ્ટેદારના અધિકારો પ્રાપ્ત કર્યા હોવાથી, સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગના કાયદેસરના વારસદારોની તરફેણમાં કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાયું ન હોત. અપીલકર્તાઓના વર્તનને ધ્યાનમાં લેતાં, હસ્તક્ષેપ માટેનો કોઈ કેસ બનતો નથી. તેઓ એકસાથે સ્વીકાર અને અસ્વીકાર કરી શકે નહીં.

૧૩. અપીલો હેઠળ વિચારણા માટે નીચેના પ્રશ્નો ઉપસ્થિત થાય છે:—

(૧) શું ઓરિજિનલ સ્યુટ નં. ૨૯૪/૧૯૯૩ નો નિર્ણય રેસ જ્યુડિકેટ તરીકે લાગુ પડે છે, જો હા તો કઈ હદ સુધી?

(૨) શું પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા બાલા મલ્લર્યાની તરફેણમાં નિષ્પાદિત તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત છે?

(૩) શું ટી.પી. એક્ટની કલમ પર પેન્ડેન્ટ લાઈટ હસ્તાંતરણને શૂન્ય બનાવે છે?

(૪) ભાગલા માટેના પ્રાથમિક હુકમનામાની શું અસર થાય છે અને તે કઈ હદ સુધી બંધનકર્તા છે?

(૫) શું તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજને રદ કરાવવા માટે દાવો દાખલ કરવો જરૂરી હતો?

(૬) શું બાલા મલ્લયા, તેમના વારસદારો અને ખરીદનારાઓએ પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે પોતાનો હક, ટાઈટલ અને હિત પરિપક્વ કર્યા હતા?

(૭) શું મુસ્લિમ કાયદા હેઠળ, પ્રતિવાદી નં. ૧ સહ-હિસ્સેદાર હોવાના નાતે વિવાદિત મિલકતમાં અન્ય સહ-હિસ્સેદારોના હિસ્સાનું હસ્તાંતરણ કરી શક્યા હોત?

(૮) શું ભાગલાના દાવામાં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં ખરીદનારને શેડ્યૂલ 'બી' મિલકતની આઈટમ નં. ૬ ની ફાળવણી માટે ઇક્વિટીનો દાવો કરવાનો અધિકાર છે? જો હા, તો કઈ હદ સુધી?

(૯) શું વેચાણ કાયદેસરની જરૂરિયાત માટે હતું, અને તેથી બંધનકર્તા હતું?

(૧૦) ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૫૦ હેઠળની કાર્યવાહીની શું અસર થાય છે?

(૧૧) શેડ્યૂલ 'બી' મિલકતની આઈટમ નં. ૨ માં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી સંબંધમાં આ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટના નિર્ણયની શું અસર થાય છે?

(૧૨) શું અપીલકર્તાઓ દ્વારા હક જતો કરવામાં આવ્યો છે?

(૧૩) શું અપીલકર્તાઓ વિલંબ અથવા લેચીસના દોષી છે?

(૧૪) અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ કોર્ટના નિર્ણયની શું અસર થાય છે?

(૧) સંબંધમાં : શું ઓરિજિનલ સ્યુટ નં. ૨૯૪/૧૯૯૩ નો નિર્ણય રેસ જ્યુડિકેટ તરીકે લાગુ પડે છે, જો હા તો કઈ હદ સુધી?

૧૪. બાલા મલ્લયાના ૧૨ કાયદેસરના વારસદારોએ મોહમ્મદ હાસિમ અલી ખાન અને સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગના અન્ય ૧૩ વારસદારો વિરુદ્ધ ઉપરોક્ત દાવો દાખલ કર્યો હતો. સદર દાવો શેડ્યૂલ 'બી' ની આઈટમ નં. ૬ સંબંધિત હતો, એટલે કે તત્કાલીન પશ્ચિમ તાલુકો, હૈદરાબાદ જિલ્લો, જે હાલ શેરીલિંગમપલ્લી મંડલ તરીકે ઓળખાય છે, તેના માધાપુર ગામમાં આવેલ ૬૮ એકર ૧૦ ગુંઠા વિસ્તાર ધરાવતા સર્વે નં. ૬૩ અને ૬૮ થી ૭૦ ના સંબંધમાં હતો.

૧૫. દાવામાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે હામિદ અલી ખાને આંધ્રપ્રદેશ ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૫૦ (જે હવે પછી '૧૯૫૦ નો કાયદો' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) હેઠળ યોગ્ય પરવાનગી મેળવ્યા બાદ તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા બાલા મલ્લયાને જમીન વેચી હતી. જોકે જમીન બાલા મલ્લયાના નામે ખરીદવામાં આવી હતી પરંતુ તે તેમના બે ભાઈઓ, એટલે કે કોમરાય્યા અને અગચ્યા સાથેની તેમની સંયુક્ત કુટુંબની મિલકત હતી. બાલા મલ્લયાનું વર્ષ ૧૯૭૫ માં અવસાન થયું હતું. તેમનો અવિભાજિત ૧/૩ હિસ્સો વાદી નં. ૧ અને ૨ પર ઉતરી આવ્યો હતો. વાદી નં. ૩ અને ૪ એ વાદી નં. ૧ ના પુત્રો છે અને વાદી નં. ૫ એ વાદી નં. ૨ ના પુત્ર છે. બાલા મલ્લયાના ભાઈ કોમરાય્યાનું પણ અવસાન થયું અને તેમનું ૧/૩ હિત

વાદી નં. ૬ અને ૭ પર ઉતરી આવ્યું હતું. અગચ્ચા – વાદી નં. ૮ એ બાલા મદ્યચ્ચાના ભાઈ છે અને વાદી નં. ૯ થી ૧૨ તેમના પુત્રો છે.

વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વાદીઓએ રહેણાંક પ્લોટ્સના સંબંધમાં મેસર્સ સૂર્યા લેન્ડ ડેવલપર્સ એન્ડ પ્રમોટર્સ સાથે સર્વે નં. ૬૮ પૈકીની ૧૩ એકર ૧૭ ગુંઠા અને સર્વે નં. ૬૯ પૈકીની ૧૨ એકર ૩૧ ગુંઠા જમીન સંબંધિત ડેવલપર્સ એગ્રીમેન્ટ કર્યું હતું. સર્વે નં. ૬૯ માંથી ૬ એકર વિસ્તાર સંબંધિત બીજો કરાર બાપુજી એસ્ટેટ્સ સાથે કરવામાં આવ્યો હતો. સર્વે નં. ૬૮ અને ૬૯ માં સમાવિષ્ટ પ્લોટ્સ પણ વિવિધ વ્યક્તિઓને વેચવામાં આવ્યા હતા. સર્વે નં. ૬૯ સંપૂર્ણપણે વેચી દેવામાં આવ્યો હતો. વર્ષ ૧૯૭૦ માં ઓ.એસ. નં. ૪૨/૧૯૬૨ માં ભાગલા માટેનો પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં વિવાદિત મિલકતનો પણ સમાવેશ થતો હતો. ભાગલા માટેના ઉપરોક્ત દાવામાં બાલા મદ્યચ્ચા અથવા વાદીઓ અને અન્ય વારસદારોને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યા ન હતા અને હુકમનામાના બહાને પ્રતિવાદીઓ માલિકીનો દાવો કરી રહ્યા હતા અને વાદીઓને બળપૂર્વક બેદખલ કરવાની ધમકી આપી રહ્યા હતા. ભાગલાના દાવામાં, આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી દરમિયાન, એક એડવોકેટ-કમિશનરની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી જેમણે તારીખ ૧૫.૮.૧૯૯૩ ના રોજ વિવાદિત મિલકતની મુલાકાત લીધી હતી. આથી, કાયમી મનાઈહુકમ માટે દાવો નં. ૨૯૪/૧૯૯૩ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૬. પ્રતિવાદીઓએ પોતાની લેખિત કેફિયતમાં એવી દલીલ કરી હતી કે દાવો ચાલવાપાત્ર નથી. તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૭૦ નો ભાગલા માટેનો પ્રાથમિક હુકમનામું બંધનકર્તા હતો જેમાં સંબંધિત પક્ષકારોના હિસ્સા જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. ભાગલા માટેનો દાવો વર્ષ ૧૯૩૫ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. હામિદ અલી ખાન અને બાલા મલ્લયા વચ્ચેનો વેચાણ વ્યવહાર શૂન્ય હતો અને તેનાથી વાદીઓને કોઈ હક, ટાઈટલ કે હિત પ્રાપ્ત થયા ન હતા. ભાગલાના દાવામાં અન્ય સહ-વારસદારોને ફાળવવામાં આવેલા હિસ્સામાં દખલગીરી કરવાનો વાદીઓને કોઈ અધિકાર ન હતો. પ્રશ્નગત મિલકત વડીલોપાર્જિત મિલકત હતી. બાલા મલ્લયાના વેચનાર પ્રતિવાદી નં. ૧ વિરુદ્ધ પ્રાથમિક હુકમનામામાં નોંધવામાં આવેલા તારણો વાદીઓ પર બંધનકર્તા છે, અને તેથી તેઓ કોઈ દાદ મેળવવા માટે હકદાર નથી.

૧૭. એ સ્પષ્ટ છે કે વાદીઓ દ્વારા તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે કાયમી મનાઈહુકમ માટેનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે તે લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન થયેલ ન હતું. પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ પણ કરવામાં આવી હતી જેને નકારી કાઢવામાં આવી હતી. તેમણે તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળના કબજાના આધારે મનાઈહુકમની માંગણી કરી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે ઉપરોક્ત સિવિલ દાવામાં વાદીઓ વિરુદ્ધ નીચે મુજબના તારણો આપ્યા હતા: (૧) ખરીદી લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત હતી જેથી તેઓ ભાગલાના દાવામાં પસાર થયેલ તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૭૦ ના પ્રાથમિક હુકમનામા મુજબ સહ-

હિસ્સેદારો હોય તેવા પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ મનાઈહુકમની દાદ મેળવવા માટે હકદાર નથી; (૨) એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે વાદીઓના કબજાને કાયદેસરનો કબજો કહી શકાય નહીં. વાદીઓ ભાગલાના દાવામાં પક્ષકાર ન હતા તેવા આધાર પર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે હકનો દાવો કરવાનું તેમના માટે શક્ય નથી. એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે તેમના વેચનારને ભાગલાના દાવામાં જે કંઈ મળશે, તે હદ સુધી જ તેઓ હકદાર રહેશે અને તેઓ સમગ્ર મિલકત પર અધિકારનો દાવો કરી શકે નહીં; (૩) ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ પણ એ આધાર પર નકારી કાઢવામાં આવી હતી કે ખરીદી લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન કરવામાં આવી હતી અને પ્રતિકૂળ કબજા સંબંધિત કોઈ પ્લીડિંગ કે પુરાવો ન હતો.

૧૮. બીજા અધિક જિલ્લા ન્યાયાધીશની કોર્ટ, એનટીઆર નગર, હૈદરાબાદ દ્વારા એ.એસ. નં. ૭૨/૧૯૯૮ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૮.૬.૧૯૮૮ ના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા પ્રથમ અપીલમાં ચુકાદાને બહાલ રાખવામાં આવ્યો હતો. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત હતો. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે એવું પણ ઠેરવ્યું હતું કે બાલા મલ્લયાના વેચનાર એટલે કે હામિદ અલી ખાન, પ્રતિવાદી ૧, ને સંપૂર્ણ માલિક તરીકે સમગ્ર વિવાદિત મિલકત બાલા મલ્લયાને વેચવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો. વાદીઓ બાલા મલ્લયાના વેચનારના હિસ્સાની હદ સુધી જ મિલકત પર અધિકારનો દાવો કરી શકતા હતા. એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે લેન્ડ ગ્રેબિંગ કેસ એલજીસી નં. ૧૪૮/૧૯૯૬ રદ કરવામાં આવ્યો હતો જે હુકમ

આખરી બની ચૂક્યો હતો અને વર્તમાન દાવાને બાધિત કરતો હતો. પસાર કરવામાં આવેલ ભાગલાના પ્રાથમિક હુકમનામાને ધ્યાને લેતાં મનાઈહુકમ આપી શકાય નહીં, કારણ કે તે હુકમનામાના ધારકો વિરુદ્ધ તેમના કાયદેસરના હુકમનામાનો અમલ કરવા સામે મનાઈહુકમ આપવા સમાન રહેશે.

તેમના કાયદેસરના હુકમનામાનો અમલ કરવા માટે. લિસ પેન્ડેન્સ ખરીદનાર હોવાના કારણે, વાદી માટે જે અદાલતમાં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી પેન્ડિંગ હતી તે અદાલત સમક્ષ વેચનારના હિસ્સાની હદ સુધી ઉપલબ્ધ ઇક્વિટી મેળવવા માટે જવાનો વિકલ્પ ખુલ્લો છે. સદર પ્રથમ અપીલના નિર્ણય સામે, હૈદરાબાદ ખાતે આંધ્રપ્રદેશ હાઈકોર્ટમાં બીજી અપીલ નં. ૪૬૫/૨૦૧૧ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે તારીખ ૨૬.૮.૨૦૧૧ ના હુકમથી પ્રાથમિક તબક્કે જ ફગાવી દેવામાં આવી હતી કારણ કે અપીલમાં કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ હોવાનું જણાયું ન હતું. આમ, નીચેની અદાલતોના ચુકાદા અને હુકમનામા બહાલ રાખવામાં આવ્યા હતા.

૧૯. ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા સ્પષ્ટ તારણોને ધ્યાને લેતાં તે સ્પષ્ટ છે કે તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત હતો અને બીજું એ કે, સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે, બાલા મલ્લય્યાના કાયદેસરના વારસદારો ફક્ત તેમના વેચનારના હિસ્સાની હદ સુધી જ દાવો કરી શક્યા હોત અને સમગ્ર જમીન પર નહીં, એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના માત્ર ૧૪/૧૦૪મા હિસ્સાની હદ સુધી.

૨૦. ટાઈટલ પર આધારિત કાયમી મનાઈહુકમના દાવાની અસર અને ટાઈટલ નકારવાની અસર અંગે આ કોર્ટ દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી છે. સજ્જાદાનશીન સૈયદ મોહમ્મદ બી.ઈ. એલ્ફસ (મૃતક) કાયદેસરના વારસદારો મારફતે વિરુદ્ધ મુસા દાદાભાઈ ઉમર અને અન્ય (૨૦૦૦) ૩ એસ.સી.સી. ૩૫૦ માં આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે:

"૨૪. આ મુદ્દા પરથી આગળ વધતાં પહેલાં, અમે વધુ બે ચુકાદાઓનો સંદર્ભ લેવા માંગીએ છીએ. સુલોચના અમ્મા વિરુદ્ધ નારાયણ નાયર (૧૯૯૪) ૨ એસ.સી.સી. ૧૪ માં આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે અગાઉના મનાઈહુકમના દાવામાં ટાઈટલ અંગે આપવામાં આવેલ તારણ ટાઈટલ પરના ત્યારપછીના દાવામાં રેસ જ્યુડિકેટા બનશે. બીજી બાજુ, મદ્રાસ હાઈકોર્ટે વાણાગિરી શ્રી સેક્ષીયમ્મન અચ્ચનાર ઉથિરાસોમસુંદરેશ્વરાર મંદિર વિરુદ્ધ રાજાંગા આસારી એ.આઈ.આર. ૧૯૬૫ મદ્રાસ ૩૫૫ માં ઠેરવ્યું હતું (તેમાં પેરા ૮ જુઓ) કે અગાઉનો દાવો માત્ર પાક સંબંધિત મનાઈહુકમ માટેનો હતો. બની શકે કે વાદપત્રમાં ઉઠાવવામાં ન આવ્યો હોવા છતાં, ટાઈટલનો પ્રશ્ન નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. ટાઈટલ પરના પછીના દાવામાં, ટાઈટલ અંગે અગાઉના દાવામાં આપેલું તારણ રેસ જ્યુડિકેટા ગણાશે નહીં કારણ કે અગાઉનો દાવો માત્ર કબજાના હક સંબંધિત હતો. અમારા મતે, આ બે નિર્ણયોને એકબીજાથી વિરુદ્ધ ગણી શકાય નહીં પરંતુ ઉપર સંદર્ભિત કસોટીઓના સંદર્ભમાં સમજવા જોઈએ. જો તેમને ઉપર જણાવેલ કસોટીઓના પ્રકાશમાં સમજવામાં આવે તો

કદાચ તે બંનેને સાચા ગણી શકાય. આ કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરાયેલા પ્રથમ કેસમાં, એવું માની લેવું પડે કે કબજા અંગેનું તારણ નોંધપાત્ર રીતે ટાઈટલ પર આધારિત હતું, જેના પર તારણ જરૂરી જણાયું હતું, તેવું ઠરાવવા માટે ઉપરોક્ત કસોટીઓ સંતોષાઈ હતી અને મદ્રાસ હાઈકોર્ટ દ્વારા નક્કી કરાયેલા પછીના કેસમાં, એવું માની લેવું પડે કે તે કસોટીઓ સંતોષાઈ ન હતી. મુદ્દામાં જણાવ્યા મુજબ, આ બધું દરેક કેસની હકીકતો પર અને અગાઉના દાવામાં મનાઈદુકમ મંજૂર કરવા માટે ટાઈટલ અંગેના તારણને જરૂરી ગણવામાં આવ્યું હતું કે કેમ અને તે મનાઈદુકમ મંજૂર કરવાનો મહત્વનો આધાર હતો કે કેમ તેના પર નિર્ભર કરે છે. આ સંદર્ભમાં, અમે કોર્પસ જ્યુરીસ સેકન્ડમ (વોલ્યુમ ૫૦, પેરા ૭૩૫, પાનું ૨૨૯) નો સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ જ્યાં કબજા અંગેના તારણો અને ટાઈટલ અંગેના આકસ્મિક તારણો સંબંધિત સમાન પાસાની ચર્ચા કરવામાં આવી હતી. તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે:

"જ્યાં મિલકતનું ટાઈટલ એ કબજાના અધિકારનો આધાર હોય, ત્યાં કબજાના પ્રશ્ન પરનો નિર્ણય એ હદ સુધી ટાઈટલના પ્રશ્ન પર રેસ જ્યુડિકેટ બને છે જ્યાં સુધી ટાઈટલનો ન્યાયનિર્ણય ચુકાદા માટે અનિવાર્ય હતો; પરંતુ જ્યાં કબજાના અધિકારનો પ્રશ્ન જ વાસ્તવિક અથવા અનિવાર્યપણે સંકળાયેલો એકમાત્ર મુદ્દો હતો, ત્યાં ચુકાદો માલિકી અથવા ટાઈટલના પ્રશ્ન પર નિર્ણાયક નથી."

૨૫. અમે ઉપરોક્ત પાસાઓની અમુક વિગતવાર તપાસ કરી છે જેથી જ્યારે અદાલતો સમક્ષ એવો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ મુદ્દો અગાઉ માત્ર આકસ્મિક રીતે કે આનુષંગિક રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ, ત્યારે અદાલતો અસ્પષ્ટ આધારોને બદલે કાનૂની સિદ્ધાંતની બાબત તરીકે આ પ્રશ્નનો નિકાલ કરી શકે. મુદ્દો ૧ તે મુજબ નક્કી કરવામાં આવે છે."

(અમારા દ્વારા ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

કમિશનર ઓફ એન્ડોવમેન્ટ્સ અને અન્ય વિરુદ્ધ વિજેલ રાવ અને અન્ય (૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૧૨૦ માં આ પ્રમાણે ઠેરવવામાં આવ્યું છે:

"૨૮. પોતાની રજૂઆતના સમર્થનમાં, પ્રતિવાદી ૧ ના વિદ્વાન વકીલે એવી દલીલ કરી હતી કે કોઈ મુકદ્દમામાં ઔપચારિક મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો હોય કે ન હોય અથવા કોઈ ઔપચારિક દાદ માંગવામાં આવી હોય કે ન હોય તે હકીકતને ધ્યાનમાં લીધા વિના, જ્યાં સુધી કોઈ મુદ્દો મુકદ્દમામાં મહત્વપૂર્ણ રીતે ઉપસ્થિત થતો હોય, ત્યાં સુધી સદર મુદ્દા પરનું તારણ રેસ જ્યુડિકેટ તરીકે અમલમાં આવશે, અને તેમણે સજ્જાદાનશીન સૈયદ મોહમ્મદ બી.ઇ. એલ્ફસ વિરુદ્ધ મુસા દાદાભાઈ ઉમર (ઉપર્યુક્ત) માં આ કોર્ટના નિર્ણય પર દ્રઢ આધાર રાખ્યો હતો. સદર ચુકાદાના પેરા ૧૮ અને ૧૯ નીચે મુજબ વંચાય છે: (એસ.સી.સી. પાના ૩૫૯-૬૦)

"૧૮. ભારતમાં, મુદ્દાએ સમાન કસોટીઓનો સંદર્ભ આવ્યો છે (મુદ્દા, ૧૫મી આવૃત્તિ, પાનું ૧૦૪). વિદ્વાન લેખક જણાવે છે: જે બાબત સંબંધમાં અગાઉના દાવામાં દાદ માંગવામાં આવી હોય તે સામાન્ય રીતે 'સીધી અને મહત્વપૂર્ણ રીતે' વિવાદિત બાબત કહી શકાય પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે જો કોઈ બાબત એવી હોય કે જેના સંબંધમાં કોઈ દાદ માંગવામાં આવી ન હોય તો તે સીધી કે મહત્વપૂર્ણ રીતે વિવાદિત બાબત નથી. તે હોઈ પણ શકે અથવા ન પણ હોઈ શકે. કેસની હકીકતોને આધારે, એ શક્ય છે કે તે 'સીધી અને મહત્વપૂર્ણ રીતે' વિવાદમાં હોય અને એ પણ શક્ય છે કે તે માત્ર આનુષંગિક કે આકસ્મિક રીતે વિવાદમાં હોય. પ્રશ્ન એ ઉપસ્થિત થાય છે કે કોઈ કેસ કઈ શ્રેણીમાં આવે છે તે નક્કી કરવા માટેની કસોટી કઈ છે? એક કસોટી એ છે કે જો મુખ્ય મુદ્દા પર ન્યાયનિર્ણય કરવા માટે તે મુદ્દો નક્કી કરવો 'જરૂરી' હતો અને તે નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો, તો તેને 'સીધી અને મહત્વપૂર્ણ રીતે' વિવાદમાં ગણવો પડશે અને જો તે સ્પષ્ટ હોય કે ચુકાદો વાસ્તવમાં તે નિર્ણય પર આધારિત હતો, તો પછીના કેસમાં તે રેસ જ્યુડિકેટા બનશે (મુદ્દા, પાનું ૧૦૪). કોઈ બાબત સીધી અને મહત્વપૂર્ણ રીતે વિવાદમાં હતી કે કેમ તે શોધવા માટે વાદપત્ર, લેખિત કેફિયત, મુદ્દાઓ અને ચુકાદાનું પરીક્ષણ કરવું પડે છે (ઈશર સિંઘ વિરુદ્ધ સરવન સિંઘ એ.આઈ.આર. ૧૯૬૫ એસ.સી. ૯૪૮ અને સૈયદ મોહમ્મદ સાલી લખ્ખાઈ વિરુદ્ધ મોહમ્મદ

હનીફા (૧૯૭૬) ૪ એસ.સી.સી. ૭૮૦). અમારો એવો મત છે કે મુદ્દામાં ઉપરોક્ત સારાંશ કાયદાનું સાચું કથન છે.

૧૯. આપણે અહીં મુદ્દા (પાનું ૧૦૫) દ્વારા સંદર્ભિત સાવચેતીના અન્ય સિદ્ધાંત તરફ ધ્યાન દોરવાનું છે: 'એવું માની લેવાનું નથી કે જે બાબતો સંબંધમાં મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા છે તે તમામ બાબતો સીધી અને મહત્વપૂર્ણ રીતે વિવાદમાં છે. તેમજ કોઈ ચોક્કસ મુદ્દો મુદ્દાઓની યાદીમાં પ્રથમ છે તે હકીકત સાથે કોઈ વિશેષ મહત્વ જોડાયેલું નથી. કઈ બાબતો સીધી રીતે વિવાદમાં છે અને કઈ આનુષંગિક કે આકસ્મિક રીતે, તે દરેક કેસની હકીકતો પરથી નક્કી થવું જોઈએ. લાગુ કરવાની એક મહત્વપૂર્ણ કસોટી એ છે કે શું અદાલત તે મુદ્દાના ન્યાયનિર્ણયને પોતાના નિર્ણય માટે મહત્વપૂર્ણ અને અનિવાર્ય ગણે છે.' "

(મૂળમાં તેમજ ઉમેરેલ ભાર)

૨૯. ઉપર જે જણાવવામાં આવ્યું છે તેના પ્રકાશમાં, હાથ પરના કેસમાં, અમારા મતે, મુકદ્દમાના અગાઉના તબક્કામાં અદાલત માટે બક્ષિસ દસ્તાવેજ આંક એ-૧ ના સ્વરૂપ અને વ્યાપનો નિર્ણય કરવો જરૂરી હતો. તદનુસાર, અદાલતોએ નક્કી કર્યું હતું કે પ્રતિવાદી ૧ ના પૂર્વજોની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી જમીનની બક્ષિસ સંપૂર્ણ હતી અને તે જાહેર અથવા ધર્માદા હેતુ માટેનું એન્ડોવમેન્ટ ન હતું. કેસની હકીકતો પરથી, એ સ્પષ્ટ છે કે જોકે ઔપચારિક રીતે મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો ન હતો, તેમ છતાં

અગાઉની કાર્યવાહીમાં કેસના નિર્ણય માટે આ મુદ્દો મહત્વપૂર્ણ અને આવશ્યક હતો. આથી, વર્તમાન કેસની હકીકતોને રેસ જ્યુડિકેટાનો બાધ લાગુ પડે છે."

૨૧. સામાવાળા/પ્રતિવાદીઓ તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા અનાથુલા સુધાકર વિરુદ્ધ પી. બુચી રેડ્ડી (મૃતક) કાયદેસરના વારસદારો મારફતે અને અન્ય (૨૦૦૮) ૪ એસ.સી.સી. ૫૯૪ ના નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે જેમાં આ કોર્ટે તારણોનો સારાંશ આ પ્રમાણે આપ્યો હતો:

"૨૧. સારાંશ આપતાં, સ્થાવર મિલકત સંબંધિત મનાઈદુકમના દાવાઓ અંગેની સ્થિતિ નીચે મુજબ છે:

(એ) જ્યાં વાદીના ટાઈટલ સામે શંકા ઊભી કરવામાં આવી હોય અને તેની પાસે કબજો ન હોય, ત્યાં પરિણામી મનાઈદુકમ સાથે અથવા તેના વિના, જાહેરાત અને કબજા માટેનો દાવો એ ઉપાય છે. જ્યાં વાદીનું ટાઈટલ વિવાદમાં ન હોય અથવા શંકાના દાયરામાં ન હોય, પરંતુ તે કબજા બહાર હોય, ત્યાં તેણે પરિણામી મનાઈદુકમ સાથે કબજા માટે દાવો કરવો પડે છે. જ્યાં વાદીના કાયદેસરના કબજામાં માત્ર દખલગીરી અથવા બેદખલ કરવાની ધમકી હોય, ત્યાં માત્ર મનાઈદુકમ માટે દાવો કરવો પૂરતો છે.

(બી) માત્ર મનાઈદુકમ માટેનો દાવો ફક્ત કબજા સાથે સંબંધિત હોવાથી, સામાન્ય રીતે ટાઈટલનો મુદ્દો સીધી અને મહત્વપૂર્ણ રીતે વિવાદમાં રહેશે

નહીં. મનાઈહુકમ માટેની અરજ કબજા અંગેના તારણના સંદર્ભમાં નક્કી કરવામાં આવશે. પરંતુ એવા કિસ્સાઓમાં જ્યાં ખાલી પ્લોટના કિસ્સાની જેમ, મિલકતના ટાઈટલના આધારે કાયદેસરનો કબજો સ્થાપિત કરવાનો હોય, ત્યાં ટાઈટલનો મુદ્દો સીધી અને મહત્વપૂર્ણ રીતે વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થઈ શકે છે, કારણ કે તેના પરના તારણ વિના, કબજાના મુદ્દાનો નિર્ણય કરવો શક્ય બનશે નહીં.

(સી) પરંતુ મનાઈહુકમના દાવામાં ટાઈટલ અંગેનું તારણ નોંધી શકાતું નથી, સિવાય કે ટાઈટલ અંગે જરૂરી રજૂઆતો (પ્લીડિંગ્સ) અને યોગ્ય મુદ્દો હોય (ક્યાં તો વિશિષ્ટ, અથવા ગર્ભિત જેવું કે અન્નાઈમથુ થેવર વિરુદ્ધ અલાગમ્માલ (૨૦૦૫) ૬ એસ.સી.સી. ૨૦૨ માં નોંધવામાં આવ્યું છે). જ્યાં વાદપત્રમાં ટાઈટલ અંગેના કથનો ગેરહાજર હોય અને જ્યાં ટાઈટલ સંબંધિત કોઈ મુદ્દો ન હોય, ત્યાં અદાલત મનાઈહુકમના દાવામાં ટાઈટલના પ્રશ્નની તપાસ કે પરીક્ષણ કરશે નહીં અથવા તેના પર તારણ આપશે નહીં. જ્યાં જરૂરી રજૂઆતો અને મુદ્દો હોય ત્યાં પણ, જો આ બાબતમાં ટાઈટલ સંબંધિત હકીકત અને કાયદાના જટિલ પ્રશ્નો સામેલ હોય, તો અદાલત માત્ર મનાઈહુકમના દાવામાં મુદ્દો નક્કી કરવાને બદલે, પક્ષકારોને ટાઈટલની જાહેરાત માટેના વ્યાપક દાવાના ઉપાય તરફ મોકલી આપશે.

(ડી) જ્યાં માલિકી હક અંગે જરૂરી પ્લીડિંગ્સ હોય, અને માલિકી હક સંબંધિત યોગ્ય મુદ્દો હોય જેના પર પક્ષકારો પુરાવો રજૂ કરે, જો તેમાં સંકળાયેલી બાબત સરળ અને સીધી હોય, તો કોર્ટ મનાઈહુકમ માટેના દાવામાં પણ માલિકી હક સંબંધિત મુદ્દા પર નિર્ણય કરી શકે છે. પરંતુ આવા કેસો એ સામાન્ય નિયમનો અપવાદ છે કે મનાઈહુકમ માટેના દાવાઓમાં માલિકી હકના પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવામાં આવશે નહીં. પરંતુ સ્પષ્ટ માલિકી હક અને કબજો ધરાવતી વ્યક્તિઓ જેઓ મનાઈહુકમ માટે દાવો કરે છે, તેમને માત્ર એટલા માટે કે કોઈ ઉપદ્રવી વ્યક્તિ ઉપદ્રવકારક રીતે અથવા ગેરકાયદેસર રીતે દાવો કરે છે અથવા તેની મિલકત પર અતિક્રમણ કરવાનો પ્રયાસ કરે છે, હક જાહેરાતના દાવાના વધુ ખર્ચાળ અને બોજારૂપ ઉપાય તરફ ધકેલવા જોઈએ નહીં. કોર્ટે કેસની હકીકતોને ધ્યાને રાખીને, કયા કેસોમાં તે માલિકી હકની તપાસ કરશે અને કયા કેસોમાં તે વાદીને વધુ વ્યાપક હક જાહેરાતના દાવા તરફ મોકલશે, તે ઓળખવા માટે પોતાની વિવેકબુદ્ધિનો કાળજીપૂર્વક ઉપયોગ કરવો જોઈએ."

૨૨. પ્રતિવાદીઓ તરફથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઓ.એસ. નં. ૨૯૪/૧૯૯૩ માં તારણો રેસ જ્યુડિકેટા તરીકે લાગુ પડતા નથી કારણ કે આખરે આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વાંધાઓ ઉઠાવવાનું બાકી રાખવામાં આવ્યું હતું. અમે ઉપરોક્ત રજૂઆત સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ કારણ કે મનાઈહુકમ મંજૂર કરવામાં સ્પષ્ટ અસમર્થતા હતી અને તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯

ના વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સમગ્ર જમીન પર માલિકી હક હોવાની વાદીઓની રજૂઆત નકારી કાઢવામાં આવી હતી. એવું જણાયું હતું કે બાલા મલ્લૈયા માત્ર તેના વેચાણકર્તા હામિદ અલીનો હિસ્સો જ ખરીદી શક્યા હોત અને સમગ્ર વિવાદિત મિલકત નહીં, અને આ ખરીદી લિસ પેન્ડેન્સથી પ્રભાવિત હતી. અમારો સુવિચારિત અભિપ્રાય છે કે લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન ખરીદી કરવામાં આવી હોવા સંબંધિત તારણો આખરીતા પ્રાપ્ત કરી લીધી હતી અને વર્તમાન કાર્યવાહીમાં તેના પર પ્રશ્ન ઉઠાવવા માટે અવકાશ નહોતો. તદુપરાંત, વેચાણકર્તાના હિસ્સાની હદ સુધીના વેચાણ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા, જેને આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં ફરીથી ઉઠાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો, તે પણ ૧૯૯૩ ના દાયકામાં નોંધાયેલા સ્પષ્ટ તારણોને જોતાં ઉઠાવવા માટે પાત્ર નહોતી. જોકે અમે આવું ઠરાવ્યું છે, તેમ છતાં રેસ જ્યુડિકેટા અંગેના ઉપરોક્ત તારણ પર વિશેષ કંઈ નિર્ભર કરતું નથી, કારણ કે અમે હવે પછી નોંધવાના થતા તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને ગુણદોષના આધારે બંને પાસાઓની નવેસરથી તપાસ કરવાનો વિચાર ધરાવીએ છીએ.

(૨) બાબતે: શું પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા બાલા મલ્લૈયાની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત છે?

૨૩. પ્રસ્તુત કેસમાં, વર્ષ ૧૯૩૫ માં ભાગલા માટેનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૫૧ માં દારૂલ કઝા કોર્ટ નાબૂદ થતાં આ કેસ

હાઈકોર્ટમાં તબદીલ કરવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટની મૂળ હકૂમત નાબૂદ થતાં, ફાઈલ સિટી સિવિલ કોર્ટને મોકલવામાં આવી હતી. એવું જણાય છે કે જ્યારે કસ્ટોડિયન પાસેથી ફાઈલ સિટી સિવિલ કોર્ટમાં ન પહોંચી, તેથી તારીખ ૮.૧.૧૯૫૫ ના રોજ નીચે મુજબની અસર કરતો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો:

૮.૧.૧૯૫૫ – "કસ્ટોડિયન પાસેથી મંગાવવામાં આવેલ આ ફાઈલ હજુ સુધી મળેલ નથી. વાદી પણ ગેરહાજર હોય અને ફાઈલ હજુ સુધી મળેલ ન હોય, તેથી કેસ બંધ કરવામાં આવે છે. ફાઈલ મળ્યેથી અને વાદીની અરજી મળ્યેથી જ તેને પુનઃજીવિત કરી શકાશે."

ઉપરોક્ત હુકમ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે તે કેસને અનિશ્ચિત મુદત માટે મુલતવી રાખવાનો સ્પષ્ટ હુકમ હતો, જેને વાદી દ્વારા અરજી દાખલ કરીને જાણ કરવામાં આવે ત્યારે ફાઈલ મળ્યેથી જ હાથ પર લેવાનો હતો. ફાઈલ કોર્ટ સમક્ષ નહોતી. આમ, ગેરહાજરી બદલ કેસ બરતરફ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નહોતો કે ન તો કોર્ટ દ્વારા તેને એ રીતે બરતરફ કરવામાં આવ્યો હતો. તેમ છતાં વાદી ખોટી ગેરસમજ હેઠળ રહ્યો હતો, જેથી તેણે સીપીસીના ઓર્ડર ૯ રુલ ૯ હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી અને દાવો પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે અરજ કરી હતી. સિટી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ અથવા તે પહેલાં ખર્ચ પેટે રૂ. ૫૦ ચૂકવવાની શરતે દાવાને પુનઃસ્થાપિત કરતો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. વાદી દ્વારા તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫

સુધીમાં ખર્ચ જમા કરાવી શકાયો ન હતો. સીપીસીની કલમ ૧૪૮ હેઠળ સમય લંબાવીને તારીખ ૧૬.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ ખર્ચ સ્વીકારવા માટે અરજ કરવામાં આવી હતી. જોકે, સિટી સિવિલ કોર્ટે સદર અરજી ફગાવી દીધી હતી. વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલમાં આ હુકમને હાઈકોર્ટમાં પડકારવામાં આવ્યો હતો, જેમાં હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચે તારીખ ૫.૨.૧૯૬૨ ના હુકમ દ્વારા ઠેરવ્યું હતું કે વાસ્તવમાં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૮.૧.૧૯૫૫ ના રોજ ગેરહાજરી બદલ દાવો બરતરફ કરવામાં આવ્યો ન હતો. તે કસ્ટોડિયન પાસેથી ફાઈલ મળ્યા પછી જ તેને પુનઃજીવિત કરવાના નિર્દેશ સાથે દાવાને મુલતવી રાખતો હુકમ હતો. તેથી, વાદી માટે સીપીસીના ઓર્ડર ૯ રુલ ૯ હેઠળ અરજી દાખલ કરવાની કોઈ જરૂર નહોતી. હાઈકોર્ટે તારીખ ૮.૧.૧૯૫૫ નો હુકમ રદ કર્યો હતો અને એ પણ ઠેરવ્યું હતું કે તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ રૂ. ૫૦ નો ખર્ચ લાદવા અને ચૂકવવાનો હુકમ કરવાની સિટી સિવિલ કોર્ટ પાસે કોઈ હકૂમત નહોતી. હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા વર્ષ ૧૯૬૨ માં નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો:

"તારીખ ૮-૧-૫૫ ના હુકમ પરથી સ્પષ્ટ છે કે ગેરહાજરી બદલ દાવો બરતરફ કરવામાં આવ્યો ન હતો. વાસ્તવમાં, તે કસ્ટોડિયન પાસેથી ફાઈલ મળ્યા પછી જ તેને પુનઃજીવિત કરવાના નિર્દેશ સાથે દાવાને મુલતવી રાખતો હુકમ છે. તેથી વાદી માટે તારીખ ૮-૧-૫૫ નો હુકમ રદ કર્યા પછી દાવો તેના મૂળ નંબરે પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે તેવી અરજ કરતી સીપીસીના ઓર્ડર ૯, રુલ ૯ હેઠળની અરજી દાખલ કરવાની કોઈ

જરૂર નહોતી. વાદી માત્ર કોર્ટને દાવો હાથ પર લેવા અને તેની ટ્રાયલ આગળ ચલાવવા જણાવી શક્યો હોત. વિદ્વાન ન્યાયાધીશ પાસે તેમના તારીખ ૧-૧૨-૫૫ ના હુકમ દ્વારા વાદીને પૂર્વશરત તરીકે તારીખ ૧૫-૧૨-૫૫ ના રોજ અથવા તે પહેલાં પ્રતિવાદીઓને દિવસના ખર્ચ પેટે એટલે કે રૂ. ૫૦/- ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવાની કોઈ હકૂમત નહોતી. આ હુકમ સ્પષ્ટપણે ગેરકાયદેસર છે અને તેને રદ કરવો પડે તેમ છે.

પરિણામે, અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે, અને દાવાને પુનઃસ્થાપિત કરવાની પૂર્વશરત તરીકે તારીખ ૧૫-૧૨-૫૫ ના રોજ અથવા તે પહેલાં વાદીને પ્રતિવાદીઓને રૂ. ૫૦/- ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપતો તારીખ ૧-૧૨-૫૫ નો હુકમ રદ કરવામાં આવે છે. પરિણામસ્વરૂપ, તારીખ ૭-૧-૫૬ નો હુકમ રદબાતલ કરવામાં આવે છે. આ ૧૯૫૧ નો દાવો હોવાથી અને લાંબા સમયથી પેન્ડિંગ હોવાથી, નીચલી અદાલત તેનો શક્ય તેટલી ઝડપથી નિકાલ કરશે. વિવાદ કરનારા સામાવાળા/પ્રતિવાદીઓ અપીલકર્તાનો ખર્ચ ચૂકવશે."

૨૪. ટી.પી. એક્ટની કલમ ૨ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓના આધારે મોહમ્મડન લો ને લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત લાગુ પડવા બાબતે જ પ્રતિવાદીઓ તરફથી પ્રાથમિક વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો છે. કલમ ૨ નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવી છે:

"૨. કાયદાઓનું રદ્દીકરણ.--અમુક અધિનિયમો, બાબતો, હકો, જવાબદારીઓ વગેરેની સુરક્ષા. - જે પ્રદેશોમાં આ કાયદો હાલ પૂરતો અમલમાં છે, તેમાં આ સાથે જોડેલી અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ અધિનિયમો તેમાં જણાવેલી હદ સુધી રદ કરવામાં આવશે. પરંતુ આમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત નીચે જણાવેલ બાબતોને અસર કરતી ગણાશે નહીં--

(એ) આ દ્વારા સ્પષ્ટપણે રદ કરવામાં ન આવ્યા હોય તેવા કોઈપણ અધિનિયમની જોગવાઈઓને;

(બી) આ કાયદાની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત હોય અને તે સમયે અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા માન્ય હોય તેવા કોઈપણ કરાર અથવા મિલકતના બંધારણની કોઈપણ શરતો કે બાબતોને;

(સી) આ કાયદો અમલમાં આવ્યો તે પહેલાં રચાયેલા કાનૂની સંબંધમાંથી ઉદ્ભવતા કોઈપણ હક કે જવાબદારીને, અથવા આવા કોઈપણ હક કે જવાબદારીના સંબંધમાં કોઈપણ દાદને; અથવા

(ડી) આ કાયદાની કલમ ૫૭ અને પ્રકરણ ૪ માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે સિવાય, કાયદાના અમલ દ્વારા અથવા સક્ષમ હકૂમત ધરાવતી અદાલતના હુકમનામા કે હુકમના અમલ દ્વારા અથવા અમલબજવણીમાં થતી કોઈપણ તબદીલીને,

અને આ કાયદાના બીજા પ્રકરણની કોઈપણ બાબત મુહમ્મડન લો ના કોઈપણ નિયમને અસર કરતી ગણાશે નહીં."

તેમાં કોઈ શંકા નથી કે ટી.પી. એક્ટની કલમ ૨, તેની કલમ ૫ થી ૫૩એ સમાવિષ્ટ પ્રકરણ ૨ ની જોગવાઈઓને બાકાત રાખીને મોહમ્મડન લો ના નિયમનું રક્ષણ કરે છે. અમારા અભિપ્રાય મુજબ, આ બાકાતી તે સંબંધમાં મોહમ્મડન લો ના નિયમના અસ્તિત્વ પર શરતી છે, એટલે કે જો મોહમ્મડન લો નો સિદ્ધાંત/નિયમ લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાનની તબદીલીઓ અંગે જોગવાઈ કરતો હોય, તો તે પ્રવર્તશે અને ટી.પી. એક્ટની કલમ ૫૨ ની કોઈપણ બાબત આવા કોઈપણ નિયમને અસર કરતી ગણાશે નહીં. જોકે, અમારી સમક્ષ મોહમ્મડન લો નો આવો કોઈ નિયમ દર્શાવવામાં આવ્યો નથી જેમાં લિસ પેન્ડેન્સ અંગેની જોગવાઈ હોય અને આમ, તેના અભાવમાં ટી.પી. એક્ટની કલમ ૫૨ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. મોહમ્મડન લો ને ટી.પી. એક્ટની કલમ ૫૨ લાગુ ન પડવા અંગેની રજૂઆત આથી નકારી કાઢવામાં આવે છે.

૨૫. પ્રતિવાદીઓ તરફથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના હુકમની શરતો અનુસાર તારીખ ૧૬.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ દાવો બરતરફ થયા પછી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો, જેથી લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત લાગુ પડતો ન હતો. આમ, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫ અને ૨૩.૧.૧૯૬૨ વચ્ચે કોઈ દાવો પેલિંગ ન

હતો. ભોલાનાથ દાસ અને અન્ય વિરુદ્ધ સહદેબ ચંદ્ર પાંજા એ.આઈ.આર.
૧૯૬૨ કલ. ૪૮૫ ના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે:

"૪ તેથી સાચો પ્રશ્ન એ છે કે શું આ પ્રકારના કેસમાં જ્યાં વિશિષ્ટ પાલન મેળવવાના હેતુસર ચોક્કસ સમયની અંદર અમુક નાણાં ચૂકવવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો હોય અને સાથોસાથ એવો પણ હુકમ કરવામાં આવ્યો હોય કે જો નાણાં ચૂકવવામાં ન આવે તો દાવો બરતરફ થઈ જશે, ત્યાં કોર્ટ પોતાની હકૂમત જાળવી રાખે છે કે કેમ. સંકોચ વિના નહીં તેમ છતાં, હું એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યો છું કે આવા કેસમાં કોર્ટ પોતાની હકૂમત જાળવી રાખે છે તેમ કહેવું અવાસ્તવિક અને અન્યાયી હશે. કોર્ટે હકૂમત જાળવી રાખી છે કે નહીં, તે મારા મતે, આપવામાં આવેલા નિર્દેશોના સારતત્વ પર ખૂબ નિર્ભર રહેશે જ્યાં કોર્ટ એવો પણ હુકમ કરે છે કે જો નિર્દિષ્ટ સમયની અંદર રકમ જમા કરવામાં ન આવે તો દાવો બરતરફ થઈ જશે, ત્યાં કોર્ટ કોઈપણ પ્રકારની હકૂમત જાળવી રાખે છે તે વાત સાથે સંમત થવું મારા માટે મુશ્કેલ છે.

૬ ટ્રાયલ કોર્ટે દાવામાં પોતાની હકૂમત ગુમાવી દીધી હતી જેવી તેણે ચોક્કસ સમયની અંદર ચૂકવણી કરવાનો નિર્દેશ આપતો અને વધુમાં એવો નિર્દેશ આપતો હુકમ કર્યો કે નિયત સમયમાં રકમ જમા કરાવવામાં નિષ્ફળ જવાય તો કેસ બરતરફ થઈ જશે."

૨૬. આ કોર્ટના વરીદ જેકબ વિરુદ્ધ સોસમ્મા ગીવર્ગીસ અને અન્ય (૨૦૦૪) ૬ એસ.સી.સી. ૩૭૮ ના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

"૧૮. સરનાથા અચ્યંગાર વિરુદ્ધ મુથૈયા મુપનાર એ.આઈ.આર. ૧૯૩૪ મદ્રાસ ૪૯ ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે કસૂરના કારણે રદ થયેલ દાવો પુનઃસ્થાપિત થતાં, પુનઃસ્થાપનાનો હુકમ તેનાથી વિરુદ્ધ ન જાણાવતો હોય તો, તમામ વચગાળાની બાબતો પુનઃસ્થાપિત થશે. સામાન્ય નિયમ તરીકે, કસૂરના કારણે રદ થયેલ દાવો પુનઃસ્થાપિત થતાં, દાવાને રદ કરવા અને પુનઃસ્થાપિત કરવા વચ્ચેના વચગાળાના સમયગાળા દરમિયાન ત્રાહિત પક્ષકારની તરફેણમાં કોઈ હસ્તાંતરણ થયું ન હોય તો, તમામ વચગાળાના હુકમો પુનર્જીવિત થશે.

ન્યાયમૂર્તિ એસ.બી. સિન્હાના વિસંમતિ દર્શાવતા ચુકાદામાં પણ આ મુદ્દે નોંધવામાં આવ્યું હતું કે:

'૬૨. એ બાબત પણ કેટલીક અંશે મહત્વપૂર્ણ છે કે એવો એક મત અસ્તિત્વ ધરાવે છે કે દાવાને રદ કરવાનો હુકમ જમીના હુકમને શરૂઆતથી જ રદબાતલ બનાવતો નથી, કારણ કે જમીના હુકમ હેઠળની મિલકતનું વેચાણ આવા વેચાણની તારીખ પછી અને જમીનો હુકમ પાછો ખેંચી લેવામાં આવે તે પછી પણ અમાન્ય રહેશે.

'૬૩. તેનાથી વિપરીત પરિસ્થિતિ ત્યારે ઉદ્ભવી શકે જ્યારે દાવો કસૂરના કારણે રદ થયા પછી અને તે પુનઃસ્થાપિત થાય તે પહેલાં મિલકત વેચવામાં આવી હોય. શું એવો મત લેવો શક્ય છે કે દાવો પુનઃસ્થાપિત થતાં ચુકાદા પૂર્વે જમી હેઠળની મિલકતનું વેચાણ અમાન્ય બની જાય છે? સદર પ્રશ્નનો ઉત્તર નકારાત્મક જ આપવો પડે. કાયદાની જોગવાઈઓના અર્થઘટનનો આશરો લઈને કોર્ટ એવું કહી શકે નહીં કે ભલે આવું વેચાણ માન્ય રહેશે પરંતુ જમીનો હુકમ પુનર્જીવિત થશે. ન્યાયાધીશ-નિર્મિત કાયદાના આધારે આવો નિષ્કર્ષ અતાર્કિક હોઈ શકે છે."

૨૭. અપીલકર્તાઓ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વેચાણ એ ટી.પી. એક્ટની કલમ પર હેઠળ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતને આધીન હતું. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સદર જોગવાઈ સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ છે અને સદર જોગવાઈનું વૈધાનિક સ્પષ્ટીકરણ એ બાબત સ્પષ્ટ કરે છે કે સક્ષમ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી કોર્ટમાં દાવાની અરજી રજૂ કરવાની અથવા કાર્યવાહી સંસ્થાપિત કરવાની તારીખથી દાવા અથવા કાર્યવાહીની પેન્ડેન્સી શરૂ થયેલી ગણાશે, અને જ્યાં સુધી દાવા અથવા કાર્યવાહીનો હુકમનામા અથવા હુકમ દ્વારા નિકાલ કરવામાં ન આવે અને આવા હુકમ કે હુકમનામાનો સંપૂર્ણ સંતોષ અથવા મુક્તિ મેળવવામાં ન આવે અથવા તેના અમલીકરણ માટે નિર્ધારિત કોઈપણ મર્યાદાનો સમયગાળો સમાપ્ત થઈ જવાના કારણે તે મેળવવાનું અશક્ય ન બની જાય ત્યાં સુધી તે ચાલુ રહેશે. આમ, કલમ પર ના ઉદ્બંધનમાં જો કોઈ હસ્તાંતરણ કરવામાં આવે તો તે મુકદ્દમાના પક્ષકારોના અધિકારોને આધીન બને

છે જેથી તે અધિકારો આખરે દાવામાં નક્કી થઈ શકે. થોમસન પ્રેસ (ઈન્ડિયા) લિ. વિરુદ્ધ નાનક બિલ્ડર્સ એન્ડ ઇન્વેસ્ટર્સ પ્રા. લિ. અને અન્ય (૨૦૧૩) પ એસ.સી.સી. ૩૯૭ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠેરવ્યું છે:

"૨૬. હાલના કેસને સમજવા માટે કેટલાક સંબંધિત કાયદાઓની ચર્ચા કરવી પણ યોગ્ય રહેશે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંત વિશે જણાવે છે. કલમ પર નીચે મુજબ વંચાય છે:

"પર. સંબંધિત દાવો પેન્ડિંગ હોય તે દરમિયાન મિલકતનું હસ્તાંતરણ.
— જમ્મુ અને કાશ્મીર રાજ્ય સિવાય ભારતના સીમાડાઓની અંદર અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી અથવા કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા આવી સીમાઓ બહાર સ્થાપિત કોઈપણ કોર્ટમાં એવા કોઈપણ દાવા અથવા કાર્યવાહીની પેન્ડેન્સી દરમિયાન, કે જે કપટપૂર્ણ ન હોય અને જેમાં સ્થાયર મિલકતનો કોઈપણ અધિકાર સીધી અને ચોક્કસ રીતે પ્રશ્ન હેઠળ હોય, ત્યારે કોર્ટની સત્તા હેઠળ અને તે લાદી શકે તેવી શરતો સિવાય દાવા અથવા કાર્યવાહીના કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા મિલકતનું હસ્તાંતરણ કરી શકાશે નહીં અથવા અન્યથા વ્યવહાર કરી શકાશે નહીં કે જેથી તેમાં થઈ શકે તેવા હુકમનામા અથવા હુકમ હેઠળ તેના અન્ય કોઈપણ પક્ષકારના અધિકારોને અસર પહોંચે.

સ્પષ્ટીકરણ.— આ કલમના હેતુઓ માટે, સક્ષમ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી કોર્ટમાં દાવાની અરજી રજૂ કરવાની અથવા કાર્યવાહી સંસ્થાપિત કરવાની તારીખથી દાવા અથવા કાર્યવાહીની પેન્ડેન્સી શરૂ થયેલી ગણાશે, અને જ્યાં સુધી દાવા અથવા કાર્યવાહીનો આખરી હુકમનામા અથવા હુકમ દ્વારા નિકાલ કરવામાં ન આવે અને આવા હુકમનામા કે હુકમનો સંપૂર્ણ સંતોષ અથવા મુક્તિ મેળવવામાં ન આવી હોય, અથવા તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઈપણ કાયદા દ્વારા તેના અમલીકરણ માટે નિર્ધારિત કોઈપણ મર્યાદાનો સમયગાળો સમાપ્ત થઈ જવાના કારણે તે મેળવવાનું અશક્ય ન બની જાય ત્યાં સુધી તે ચાલુ રહેશે."

એ બાબત સુસ્થાપિત છે કે લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત એ આધાર પર રચાયેલો સિદ્ધાંત છે કે ન્યાયના વહીવટ માટે એ આવશ્યક છે કે દાવામાં કોર્ટનો નિર્ણય માત્ર મુકદ્દમા લડતા પક્ષકારો પૂરતો જ નહીં પરંતુ પેન્ડેન્ટે લાઈટ ટાઈટલ પ્રાપ્ત કરનારાઓ પર પણ બંધનકર્તા હોવો જોઈએ. આ કલમની જોગવાઈ વાસ્તવમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અથવા હસ્તાંતરણને અન્યથા રદબાતલ કરતી નથી, પરંતુ તેને મુકદ્દમાના પક્ષકારોના અધિકારોને આધીન બનાવે છે.

'૨૭. લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતોની ચર્ચા કરતાં, ગૌરી દત્ત મહારાજ વિરુદ્ધ એસ.કે. સુફુર મોહમ્મદ એ.આઈ.આર. ૧૯૪૮ પી.સી. ૧૪૭ માં પ્રિવિ કાઉન્સિલે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું: (આઈ.એ. પાનું ૧૭૦)

" ... કલમ પર નો વ્યાપક હેતુ મુકદ્દમાના નિર્ણયની પેન્ડેન્સી દરમિયાન તેના કોઈપણ પક્ષકારના કૃત્યથી અપ્રભાવિત રહીને યથાસ્થિતિ જાળવી રાખવાનો છે. આ કલમની પ્રયોજ્યતા શુદ્ધ બુદ્ધિપૂર્વકની કાર્યવાહીમાં પુરાવાની બાબતો અથવા એક પક્ષ કે બીજા પક્ષના કેસની મજબૂતી કે નબળાઈ પર નિર્ભર રહી શકે નહીં. આવી કોઈપણ કસોટી લાગુ કરવી એ કાયદાના ઉદ્દેશ્યને ખોટી રીતે સમજવા સમાન છે અને બોર્ડના મતે, વિદ્વાન સબઓર્ડિનેટ જજે તા. ૮-૬-૧૯૩૨ નો કરાર રજીસ્ટર્ડ થયો ન હતો તે હકીકત પર જે ભાર મૂક્યો હતો તે બાબતમાં તેમની ભૂલ હતી."

'૨૮. કેદાર નાથ લાલ વિરુદ્ધ ગણેશ રામ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૦ એસ.સી. ૧૭૧૭ માં, આ કોર્ટે સમરેન્દ્ર નાથ સિંઘા વિરુદ્ધ કૃષ્ણા કુમાર નાગ એ.આઈ.આર. ૧૯૬૭ એસ.સી. ૧૪૪૦ ના અગાઉના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો અને નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું: (કેદાર નાથ લાલ કેસ (પૂર્વોક્ત), એસ.સી.સી. પાનું ૭૯૨, પેરા ૧૭)

"૧૭. ... '૧૬. ... આ સિદ્ધાંત હેઠળ પેન્ડેન્સે લાઈટ ખરીદનાર એ સિદ્ધાંત પર મુકદ્દમાના પરિણામથી બંધાયેલો છે કે જે પરિણામ તેના પક્ષકારને બંધનકર્તા હોય તે તેની પાસેથી અથવા તેના મારફતે પોતાનો અધિકાર, ટાઈટલ અને હિત મેળવનાર વ્યક્તિને પણ બંધનકર્તા હોવું જ જોઈએ. આ સિદ્ધાંત રાધામાધવ હોલદાર વિરુદ્ધ મનોહર મુખર્જી (૧૮૮૭-૮૮) ૧૫ આઈ.એ. ૯૭ માં સુસ્પષ્ટ રીતે દર્શાવવામાં આવ્યો

છે જ્યાં હકીકતો લગભગ હાલના કેસ જેવી જ હતી. એ સાચું છે કે કલમ પર કડક રીતે કહીએ તો કોર્ટ વેચાણ જેવા અનૈરિછક હસ્તાંતરણોને લાગુ પડતી નથી પરંતુ એ સુસ્થાપિત છે કે લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત આવા હસ્તાંતરણોને પણ લાગુ પડે છે. (જુઓ નીલકાંત બેનર્જી વિરુદ્ધ સુરેશ ચંદ્ર મલ્લિક (૧૮૮૪-૮૫) ૧૨ આઈ.એ. ૧૭૧ અને મોતી લાલ વિરુદ્ધ કર્ણ-ઉલ-દીન (૧૮૯૬-૯૭) ૨૪ આઈ.એ. ૧૭૦)' (સમરેન્દ્ર નાથ કેસ (પૂર્વોક્ત), એ.આઈ.આર. પાનું ૧૪૪૫, પેરા ૧૬)"

'૨૯. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની ઉપરોક્ત કલમ પર આ કોર્ટ સમક્ષ રાજેન્દર સિંઘ વિરુદ્ધ સંતા સિંઘ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ એસ.સી. ૨૫૩૭ માં ફરીથી વિચારણા માટે આવી હતી અને ન્યાયમૂર્તિઓએ જયરામ મુદલિયાર વિરુદ્ધ અચ્યાસ્વામી (૧૯૭૨) ૨ એસ.સી.સી. ૨૦૦ માં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતોની બહાલી સાથે પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો કે: (રાજેન્દર સિંઘ કેસ (પૂર્વોક્ત), એસ.સી.સી. પાનું ૭૧૧, પેરા ૧૫)

"૧૫. લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતનો હેતુ ખાનગી વ્યવહારો દ્વારા કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રમાંથી બચવાના મુકદ્દમાના પક્ષકારોના પ્રયાસો પર પ્રહાર કરવાનો હતો, જેમાં સ્થાવર મિલકતમાં અધિકારો અથવા હિતોનો વિવાદ પેન્ડિંગ હોય, જે પેન્ડિંગ વિવાદનો નિર્ણય કરવાની કોર્ટની સત્તાના દાયરામાંથી મુકદ્દમાની વિષયવસ્તુને દૂર કરી શકે અથવા તેના હુકમનામાને નિષ્ફળ બનાવી શકે. સ્થાવર મિલકત પર મુકદ્દમા

દરમિયાન તે મિલકત પ્રાપ્ત કરનારા હસ્તાંતરણગ્રહિતઓ આ સિદ્ધાંત લાગુ થવાના કારણે દાવામાં પસાર થયેલા હુકમનામાથી બંધાયેલા ગણાય છે, ભલે તેઓ તેમાં પક્ષકાર તરીકે જોડાયેલા ન હોય. લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતનો સમગ્ર ઉદ્દેશ્ય મુકદ્દમાના પક્ષકારો તેમજ અન્ય વ્યક્તિઓ, જેઓ મુકદ્દમાની વિષયવસ્તુ હોય તેવી સ્થાવર મિલકતમાં અધિકારો મેળવવા માંગતા હોય, તેઓને કોર્ટની સત્તા અને અધિકારક્ષેત્રને આધીન બનાવવાનો છે જેથી પેર્લિંગ કાર્યવાહીના હેતુને નિષ્ફળ બનાવતો અટકાવી શકાય.""

૨૮. એ. નવાબ જોન વિરુદ્ધ વી.એન. સુબ્રમણ્યમ (૨૦૧૨) ૭ એસ.સી.સી. ૭૩૮ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે; જેમાં નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું છે:

"૧૮. એ સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે કલમ પર ની અસર દાવાના પક્ષકાર દ્વારા દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન કરવામાં આવેલા હસ્તાંતરણોને રદબાતલ બનાવવાની નથી; પરંતુ આવા હસ્તાંતરણોને તે દાવાના પક્ષકારોના તેવા અધિકારોને આધીન બનાવવાની છે, જે આખરે દાવામાં નક્કી કરવામાં આવી શકે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, અલબત્ત દાવાના પરિણામને આધીન રહીને હસ્તાંતરણ માન્ય રહે છે. પેન્ડેન્ટ લાઈટ ખરીદનાર તેના વેચનારના તે જ કાનૂની અધિકારો મેળવવા માટે

હકદાર રહેશે અથવા તે જ જવાબદારીઓ ભોગવશે જે કોર્ટ દ્વારા આખરે નક્કી કરવામાં આવી શકે છે.

'૧૨. ... દાવાની માત્ર પેન્ડન્સી પક્ષકારોમાંથી કોઈ એકને દાવાની વિષયવસ્તુ બનતી મિલકતનો વ્યવહાર કરતાં અટકાવતી નથી. આ કલમ માત્ર એવી શરત નિર્ધારિત કરે છે કે સિવાય કે મિલકતનું કોર્ટની પરવાનગીથી હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું હોય, બાકી દાવામાં પસાર થઈ શકે તેવા કોઈપણ હુકમનામા હેઠળ અન્ય પક્ષકારના અધિકારોને હસ્તાંતરણથી કોઈપણ રીતે અસર થશે નહીં.' (સંજય વર્મા વિરુદ્ધ માણિક રોય (૨૦૦૬) ૧૩ એસ.સી.સી. ૬૦૮, એસ.સી.સી. પાનું ૬૧૨, પેરા ૧૨.)"

૨૯. સંજય વર્મા વિરુદ્ધ માણિક રોય અને અન્ય, (૨૦૦૬) ૧૩ એસ.સી.સી. ૬૦૮ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠેરવ્યું છે:

"૧૦. બીબી ઝુબૈદા ખાતૂન કેસ (૨૦૦૪) ૧ એસ.સી.સી. ૧૯૧, જેના પર સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલે આધાર રાખ્યો હતો, તે વાસ્તવમાં સામાવાળાના વલણની વિરુદ્ધ જાય છે. જોકે પેરા ૯ નું સામાન્ય વાંચન સામાવાળા દ્વારા લેવાયેલા વલણને સમર્થન આપે છે, પરંતુ એ નોંધવું જરૂરી છે કે વાસ્તવિક સ્થિતિ તદ્દન અલગ હતી. હકીકતમાં તે કેસમાં દાવામાં ક્રોસ-સૂટ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

કોર્ટની પરવાનગી વિના લિસ પેન્ડેન્સ તબદીલદાર હોવાથી, આ કેસમાં ખૂબ લાંબા સમયથી પેન્ડિંગ રહેલા દાવામાં હક તરીકે પક્ષકાર બનવાની માંગ કરી શકતા નથી. વાસ્તવમાં ચુકાદાના પેરા ૧૦ માં આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે એવો બિલકુલ કોઈ નિયમ નથી કે કોર્ટની પરવાનગી વિનાના લિસ પેન્ડેન્સ તબદીલદારે તમામ કેસોમાં પેન્ડિંગ દાવાનો સામનો કરવો જ જોઈએ. સર્વિન્દર સિંઘ વિરુદ્ધ દલીપ સિંઘ (૧૯૯૬) ૫ એસ.સી.સી. ૫૩૯ માં પેરા ૬ માં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવેલ હતું: (એસ.સી.સી. પાના ૫૪૧-૪૨, પેરા ૬)

"૬. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર એવી કલ્પના કરે છે કે: 'ભારતની સીમાઓ અંદર સત્તા ધરાવતી કોઈપણ કોર્ટમાં... કોઈપણ એવા દાવા અથવા કાર્યવાહીની પેન્ડેન્સી દરમિયાન કે જે કાવતરાયુક્ત ન હોય અને જેમાં સ્થાવર મિલકતનો કોઈપણ અધિકાર સીધી અને સ્પષ્ટ રીતે પ્રશ્નરૂપ હોય, તે મિલકત દાવા અથવા કાર્યવાહીના કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા એવી રીતે તબદીલ કરી શકાશે નહીં અથવા અન્યથા વ્યવહાર કરી શકાશે નહીં કે જેથી તેમાં થઈ શકે તેવા હુકમનામા અથવા હુકમ હેઠળ તેના કોઈપણ અન્ય પક્ષકારના અધિકારોને અસર થાય, સિવાય કે કોર્ટની સત્તા હેઠળ અને તે લાદી શકે તેવી શરતો પર.'"

"તેથી, તે સ્પષ્ટ થશે કે દાવામાં પ્રતિવાદીઓને કલમ પર ના અમલ દ્વારા મિલકતનો વ્યવહાર કરવા માટે પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યા હતા અને

કોર્ટના હુકમ અથવા સત્તા સિવાય અપીલકર્તાના અધિકારોને અસર કરે તેવી કોઈપણ રીતે તેને તબદીલ કરી શકતા ન હતા અથવા અન્યથા વ્યવહાર કરી શકતા ન હતા. સ્વીકૃત રીતે, તે મિલકતોના હસ્તાંતરણ માટે કોર્ટની સત્તા અથવા હુકમ મેળવવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી, કલમ પર ના અમલ દ્વારા તે હસ્તાંતરણ સ્પષ્ટપણે લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંત હેઠળ આવશે. આ સંજોગોમાં, સામાવાળા/પ્રતિવાદીઓને દાવામાં જરૂરી કે યોગ્ય પક્ષકાર ગણી શકાય નહીં."

૧૨. ટી.પી. એક્ટની કલમ પર માં નિર્દિષ્ટ સિદ્ધાંતો સામ્ય, શુદ્ધ અંતઃકરણ અથવા ન્યાયને અનુરૂપ છે કારણ કે તે એક સામ્યપૂર્ણ અને ન્યાયી પાયા પર આધારિત છે કે જો હસ્તાંતરણને પ્રવર્તવા દેવામાં આવે તો કોઈપણ દાવો કે મુકદ્દમો સફળ પરિણામ સુધી પહોંચાડવો અશક્ય બનશે. લિસ પેન્ડેન્સ તબદીલદાર હુકમનામાથી એટલો જ બંધાયેલો છે જાણે કે તે દાવાનો પક્ષકાર હોય. ટી.પી. એક્ટની કલમ પર માં સમાવિષ્ટ લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત જાહેર નીતિનો સિદ્ધાંત હોવાથી, શુદ્ધબુદ્ધિ કે સદ્ભાવનાનો કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. કલમ પર નો મૂળભૂત સિદ્ધાંત એ છે કે મુકદ્દમો લડતા પક્ષકારને મુકદ્દમાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન મેળવેલા ટાઈટલની નોંધ લેવામાંથી મુક્તિ મળે છે. માત્ર દાવાની પેન્ડેન્સી પક્ષકારોમાંથી કોઈ એકને દાવાની વિષયવસ્તુ બનતી મિલકતનો વ્યવહાર કરવાથી રોકતી નથી. સદર કલમ માત્ર એવી શરત નિયત કરે છે કે મિલકતનું હસ્તાંતરણ કોર્ટની પરવાનગીથી કરવામાં

આવ્યું ન હોય તો તે હસ્તાંતરણ દાવામાં પસાર થઈ શકે તેવા કોઈપણ હુકમનામા હેઠળ અન્ય પક્ષકારના અધિકારોને કોઈપણ રીતે અસર કરશે નહીં."

૩૦. અપીલકર્તાઓ વતી એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ટી.પી. એક્ટની કલમ પર માં આવેલ શબ્દપ્રયોગ "દાવો અથવા કાર્યવાહીઓ" અરજીઓને પણ લાગુ પડે છે. સમય લંબાવવાની માંગ કરતી અરજી પણ સદર જોગવાઈના અર્થ અંતર્ગત એક કાર્યવાહી છે અને દાખલ કરવામાં આવેલ અપીલ પણ દાવા અથવા કાર્યવાહીઓનું ચાલુ રહેવું છે પરંતુ તે કાર્યવાહીઓના અર્થમાં આવે છે. કલમ પર ના સુધારા પાછળનો વૈધાનિક આશય માત્ર દાવાને આવરી લેવાનો ન હતો પરંતુ અપીલો અને કાર્યવાહીઓને પણ આવરી લેવાનો હતો અને તેમાં સીપીસી હેઠળની તમામ અરજીઓ/અપીલોનો સમાવેશ થશે. ઓર્ડર ૯ રુલ ૯ હેઠળની અરજી પણ દાવો અથવા અન્ય કાર્યવાહીઓના શબ્દપ્રયોગના અર્થમાં આવરી લેવામાં આવશે કે જેને લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત લાગુ પડશે. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સુધારા પહેલાં કલમ પર દાવાની "સક્રિય કાર્યવાહી" દરમિયાન કરવામાં આવેલી તબદીલી પર પ્રતિબંધ મૂકતી હતી. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર માં લિસ પેન્ડેન્સના નિયમનો સમાવેશ થાય છે, જે તેના સુધારા પહેલાં માત્ર એવા દાવા અથવા કાર્યવાહીની "સક્રિય કાર્યવાહી" દરમિયાન કરવામાં આવેલી તબદીલી પર જ પ્રતિબંધ મૂકતી હતી કે જેમાં સ્થાવર મિલકતનો કોઈપણ અધિકાર સીધી અને સ્પષ્ટ રીતે પ્રશ્નરૂપ હતો. ૧૯૨૯ માં તેના સુધારા પહેલાં સદર કલમમાં અસ્તિત્વ ધરાવતો

શબ્દપ્રયોગ "સક્રિય કાર્યવાહી", નિયમના અમલીકરણમાં ઘણી અનિશ્ચિતતા તરફ દોરી ગયો હતો, અને તેના કારણે ન્યાયિક અભિપ્રાયોમાં મતભેદ સર્જાયો હતો. એવું અનુભવાયું હતું કે કાળજીનું ધોરણ, જે "સક્રિય કાર્યવાહી" ની રચના કરશે, તેને ચોકસાઈપૂર્વક વ્યાખ્યાયિત કરી શકાતું નથી. આ અનિશ્ચિતતા દૂર કરવા માટે, ૧૯૨૯ માં કાયદામાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો, અને ૧૯૨૯ ના અમેરિકન એક્ટ ૨૦ દ્વારા "સક્રિય કાર્યવાહી" શબ્દસમૂહના સ્થાને "પેન્ડન્સી" શબ્દ મૂકવામાં આવ્યો હતો; અને હવે તબદીલી દાવા કે કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન કરવામાં આવી હતી કે કેમ તે નક્કી કરવામાં કોઈ મુશ્કેલી પડી શકે નહીં. પરમેશ્વરી દીન વિરુદ્ધ રામ ચરણ અને અન્ય એ.આઈ.આર. ૧૯૩૭ પી.સી. ૨૬૦ માં, ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:

"૨. તે સ્પષ્ટ છે કે દાવાની સક્રિય કાર્યવાહીનો પ્રશ્ન એ હકીકતનો પ્રશ્ન છે, પરંતુ ભારતમાંની કોઈપણ અદાલતમાં એવું સૂચન કરવામાં આવ્યું ન હતું કે વાદીઓએ દાવાની સક્રિય રીતે કાર્યવાહી કરી ન હતી, અને પરિણામે તેઓ લિસ પેન્ડેન્સના નિયમનો લાભ મેળવવાથી વંચિત રહ્યા હતા. તેથી, અપીલ કોર્ટના વિદ્વાન ન્યાયાધીશો પાસે આ મુદ્દે પોતાનો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવાની કોઈ તક ન હતી; અને લોર્ડશિપ્સ એવા વાંધાને ધ્યાને લઈ શકે નહીં, જે નીચે વિચારણામાં ન લેવાયેલ હકીકતના પ્રશ્ન પર નિર્ભર હોય. તેમની સમક્ષના રેકર્ડ પર, દાવાની કાર્યવાહીમાં કોઈ વિલંબ અથવા બેદરકારીનો કોઈ સંકેત નથી, કે જેના માટે વાદીઓને જવાબદાર ગણી શકાય. તેથી, લોર્ડશિપ્સ હાઈકોર્ટ સાથે સંમત થાય છે કે

અપીલકર્તા દ્વારા જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે તબદીલી હુકમનામું મેળવનારના અધિકારોને પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે નહીં, અને તેઓ દ્વારા મેળવવામાં આવેલ હુકમનામાનો તે પ્રતિકાર કરી શકે નહીં."

પ્રિવ્હી કાઉન્સિલ દ્વારા વર્ષ ૧૯૩૭ માં પ્રસ્થાપિત કાયદાનો ઉપરોક્ત સિદ્ધાંત હજુ પણ માન્ય છે જે કિરપાલ કૌર વિરુદ્ધ જીતેન્દ્ર પાલ સિંઘ અને અન્ય (૨૦૧૫) ૯ એસ.સી.સી. ૩૫૬ ના કેસમાં આપવામાં આવેલ આ કોર્ટના તાજેતરના ચુકાદા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે:

"૨૧. મૃતક પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા બીજા પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કથિત બક્ષિસ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન પણ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ પર હેઠળ આવે છે, કારણ કે સદર દસ્તાવેજ કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન અને એસએલપી દાખલ કરવા માટેની મુદતની અવધિ પૂરી થાય તે પહેલાં કરવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં, આ કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી દરમિયાન, બીજા પ્રતિવાદી, જેમણે કથિત બક્ષિસ દસ્તાવેજના આધારે દાવાવાળી અનુસૂચિ "બી" મિલકતના કથિત લાભાર્થી હોવાનો દાવો કર્યો છે, તેમણે બક્ષિસ મેળવનાર તરીકે આ કોર્ટની પરવાનગી માંગવી જોઈતી હતી અને મૃતક પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા "બી" અનુસૂચિ મિલકત, જે મિલકત તેમની તરફેણમાં આવી હતી, તેના સંદર્ભમાં કથિત બક્ષિસ દસ્તાવેજના નિષ્પાદનની ઉપરોક્ત હકીકત સીપીસીના ઓર્ડર ૨૨ રુલ ૧૦ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા મુજબ આ કોર્ટના ધ્યાને લાવવી જોઈતી

હતી અને આ કોર્ટ દ્વારા અનેક કેસોમાં નક્કી કરાયેલા કાયદા હેઠળ જરૂરી મુજબ તેમના અધિકારનો બચાવ કરવો જોઈતો હતો.

XXXXXX

૨૬. અનુસૂચિ 'બી' મિલકતના સંબંધમાં મૃતક પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા બીજા પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ કથિત બક્ષિસ દસ્તાવેજની કાયદેસરતાની અમારા દ્વારા વધુ તપાસ કરવામાં આવી છે અને જગન સિંઘ વિરુદ્ધ ધનવંતી (૨૦૧૨) ૨ એસ.સી.સી. ૬૨૮ ના કેસમાં આ કોર્ટના નિર્ણયના પ્રકાશમાં તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ પર હેઠળ આવે છે, જેમાં આ કોર્ટે એવો કાનૂની સિદ્ધાંત નિર્ધારિત કર્યો છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ પર હેઠળ, 'લિસ' ત્યાં સુધી ચાલુ રહે છે જ્યાં સુધી કોર્ટમાંથી આખરી હુકમનામું કે હુકમ મેળવવામાં ન આવ્યો હોય અને દીવાની દાવાનો સામનો કરનાર વ્યથિત પક્ષકારને તેનો સંપૂર્ણ સંતોષ આપવામાં ન આવ્યો હોય. આ કોર્ટ દ્વારા વધુમાં ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે જો લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન કરવામાં આવેલ હસ્તાંતરણને પ્રવર્તવા દેવામાં આવે તો કોઈપણ દાવો કે મુકદ્દમો સફળ પરિણામ સુધી પહોંચાડવો સ્પષ્ટપણે અશક્ય બનશે."

કે જેમાં કથિત બક્ષિસ દસ્તાવેજની હકીકત કોર્ટને જણાવવામાં આવી ન હતી. આ બાબતને જગન સિંઘ (મૃતક) તેમના વારસદારો માર્ક્ટ વિરુદ્ધ

ધનપંતી અને અન્ય (૨૦૧૨) ૨ એસ.સી.સી. ૬૨૮ ના કેસમાં નીચે મુજબ વિસ્તૃત કરવામાં આવી છે:

"૩૨. ટી.પી. એક્ટની કલમ પર નો વ્યાપક સિદ્ધાંત મુકદ્દમાનો નિર્ણય પેર્લિંગ હોય ત્યાં સુધી મુકદ્દમાના કોઈપણ પક્ષકારના કૃત્યથી અપ્રભાવિત યથાસ્થિતિ જાળવી રાખવાનો છે. દાવાની બરતરફી પછી પણ, જો પાછળથી અપીલ દાખલ કરવામાં આવે, તો ખરીદનાર લિસ પેન્ડેન્સને આધીન રહે છે, જેમ કે કૃષ્ણાજી પંઢરીનાથ વિરુદ્ધ અનસૂયાબાઈ એ.આઈ.આર. (૧૯૫૯) બોમ્બે ૪૭૫ માં ઠેરવવામાં આવ્યું છે. તે બાબતમાં સામાવાળા (મૂળ વાદી) એ તેના પતિ સામે ભરણપોષણ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો અને તેના મકાન પર બોજાનો દાવો કર્યો હતો. પ્રોસેસ ફી ન ભરવા બદલ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ના ઓર્ડર ૯ રુલ ૨ હેઠળ તારીખ ૧૫.૭.૧૯૫૨ ના રોજ દાવો બરતરફ કરવામાં આવ્યો હતો. પતિએ તુરંત જ તારીખ ૧૭.૭.૧૯૫૨ ના રોજ મકાન વેચી દીધું હતું. સામાવાળાએ તારીખ ૨૯.૭.૧૯૫૨ ના રોજ પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે અરજી કરી હતી, અને દાવો પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવ્યો હતો જેના પરિણામે ભરણપોષણ માટે હુકમનામું થયું અને મકાન પર બોજો જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો. વાદીએ દરખાસ્તમાં અપીલકર્તાને ખરીદનાર તરીકે પક્ષકાર બનાવ્યા હતા. અપીલકર્તાએ એવી દલીલ કરીને તેનો પ્રતિકાર કર્યો કે જ્યારે દાવો બરતરફ કરવામાં આવ્યો

હતો ત્યારે વેચાણ થયું હતું. તે દલીલને ફગાવી દેતાં હાઈકોર્ટે પેરા ૪ માં નીચે મુજબ ઠેરવ્યું હતું:

" ...ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર, ૧૯૨૯ ના એક્ટ ૨૦ દ્વારા સુધારવામાં આવી તે પહેલાં જે સ્વરૂપમાં હતી, તેમાં 'કોઈપણ દાવા અથવા કાર્યવાહીની સક્રિય કાર્યવાહી' શબ્દપ્રયોગનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હતો. તે શબ્દપ્રયોગ હવે રદ કરવામાં આવ્યો છે, અને સ્પષ્ટતા સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે જ્યાં સુધી આખરી હુકમનામું અથવા હુકમ મેળવવામાં ન આવે અને તેનો સંપૂર્ણ સંતોષ આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી 'લિસ' ચાલુ રહે છે. સર દિનશા મુક્તાના "ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ", ૪થી આવૃત્તિના પાના ૨૨૮ પર, અનેક સત્તાવાર ચુકાદાઓનો ઉલ્લેખ કર્યા પછી, કાયદો આ મુજબ જાણાવવામાં આવ્યો છે:

'દાવાની બરતરફી પછી પણ જો પાછળથી અપીલ દાખલ કરવામાં આવે તો ખરીદનાર 'લિસ પેન્ડેન્સ' ને આધીન રહે છે."

"જો દાવો બરતરફ થયા પછી અને અપીલ દાખલ કરવામાં આવે તે પહેલાં, વાદીના હિતને નુકસાન પહોંચાડીને પ્રતિવાદીને મિલકતની તબદીલી કરતાં અટકાવવા માટે 'લિસ' ચાલુ રહેતી હોય, તો દાવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના ઓર્ડર ૯ રુલ ૨ હેઠળ દાવો બરતરફ થયાની તારીખ અને તેના પુનઃસ્થાપનની તારીખ વચ્ચે 'લિસ' ચાલુ રહેતી નથી તેવું માનવા માટે મને કોઈ કારણ જણાતું નથી."

૩૩. એ નોંધવું પ્રસ્તુત છે કે જ્યારે ટી.પી. એક્ટની કલમ પર માં આવો સુધારો કરવામાં આવ્યો ન હતો ત્યારે પણ, અલ્હાબાદ હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેંચે મોતી ચંદ વિરુદ્ધ બ્રિટિશ ઇન્ડિયા કોર્પોરેશન લિ. એ.આઈ.આર. (૧૯૩૨) ઓલ ૨૧૦ માં નીચે મુજબ જણાવેલ હતું:

“૧૦. અપીલકર્તાઓ દ્વારા જે કાયદાકીય જોગવાઈ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે ટી.પી. એક્ટની કલમ પર માં સમાવિષ્ટ છે. આ કલમમાં દર્શાવેલ સક્રિય કાર્યવાહી જ્યાં સુધી દાવો અપીલમાં પેનિંગ હોય ત્યાં સુધી ચાલુ રહેતી હોવાનું ગણવું જ જોઈએ, કારણ કે અપીલ કોર્ટની કાર્યવાહી એ માત્ર દાવાની કાર્યવાહીનું ચાલુ રહેવું જ છે... (જુઓ ગોર્બિંદ ચંદર રોય વિરુદ્ધ ગુરુ ચરણ કરમોકાર આઈ.એલ.આર. ૧૮૮૮ ૧૫ કલ. ૯૪).”

૩૪. જો આવો અભિગમ અપનાવવામાં ન આવે, તો જો લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન કરાયેલ તબદીલીઓને માન્ય રહેવા દેવામાં આવે તો કોઈપણ કાર્યવાહી કે દાવાને તેના સફળ અંત સુધી પહોંચાડવો સ્પષ્ટપણે અશક્ય બની જશે. આ કલમનું સ્પષ્ટીકરણ એવી જોગવાઈ કરે છે કે દાવા કે કાર્યવાહીનો જ્યાં સુધી આખરી હુકમનામા અથવા હુકમ દ્વારા નિકાલ ન થાય, અને તેવા હુકમનામા અથવા હુકમનો સંપૂર્ણ સંતોષ કે પૂર્તિ મેળવવામાં ન આવી હોય અથવા તત્સમયે અમલમાં રહેલા કોઈપણ કાયદા દ્વારા તેની બજવણી માટે નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી કોઈપણ

લિમિટેશનની મુદત પૂરી થવાના કારણે તે અપ્રાપ્ય બની ન ગઈ હોય, ત્યાં સુધી દાવા કે કાર્યવાહીની પેન્ડેન્સી ચાલુ રહેતી હોવાનું ગણાશે.

૩૫. હાલના કેસમાં, સામાવાળા અને અરજદાર તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવશે કે અરજદારની તરફેણમાં વેચાણ એવા સમયે થયું હતું જ્યારે તેવા વેચાણ સામે કોઈ સ્ટે અમલમાં ન હતો, અને હકીકતમાં જ્યારે બીજી અપીલ દાખલ કરવામાં આવી ન હતી. જો કે, અમે લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંત હેઠળ વર્તમાન પરિસ્થિતિને આવરી લેવા માટે કૃષ્ણાજી પંઢરીનાથ એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ બોમ્બે જીપ માં આપેલા સિદ્ધાંતને અનુસરવાનું પસંદ કરીશું, કારણ કે વેચાણ દસ્તાવેજ એવા સમયે કરવામાં આવ્યો હતો જ્યારે બીજી અપીલ દાખલ કરવામાં આવી ન હતી પરંતુ જે ત્યારબાદ લિમિટેશનના સમયગાળાની અંદર દાખલ કરવામાં આવી હતી. લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત જાહેર નીતિ અને ઇક્વિટી પર આધારિત છે, અને જો તેને અર્થપૂર્ણ રીતે વાંચવામાં આવે તો વર્તમાન કેસની જેમ બીજી અપીલ માટે લિમિટેશનની મુદત પૂરી ન થાય ત્યાં સુધીનું આવું વેચાણ ટી.પી. એક્ટની કલમ પર હેઠળ આવરી લેવાયેલું માનવું પડશે.”

૩૧. લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત અપીલના સ્વરૂપની કાર્યવાહીને પણ લાગુ પડશે, જેમ કે કૃષ્ણાજી પંઢરીનાથ વિરુદ્ધ અનુસયાબાઈ એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ બોમ્બે જીપ ના કેસમાં નીચે મુજબ ભારપૂર્વક જણાવવામાં આવ્યું છે:

“૩. એ સાચું છે કે આ કેસમાં સિદરામ દ્વારા કરવામાં આવેલ વેચાણ અનુસયાબાઈ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો બરતરફ થયા પછી અને દાવો પુનઃસ્થાપિત થયો તે પહેલાં કરવામાં આવ્યું હતું, પરંતુ આ તબદીલી આખરી હુકમનામું કે હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં અને હુકમનામાનો સંપૂર્ણ સંતોષ કે પૂર્તિ પ્રાપ્ત થઈ તે પહેલાં થયેલી હોવાથી, તેને પેન્ડેન્ટ લાઈટ ગણવી જ જોઈએ. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર માં, ૧૯૨૮ ના એક્ટ ૨૦ દ્વારા તેમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં જે સ્થિતિ હતી તે મુજબ, “કોઈપણ દાવા અથવા કાર્યવાહીની સક્રિય પેરવી” શબ્દપ્રયોગ ઉપયોગમાં લેવાયો હતો. તે શબ્દપ્રયોગ હવે રદ કરવામાં આવ્યો છે, અને સ્પષ્ટીકરણ એ બાબત બિલકુલ સ્પષ્ટ કરે છે કે જ્યાં સુધી આખરી હુકમનામું કે હુકમ મેળવવામાં ન આવે અને તેનો સંપૂર્ણ સંતોષ ન થાય ત્યાં સુધી લિસ ચાલુ રહે છે. સર દિનશા મુદ્દાના “ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ” ની ૪૫ી આવૃત્તિના પાના નં. ૨૨૮ પર, અનેક ચુકાદાઓનો સંદર્ભ આપ્યા પછી કાયદો નીચે મુજબ જણાવવામાં આવ્યો છે:

“... દાવો બરતરફ થયા પછી પણ જો ત્યારબાદ અપીલ દાખલ કરવામાં આવે તો ખરીદનાર લિસ પેન્ડેન્સને આધીન રહે છે.”

૩૨. સામાવાળાઓ તરફથી કરવામાં આવેલી એવી રજૂઆતો અમે સ્વીકારવા અસમર્થ છીએ કે પક્ષકારો દ્વારા દાવો બરતરફ થઈ ગયો હોવાની

ગેરસમજ કરવામાં આવી હોવાથી ૧૦.૧૨.૧૯૫૫ થી હાઈકોર્ટ દ્વારા હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો ત્યાં સુધી એટલે કે ૧૯૬૨ વચ્ચે અંતરાલ રહ્યો હતો. અમારા મતે, જ્યારે તારીખ ૮.૧.૧૯૫૫ ના હુકમથી દાવો પોતે જ બરતરફ કરવામાં આવ્યો ન હતો, ત્યારે તે પછીની ઘટનાઓ એટલે કે ટ્રાયલ કોર્ટ તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના હુકમથી તેને બરતરફ થયેલો ગણ્યો અથવા વાદી પણ એવી ખોટી છાપ હેઠળ રહ્યા કે દાવો ગેરહાજરીમાં બરતરફ કરવામાં આવ્યો હતો અને તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ ખર્ચ લાદવામાં આવ્યો હતો અને તે તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫ સુધી ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો, તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી. ખર્ચની બિન-ચુકવણીને કારણે, તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ ના હુકમથી દાવો બરતરફ થઈ ગયો હતો તે સ્વીકારી શકાય નહીં, કારણ કે તે હુકમ કાયદાની દ્રષ્ટિએ અસ્તિત્વવિહીન હતો. પેઝિંગ દાવાને બરતરફ થયેલો ગણતો તે એક ગેરકાયદે હુકમ હતો. જ્યારે હકીકતમાં દાવો બિલકુલ બરતરફ થયો જ ન હતો અને વાસ્તવિક હકીકત તરીકે તારીખ ૮.૧.૧૯૫૫ ના રોજ દાવો બરતરફ કરવામાં આવ્યો ન હતો ત્યારે, દાવાને બરતરફ થયેલો ગણવા માટે કોઈ કાનૂની કાલ્પનિકતા ઊભી કરી શકાય નહીં . તેની પુનઃસ્થાપના માટેનો ત્યારપછીનો હુકમ અથવા ખર્ચ લાદવો એ અસ્તિત્વવિહીન અને ગેરકાયદેસર હતો અને હાઈકોર્ટ દ્વારા તેને યોગ્ય રીતે રદબાતલ કરવામાં આવ્યો હતો. જ્યારે કાયદાની દ્રષ્ટિએ દાવો બિલકુલ બરતરફ થયો જ ન હતો, ત્યારે તેને માત્ર પેઝિંગ જ ગણવાનો રહે છે. સામાવાળાઓની તરફેણમાં એવી કોઈ કાનૂની કાલ્પનિકતા ઊભી કરી શકાય નહીં કે પુનઃસ્થાપના માટેના ખર્ચની બિન-

ચુકવણીને કારણે તારીખ ૧૫.૧૨.૧૯૫૫ ના રોજ દાવો પોતે જ બરતરફ થઈ ગયો હતો; જ્યારે કે તે બિલકુલ બરતરફ થયો ન હતો અને હાઈકોર્ટે પણ ઠેરવ્યું છે કે તારીખ ૧.૧૨.૧૯૫૫ નો હુકમ હકુમત વિનાનો હતો. સદર હુકમને અવગણવો પડે તેમ છે અને વાસ્તવમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા તેને રદ કરવામાં આવ્યો હતો. આમ, દાવો હકીકતમાં પેન્ડિંગ હતો અને તેને ખોટી રીતે બરતરફ થયેલો ગણવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠેરવ્યું છે કે તે ક્યારેય બરતરફ થયો ન હતો. આમ, અમારા મતે, તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ નો પ્રશ્નવાળો વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન કરવામાં આવ્યો હતો અને અહીં વાદગ્રસ્ત ચુકાદામાં તેનાથી વિપરીત ઠેરવીને હાઈકોર્ટે કાયદાકીય ભૂલ કરી છે.

(૩) ના સંબંધમાં: શું ટી.પી. એક્ટની કલમ પર પેન્ડેન્ટે લાઈટ તબદીલીને રદબાતલ બનાવે છે?

૩૩. સામાવાળાઓ તરફના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વિનોદ સેઠ વિરુદ્ધ દેવિન્દર બજાજ (૨૦૧૦) ૮ એસ.સી.સી. ૧ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ કોર્ટે ઠેરવ્યું છે કે લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત દાવાના કોઈ પક્ષકાર દ્વારા કરવામાં આવેલા હસ્તાંતરણને અસર કરતો નથી પરંતુ તે માત્ર મુકદ્દમાના અન્ય પક્ષકારોના અધિકારોને અધીન બનાવે છે. તેથી કલમ પર વ્યવહારને રદબાતલ બનાવશે નહીં. આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠેરવેલ છે:

“૪૨. એ સુસ્થાપિત છે કે લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત દાવાના કોઈ પક્ષકાર દ્વારા કરવામાં આવેલા હસ્તાંતરણને રદ કરતો નથી, પરંતુ તે માત્ર

મુકદ્દમાના અન્ય પક્ષકારોના અધિકારોને અધીન બનાવે છે. તેથી કલમ પર દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન દાવો વાળી મિલકત સંબંધિત વ્યવહારને રદબાતલ બનાવશે નહીં પરંતુ દાવાના અન્ય પક્ષકારો પૂરતો તે તબદીલીને નિષ્પ્રભાવી બનાવશે. દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન દાવો વાળી મિલકતમાં કોઈપણ હક, શીર્ષક કે હિતની તબદીલી અથવા તેના પરિણામે કોઈપણ હક, શીર્ષક કે હિતનું સંપાદન એ દાવાના નિર્ણયને આધીન રહેશે.

૪૩. ટી.પી. એક્ટની કલમ પર નો અંતર્ગત સિદ્ધાંત ન્યાય અને ઇક્વિટી પર આધારિત છે. જો કે કલમ પર હેઠળના પ્રતિબંધનો અમલ એ કોર્ટ જે શરતો લાદે તેને આધીન દાવો વાળી મિલકતને કલમ પર ના અમલમાંથી મુક્તિ આપવાની કોર્ટની સત્તાને આધીન છે. તેનો અર્થ એ છે કે જે કોર્ટમાં દાવો પેન્ડિંગ હોય, તે કોર્ટ યોગ્ય કેસોમાં, પોતે યોગ્ય માને તેવી શરતો લાદીને, દાવાના કોઈપણ પક્ષકારના અધિકારોને આધીન રહ્યા વિના દાવાની વિષયવસ્તુ હોય તેવી મિલકતની તબદીલી કરવાની પક્ષકારને મંજૂરી આપવાની સત્તા ધરાવે છે. તથ્યો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારો એવો મત છે કે આ એક યોગ્ય કેસ છે જ્યાં દાવો વાળી મિલકતને વ્યાજબી જામીનગીરી સંબંધિત શરતને આધીન ટી.પી. એક્ટની કલમ પર ના અમલમાંથી મુક્તિ આપવી જોઈએ, જેથી દાવાની પેન્ડન્સી હોવા છતાં પ્રતિવાદીઓને તેઓ યોગ્ય માને તે રીતે મિલકતનો વ્યવહાર કરવાની સ્વતંત્રતા મળે.”

૩૪. એ. નવાબ જોન વિરુદ્ધ વી.એન. સુબ્રમણ્યમ (૨૦૧૨) ૭
એસ.સી.સી. ૭૩૮ પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે જેમાં આ કોર્ટે નીચે
મુજબ ઠેરવેલ છે:

“૧૮. એ સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે કલમ પર ની અસર એ દાવાના
પક્ષકાર દ્વારા દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન કરવામાં આવેલી
તબદીલીઓને રદબાતલ બનાવવાની નથી; પરંતુ માત્ર આવી
તબદીલીઓને તેવા દાવાના પક્ષકારોના તેવા અધિકારોને આધીન
બનાવવાની છે, જે દાવામાં આખરે નક્કી કરવામાં આવી શકે છે. બીજા
શબ્દોમાં કહીએ તો, તબદીલી એ અલબત્ત દાવાના પરિણામને આધીન
રહીને માન્ય રહે છે. પેન્ડેન્ટે લાઈટ ખરીદનાર તેના વેચનારના તે જ
કાનૂની હકો મેળવવા અથવા જવાબદારીઓ ભોગવવા માટે હકદાર રહેશે
જે કોર્ટ દ્વારા આખરે નક્કી કરવામાં આવે.

“૧૨. ... દાવાની માત્ર પેન્ડન્સી પક્ષકારોમાંથી કોઈ એકને દાવાની
વિષયવસ્તુ બનતી મિલકતનો વ્યવહાર કરતાં અટકાવતી નથી. આ કલમ
માત્ર એવી શરત રજૂ કરે છે કે જ્યાં સુધી કોર્ટની પરવાનગી સાથે
મિલકતની તબદીલી કરવામાં ન આવી હોય ત્યાં સુધી, દાવામાં પસાર
કરવામાં આવી શકે તેવા કોઈપણ હુકમનામા હેઠળ અન્ય પક્ષકારના
અધિકારોને આ તબદીલી કોઈપણ રીતે અસર કરશે નહીં.” (સંજય વર્મા

વિરુદ્ધ માણિક રોય, (૨૦૦૬) ૧૩ એસ.સી.સી. ૬૦૮, જુઓ પાના નં. ૬૧૨, પેરા ૧૨.)”

૩૫. થોમસન પ્રેસ (ઇન્ડિયા) લિ. વિરુદ્ધ નાનક બિલ્ડર્સ એન્ડ ઇન્વેસ્ટર્સ (પ્રા.) લિ. (૨૦૧૩) ૫ એસ.સી.સી. ૩૯૭ માં, આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠેરવેલ છે:

“૫૩. તેથી, એ બાબતમાં શંકાને કોઈ સ્થાન નથી કે લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન દાવો વાળી મિલકતની તબદીલી શરૂઆતથી જ રદબાતલ होती નથી અને આવી કોઈપણ મિલકતનો ખરીદનાર પેનિંગ દાવામાં વાદીના અધિકારોને આધીન રહીને સોદો સ્વીકારે છે. જો કે ઉપરોક્ત

નિર્ણયો એવી હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિ સાથે સંબંધિત નથી જ્યાં સક્ષમ કોર્ટ દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ મનાઈક્રમના ભંગમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવ્યો હોય, તોપણ અમને એવું કોઈ કારણ જણાતું નથી કે શા માટે આવા કોઈપણ મનાઈક્રમનો ભંગ તે તબદીલીને, પછી તે સંપૂર્ણ વેચાણ દ્વારા હોય કે અન્યથા, બિનઅસરકારક બનાવે. ભંગ કરનાર પક્ષકાર નિઃશંકપણે તેના દ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગ બદલ સજાની જવાબદારી વહોરી શકે છે પરંતુ વેચાણ પોતે તે વ્યવહારના પક્ષકારો વચ્ચે માન્ય રહી શકે છે જે માત્ર વેચનાર વિરુદ્ધના દાવામાં સક્ષમ કોર્ટ દ્વારા જારી કરવામાં આવી શકે તેવા કોઈપણ નિર્દેશોને આધીન રહેશે.”

૩૬. અમારા મતે, વેચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ નથી પરંતુ માત્ર બાલા મલ્લૈયાના વેચનારના હિસ્સા પૂરતો જ માન્ય છે એટલે કે તે ૧૪/૧૦૪મા હિસ્સા પૂરતો માન્ય છે જે પ્રાથમિક હુકમનામામાં જણાયો હતો અને આખરી હુકમનામામાં બહાલ રાખવામાં આવ્યો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજ દાવાના પરિણામને આધીન હતો જે ઉપરોક્ત અસર મુજબ હતો.

(૪) બાબતે : ભાગલા માટેના પ્રાથમિક હુકમનામાની શી અસર છે અને તે કઈ હદ સુધી બંધનકર્તા છે :

૩૭. પ્રસ્તુત કેસમાં વર્ષ ૧૯૭૦માં પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને તેમાં મર્હૂમ નવાબ જંગના વારસદાર એવા સંબંધિત પક્ષકારોના હિસ્સા ઉપરોક્ત હદ સુધી જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. વિવાદિત મિલકતમાં પ્રતિવાદી નં. ૧, હામિદ અલી ખાનનો માત્ર ૧૪/૧૦૪મો હિસ્સો હતો. તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૭૦ના રોજનું પ્રાથમિક હુકમનામું આખરી બની ગયું છે જેને હાઇકોર્ટમાં મર્યાદિત હદ સુધી અપીલમાં પડકારવામાં આવ્યું હતું, જે તારીખ ૧૨.૧૦.૧૯૭૭ના રોજ એલ.પી.એ. રદ થવાથી આખરી બન્યું હતું. આમ પ્રાથમિક હુકમનામા મુજબ હિસ્સાનું નિર્ધારણ આખરી બની ગયું છે, દરેક મિલકતમાં પક્ષકારોના હિસ્સા નિશ્ચિત થઈ ચૂક્યા હતા. પેન્ડન્ટે લાઇટ ખરીદનાર તે રીતે નિર્ધારિત થયેલા હિસ્સા અંગે પ્રાથમિક હુકમનામાથી બંધાયેલા છે અને તેને પુનઃ ખોલી શકાય નહીં અને વેચનારના હિસ્સા પૂરતો આખરી હુકમનામાની

કાર્યવાહીમાં જે પણ ન્યાયિક હિતનો દાવો કરી શકાયો હોત તે ખરીદદારોને પહેલેથી જ આપી દેવામાં આવ્યો છે.

૩૮. વેંકટ રેડ્ડી અને અન્ય વિરુદ્ધ પેથી રેડ્ડી, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ એસ.સી. ૯૯૨ માં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે ભાગલા માટેનું પ્રાથમિક હુકમનામું આખરી હોય છે. તે કોર્ટના આખરી નિર્ણયને પણ સમાવિષ્ટ કરે છે. આખરીપણાના પ્રશ્નની ચર્ચા નીચે મુજબ કરવામાં આવી છે:

"૬. નવી જોગવાઈ એ બાબત સ્પષ્ટ કરે છે કે કાયદો એવો છે અને હંમેશા રહ્યો છે કે પિતાની નાદારી પર સંયુક્ત કુટુંબની મિલકતમાં તેમના અવિભાજિત પુત્રોના હિત પર તેમની નિકાલ કરવાની સત્તા ઑફિશિયલ રિસીવરમાં નિહિત થાય છે અને તેના પરિણામે ઑફિશિયલ રિસીવરને તે હિત વેચવાનો અધિકાર રહે છે. આમ આ જોગવાઈ કાયદાની ઘોષણાત્મક છે અને બે પરંતુકો હેઠળ આવરી લેવાયેલા કેસો સિવાયના તમામ કેસોને લાગુ કરવાનો તેનો હેતુ હતો. આપણે અહીં માત્ર પ્રથમ પરંતુક સાથે સંબંધિત છીએ. આ પરંતુક અધિનિયમના અમલમાંથી ઑફિશિયલ રિસીવર દ્વારા થયેલા વેચાણ જેવા વ્યવહારને બાકાત રાખે છે જે સક્ષમ કોર્ટ દ્વારા આખરી નિર્ણયનો વિષય બનેલ હોય. તેથી, ટૂંકો પ્રશ્ન એ છે કે શું આ કેસમાં પસાર કરવામાં આવેલ ભાગલા માટેનું પ્રાથમિક હુકમનામું જે મદ્રાસ હાઈકોર્ટ દ્વારા બીજી અપીલમાં આખરી રીતે માન્ય રાખવામાં આવ્યું હતું, તેને આખરી નિર્ણય તરીકે ગણી શકાય કે કેમ. કોર્ટની

સક્ષમતા અહીં શંકા હેઠળ નથી. જોકે, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ભાગલાના દાવામાં માત્ર એવો નિર્ણય જ આખરી નિર્ણય કહી શકાય જે તે કેસમાં પસાર થયેલ આખરી હુકમનામું હોય અને સુધારા અધિનિયમ અમલમાં આવ્યો ત્યારે આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી હજુ ચાલુ હોવાથી અપીલકર્તાઓ માટે પ્રથમ પરંતુક ઉપલબ્ધ ન હતો. અપીલકર્તાઓ વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવે તે પહેલાં જ કોર્ટ દ્વારા પક્ષકારોના અધિકારોનો નિર્ણય કરવામાં આવતો હોવાથી, જ્યાં સુધી નિર્ણયિત થયેલા અધિકારોનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી તે હુકમનામાને આખરી નિર્ણય ગણવો જ જોઈએ. 'નિર્ણય' શબ્દ તેના સામાન્ય અર્થમાં પણ એક નિષ્કર્ષિત અભિપ્રાય દર્શાવે છે (જુઓ સ્ટ્રાઉડ્સ જ્યુડિશિયલ ડિક્શનરી – ત્રીજી આવૃત્તિ, ભાગ ૧, પૃષ્ઠ ૭૪૩). તેથી, જ્યાં નિર્ણય એવા ચુકાદામાં સમાવિષ્ટ હોય જેની પાછળ હુકમનામું અનુસરતું હોય, ત્યાં આખરીપણું સ્વાભાવિક રીતે જ તેની સાથે જોડાય છે એ અર્થમાં કે કાયદા દ્વારા ઠરાવ્યા મુજબની અપીલ, રિવ્યુ અથવા રિવિઝન અરજી સિવાય કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા તેના પર પ્રશ્ન ઉઠાવવા માટે તે આગળ ખુલ્લું રહેતું નથી. જોકે, હાઈકોર્ટે એવું અવલોકન કર્યું છે કે:

"પ્રાથમિક હુકમનામા દ્વારા વાદીના અધિકારોની માત્ર ઘોષણા કરવી, અમારા મતે આખરી નિર્ણય સમાન થશે નહીં કારણ કે તે સુવિદિત છે કે ગીરો અંગેના દાવામાં અથવા ભાગલા અંગેના દાવામાં પ્રાથમિક હુકમનામું

પસાર કરવામાં આવ્યું હોય તોપણ, એવા અમુક સંજોગો હોય છે જેમાં આવા પ્રાથમિક હુકમનામામાં સુધારો અથવા ફેરફાર કરી શકાય છે અને તેથી તે આખરી બનશે નહીં."

ચુકાદા પરથી એ સ્પષ્ટ થતું નથી કે હાઈકોર્ટ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ એવા કયા સંજોગો છે કે જેમાં પ્રાથમિક હુકમનામામાં સુધારો કે ફેરફાર થઈ શકે, સિવાય કે વિદ્વાન ન્યાયાધીશોનો આશય અપીલમાં કે રિવ્યુમાં કે રિવિઝનમાં અથવા અસાધારણ સંજોગોમાં દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની કલમ ૧૫૧ અને ૧૫૨ દ્વારા પ્રદત્ત સત્તાઓનો આશરો લઈને તેમાં સુધારો કે ફેરફાર કરવાનો હતો. જો હાઈકોર્ટનો એવો આશય હતો, તો કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ પ્રત્યેક હુકમનામું, જેમાં પ્રાથમિક હુકમનામું બનાવવાની કલ્પના ન હોય તેવા કેસોમાં પસાર થયેલા હુકમનામાઓ સહિત, સુધારા અને ફેરફારને પાત્ર બની જશે. તેથી, જો હાઈકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ કારણ સ્વીકારવામાં આવે તો તેનો અર્થ એ થશે કે હુકમનામા સાથે કોઈ આખરીપણું જ જોડાતું નથી. તે કાયદો નથી. નિર્ણય ત્યારે આખરી કહેવાય છે જ્યારે, જ્યાં સુધી તે આપનાર કોર્ટનો સંબંધ છે, દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની એવી જોગવાઈઓ કે જે તેને ઉલટાવવા, સુધારવા કે ફેરફાર કરવાની પરવાનગી આપે છે તેનો આશરો લેવા સિવાય તે અપરિવર્તનીય હોય. તેવી જ રીતે, આખરી નિર્ણય એટલે એવો નિર્ણય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે પૂર્વન્યાય તરીકે અમલી બનશે જો સંહિતા દ્વારા પરવાનગી આપ્યા મુજબ અપીલ કે રિવિઝન કે રિવ્યુ અરજી દાખલ કરીને

તેમાં ફેરફાર કરવાનો કે તેને ઉલટાવવાનો પ્રયાસ ન કરાયો હોય. પસાર કરવામાં આવેલ પ્રાથમિક હુકમનામું, પછી તે ગીરો અંગેના દાવામાં હોય કે ભાગલા અંગેના દાવામાં હોય, તે કોઈ કામચલાઉ હુકમનામું નથી પરંતુ જ્યાં સુધી તેના દ્વારા વિચારણામાં લેવાયેલી બાબતોનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી તેને નિર્ણાયક ગણવું જ જોઈએ. નિઃશંકપણે, જે દાવાઓમાં બે હુકમનામા કરવાની કલ્પના કરવામાં આવી હોય – એક પ્રાથમિક હુકમનામું અને એક આખરી હુકમનામું – તેમાં જે હુકમનામું અમલપાત્ર બનશે તે આખરી હુકમનામું હશે. પરંતુ હુકમનામા અથવા નિર્ણયનું આખરીપણું અનિવાર્યપણે તેના અમલપાત્ર હોવા પર નિર્ભર નથી. ધારાસભાએ પોતાની વિવેકબુદ્ધિથી એવું વિચાર્યું છે કે અમુક પ્રકારના દાવાઓ તબક્કાવાર નક્કી થવા જોઈએ અને આવા કેસોમાં દાવાને આખરી હુકમનામું કરવામાં આવ્યા પછી જ સંપૂર્ણ અને પૂર્ણપણે નિર્ણિત ગણી શકાય તેમ છતાં, અગાઉના તબક્કે કોર્ટ દ્વારા લેવાયેલા નિર્ણય સાથે પણ આખરીપણું જોડાયેલું હોય છે. દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની કલમ ૯૭નો સંદર્ભ લેવો સુસંગત રહેશે જે જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં પ્રાથમિક હુકમનામાથી નારાજ થયેલ પક્ષકાર તેમાંથી અપીલ કરતો નથી, તો તેને આખરી હુકમનામા સામે કરવામાં આવી શકે તેવી કોઈપણ અપીલમાં તેની શુદ્ધતા સામે વિવાદ ઊભો કરવા પર પ્રતિબંધિત કરવામાં આવે છે. આ જોગવાઈ આમ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તેના દ્વારા આવરી

લેવાયેલ બાબતો અંગે પ્રાથમિક હુકમનામાને તે હુકમનામું પસાર કરનાર કોર્ટના આખરી નિર્ણયને સમાવિષ્ટ કરતું ગણવામાં આવે છે."

૩૯. તદુપરાંત, સી.પી.સી.ની કલમ ૯૭માં નીચે મુજબ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે:

"૯૭. પ્રાથમિક હુકમનામા સામે કોઈ અપીલ ન હોય ત્યાં આખરી હુકમનામા સામે અપીલ.—જ્યાં આ સંહિતાના પ્રારંભ પછી પસાર કરવામાં આવેલ પ્રાથમિક હુકમનામાથી નારાજ થયેલ કોઈપણ પક્ષકાર આવા હુકમનામા સામે અપીલ કરતો નથી, તો તે આખરી હુકમનામા સામે કરવામાં આવી શકે તેવી કોઈપણ અપીલમાં તેની શુદ્ધતા સામે વાંધો ઉઠાવવા માટે પ્રતિબંધિત રહેશે."

ઉપરોક્ત કલમ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રાથમિક હુકમનામા દ્વારા પૂર્ણ થયેલી બાબતો આખરી હુકમનામા સામેની અપીલમાં પુનઃ ઉઠાવી શકાતી નથી. ખરીદદારો દ્વારા અથવા પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રાથમિક હુકમનામા સામે કોઈ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી ન હતી.

(૫) બાબતે : શું તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ના રોજનો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે દાવો દાખલ કરવો જરૂરી હતો?

૪૦. અમારા મતે, જ્યારે દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવ્યો હોય ત્યારે પેન્ડન્ટે લાઈટ ખરીદનાર દાવાના પરિણામથી

બંધાયેલા રહે છે. કલમ પરની જોગવાઈઓ કાર્યવાહીઓની બહુલતાને અટકાવે છે. વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે દાવો દાખલ કરવો બિલકુલ જરૂરી ન હતો કારણ કે વેચનારને અન્ય સહ-ભાગીદારોની જમીન વેચવાની કોઈ સત્તા ન હતી. તેને મિલકતમાં માત્ર પોતાનો જ હિસ્સો જે ૧૪/૧૦૪મા ભાગ સુધીનો હતો તે તબદીલ કરવાનો અધિકાર હતો. તેથી બાલા મલ્લૈયાનો હક, ટાઈટલ અને હિત ભાગલા માટેના પેન્ટિંગ દાવાને આધીન હતા જેમાં વર્ષ ૧૯૭૦માં પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું જે આખરી બની ગયું હતું જેમાં બાલા મલ્લૈયાના વેચનાર, પ્રતિવાદી નં. ૧નો હિસ્સો માત્ર ૧૪/૧૦૪મા ભાગ સુધીનો જ હોવાનું જણાયું હતું. પ્રાથમિક હુકમનામું કપટ અથવા મેળાપીપણા પર આધારિત ન હતું. વેચાણ દસ્તાવેજ કોર્ટની સત્તા હેઠળ ન હતો અને કલમ પર હેઠળ દાવાની પેન્ડેન્સી દાવાઅરજી રજૂ કરવાની તારીખથી શરૂ થઈ હતી અને જ્યાં સુધી દાવો અથવા કાર્યવાહીનો આખરી હુકમનામા દ્વારા નિકાલ ન થયો અને આવા હુકમનામાના સંપૂર્ણ સંતોષ કે મુક્તિ પર હુકમ મેળવવામાં ન આવ્યો ત્યાં સુધી ચાલુ રહી હતી. લિસ પેન્ડેન્સ અમલબજવણી દરમિયાન પણ કાર્ય કરે છે. બાલા મલ્લૈયા, તેમના કાયદેસરના વારસદારો અને તેમની પાસેથી ખરીદનારાઓ આ કેસના નિર્ણયથી બંધાયેલા છે. તેઓ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રમાંથી છટકી શકતા નથી અને હુકમનામામાંથી બહાર નીકળી શકતા નથી. તબદીલી દાવાના પરિણામને આધીન માન્ય રહી હતી અને પેન્ડેન્ટ લાઈટ ખરીદનાર કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરાયેલ મુજબ તેના વેચનારના કાનૂની અધિકારો અને જવાબદારીઓને આધીન છે. અમારા નિષ્કર્ષને કે.એન. અશ્વથનારાયણ શેટ્ટી

(મૃત) વારસદારો મારફત અને અન્ય વિરુદ્ધ કાર્પાટક રાજ્ય અને અન્ય, (૨૦૧૪) ૧૫ એસ.સી.સી. ૩૯૪ ના નિર્ણયથી સમર્થન મળે છે, આ કોર્ટ દ્વારા આ પ્રશ્નની ચર્ચા નીચે મુજબ કરવામાં આવી છે:

"૧૧. લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત કાનૂની સૂત્ર "ઉત લાઇટ પેન્ડેન્ટે નિહિલ ઇનોવેતુર" (મુકદ્દમા દરમિયાન કશું પણ નવું દાખલ કરવું નહીં) પર આધારિત છે. આ સિદ્ધાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ની કલમ ૫૨માં સમાવિષ્ટ છે. "લિસ પેન્ડેન્સ"નો સિદ્ધાંત સામ્ય, શુદ્ધ અંતઃકરણ અથવા ન્યાયને અનુરૂપ છે કારણ કે તે એવા સામ્યપૂર્ણ અને ન્યાયી પાયા પર રહેલો છે કે કોઈપણ કાર્યવાહી અથવા દાવાને સફળ પરિણામ સુધી પહોંચાડવો અસંભવ બનશે જો

હસ્તાંતરણોને પ્રવર્તવા દેવામાં આવે. દાવાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન તબદીલી મેળવનાર હુકમનામાથી તે જ રીતે બંધાયેલો છે જે રીતે તે દાવામાં એક પક્ષકાર હોય. મુકદ્દમાબાજી કરતા પક્ષકારને મુકદ્દમાની પેન્ડેન્સી દરમિયાન સંપાદિત થયેલા માલિકી હકની નોંધ લેવામાંથી મુક્તિ આપવામાં આવેલ છે. જોકે, એ સ્પષ્ટ હોવું જોઈએ કે માત્ર દાવાની પેન્ડેન્સી પક્ષકારો પૈકીના કોઈ એકને દાવાના વિષયવસ્તુ સમાન મિલકતનો સોદો કરતા અટકાવતી નથી. કાયદો ફક્ત એવી શરત નિર્ધારિત કરે છે કે, જ્યાં સુધી મિલકતનું કોર્ટની પરવાનગીથી હસ્તાંતરણ કરવામાં ન આવ્યું હોય, ત્યાં સુધી દાવામાં પસાર કરવામાં આવનાર

કોઈપણ હુકમનામા હેઠળ સામા પક્ષકારના અધિકારોને આ હસ્તાંતરણથી કોઈ પણ પ્રકારે અસર થશે નહીં. જો તબદીલી મેળવનારે દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન મિલકત ખરીદી હોય, તો તે સફળ વાદીને હુકમનામાના ફળોથી વંચિત કરી શકે નહીં. (જુઓ કે. આદિવિ નાયડુ વિરુદ્ધ ઈ. દુરુવાસુલુ નાયડુ (૧૯૯૫) ૬ એસ.સી.સી. ૧૫૦, વેંકટરાવ અનંતદેવ જોશી વિરુદ્ધ માલતીબાઈ (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૭૨૨, રાજ કુમાર વિરુદ્ધ સરદારી લાલ (૨૦૦૪) ૨ એસ.સી.સી. ૬૦૧ અને સંજય વર્મા વિરુદ્ધ માનિક રોય (૨૦૦૬) ૧૩ એસ.સી.સી. ૬૦૮.)"

(૬) ના સંબંધમાં: શું બાલા મલ્લૈયા, તેમના વારસદારો અને ખરીદદારો પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે પોતાના અધિકાર, માલિકી હક અને હિત પરિપક્વ કરી ચૂક્યા હતા?

જ૧. હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું છે કે કોઈ લિસ પેન્ડેન્સ નહોતું, અને તેથી વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારવો જરૂરી હતો તથા વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારવાના અભાવે, વાદીઓએ પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે પોતાનો માલિકી હક પરિપક્વ કરી લીધો હતો. આ સ્પષ્ટપણે એક વિફૂત તારણ છે. પ્રથમ તો, ૧૯૯૩ ના અગાઉના સિવિલ દાવામાં પ્રતિકૂળ કબજાના સંબંધમાં રજૂઆત કરવામાં આવી હતી જેને નકારી કાઢવામાં આવી હતી. બીજું, અમારા મત મુજબ, અમે ઠેરવ્યું છે તેમ વેચાણ દસ્તાવેજ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંત હેઠળ બાધિત હતો, તેથી ખરીદદારો દાવાના પરિણામથી બંધાયેલા હતા. આમ દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન પ્રતિકૂળ

કબજા દ્વારા માલિકી હક પરિપક્વ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નહોતો. કલમ પર પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલને જ નકારી કાઢે છે. ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે યોગ્ય રીતે જ ઠેરવ્યું છે કે પ્રતિકૂળ કબજાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નહોતો. હાઈકોર્ટે કોઈપણ ચર્ચા વિના માત્ર એટલું જ ઠેરવી દીધું કે પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા માલિકી હક પરિપક્વ થયો હતો. પ્રતિકૂળ કબજો હતો તેવું માત્ર એક સાદું વિધાન પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ ઉપસ્થિત કરવા માટે પૂરતું નથી. તે કઈ તારીખથી શરૂ થયો હતો, અને માલિકી હકનો ઇનકાર ક્યારે થયો હતો કે જેથી તે પ્રતિકૂળ બન્યો, તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવવું આવશ્યક છે. આવી કોઈ દલીલ કરવામાં આવી નથી. પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલની ૩ શાસ્ત્રીય આવશ્યકતાઓ છે એટલે કે "nec vi, nec clam, nec precario" અર્થાત્ શાંતિપૂર્ણ, ખુલ્લો અને અવિરત. આવું કોઈ પ્લીડિંગ કરવામાં આવ્યું નથી, તેના કોઈ પુરાવાનો તો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી અને તદુપરાંત, લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતને ધ્યાને લેતાં આ દલીલ ઉપસ્થિત કરવા માટે ઉપલબ્ધ જ નહોતી. પ્રસ્તુત કેસમાં કબજો ક્યારેય પ્રતિકૂળ બન્યો નહોતો કારણ કે મિલકત મુકદ્દમાના પરિણામને આધીન રહીને ખરીદવામાં આવી હતી. કર્ણાટક બોર્ડ ઓફ વક્ફ વિરુદ્ધ ભારત સરકાર અને અન્યો (૨૦૦૪) ૧૦ એસ.સી.સી. ૭૭૯ માં ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યારે મુકદ્દમો પેન્ડિંગ હતો ત્યારે બાબતની કોઈપણ દ્રષ્ટિએ એમ કહી શકાય નહીં કે કબજો શાંતિપૂર્ણ કે પ્રતિકૂળ હતો. આ મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:

"૧૧. કાયદાની નજરમાં, જ્યાં સુધી કોઈ દખલ ન થાય ત્યાં સુધી માલિક મિલકતના કબજામાં હોવાનું માનવામાં આવશે. માલિક દ્વારા લાંબા સમય

સુધી પણ મિલકતનો ઉપયોગ ન કરવાથી તેના માલિકી હકને કોઈ અસર થશે નહીં. પરંતુ જ્યારે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ મિલકતનો કબજો મેળવે છે અને તેના પર અધિકારનો દાવો કરે છે ત્યારે પરિસ્થિતિ બદલાઈ જશે. પ્રતિકૂળ કબજો એ સાચા માલિકના માલિકી હકનો ઈનકાર કરીને સ્પષ્ટપણે પ્રતિકૂળ માલિકી હકનો દાવો કરતો પ્રતિકૂળ કબજો છે. એ સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે પ્રતિકૂળ કબજાનો દાવો કરનાર પક્ષકારે સાબિત કરવું આવશ્યક છે કે તેનો કબજો "*nec vi, nec clam, nec precario*" છે, એટલે કે શાંતિપૂર્ણ, ખુદો અને અવિરત છે. સાચા માલિક વિરુદ્ધ તેમનો કબજો પ્રતિકૂળ છે તે દર્શાવવા માટે કબજો સાતત્યમાં, પ્રસિદ્ધિમાં અને વ્યાપમાં પર્યાપ્ત હોવો જોઈએ. તેની શરૂઆત હકદાર માલિકની અનધિકૃત બેદખલીથી થવી જોઈએ અને તે કાનૂની મુદત દરમિયાન વાસ્તવિક, દૃશ્યમાન, અનન્ય, પ્રતિકૂળ અને અવિરત હોવો જોઈએ. (જુઓ એસ.એમ. કરીમ વિરુદ્ધ બીબી સકીના એ.આઈ.આર. ૧૯૬૪ એસ.સી. ૧૨૫૪, પરસીત્રી વિરુદ્ધ સુખી (૧૯૯૩) ૪ એસ.સી.સી. ૩૭૫ અને ડી.એન. વેંકટરાયપ્પા વિરુદ્ધ કર્ણાટક રાજ્ય (૧૯૯૭) ૭ એસ.સી.સી. ૫૬૭.) અનન્ય કબજાની ભૌતિક હકીકત અને વાસ્તવિક માલિકને બાકાત રાખીને માલિક તરીકે મિલકત ધારણ કરવાનો કબજાનો આશય એ આ પ્રકારના કેસોમાં ધ્યાને લેવાના સૌથી મહત્વના પરિબલો છે. પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ એ માત્ર કાયદાનો શુદ્ધ પ્રશ્ન નથી પરંતુ હકીકત અને કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે. તેથી, પ્રતિકૂળ કબજાનો દાવો કરનાર

વ્યક્તિએ દર્શાવવું જોઈએ કે: (એ) તે કઈ તારીખે કબજામાં આવ્યો, (બી) તેના કબજાનું સ્વરૂપ કેવું હતું, (સી) શું કબજાની હકીકત સામા પક્ષકારની જાણમાં હતી, (ડી) તેનો કબજો કેટલા સમય સુધી ચાલુ રહ્યો, અને (ઈ) તેનો કબજો ખુલ્લો અને અવરોધ વિનાનો હતો. પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ કરનાર વ્યક્તિની તરફેણમાં કોઈ સામ્ય હતી નથી. તે સાચા માલિકના અધિકારોને નિષ્ફળ બનાવવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યો હોવાથી, પોતાના પ્રતિકૂળ કબજાને સ્થાપિત કરવા માટે જરૂરી એવી તમામ હકીકતો સ્પષ્ટપણે રજૂ કરવાનું અને સાબિત કરવાનું કામ તેનું છે. [મહેશ ચંદ શર્મા (ડૉ.) વિરુદ્ધ રાજ કુમારી શર્મા (૧૯૯૬) ૮ એસ.સી.સી. ૧૨૮.]

૧૨. માલિકી હકનો દાવો દાખલ કરનાર વાદીએ મિલકત પરના માલિકી હકના મૂળ અંગે અત્યંત સ્પષ્ટ હોવું જોઈએ. તેણે તેનું ખાસ પ્લીડિંગ કરવું આવશ્યક છે. (જુઓ એસ.એમ. કરીમ વિરુદ્ધ બીબી સકીના (પૂર્વોક્ત).) પી. પેરિયાસામી વિરુદ્ધ પી. પેરિયાથામ્બી (૧૯૯૫) ૬ એસ.સી.સી. ૫૨૩ માં આ કોર્ટે ઠેરવ્યું હતું કે: (એસ.સી.સી. પૃષ્ઠ ૫૨૭, ફરો ૫)

"જ્યારે પણ પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ રજૂ કરવામાં આવે છે, ત્યારે તે દલીલમાં જ એ ગર્ભિત હોય છે કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ મિલકતનો માલિક હતો."

માલિકી હક અને પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલો પરસ્પર અસંગત છે અને જ્યાં સુધી અગાઉની દલીલનો ત્યાગ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પછીની દલીલ અમલમાં આવતી નથી. પ્રસ્તુત કેસ જેવા જ મોહન લાલ વિરુદ્ધ મિર્ઝા અબ્દુલ ગફ્ફાર (૧૯૯૬) ૧ એસ.સી.સી. ૬૩૯ સાથે કામ પાર પાડતાં આ કોર્ટે ઠેરવ્યું હતું: (એસ.સી.સી. પૃષ્ઠ ૬૪૦-૪૧, ફરો ૪)

"૪. પ્રથમ દલીલના સંબંધમાં, તે બીજી દલીલ સાથે અસંગત છે. કરાર હેઠળ કબજો મેળવ્યા પછી, તેણે તે હેઠળના પોતાના અધિકારનો ઇનકાર કરવો જોઈએ અને તબદીલ કરનાર અથવા માલિકી હક કે હિતમાં તેના અનુગામીની જાણમાં પોતાના સ્વતંત્ર શત્રુતાપૂર્ણ પ્રતિકૂળ કબજાના દાવાને રજૂ કરવો અને સાબિત કરવો જોઈએ તથા એ સાબિત કરવું જોઈએ કે બાદના પક્ષકારે સમગ્ર ૧૨ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન એટલે કે *nec vi, nec clam, nec precario* ના ચિરભોગ દ્વારા તેનો માલિકી હક પૂર્ણ થવા સુધીના સમયગાળા દરમિયાન તેના ગેરકાયદેસર કબજાને મૂક સંમતિ આપી હતી. અપીલકર્તાનો દાવો કલમ ૫૩-એ પર આધારિત હોવાથી, એ કહેવાની જરૂર નથી કે તે ગર્ભિત રીતે સ્વીકારે છે કે તે કરાર હેઠળ કાયદેસર રીતે જમીનનો કબજો મેળવ્યો હતો અને દાવાની તારીખ સુધી કબજામાં રહેવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું. આથી અપીલકર્તાને પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ ઉપલબ્ધ નથી." "

૪૨. અમારા મત મુજબ, વાદીઓએ પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે પોતાનો માલિકી હક પરિપક્વ કરી લીધો હતો તેવું ઠેરવવામાં હાઇકોર્ટે કાયદાની દ્રષ્ટિએ ભૂલ કરી છે. આ તારણ વિફૂત છે અને તેનો કોઈ પાયાનો આધાર નથી.

(૭) ના સંબંધમાં: શું મુસ્લિમ કાયદા હેઠળ, પ્રતિવાદી નં. ૧ સહ-હિસ્સેદાર હોવાના નાતે વિવાદિત મિલકતમાં અન્ય સહ-હિસ્સેદારોના હિસ્સાનું હસ્તાંતરણ કરી શક્યા હોત?

૪૩. પ્રસ્તુત કેસમાં, મિલકત સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગની વડીલોપાર્જિત મિલકત હતી. એ બાબત નિર્વિવાદ છે કે નવાબ જંગનું વસિયતનામું કર્યા વિના અવસાન થયું હતું. સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગના કાયદેસરના વારસદારો જોઈન્ટ ટેનન્ટ્સ તરીકે નહીં પરંતુ ટેનન્ટ્સ ઇન કોમન તરીકે મિલકતના ઉત્તરાધિકારી બન્યા હતા. વારસદારો ચોક્કસ હિસ્સામાં મિલકતના ઉત્તરાધિકારી બન્યા હતા. આસિફ એ.એ. ફેઝી ફૂત આઉટલાઈન્સ ઓફ મુહમ્મદન લો, ૪ થી આવૃત્તિમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ઇસ્લામિક ન્યાયશાસ્ત્રના સામાન્ય સિદ્ધાંતો વહીવટની કલ્પના કરતા નથી, પરંતુ સિરાજિયાહમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો મુજબ માત્ર મિલકતની વહેંચણીની જ કલ્પના કરે છે. સુન્ની કાયદા મુજબ, વસિયત કરનાર વ્યક્તિ વારસદાર માટે માત્ર મિલકતના ૧/૩ ભાગ સુધી જ વસિયત છોડી શકે છે અને તેનાથી વધુ નહીં. વ્યક્તિના મૃત્યુ પછી પ્રથમ પગલું અંતિમ સંસ્કારના ખર્ચ, દેવાં અને વસિયત મુજબની ચુકવણીઓ ચૂકવવાનું છે. ત્યાર પછી, કાયદેસરના વારસદારો વચ્ચે મિલકતની વહેંચણી,

પ્રથમ શાર્સને, તેમના અભાવે, રેસિડ્યુઅરીઝને, અને બંનેના અભાવની સ્થિતિમાં ડિસ્ટન્ટ કિનફ્રેડને કરવામાં આવે છે. મુદ્દા અનુસાર, નીચે મુજબની રીતે વહેંચણી થાય છે:

"૬૧. વારસદારોના વર્ગો: વારસદારોના ત્રણ વર્ગો છે, એટલે કે, (૧) શાર્સ, (૨) રેસિડ્યુઅરીઝ, અને (૩) ડિસ્ટન્ટ કિનફ્રેડ:

(૧) "શાર્સ" એવા લોકો છે જેઓ વારસાના નિર્ધારિત હિસ્સા માટે હકદાર છે;

(૨) "રેસિડ્યુઅરીઝ" એવા લોકો છે જેઓ કોઈ નિર્ધારિત હિસ્સો મેળવતા નથી, પરંતુ શાર્સના દાવા સંતોષાયા પછી "અવશેષ" ના ઉત્તરાધિકારી બને છે;

(૩) "ડિસ્ટન્ટ કિનફ્રેડ" એ તમામ રક્ત સંબંધીઓ છે જેઓ ન તો શાર્સ છે કે ન તો રેસિડ્યુઅરીઝ છે."

શાર્સ નીચે મુજબની રીતે હિસ્સો મેળવે છે:

"૬૩. શાર્સ: અંતિમ સંસ્કારના ખર્ચ, દેવાં અને વસિયતોની ચુકવણી કર્યા પછી, મૃતક મુસ્લિમની મિલકતની વહેંચણીમાં પ્રથમ પગલું એ સુનિશ્ચિત કરવાનું છે કે હયાત સંબંધીઓમાંથી કયા સંબંધીઓ શાર્સના વર્ગમાં આવે છે, અને તેમાંથી પણ કયા સંબંધીઓ વારસાના હિસ્સા માટે હકદાર છે, અને આ પૂર્ણ થયા પછી, તેવા શાર્સને તેમના સંબંધિત

હિસ્સા ફાળવવાની કાર્યવાહી કરવી જેઓ કેસના સંજોગો અનુસાર હિસ્સો મેળવવા માટે ઉત્તરાધિકારી થવા હકદાર છે.

સાથેના કોષ્ટક (પૃષ્ઠ ૬૬-એ) માં પ્રથમ કૉલમમાં શાર્સની યાદી સમાવિષ્ટ છે; બીજી કૉલમમાં દરેક શારરનો સામાન્ય હિસ્સો દર્શાવવામાં આવ્યો છે; ત્રીજી કૉલમમાં એવી શરતો દર્શાવવામાં આવી છે જે દરેક શારરના હિસ્સાના અધિકારને નિર્ધારિત કરે છે, અને ચોથી કૉલમમાં ખાસ સંજોગો અનુસાર બદલાતા હિસ્સા દર્શાવવામાં આવ્યા છે."

૪૪. જો કોઈ શાર્સ ન હોય અથવા જો શાર્સ હોય તો તેમના દાવા સંતોષાયા પછી, રેસિડ્યુઅરીઝ હિસ્સો મેળવે છે. મુદ્દા અનુસાર, તેઓ નીચે મુજબની રીતે હિસ્સો મેળવશે:

"૬૫. રેસિડ્યુઅરીઝ: જો કોઈ શાર્સ ન હોય, અથવા જો શાર્સ હોય,

પરંતુ તેમના દાવાઓ સંતોષ્યા પછી જો શેષ ભાગ બચે છે, તો સમગ્ર વારસો અથવા કેસ અનુસાર શેષ ભાગ, આ સાથે જોડેલા કોષ્ટકમાં (પાના નં. ૭૪એ) નિર્ધારિત ક્રમ મુજબ રેસિડ્યુઅરીઝ પર આવી મળે છે. રેસિડ્યુઅરીઝ અથવા પિતૃપક્ષીય વારસદારો ઇસ્લામ પૂર્વે મુખ્ય વારસદારો હતા; તેઓ સુન્ની કાયદામાં પણ મુખ્ય વારસદારો તરીકે ચાલુ રહે છે. ઇસ્લામમાં તેમનું આ પ્રમુખ સ્થાન, કુરાની વારસદારો તરીકે ઉદ્દેખિત નિકટના સગાંઓના દાવાઓને હંમેશા આધીન છે. પ્રથમ તેમને તેમના કુરાની હિસ્સા આપીને સંતોષવામાં આવે છે. રેસિડ્યુઅરીઝ એવા

સંબંધીઓ છે કે જેમના અધિકારો ઇસ્લામ પૂર્વે સાઉદી અરેબિયામાં આદિવાસી કાયદાઓ દ્વારા પણ માન્ય રાખવામાં આવ્યા હતા.

રેસિડ્યુઅરીઝના અધિકારો પવિત્ર કુરાન દ્વારા (ગર્ભિત રીતે) અને પયગંબર (સ.અ.વ.) ની પરંપરાઓ દ્વારા અત્યંત ચોક્કસ શબ્દોમાં માન્ય રાખવામાં આવ્યા છે. પવિત્ર કુરાન જાહેર કરે છે:

“માતા-પિતા અને નિકટના સંબંધીઓ દ્વારા જે કંઈ છોડવામાં આવે તેમાંથી, પુરુષો માટે એક હિસ્સો છે અને સ્ત્રીઓ માટે એક હિસ્સો છે, પછી ભલે મિલકત ઓછી હોય કે વધારે—એક નિર્ધારિત હિસ્સો”.

“દરેક વ્યક્તિના (લાભાર્થી), અમે માતા-પિતા અને નિકટના સગાંઓ દ્વારા છોડવામાં આવેલી મિલકત માટે હિસ્સા અને વારસદારો નિયુક્ત કર્યા છે...”

“અદ્દાહ તમને તમારા સંતાનો (તેમના વારસા) બાબતે નિર્દેશ આપે છે, પુરુષ માટે બે સ્ત્રીઓના હિસ્સા બરાબરનો હિસ્સો રહેશે...”

“તેઓ તમારી પાસે કાયદાકીય નિર્ણય માંગે છે. કહો: અદ્દાહ તમને એવા લોકો વિશે (આ મુજબ) નિર્દેશ આપે છે જેઓ કોઈ વારસદાર તરીકે વંશજ કે પૂર્વજ છોડી જતા નથી. જો કોઈ પુરુષ મૃત્યુ પામે, અને તે એક બહેન છોડી જાય પરંતુ કોઈ સંતાન ન હોય, તો તેને વારસાનો અડધો ભાગ મળશે. જો (આવો મૃતક) સ્ત્રી હોય જે કોઈ સંતાન છોડી ન ગઈ હોય, તો

તેનો ભાઈ તેનો વારસો મેળવે છે... જો તેઓ ભાઈઓ અને બહેનો હોય, તો (તેઓ વહેંચે છે), જેમાં પુરુષનો હિસ્સો સ્ત્રીના હિસ્સા કરતાં બમણો રહેશે.”

પ્રથમ બે આયતો એ બાબતનો સ્પષ્ટ પુરાવો છે કે લોહીના સંબંધ ધરાવતા સંબંધીઓ વારસો મેળવવા હકદાર છે. લોહીના સંબંધીઓમાં ચોક્કસપણે રેસિડ્યુઅરીઝ (પિતૃપક્ષીય પુરુષ સંબંધીઓ) નો સમાવેશ થાય છે.” [જુઓ, મોહમ્મદ મુસ્તફા અલી ખાન, ઇસ્લામિક લૉ ઓફ ઇનહેરિટન્સ, ૧લી આવૃત્તિ.]”

૪૫. મુઘાના પ્રિન્સિપલ્સ ઓફ મોહમ્મડન લૉ ની કલમ ૬૭ માં “ડિસ્ટન્ટ કિન્ડ્રેડ” ની જોગવાઈ નીચે મુજબ કરવામાં આવી છે:

“૬૭. ડિસ્ટન્ટ કિન્ડ્રેડ (૧) જો કોઈ હિસ્સેદારો અથવા રેસિડ્યુઅરીઝ ન હોય, તો વારસો ડિસ્ટન્ટ કિન્ડ્રેડ વચ્ચે વહેંચવામાં આવે છે. (૨) જો એકમાત્ર હિસ્સેદાર પતિ અથવા પત્ની હોય, અને રેસિડ્યુઅરીઝના વર્ગમાં આવતો કોઈ સગોન હોય, તો પતિ અથવા પત્ની તેનો અથવા તેણીનો સંપૂર્ણ હિસ્સો લેશે, અને બાકીની એસ્ટેટ ડિસ્ટન્ટ કિન્ડ્રેડ વચ્ચે વહેંચવામાં આવશે.”

૪૬. હેલ્સબરીઝ લૉઝ ઓફ ઇંગ્લેન્ડ, ૫મી આવૃત્તિ, વોલ્યુમ ૮૭ માંથી ટેનન્સી ઇન કોમનના લક્ષણો ટાંકવામાં આવ્યા છે જેમાં પેરા ૨૨૦ માં ૧૮૨૫ પહેલાં આવી ટેનન્સીના સ્વરૂપની ચર્ચા કરવામાં આવી છે. પેરા ૨૨૧ માં ૧૮૨૫

પછીથી આવી ટેનન્સીના સ્વરૂપની ચર્ચા કરવામાં આવી છે. તેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ટેનન્ટ્સ ઇન કોમન અલગ-અલગ હિત ધરાવે છે, જ્યારે જોઇન્ટ ટેનન્ટ્સ, કાયદાની દ્રષ્ટિએ હોય કે ઇક્વિટીની દ્રષ્ટિએ, એક જ હિત ધરાવે છે. ટેનન્ટ્સ ઇન કોમન જમીનમાં અસમાન હિસ્સામાં અને મુદતની દ્રષ્ટિએ અસમાન હોઈ શકે તેવા હિતો માટે ઇક્વિટેબલ હિસ્સા મેળવવા હકદાર હોઈ શકે છે; જુદા-જુદા હિસ્સા જુદી-જુદી મર્યાદાઓને આધીન રહેશે અને આવી મર્યાદાઓમાં એન્ટેઇલ્ડ હિતોનો સમાવેશ થઈ શકે છે. સ્થાવર કે જંગમ મિલકતમાં કોઈ નવું એન્ટેઇલ્ડ હિત ઊભું કરી શકાતું નથી, પરંતુ ટ્રસ્ટ્સ ઓફ લેન્ડ એન્ડ એપોઇન્ટમેન્ટ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ એક્ટ, ૧૯૯૬ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, જે વિસ્તાર માટે તે ઘડવામાં આવ્યો છે તે વિસ્તારમાં લાગુ પડતાં, ૧.૧.૧૯૯૭ પહેલાં નિર્મિત કોઈપણ એન્ટેઇલ્ડ હિતને આ બાબત અસર કરતી નથી. તેમાં ઉત્તરાજીવિત્વનો કોઈ અધિકાર નથી અને ટેનન્ટ-ઇન-કોમનના અવસાન પર, તેનો હિસ્સો તેની પોતાની મર્યાદા અનુસાર સંક્રમિત થાય છે. પેરા ૨૨૪ માં સામાન્ય રીતે ટેનન્સીઝ-ઇન-કોમનના ભાગલા કરવાના પ્રકારો અંગે વિચારણા કરવામાં આવી છે અને સમયાંતરે લાગુ કરવામાં આવેલા અધિનિયમોને ધ્યાને રાખીને ૧૯૨૫ પહેલાંની અને તે પછીની પરિસ્થિતિને ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે.

આમ, એ સ્પષ્ટ છે કે આવી જોઇન્ટ ટેનન્સી અને ટેનન્ટ્સ ઇન કોમનના લક્ષણો જે કાયદા દ્વારા પક્ષકારો શાસિત થતાં હોય તે કાયદાને વધુમાં આધીન છે અને તે સંદર્ભમાં, આપણે આ કેસ તપાસવાનો રહે છે. જોઇન્ટ ટેનન્સી અને

ટેનન્ટ્સ ઇન કોમનના સામાન્ય સિદ્ધાંતો સામે કોઈ વિવાદ નથી પરંતુ તેનો અમલ પક્ષકારો અને પ્રશ્નગત દાવો જે કાયદા દ્વારા શાસિત થતાં હોય તે કાયદાના સંદર્ભમાં તેમના લાગુ પડવા પર પણ આધાર રાખશે. મુસ્લિમોને લગતા કેસમાં, મુસ્લિમ કાયદાના લક્ષણો, તેમના વારસાના કાયદાને, ખાસ કરીને ટેનન્ટ્સ ઇન કોમનના અધિકારોના સંદર્ભમાં ધ્યાનમાં લેવો પડે છે. વસિયતનામા દ્વારા નિકાલ કરવાનો અધિકાર પણ મુસ્લિમ કાયદામાં ભિન્ન છે. વસિયતકર્તા દ્વારા ધારણ કરાયેલ મિલકતના ૧/૩ કરતાં વધુ ભાગ માટે કોઈ વસિયતી નિકાલ થઈ શકતો નથી. મુસ્લિમ કાયદામાં હસ્તાંતરણની સત્તા હિન્દુ કાયદા કરતાં ભિન્ન છે. હિન્દુ કાયદામાં, દાયભાગ અને મિતાક્ષરા વિચારધારા વચ્ચે તફાવત છે. મુસ્લિમ કાયદો કેટલાક અંશે દાયભાગ કાયદા સાથે સમાન હોઈ શકે છે પરંતુ મિતાક્ષરા કાયદા સાથે નહીં. જોકે, મિતાક્ષરા કાયદામાં બોમ્બે સ્કૂલ અને બનારસ સ્કૂલમાં હસ્તાંતરણની સત્તા જુદી છે. મિતાક્ષરા કાયદાની બનારસ સ્કૂલમાં એક સહભાગી અન્ય સહભાગીઓની સંમતિ વિના હસ્તાંતરણ કરી શકતો નથી. મિતાક્ષરા કાયદાની બોમ્બે સ્કૂલમાં, એક સહભાગી અન્ય સહભાગીઓની સંમતિ વિના અવેજ બદલ પોતાના અવિભાજિત હિતનું અથવા પોતાની સહભાગી મિલકતનું હસ્તાંતરણ કરી શકે છે. જોકે, જે વિસ્તાર મિતાક્ષરા કાયદાની બનારસ સ્કૂલ દ્વારા શાસિત થાય છે, ત્યાં અન્ય સહભાગીઓની સંમતિ વિના સહભાગી મિલકતમાં પોતાના અવિભાજિત હિસ્સાનું વેચાણ એ હસ્તાંતરણ ન કરનાર સહભાગીની વિનંતી પર રદબાતલપાત્ર છે.

૪૭. એમ.પી. હાઈકોર્ટની કુલ બેન્ચે રામદયાલ વિરુદ્ધ માણિકલાલ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ એમપી ૨૨૨ માં બોમ્બે, મદ્રાસ અને એમ.પી. માં અમલી મિતાક્ષરા કાયદાની પ્રયોજ્યતાના સંદર્ભમાં કેટલાંક અવલોકનો કર્યા છે. એક સહભાગી અન્ય સહભાગીઓની સંમતિ વિના અવેજ બદલ સહભાગી મિલકતમાં પોતાના અવિભાજિત હિતનું વેચાણ, ગીરો અથવા અન્યથા હસ્તાંતરણ કરી શકે છે. રામદયાલના કેસ (ઉપરોક્ત) માં આપેલા નિર્ણયની સમજૂતી એમ.પી. હાઈકોર્ટની અન્ય કુલ બેન્ચ દ્વારા દીવાન સિંઘ વિરુદ્ધ ભાગ્યા લાલ એ.આઈ.આર. ૧૯૮૭ એમપી ૨૧૦ ના નિર્ણયમાં આપવામાં આવી છે. તેમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે મધ્ય પ્રદેશના મધ્ય ભારત, વિંધ્ય પ્રદેશ વગેરેમાં હિન્દુ કાયદાની બનારસ સ્કૂલ લાગુ પડે છે. આમ પ્રશ્નગત સ્થળે કાયદાની પ્રયોજ્યતા અને અમુક વિસ્તારોમાં પ્રવર્તતા હોય તેવા અમુક રિવાજો પણ સુસંગત છે. જેમ કે એ.પી. ના અમુક ભાગોમાં અથવા અન્યત્ર મુસ્લિમોમાં વિવિધ રિવાજો પ્રવર્તતા હોઈ શકે છે જે બાબતનો નિર્ણય કરતી વખતે ધ્યાનમાં લેવાના રહે છે. હેલ્સબરીમાં પણ ૧૯૨૫ પહેલાં લાગુ પડતા કાયદા અને ૧૯૨૫ પછી લાગુ પડતા કાયદા વચ્ચે તફાવત કરવામાં આવ્યો છે અને કાયદાની આ ચર્ચા વિવિધ અધિનિયમોના સંદર્ભમાં છે જેના આધારે નિર્ણયોનો અત્રે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૪૮. જ્યારે આપણે વિવિધ કાયદાઓ હેઠળ મિલકતના નિકાલના લક્ષણો ધ્યાનમાં લઈએ છીએ, ત્યારે આપણે પર્સનલ લૉ ને ધ્યાનમાં લેવો પડે છે અને ત્યારબાદ નિર્ણય પર પહોંચવા માટે પક્ષકારો માટે અમલી રહેલા પર્સનલ લૉ

સાથે સંઘર્ષ ન થતો હોય તેવા સ્વીકાર્ય ક્ષેત્રમાં ટેનન્સી કાયદાના સામાન્ય સિદ્ધાંતો લાગુ કરવા પડે છે. પ્રિવી કાઉન્સિલે ઇમામબંદી અને અન્ય વિરુદ્ધ મુત્સદ્દી અને અન્ય (૧૯૧૮) એલ.આર. ૪૫ આઈ.એ. ૭૩ ના કેસમાં મુસ્લિમોને લાગુ પડતા કાયદા વચ્ચેના તફાવતને ધ્યાનમાં લેતાં ઠેરવ્યું છે કે તેના વિશિષ્ટ સ્વરૂપના સંદર્ભમાં અન્ય કાયદાઓ સાથે સ્પષ્ટ તફાવત પાડવો જરૂરી છે. કોર્ટે વિદેશી નિર્ણયો લાગુ કરવા સામે ચેતવણી આપી હતી જે ભારતમાં લાગુ પડતી અથવા પ્રવર્તતી પરિસ્થિતિઓ અને વિચારણાઓ કરતાં તદ્દન ભિન્ન શરતો અને બાબતો પર આધારિત હોય છે. પ્રિવી કાઉન્સિલે આ મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

“૪૫. તેમના લોર્ડશિપ્સ ભારતીય અદાલતોમાં મોટે ભાગે વિદેશી નિર્ણયોનો સંદર્ભ લેવાની જે પ્રથા વધી રહી હોવાનું જણાય છે તેને વખોડ્યા વિના રહી શકતા નથી. તુલનાત્મક ન્યાયશાસ્ત્રના વૈજ્ઞાનિક અભ્યાસમાં ભલે તે ગમે તેટલો ઉપયોગી હોય, પરંતુ વિદેશી અદાલતોના ચુકાદાઓનો સંદર્ભ, જ્યાં ભારતીય ધારાશાસ્ત્રીઓ પહોંચ ધરાવતા હોવાની અપેક્ષા રાખી શકાય નહીં, જે ઘણીવાર ભારતમાં લાગુ પડતી અથવા પ્રવર્તતી પરિસ્થિતિઓ કરતાં તદ્દન ભિન્ન બાબતો અને શરતો પર આધારિત હોય છે, તે ન્યાયતંત્રના વહીવટમાં માત્ર મૂંઝવણ ઊભી કરે તેવી સંભાવના ધરાવે છે.”

આમ, અમારા મતે, હિન્દુ કાયદાને લગતા કેસમાં મુસ્લિમ કાયદાના નિર્ણયને લાગુ કરતી વખતે અને વિદેશી નિર્ણયો લાગુ કરતી વખતે તેમજ તેનાથી વિપરીત કરતી વખતે અદાલતોએ સાવચેત રહેવું પડશે. કોઈ ચોક્કસ વિષય પર કાયદાના સિદ્ધાંતોનો સાર્વત્રિક અમલ થઈ શકે નહીં. ન્યાયી નિષ્કર્ષ પર પહોંચવા માટે જે ખાસ કાયદાઓ દ્વારા પક્ષકારો શાસિત થતાં હોય તે કાયદાઓને પણ ધ્યાનમાં લેવાના રહેશે.

૪૯. ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં રાખીને અમે આ પ્રશ્ન પર આગળ વિચારણા કરીએ છીએ. સૈયદ શાહ ગુલામ ઘૌસ મોહિયુદ્દીન અને અન્ય વિરુદ્ધ સૈયદ શાહ અહેમદ મોહિયુદ્દીન કામિસુલ કાદરી (મૃતક) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્ય (૧૯૭૧) ૧ એસ.સી.સી. ૫૯૭ માં, આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે મુસ્લિમ વારસદારો ટેનન્ટ્સ ઈન કોમન છે અને તેઓ મૃતકની એસ્ટેટના પ્રત્યેક ભાગના પોતાના ચોક્કસ અંશના ઉત્તરાધિકારી બને છે. વાસ્તવિક ભાગલા પહેલાં વારસદારોના હિસ્સા ચોક્કસ અને જાણીતા હોય છે. તેથી, મિલકતોના ભાગલા વખતે કાયદા દ્વારા અગાઉથી નક્કી કરવામાં આવેલા પ્રત્યેક હિસ્સેદારના ચોક્કસ હિસ્સા અનુસાર મીટ્સ એન્ડ બાઉન્ડ્સ દ્વારા વિભાજન થાય છે. આ કોર્ટે આ મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

“૨૦. મિલકતોના ભાગલા માટેનું દાવાનું કારણ એ “સતત પુનરાવર્તિત થતું કારણ” કહેવાય છે (જુઓ માનસારામ ચક્રવર્તી અને અન્ય વિરુદ્ધ ગણેશ ચંદ્ર ચક્રવર્તી અને અન્ય, ૧૭ સી.ડબલ્યુ.એન. ૫૨૧).

મોહમ્મડન કાયદામાં આંશિક ભાગલાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી કારણ કે વારસદારો ટેનન્ટ્સ-ઈન-કોમન છે અને મૃતક મુસ્લિમના વારસદારો તેની એસ્ટેટના પ્રત્યેક ભાગના ચોક્કસ અંશના ઉત્તરાધિકારી બને છે. મોહમ્મડન કાયદા હેઠળ વારસદારોના હિસ્સા વાસ્તવિક ભાગલા પહેલાં ચોક્કસ અને જાણીતા હોય છે. તેથી મૃતક મુસ્લિમની મિલકતોના ભાગલા વખતે કાયદા દ્વારા અગાઉથી નક્કી કરવામાં આવેલા પ્રત્યેક વારસદારના ચોક્કસ હિસ્સા અનુસાર મીટ્સ એન્ડ બાઉન્ડ્સ થી વિભાજન થાય છે.”

૫૦. પી.એન. વીટિલ નારાયણી વિરુદ્ધ પથુમ્માબીવી અને અન્ય (૧૯૯૦) ૪ એસ.સી.સી. ૬૭૨ માં એ બાબતનો પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો હતો કે વારસદારો ટેનન્ટ્સ-ઈન-કોમન તરીકે મિલકત મેળવતા હોવાથી, વસિયતનામું કર્યા વિના અવસાન પામેલા મુસ્લિમના વારસદારોની અથવા મૃતકની જવાબદારી મિલકતના તેમના હિસ્સાના પ્રમાણમાં દેવાના તેમના હિસ્સા પૂરતી મર્યાદિત હોય છે. જો વારસો ટેનન્ટ્સ-ઈન-કોમન તરીકે અને સ્વતંત્ર દેવાદારો તરીકેનો હોય, સહ-દેવાદારો કે સંયુક્ત દેવાદારો તરીકેનો નહીં, તો તે મૃતકના હિસ્સાના પ્રમાણસર હોય છે. સહ-હિસ્સેદારોને ભાગ્યે જ સંયુક્ત કોન્ટ્રાક્ટરો, ભાગીદારો, એક્ઝિક્યુટરો કે ગીરો રાખનારાઓ તરીકે વર્ગીકૃત કરી શકાય. તેઓ સ્વતંત્ર દેવાદારો છે અને કાયદાના અમલ દ્વારા દેવું વિભાજિત થયેલ છે. આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

“૧૦. જાફરી બેગમ કેસ આઈ.એલ.આર. (૧૮૮૫) ૭ અલ્હા. ૮૨૨ માં આ અવલોકનો વસિયતનામું કર્યા વિના મૃત્યુ પામેલા મુસ્લિમના વારસદારોના હાથમાં દેવાની વિભાજ્યતાના સિદ્ધાંતના મુખ્ય મૂળિયાં છે. તેથી એ બાબતને સુનિશ્ચિત માનવી યોગ્ય રહેશે કે મુસ્લિમ વારસદારો મૃતકની મિલકતમાં અને તેના દેવામાં એકસાથે તેમના ચોક્કસ હિસ્સાના સ્વતંત્ર માલિકો છે, તેમની જવાબદારી તેમના હિસ્સાના પ્રમાણમાં વ્યક્તિગત કાયદા હેઠળ નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે. કાયદાની આ સ્થિતિમાં આ વિષયને સ્પર્શતા વિવિધ હાઈકોર્ટોના અન્ય નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કરવો બિનજરૂરી રહેશે. તેથી આપણે એવા આધાર પર આગળ વધીએ છીએ કે જેટલા વારસદારો આ કેસમાં બચાવ કરી રહ્યા છે, તેટલી જ સંખ્યામાં દેવાં પણ છે.

“૧૪. વસિયતનામું કર્યા વિના મૃત્યુ પામેલા મુસ્લિમના વારસદારો, જેમના પર વારસામાં મળેલી મિલકતમાં તેમના સંબંધિત હિસ્સાના પ્રમાણમાં દેવું ચૂકવવાની જવાબદારી આવે છે, તેમને ભાગ્યે જ સંયુક્ત કોન્ટ્રાક્ટરો, ભાગીદારો, એક્ઝિક્યુટરો કે ગીરો રાખનારાઓ તરીકે વર્ગીકૃત કરી શકાય. ઉપર ઠરાવ્યા મુજબ તેઓ પોતે સ્વતંત્ર દેવાદારો છે; કાયદાના અમલ દ્વારા દેવું વિભાજિત કરવામાં આવ્યું છે. પરસ્પર તેમની વચ્ચે સહ-દેવાદારો કે સંયુક્ત દેવાદારો તરીકેનો કોઈ કાનૂની સંબંધ નથી જેથી તેઓ કોન્ટ્રાક્ટરો, ભાગીદારો, એક્ઝિક્યુટરો કે ગીરો રાખનારાઓના દાયરામાં અથવા તેમના જેવા વર્ગમાં આવી શકે. તેઓ ચોક્કસ હિસ્સામાં

ટેનન્ટ્સ-ઈન-કોમન તરીકે મિલકત મેળવે છે. કલમ ૨૦(૨) અનુસાર મુખ્ય વ્યક્તિ દ્વારા અથવા તેના એજન્ટ મારફતે સહી થયેલ લેખિત સ્વીકૃતિ પણ તે મુખ્ય વ્યક્તિને જ બાધ્ય કરશે અને મુખ્ય વ્યક્તિ સાથે કાનૂની સંબંધ ધરાવતી અન્ય કોઈ પણ વ્યક્તિને બાધ્ય કરશે નહીં. મુસ્લિમ વારસદારો વચ્ચે અંદરોઅંદર આવો કોઈ સંબંધ નથી. બાબતના આ પરિપ્રેક્ષ્યમાં, અમારો એવો મત છે કે હાઈકોર્ટે દેવાની સ્વીકૃતિને માત્ર સામાવાળા ૨ પૂરતી મર્યાદિત રાખીને અને અન્ય સહ-વારસદારોના સ્વતંત્ર સ્થાનને કારણે તેમના સુધી તે સ્વીકૃતિનો વિસ્તાર ન કરીને સાચો નિર્ણય કર્યો હતો.

“૧૬. આ સંદર્ભમાં, જો દેવું એક અને અવિભાજ્ય હોય, તો એક વ્યક્તિ દ્વારા કરવામાં આવેલી ચુકવણી તમામ દેવાદારો સામે મુદતને અટકાવશે, સિવાય કે તેઓ કલમ ૨૦(૨) માં નિર્ધારિત અપવાદ હેઠળ આવતા હોય, જેની અગાઉ નોંધ લેવામાં આવી છે. અને જો દેવું વિભાજનક્ષમ હોય અને દેખીતી રીતે એક હોવા છતાં ખરેખર કેટલાક અલગ-અલગ દેવાંઓનું બનેલું હોય, જેમાંથી દરેક દેવું બંધનકર્તાઓ પૈકીના એક દ્વારા અલગથી ચૂકવવાપાત્ર હોય અને બાકીના લોકો દ્વારા નહીં, તો કલમ ૨૦ દેવાના તેના તે ભાગને જીવંત રાખે છે જે વ્યાજ ચૂકવનાર વ્યક્તિ દ્વારા ચૂકવવાનો રહે છે. તે અન્ય દેવાદારોના અલગ હિસ્સાને અસર કરી શકે નહીં, સિવાય કે એજન્સીના સિદ્ધાંત મુજબ, સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત રીતે, તે ચુકવણી તેમના પત્ની પણ કરવામાં આવેલી ચુકવણી હોવાનું કહી શકાય. આ

સંબંધમાં જુઓ અભેમુરી દાસ્યુ વિરુદ્ધ બાબુરાલી શેખ એ.આઈ.આર. ૧૯૩૭ કલ. ૧૯૧. અન્ય સહ-વારસદારો વતી સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત એજન્ટ તરીકે નહીં પરંતુ એક સ્વતંત્ર દેવાદાર તરીકે પ્રતિવાદી-સામાવાળા રૂઢારા દેવા પેટે કરવામાં આવેલી ચુકવણીને, અહીં સાબિત થયેલી હકીકતોમાં, તમામની સામે મુદતનો સમયગાળો લંબાવવા માટે તમામ વતી કરાયેલી ચુકવણી કહી શકાય નહીં. આથી અમારો એવો સુવિચારિત મત છે કે હાઈકોર્ટે દેવાના અમુક ભાગની ચુકવણી પર માત્ર પ્રતિવાદી-સામાવાળા રૂ સામે જ, તેને વારસામાં મળેલ મિલકતના તેના હિસ્સાના પ્રમાણમાં, જે ચોથો ભાગ હતો, મુદતના વિસ્તરણને મર્યાદિત રાખીને યોગ્ય નિર્ણય કર્યો હતો. અમારો વધુમાં એવો મત છે કે હાઈકોર્ટે અન્ય સહ-વારસદારો સામે તેમના દેવાના હિસ્સા સંબંધિત દાવાને મુદતદોષથી બાધિત ઠરાવીને સાચો નિર્ણય કર્યો હતો.”

આ કોર્ટે એ પણ ઠરાવ્યું છે કે તે કેસમાં અન્ય સહ-વારસદારો વતી સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત એજન્ટ તરીકે નહીં, પરંતુ સ્વતંત્ર દેવાદાર તરીકે પ્રતિવાદી-સામાવાળા રૂઢારા દેવા પેટે કરવામાં આવેલી ચુકવણીને, સાબિત થયેલ હકીકતોમાં, તમામ વતી કરવામાં આવેલી ચુકવણી કહી શકાય નહીં.

૫૧. આ કોર્ટે પુનઃ કાસમભાઈ શેખ વિરુદ્ધ અબ્દુલ્લા કાસમભાઈ શેખ (૨૦૦૪) ૧૩ એસ.સી.સી. ૩૮૫ માં ઠરાવ્યું છે કે મુહમ્મદન લો માં ઉત્તરાધિકાર ટેનન્ટ્સ-ઈન-કોમન તરીકે ચોક્કસ હિસ્સામાં હોય છે.

૫૨. રામ અવલંબ વિરુદ્ધ જટા શંકર એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ અલ્હા. ૫૨૬ માં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે જોઈન્ટ ટેનન્સી માલિકીહક, કબજો, હિત અને માલિકીહકની શરૂઆતની એકતા દર્શાવે છે; જ્યારે ટેનન્સી ઇન કોમનમાં કબજાની અને માલિકીહકની શરૂઆતની એકતા હોઈ શકે છે પરંતુ માલિકીહક અને હિતની એકતા સંબંધિત અન્ય બે લક્ષણો ગેરહાજર હોય છે.

૫૩. મનસબ અલી ખાન વિરુદ્ધ એમ.ટી. નબીઉન્નિસા અને અન્ય એ.આઈ.આર. ૧૯૩૪ અલ્હા. ૭૦૨ માં, વાદીઓ દ્વારા દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેમણે વિવાદિત મિલકતમાં ૧૨/૨૪ સિદ્દામમાં હકો પ્રાપ્ત કર્યા હતા. તેઓએ એવા કારણસર સમગ્ર મિલકતના હિસ્સા પર કબજાનો દાવો કયો હતો કે પ્રતિવાદી-સામાવાળાઓ પૈકીના એક, એમ.ટી. નબીઉન્નિસાએ પ્રતિવાદી-સામાવાળા નં. ૨ અને ૩ ને અમુક મિલકત વેચી દીધી હતી. એવી સમજૂતી હતી કે એમ.ટી. નબીઉન્નિસા તે શરતે કબજામાં રહેશે કે તે મૃતક પાસેથી બાકી રહેલા તમામ દેવાની ચુકવણી કરવા માટે જવાબદાર બનશે. જોકે સમજૂતી સાબિત થઈ ન હતી, તેમ છતાં ટ્રાયલ કોર્ટે શોધી કાઢ્યું કે અમુક દેવાંની ચુકવણી એમ.ટી. નબીઉન્નિસા દ્વારા કરવામાં આવી હતી. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે મૃતક મુહમ્મદનના વારસદારો પૈકીનો એક વારસદાર મિલકતનું મૂલ્યાંકન કરીને દેવાનો પ્રમાણસર હિસ્સો ચૂકવી દીધો હોય તેવી શરતે, તેના ભાગલા કરાવ્યા વિના મિલકતમાંના પોતાના હિસ્સાનું હસ્તાંતરણ કરવા માટે સંપૂર્ણપણે હકદાર હતો.

૫૪. અબ્દુલ મજીથ ખાન સાહેબ વિરુદ્ધ કૃષ્ણામાચારીયાર એ.આઈ.આર. ૧૯૧૮ મદ્રાસ ૧૦૪૯ (એફ.બી.) માં ઠરાવ્યા મુજબ, મુહમ્મદન લો ટેનન્ટ્સ-ઈન-કોમન હોય તેવા હિસ્સેદારો પૈકીના કોઈ એકને સહ-વારસદારો વતી કાર્ય કરવાના અધિકારને માન્યતા આપતો નથી. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે એક વારસદાર પાસે તેના સહ-વારસદારોના હિસ્સા અંગે વ્યવહાર કરવાની કાયદામાં કોઈ સત્તા નથી. સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યો છે:

“એ બાબતની સાબિતીમાં આ એકદમ સ્પષ્ટ સત્તાવાર ચુકાદો છે કે એક વારસદાર પાસે કાયદામાં તેના સહ-વારસદારોના હિસ્સા અંગે વ્યવહાર કરવાની કોઈ સત્તા નથી. તેની સામે, અન્ય મૂળ પાઠ્યપુસ્તકોનો ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી નથી. જોકે, પથુમ્માબી વિરુદ્ધ વિત્તિલ ઉમ્માચાબી આઈ.એલ.આર. ૨૬ મદ્રાસ ૭૩૪ માં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે, “જો મૃતકના લેણદાર એવા કિસ્સામાં કે જ્યાં મૃતકની તમામ અસ્કયામતો તે એક વારસદારના હાથમાં હોય, કેટલાક સહ-વારસદારો પૈકીના એક સામે પોતાની દાદ માંગી શકતા હોય, તો વારસદાર શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના સ્વૈચ્છિક વેચાણ દ્વારા તે માંગ પૂરી કરે, અથવા તેની સામે મેળવેલા હુકમનામાના અમલબજવણીમાં મિલકતને વેચાણ માટે લાવવામાં આવે, તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી.” આ જ અર્થમાં હસન અલી વિરુદ્ધ મેહદી હુસૈન આઈ.એલ.આર. ૧ અલ્હા. ૫૩૩ માં અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટનો એક નિર્ણય છે. પથુમ્માબી વિરુદ્ધ વિત્તિલ ઉમ્માચાબી આઈ.એલ.આર. (ઉપરોક્ત) માંનું નિવેદન સંપૂર્ણપણે પ્રાસંગિક અવલોકન સ્વરૂપે હતું અને વિદ્વાન

ન્યાયાધીશો પ્રત્યેના પૂરા આદર સાથે, તેઓ એ બાબત ધ્યાનમાં રાખવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા કે, મુહમ્મદન લો ની જોગવાઈ કે મૃતકની તમામ અસ્કયામતોનો કબજો ધરાવતા એક વારસદાર સામેનું હુકમનામું, જો તે વિરોધ બાદ મેળવવામાં આવ્યું હોય તો તમામ પર બંધનકર્તા છે, તે તે વ્યવસ્થાના પ્રક્રિયાત્મક કાયદાનો એક ભાગ છે અને તે એવા આધાર પર આધારિત નથી કે એકમાત્ર વારસદાર, જો તે મૃતકની મિલકતનો કબજો ધરાવતો હોય, તો તે સામાન્ય રીતે વહીવટના હેતુઓ માટે બાકીના વારસદારોનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે. આવા સંજોગોમાં વારસદારો પૈકીના એક સામેના હુકમનામાને રેસ જ્યુડિકેટ તરીકે ગણવામાં આવે છે તેનો આધાર, પુસ્તકોમાં જણાવ્યા મુજબ, એ છે કે આવા કિસ્સાઓમાં હુકમનામું કાયદાની દ્રષ્ટિએ મૃતક સામે હોય છે અને તે ચોક્કસ વારસદાર સામે હોતું નથી જેને દાવામાં પ્રતિવાદી બનાવવામાં આવ્યો હોય.

xxx

xxx

xxx

જ્યાં સુધી સ્વૈચ્છિક હસ્તાંતરણોનો સંબંધ છે, જે માત્ર સંદર્ભનો વિષય છે, મુહમ્મદન લો સ્પષ્ટ છે કે મૃતક વ્યક્તિના વારસદારો પૈકીનો એક વારસદાર પોતાના કૃત્યો દ્વારા અન્ય વારસદારોને બાધ્ય કરવા માટે સક્ષમ નથી,..."

સ્પેન્સર, ન્યાયમૂર્તિ – હમણાં જ જાહેર કરવામાં આવેલા ન્યાયમૂર્તિ શ્રી અબ્દુર રહીમના ચુકાદા સાથે હું સહમત છું.

શ્રીનિવાસ આયંગર, ન્યાયમૂર્તિ – હું સહમત છું. વારસદારો પૈકીના એક વારસદારમાં સહ-વારસદારોનું પ્રતિનિધિત્વ કરવાનો કોઈ અધિકાર ન હોવાની સ્થિતિમાં, ઘણા સહ-વારસદારો પૈકીનો એક વારસદાર તેમને વારસામાં મળેલી પૂર્વજની મિલકતમાં માત્ર પોતાના હિત પૂરતો જ વ્યવહાર કરી શકે છે. મારા વિદ્વાન ભાઈએ દર્શાવ્યું છે કે મુહમ્મદન લો માં એવો કોઈ અધિકાર સહ-વારસદારો પૈકીના એવા કોઈ વારસદારને આપવામાં આવ્યો નથી કે જે સંજોગોવશાત્ પૂર્વજની સમગ્ર મિલકતના વાસ્તવિક કબજામાં હોય; યાદ રાખવું જોઈએ કે, આવો કબજો સંભવતઃ તમામ સહ-વારસદારો વતી હોય છે. તેને મૃતકના પ્રતિનિધિ તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો નથી અને તે તેના દેવાની ચુકવણી કરવાના મર્યાદિત હેતુ માટે પણ તેની મિલકતનો વહીવટ કરી શકતો નથી. ખિયારાજમલ વિરુદ્ધ દાઈમ, એલ.આર., ૩૨ ઈન્ડ. એપ., ૨૩ માં, લોર્ડ ડેવીએ પૂર્વજ દ્વારા બાકી રહેલા દેવાની ચુકવણી માટે મુહમ્મદનના વારસદારો પૈકીના એક દ્વારા કરવામાં આવેલા વેચાણનો ઉલ્લેખ કરતા કહ્યું હતું કે "પ્રથમદર્શી રીતે તેના હસ્તાંતરણથી માત્ર તેનો હિસ્સો જ પસાર થશે", જુઓ પાનું ૩૭. દાવામાં પ્રતિનિધિત્વ કદાચ એક અલગ ધોરણે હોઈ શકે છે કારણ કે તે જ ચુકાદામાં પાના ૩૫ પર તેમની લોર્ડશિપ્સ દ્વારા જણાવવામાં આવ્યું છે કે, "ભારતીય અદાલતોએ મૃતક દેવાદારની મિલકતનું કુટુંબના એક સભ્ય દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ કરવાની મંજૂરી આપવામાં અને માત્ર એવા આધાર પર અદાલતી વેચાણમાં દખલ

કરવાનો ઇનકાર કરવામાં વિશાળ વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ કર્યો છે કે કુટુંબના કેટલાક સભ્યો, જેઓ સગીર હતા, તેમને કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા ન હતા, જો એવું જણાય કે મૃતક પાસેથી ખરેખર કાયદેસરનું દેવું બાકી હતું, અને ગેરહાજર સગીરોને કોઈ અન્યાય થયો હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું નથી. પરંતુ આ સામાન્ય રીતે એવા કિસ્સાઓ છે કે જ્યાં પ્રતિવાદી તરીકે નામ આપવામાં આવેલી વ્યક્તિ હિન્દુ કુટુંબની મિલકતનો વાસ્તવિક વ્યવસ્થાપક હોય, અથવા જેમાંથી હુકમનામું સંતોષવાનું હોય તેવી અસ્કયામતો તેના નિયંત્રણ હેઠળ હોય

તેના નિયંત્રણ હેઠળ હોય;" અને તેઓએ તે જ કેસમાં નબીબક્ષની સંપત્તિને આ સિદ્ધાંત લાગુ કર્યો હતો. જો કે, અહીં તે પ્રશ્ન નથી."

પપ. મોહમ્મદ અફઝલ ખાન, હાજી વિરુદ્ધ અબ્દુલ રહેમાન, મલિક અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૩૨ પી.સી. ૨૩૫ માં, પ્રિવી કાઉન્સિલે ઠેરવ્યું છે કે બે કે તેથી વધુ સહ-હિસ્સેદારોમાંથી કોઈ એકે અવિભાજિત હિસ્સો ગીરો મૂક્યો હોય તેવા કિસ્સામાં, ગીરોદાર અન્ય સહ-હિસ્સેદારોના અધિકારોને આધીન રહીને જામીનગીરી મેળવે છે, અને જો ભાગલા કરવામાં આવે અને ગીરો મૂકેલી મિલકતો અન્ય સહ-હિસ્સેદારોને ફાળવવામાં આવે, તો કપટના અભાવમાં, તેઓ તે મિલકતો ગીરોમાંથી મુક્ત રીતે મેળવે છે અને ગીરોદાર માત્ર તેના અવિભાજિત હિસ્સાના બદલામાં ગીરો મૂકનારને ફાળવવામાં આવેલી મિલકતો સામે જ કાર્યવાહી કરી શકે છે. ઉપરોક્ત નિર્ણયમાંથી જે સિદ્ધાંત ફલિત થાય છે

તે એ છે કે સહ-હિસ્સેદાર પોતાની મિલકતને બાંધી શકે છે અને અન્ય સહ-હિસ્સેદારોની મિલકત પર બોજો ઊભો કરી શકતો નથી. પ્રિવી કાઉન્સિલે બૈજનાથ લાલ વિરુદ્ધ રામુદીન ચૌધરી (૧૮૭૪) એલ.આર. ૧ ઈન્ડ. એપ. ૧૦૬ ના કેસમાંના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો, મોહમ્મદ અફઝલ ખાન, હાજી (ઉપરોક્ત) નો સંબંધિત અંશ નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યો છે:

"પ્રથમ મુદ્દાના સંબંધમાં, નામદાર ન્યાયાધીશોનો એવો મત છે કે જ્યાં બે કે તેથી વધુ સહ-હિસ્સેદારોમાંથી કોઈ એક તેમના દ્વારા સંયુક્ત રીતે ધારણ કરાયેલી કેટલીક મિલકતોમાંનો પોતાનો અવિભાજિત હિસ્સો ગીરો મૂકે છે, ત્યાં ગીરોદાર અન્ય સહ-હિસ્સેદારોના ભાગલા કરાવવાના અને તે દ્વારા સમગ્રના અવિભાજિત હિસ્સાને વિભક્ત રીતે ધારણ કરેલા ચોક્કસ હિસ્સામાં રૂપાંતરિત કરવાના અધિકારને આધીન રહીને જમીનગીરી મેળવે છે. તેથી, જો ગીરો પછી ભાગલા થાય અને ગીરો મૂકેલી મિલકતો અન્ય સહ-હિસ્સેદારોને ફાળવવામાં આવે, તો કપટના અભાવમાં, તેઓ તે મિલકતો ગીરોમાંથી મુક્ત રીતે મેળવે છે, અને ગીરોદાર માત્ર તેના અવિભાજિત હિસ્સાના બદલામાં ગીરો મૂકનારને ફાળવવામાં આવેલી મિલકતો સામે જ કાર્યવાહી કરી શકે છે. બોર્ડ દ્વારા બૈજનાથ લાલ વિરુદ્ધ રામુદીન ચૌધરી (૧૮૭૪) એલ.આર. ૧ ઈન્ડ. એપ. ૧૦૬ માં આ મત અપનાવવામાં આવ્યો હતો. તે કેસમાં કલેક્ટર દ્વારા રેગ્યુલેશન ૧૯/૧૮૧૪ (બંગાળ) હેઠળ ભાગલા કરવામાં આવ્યા હતા, અને ગીરોદાર તેને ગીરો મૂકેલી મિલકતો સામે નહીં, પરંતુ ગીરો

મૂકનારને તેના અવિભાજિત હિસ્સાના બદલામાં ફાળવવામાં આવેલી મિલકતો સામે તેનો ઉપાય અમલમાં લાવવા માગતો હતો; પરંતુ બોર્ડે ઠેરવ્યું કે તેને તેમ કરવાનો માત્ર અધિકાર જ નહોતો, પરંતુ કેસના સંજોગોમાં તે તેનો એકમાત્ર અધિકાર હતો, અને તે અગાઉના સહ-હિસ્સેદારોમાંથી કોઈપણના હાથમાં રહેલી સંપત્તિના અન્ય કોઈપણ ભાગ પર સફળતાપૂર્વક બોજો લાદવાની માંગ કરી શક્યો ન હોત. નામદાર ન્યાયાધીશોનું માનવું છે કે તે કેસમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત વર્તમાન કેસ જેવા લવાદ દ્વારા કરવામાં આવેલા ભાગલાને પણ સમાન રીતે લાગુ પડે છે. તેથી નામદાર ન્યાયાધીશોનો એવો મત છે કે અપીલકર્તા પ્રથમ અને બીજા સામાવાળાને ફાળવવામાં આવેલી મિલકતો સામે પોતાનો બોજો અમલમાં મૂકવા માટે હકદાર નથી. ત્રીજા સામાવાળા (ગીરો મૂકનાર) નામદાર ન્યાયાધીશો સમક્ષ ઉપસ્થિત થયા નથી, અને અપીલકર્તા તેના ગીરોના સંબંધમાં અન્ય કોઈપણ અધિકારો ધરાવતો હોય તે અંગે નામદાર ન્યાયાધીશો કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરતા નથી."

૫૬. અપીલકર્તાઓ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે મોહમ્મદન કાયદામાં આંશિક ભાગલાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી કારણ કે વારસદારો ટેનન્ટ્સ-ઈન-કોમન છે. આ કોર્ટના સૈયદ શાહ ગુલામ ઘૌસ મોહિઉદ્દીન વિરુદ્ધ સૈયદ શાહ અહેમદ મોહિઉદ્દીન કામીસુલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાંના નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એસ.એમ.એ. સમદ અને અન્ય વિરુદ્ધ શાહિદ હુસૈન અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ પટના ૩૭૫ માં, પટના હાઈકોર્ટે

વિવિધ નિર્ણયોનો સંદર્ભ આપતાં દર્શાવ્યું હતું કે મિલકતોના અમુક ભાગના ભાગલા માટેના દાવાઓને મંજૂરી આપવી અયોગ્ય ગણાશે, કારણ કે તેનાથી દાવાઓની બહુલતા ઊભી થશે. તે માત્ર પ્રક્રિયાગત કાયદાનો નિયમ છે. મુસ્લિમો ક્યારેય સંપત્તિમાં સંયુક્ત હોતા નથી પરંતુ માત્ર ટેનન્ટ્સ-ઈન-કોમન હોય છે. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે આંશિક ભાગલા સંબંધિત નિયમ એટલો કડક નથી, અમુક સંજોગોમાં તેની મંજૂરી આપી શકાય છે. મધ્યપ્રદેશ હાઈકોર્ટના અબ્દુલ કરીમ અને અન્ય વિરુદ્ધ હાફિઝ મોહમ્મદ અને અન્ય (૧૯૮૯) એમ.પી. એલ.જે. ૧૭૮ ના કેસમાંના નિર્ણય પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે આંશિક ભાગલા માટેનો દાવો ચલાવવાપાત્ર હતો. એ.જે. પિન્ટો અને અન્ય વિરુદ્ધ શ્રીમતી સાહેબી કોમ મુક્તુમ સાહેબ (મૃતક) ના કાયદેસરના વારસદારો મારફતે અને અન્ય (૧૯૭૨) ૪ એસ.સી.સી. ૨૩૮ ના કેસનો પણ સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ કોર્ટે મુસ્લિમ કાયદા હેઠળ આંશિક ભાગલા શક્ય છે કે કેમ તે પ્રશ્ન ખુલ્લો રાખ્યો હતો અને કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો ન હતો. આંશિક ભાગલા અંગેના ઉપરોક્ત નિર્ણયને એ બાબત પર ભાર મૂકવા માટે ટાંકવામાં આવ્યો હતો કે જ્યારે મુસ્લિમો ચોક્કસ હિસ્સામાં વારસો મેળવે છે, ત્યારે તેમનો હિસ્સો નિર્ધારિત હોય છે. જો કે, વર્તમાન કેસમાં આંશિક ભાગલાનો પ્રશ્ન સંકળાયેલો નથી, તેથી, આંશિક ભાગલાની સ્વીકાર્યતા અંગેના ઉપરોક્ત પ્રશ્નમાં અમારે જવાની જરૂર નથી, કારણ કે વર્તમાન કેસમાં સમગ્ર મત્રુકા મિલકતના ભાગલા માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૫૭. સિંધ હાઇકોર્ટના વઝીર ઉર્ફે દીનો અને અન્ય વિરુદ્ધ દ્વારકામલ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ સિંધ ૪૧ ના કેસમાં પૂર્ણ પીઠના નિર્ણયનો પણ સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં મંગળદાસ વિરુદ્ધ અબ્દુલ રઝાક (૧૯૧૬) ૧૬ બોમ્બે એલ.આર. ૨૨૪ ના કેસનો સંદર્ભ આપતાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે સંયુક્ત કુટુંબ, સંયુક્ત કુટુંબની મિલકત અને સંયુક્ત કુટુંબના વ્યવસાયની વિભાવનાઓ મોહમ્મદન કાયદા માટે સંપૂર્ણપણે અજાણી છે.

૫૮. જાન મોહમ્મદ વિરુદ્ધ દત્તુ જાફર (૧૯૧૩) ૩૮ બોમ્બે ૪૪૮ ના કેસમાંના નિર્ણયનો પણ સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે અને એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે મુસ્લિમો પોતાના કાયદા હેઠળ ક્યારેય સંપત્તિમાં સંયુક્ત હોતા નથી, પછી ભલે તેઓ સાથે રહેતા હોય કે ન રહેતા હોય. કોઈ મુસ્લિમના મૃત્યુ પર તેના વારસદારોને ઇસ્લામિક કાયદો જે હિસ્સા માટે હકદાર બનાવે છે તે હિસ્સા તેઓમાં તુરંત જ નિહિત થઈ જાય છે. તેઓએ મિલકતના હદ અને સીમાઓ દ્વારા ભાગલા ન થાય ત્યાં સુધી રાહ જોવાની હોતી નથી. એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે કેટલીકવાર મોહમ્મદન કાયદાના કેસમાં હિન્દુ કાયદો લાગુ કરવાથી ભૂલ થાય છે. વધુમાં એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે મોહમ્મદન વારસદાર કો-પાર્સનર હોતો નથી. તે માત્ર સંપત્તિના દરેક ભાગમાં ચોક્કસ અને તાત્કાલિક હિસ્સાનો અધિકાર જ ધરાવતો નથી, પરંતુ જો સંપત્તિનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ સંજોગોમાં બાકીની સંપત્તિમાંથી સીમાંકિત કરીને અલગ કરવામાં આવે, તો તેને તે ભાગમાં તાત્કાલિક હિસ્સો મેળવવાનો અધિકાર છે.

૫૯. ધુમનમલ લોકુમલ અને અન્ય વિરુદ્ધ ફેઝ મુહમ્મદ હાજી ખાન અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૪૮ સિંધ ૮૩ ના કેસમાંના નિર્ણય પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:

"૧૫. એ વાત સ્વીકારી શકાય કે સહ-માલિકી હેઠળ ધારણ કરેલી સમગ્ર મિલકતના ભાગલા માટે મુસ્લિમ સહ-હિસ્સેદાર દ્વારા કરવામાં આવેલા દાવા પર વેચનાર અને ખરીદનાર વચ્ચે સામ્યતાના સમાયોજનનો પ્રશ્ન યોગ્ય રીતે ઉપસ્થિત થઈ શકે છે, પરંતુ અમે એવી સ્થિતિ સ્વીકારી શકતા નથી કે, જ્યારે મુસ્લિમ સહ-હિસ્સેદાર સહ-માલિકી હેઠળની માત્ર કેટલીક મિલકતોના જ ભાગલા માટે દાવો કરવાનું પસંદ કરે, ત્યારે ખરીદનાર સહ-હિસ્સેદાર-વેચનાર અને પોતાની વચ્ચે સામ્યતાનું સમાયોજન કરવાના હેતુથી તેને સામાન્ય ભાગલા માટે દાવો કરવા દબાણ કરી શકે. જો શ્રી કિંમતરાઈની દલીલ સ્વીકારવામાં આવે, તો આ કોર્ટે બીજી અપીલ નં. ૬૪/૧૯૪૨ માં મુસ્લિમ સહ-હિસ્સેદારના બાકીની મિલકતોમાં પોતાની સહ-માલિકી જાળવી રાખીને સહ-માલિકી હેઠળની કેટલીક મિલકતોના જ ભાગલાનો દાવો કરવાના જે અધિકારને અનિયંત્રિત અધિકાર તરીકે ઠેરવ્યો છે, તેના પર નિયંત્રણો આવી જશે.

૧૬. તેથી, જો ખરીદનાર મુસ્લિમ સહ-હિસ્સેદાર પાસે સામાન્ય ભાગલા માટે દાવો કરવાની માંગ ન કરી શકે, તો પછી જે મિલકત તેને તબદીલ કરવામાં આવી નથી તેના સંબંધમાં પોતાની અને તેના મુસ્લિમ સહ-

હિસ્સેદાર-વેચનાર વચ્ચે સામ્યતાનું સમાયોજન કરવાના એકમાત્ર હેતુથી તે દાવો દાખલ કરી શકે જ નહીં, જેવું કે અમારી સમક્ષના કેસમાં કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે."

એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ખરીદનાર સહ-હિસ્સેદાર-વેચનાર અને પોતાની વચ્ચે સામ્યતાનું સમાયોજન કરવાના હેતુથી મુસ્લિમને સામાન્ય ભાગલા માટે દાવો કરવા દબાણ કરી શકતો નથી. આની પાછળનો તર્ક એ છે કે ચોક્કસ મિલકતમાં સહ-હિસ્સેદાર દ્વારા ચોક્કસ હિસ્સો વારસામાં મેળવવામાં આવે છે.

૬૦. મોહમ્મદન કાયદા હેઠળ હકશુફાના અધિકાર પર વેચનારના હિસ્સા સુધી પણ અજાણી વ્યક્તિને થયેલા વેચાણને અમાન્ય ઠેરવવા માટે આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટની પૂર્ણ પીઠે ઈનાયતુલ્લાહ વિરુદ્ધ ગોબિંદ દયાલ (૧૮૮૫) આઈ.એલ.આર. ૭ અલ્હા. ૭૭૫ માં એવું અવલોકન કર્યું છે કે હકશુફાનો અધિકાર મોહમ્મદન વારસાના કાયદા સાથે ગાઢ રીતે જોડાયેલો છે. ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં હકશુફાના અધિકારના સંબંધમાં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:

"૭. પ્રસ્તુત પ્રસંગે, કલમ ૨૪ ના અર્થમાં "બક્ષિસ" ને "ધાર્મિક પ્રથા અથવા સંસ્થા" તરીકે યોગ્ય રીતે વર્ણવી શકાય કે કેમ તે વિચારવાની જરૂર નથી. હું અહીં માત્ર એ પ્રશ્ન સાથે સંબંધ ધરાવું છું કે શું હકશુફાને તે રીતે વર્ણવી શકાય. મારો પોતાનો અભિપ્રાય એવો છે કે તેને તેમ વર્ણવી

શકાય, અને જો કે હું ન્યાયમૂર્તિ સ્પેન્ડી દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણોમાં વધુ ઉમેરો કરી શકતો નથી, તેમ છતાં હું અવલોકન કરી શકું છું કે હકશુફા મોહમ્મદન વારસાના કાયદા સાથે ગાઢ રીતે જોડાયેલ છે. તે કાયદો પયગંબર દ્વારા પ્રજાસત્તાક સિદ્ધાંતો પર એવા સમયે સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે યુરોપના સૌથી અદ્યતન દેશોમાં પણ સમાનતા અને મિલકતના વિભાજનની આધુનિક લોકશાહી વિભાવના અજાણી હતી. તે જોગવાઈ કરે છે કે, માલિકના મૃત્યુ પર, તેની મિલકત અત્યંત કડક નિયમો અનુસાર અસંખ્ય ભાગોમાં વિભાજિત થવાની છે, એટલા કડક નિયમો કે જે વસિયતી નિકાલની તમામ સત્તાને વ્યવહારિક રીતે બાકાત રાખે છે, અને વારસદારોની સંમતિ સાથે પણ મિલકતના કોઈપણ અન્યત્ર વાળવાને અટકાવે છે, સિવાય કે તેવી સંમતિ માલિકના મૃત્યુ પછી આપવામાં આવી હોય, જ્યારે તેનું કારણ એ નથી કે વસિયત કરનાર પાસે વારસાના કાયદાને નિષ્ફળ બનાવવાની સત્તા હતી, પરંતુ એ છે કે વારસદારો, મિલકતના માલિક બન્યા હોવાથી, પોતાની મરજી મુજબ તેનો વહીવટ કરી શકતા હતા, અને તેથી તેમના પૂર્વજના કૃત્યને બહાલી આપી શકતા હતા. કોઈપણ મુસ્લિમને તેના કોઈપણ વારસદારની તરફેણમાં વસિયતનામું કરવાની મંજૂરી નથી, અને અજાણી વ્યક્તિને વસિયત માત્ર મિલકતના ત્રીજા ભાગ સુધી જ માન્ય છે. આ સંજોગોમાં, મોહમ્મદન વારસાના કાયદાને માન્ય રાખવો અને મોહમ્મદન હકશુફાના કાયદાને અમાન્ય રાખવો એ કાયદાનો અપૂર્ણ રીતે અમલ કરવા સમાન

ગણાશે; કારણ કે વાસ્તવમાં બાદનો કાયદો એ પૂર્વેના કાયદાનો યોગ્ય પૂરક છે, અને કાયદાના એક વિભાગનો અમલ બીજા વિભાગની નોંધ લીધા વિના થઈ શકે નહીં"

એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે મોહમ્મદન કાયદા હેઠળ, હકશુફાનો નિયમ "સિક ચુટેરે તુઓ ઉત એલિયનમ નોન લેડાસ" ના સુત્રને મળતા આવતા સિદ્ધાંત પર ચાલે છે. હકશુફાનો અધિકાર એ હકીકત પર આધારિત છે કે સહ-હિસ્સેદારોની મોટી સંખ્યા હોઈ શકે છે, જેથી

મહમ્મદન કાયદામાં મુકદ્દમાનો અંત લાવવા માટે અગ્રકચના હકદારને પુનઃખરીદી તરીકે નહીં પરંતુ અવેજીકરણના અધિકાર તરીકે અગ્રતા આપવાની રહેશે.

૬૧. અગ્રકચના હેતુ માટે, ઝમીર અહમદ વિરુદ્ધ એસ. હૈદર નઝર અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૫૨ અલ્-હાબાદ ૫૪૧ ના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં અગ્રકચ સંબંધિત પ્રથા અસ્તિત્વમાં હોય, ત્યાં સામ્ય અને સદ્બુદ્ધિના આધારે પણ અગ્રકચ અંગેનો મહમ્મદન કાયદાનો નિયમ લાગુ કરી શકાય નહીં. વાજીબુલઅર્ઝમાં નોંધને જોતાં આ પ્રથા સ્વયં પૂર્ણ છે અને તેનો અમલ કરાવી શકાય છે. તદ્દનુસાર, વાદી સગા અને સહ-હિસ્સેદાર હોવાથી, ખરીદદારોની સામે અગ્રકચનો અગ્રતાપૂર્ણ અધિકાર ધરાવતા હતા અને તેઓ અગ્રકચ કરવા માટે હકદાર હતા.

૬૨. નાગમ્માલ અને અન્ય વિરુદ્ધ નાંજમ્માલ અને અન્ય (૧૯૭૦) ૧ એમ.એલ.જે. ૩૫૮ ના ચુકાદાનો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે, મૂળ પૂર્વજની મિલકતમાં કે વ્યવસાયમાં પોતાના હિતનું હસ્તાંતરણ કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકનાર સહ-વારસદારનો હિસ્સો પ્રાપ્ત કરવાનો અગ્રતાપૂર્ણ અધિકાર માત્ર વર્ગ-૧ માં સમાવિષ્ટ બે કે તેથી વધુ વારસદારો પર મિલકતના એકસાથે ઉત્તરાધિકાર અને સંક્રમણના કિસ્સાઓ પૂરતો જ મર્યાદિત છે. દેખીતી રીતે, આ કલમનો હેતુ વર્ગ-૧ ના સભ્યો તરીકે એક જ સમયે અનેક વ્યક્તિઓ દ્વારા એકસાથે ઉત્તરાધિકાર મળવાના કારણે મિલકતના નાના ધારણ-ક્ષેત્રોનું પણ વિભાજન અને ખંડિત થવાના અસુવિધાજનક પરિણામોને અમુક અંશે ઘટાડવાનો રહ્યો છે. અમુક હદ સુધી આ કલમ સહ-વારસદારને કુટુંબમાં મિલકત જાળવી રાખવા અને જો તે ઈચ્છે તો કુટુંબની મિલકતના ઉપભોગમાં ત્રાહિત વ્યક્તિના પ્રવેશને નિવારવા માટે સક્ષમ બનાવે છે. ઇનાયતુલ્લાહ (પૂર્વોક્ત) પર આધાર રાખીને, એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં સુધી કોઈ વ્યક્તિ પોતાના સહ-હિસ્સેદારને જાણ ન કરે, જે પોતાની મરજી મુજબ તેને સ્વીકારી કે નકારી શકે, ત્યાં સુધી તેના માટે પોતાના હિસ્સાનું વેચાણ કરવું કાયદેસર નથી; અને જો તેણે આવી જાણ કર્યા વિના વેચાણ કર્યું હોય, તો સહ-હિસ્સેદાર તે હિસ્સા પર અગ્રતાપૂર્ણ અધિકાર ધરાવે છે. એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે અગ્રક્રયના અધિકારનું અસ્તિત્વ સ્પષ્ટ છે અને જ્યારે પ્રસંગ ઉપસ્થિત થયો ત્યારે અન્ય સહ-વારસદારોએ પોતાનો અગ્રતાપૂર્ણ અધિકાર જાહેર કર્યો હતો કે જતો કર્યો હતો તે પુરવાર

કરવાનો બોજો ખરીદદાર પર છે. એવો કોઈ દાવો પણ કરવામાં આવ્યો નથી કે ખરીદદારે પોતાની ખરીદી પૂર્વે વેચાણ ન કરનારા સહ-વારસદારોનો કોઈ સંપર્ક કર્યો હતો. આ પરથી ફલિત થાય છે કે વાદીઓએ વેચાણથી ખરીદી કરવાનો પોતાનો અગ્રતાપૂર્ણ અધિકાર ગુમાવ્યો નથી અને તેઓ મિલકત પોતાને તબદીલ કરાવી લેવા માટે હકદાર છે.

૬૩. અગ્રતાપૂર્ણ અધિકારના સંદર્ભમાં ઉપરોક્ત ચુકાદાઓના આધારે અપીલકર્તાઓ વતી એવી દલીલ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે કે ખરીદદારની તરફેણમાં કોઈ સામ્ય નથી, પરંતુ મુસ્લિમ કાયદા હેઠળ સહ-વારસદારો અગ્રતાપૂર્ણ ખરીદીનો અધિકાર ધરાવે છે અને આ કેસમાં ખરીદદારે તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સદર મિલકત ખરીદતાં પહેલાં સહ-વારસદારો સમક્ષ પ્રસ્તાવ મૂક્યો હોવાનો દાવો પણ કર્યો નથી. અમે આ રજૂઆત સ્વીકારવાનો ઈનકાર કરીએ છીએ કારણ કે પ્રશ્નવાળી મિલકત વિભાજનક્ષમ છે અને તે મિલકતનો કોઈ નાનો અંશ નથી, પરંતુ વિભાજન એક વિશાળ મિલકતનું છે, અને સ્વીકૃતપણે આ મિલકત અત્યાર સુધીમાં અનેક હાથોમાં બદલાઈ ચૂકી છે; અમે મુસ્લિમ કાયદાના અગ્રક્યના સિદ્ધાંતના આધારે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા બાલા મલ્લયાની તરફેણમાં તેમના પોતાના હિસ્સા એટલે કે ૧૪/૧૦૪મા હિસ્સા પૂરતા પણ કરવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજને અમાન્ય કરવા માટે પ્રવૃત્ત નથી. આવા કિસ્સામાં અગ્રક્યના સિદ્ધાંતને લાગુ કરવો એ ઘણો વિલંબિત અને અન્યાયી ગણાશે, ખાસ કરીને જ્યારે સંબંધિત સમયે અને નીચેની અદાલતોમાં આવો કોઈ મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો. જો

વારસદારો આવો મુદ્દો ઉઠાવવા ઈચ્છતા હતા, તો તેમણે સમયસર પોતાની દલીલ રજૂ કરવી જોઈતી હતી.

૬૪. શેખ મોહમ્મદ અલી અન્સારી વિરુદ્ધ શેખ અબ્દુલ સમદ (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફતે, (૨૦૧૨) જ એ.એલ.ડી. ૬૮૦ (ડી.બી.) માં, વિશ્વાસ આધારિત સંબંધના પ્રશ્નની ચર્ચા કરવામાં આવી છે, પરંતુ પ્રસ્તુત કેસમાં વાંધા ઉઠાવનારાઓ/ખરીદદારો દ્વારા એવો કોઈ કેસ ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો નથી કે વેચાણ દસ્તાવેજ વિશ્વાસ આધારિત સંબંધનું પરિણામ હતું.

૬૫. પક્ષકારો મિલકતના ભાગલા માટે ૧૯૩૫ થી મુકદ્દમાબાજી ચલાવી રહ્યા છે. પ્રસ્તુત કેસમાં પ્રતિવાદી નં. ૧, હામિદ અલી ખાન દ્વારા કરવામાં આવેલું વેચાણ અવિભાજિત હિસ્સાનું નથી પરંતુ ચોક્કસ મિલકત એટલે કે ૬૮ એકર ૧૦ ગુંઠાનું છે, જેમાં તેમનો માત્ર ૧૪/૧૦૪મો હિસ્સો જ હતો. આમ, સામાન્ય હિસ્સેદાર હોવાના નાતે તેમને અન્ય સહ-માલિકોનો હિસ્સો વેચવાની કોઈ સત્તા કે અધિકાર ન હતો. મહંમદનોમાં ઉત્તરાધિકારના સ્વરૂપને ધ્યાનમાં લેતાં વેચનારને ફક્ત પોતાના હિસ્સા પૂરતું જ વેચાણ કરવાનો અધિકાર હતો. આથી અન્ય સહ-હિસ્સેદારોની મિલકતનું વેચાણ ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ હતું.

૬૬. મનસબ અલી ખાન (પૂર્વોક્ત) માં પણ આવો જ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થયો હતો જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જો ભાગલા કરવામાં આવ્યા ન હોય તો વારસદાર ફક્ત પોતાનો અવિભાજિત હિસ્સો જ વેચી શકે છે અને કોઈ

ચોક્કસ પ્લોટનું વેચાણ કરી શકતો નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જોકે ચોક્કસ પ્લોટનું હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું છે પરંતુ સમગ્ર અવિભાજિત મિલકતમાં તે હસ્તાંતરણ કરનાર સહ-હિસ્સેદાર એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સા કરતાં ઓછું થશે. સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગ દ્વારા છોડવામાં આવેલી મતરૂકા મિલકતોમાં તેમનો આશરે ૨૫૦ એકરનો હિસ્સો હતો. અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટ દ્વારા આવી જ દલીલ ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ચોક્કસ મિલકતમાં ફક્ત વેચનારના હિસ્સા પૂરતો જ વેચાણનો અમલ કરાવી શકાય અને અન્ય સહ-હિસ્સેદારોની માલિકીની હોય તેવી ચોક્કસ મિલકત વેચવાનો વેચનારને કોઈ અધિકાર ન હતો. મિલકતના એવા ચોક્કસ ભાગનું વેચાણ, જે વેચનારની અનન્ય માલિકીમાં ન હતું, તેને રદબાતલ કરવામાં આવ્યું હતું. અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

“૩. મારે જે સરળ પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવાનો છે તે એ છે કે શું આ સંજોગોમાં વાદી-અપીલકર્તાઓ દાવો કરેલી મિલકતમાં પોતાના હિસ્સાનો કબજો મેળવવાના હુકમનામા માટે હકદાર છે, જેમાં તે ભાગનો પણ સમાવેશ થાય છે કે જે મુસમ્માત નબીઉન્નીસા દ્વારા ૧૯૨૦ અને ૧૯૨૨ માં પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ને તબદીલ કરવામાં આવ્યો હતો, અથવા અન્ય કોઈ દાદ મેળવવા હકદાર છે. નીચલી એપેલેટ કોર્ટનું એવું કહેવાનો શું અર્થ હતો કે વાદીઓ દ્વારા દાવામાં વેચાણ દસ્તાવેજને એક ચોક્કસ પ્લોટ સાથે સંબંધિત હોવાના આધારે પડકારવામાં આવ્યો ન હતો, અથવા એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવાનો શું અર્થ હતો કે આવો વેચાણ દસ્તાવેજ

તબદીલીના છ વર્ષની અંદર સંયુક્ત માલિકના વિકલ્પ પર માત્ર રદબાતલપાત્ર છે, તે સ્પષ્ટ થતું નથી. સમગ્ર દાવો દર્શાવે છે કે વાદીઓએ મુસમ્માત વસીઉન્નીસા દ્વારા છોડવામાં આવેલી મિલકતમાં ૨૪ માંથી ૧૨ સિદ્દામના માલિક હોવાનો દાવો કર્યો હતો. તેમણે એવો પણ દાવો કર્યો હતો કે જોકે મહેસૂલી દફતરે માત્ર મુસમ્માત નબીઉન્નીસાનું નામ જ નોંધાયેલું હતું તેમ છતાં તેઓ તેમની સાથે સંયુક્ત કબજો ધરાવતા હતા. તેમના દાવાનું કારણ એ હતું કે મુસમ્માત નબીઉન્નીસાએ મિલકતના એક ભાગની તબદીલી કરી હતી અને તેમની ફરિયાદ એવી હતી કે શું તેણે પોતાના યોગ્ય હિસ્સા કરતાં વધુ તબદીલ કર્યું હતું અથવા તેણે મિલકતના એવા ચોક્કસ ભાગની તબદીલી કરી હતી કે જે તેની પોતાની અનન્ય માલિકીમાં ન હતો; તે તદ્દન સ્પષ્ટ છે કે વાદીઓનો ઉદ્દેશ્ય સમગ્ર મિલકતના ૧૨/૨૪ સિદ્દામ પરના તેમના હક્ક-હિત પર ૧૯૨૦ અને ૧૯૨૨ ના વેચાણ દસ્તાવેજોના કારણે ઊભી થયેલી શંકાને દૂર કરવાનો હતો. વાદીઓ સમગ્ર મિલકત પર સંયુક્ત કબજો ધરાવતા હતા તેવું સ્પષ્ટપણે સાબિત થયું નથી અને તેથી તેમણે કબજાના હુકમનામા માટે જરૂરી કોર્ટ ફી ચૂકવી દીધી છે. જોકે, વાસ્તવમાં તેઓ સંયુક્ત કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે તેવા જાહેરનામાની જરૂર છે, અને સંજોગો જોતાં મને જણાય છે કે તેમણે આપું હુકમનામું મેળવવું જોઈએ. જાફરી બેગમ વિરુદ્ધ અમીર મોહમ્મદ ખાન (૧૮૮૫) ૭ અલ્લાબાદ ૮૨૨ ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે લગભગ સમાન સંજોગોમાં વાદી હરાજી

ખરીદદાર પાસેથી વેચાયેલી મિલકતમાં પોતાનો હિસ્સો એ શરતે પાછો મેળવી શકે છે કે તે પૂર્વજના દેવાનો પ્રમાણસર હિસ્સો ચૂકવે જેના માટે હુકમનામું (જેના અમલીકરણમાં મિલકત વેચવામાં આવી હતી) પસાર કરવામાં આવ્યું હતું.

૪. પોતાની માતાના દેવાની ચુકવણી પેટે મુસમ્માત નબીઉન્નીસા દ્વારા ચૂકવવામાં આવી હોવાનું કહેવાતી રકમના પ્રશ્ન સંબંધે ટ્રાયલ કોર્ટ ઠરાવ્યું હતું કે તેણીએ રૂ. ૧,૮૦૦ ની રકમ ચૂકવી હતી અને વાદીઓ પ્રમાણસર રકમ એટલે કે રૂ. ૮૫૩-૧૪-૦ ચૂકવવા જવાબદાર હતા. નીચલી એપેલેટ કોર્ટ એવું તારણ આપ્યું છે કે જ્યાં સુધી રૂ. ૧,૦૦૦ નો સંબંધ છે ત્યાં સુધી એવું સાબિત થયું નથી કે દેવું લેણું નીકળતું હતું અથવા મુસમ્માત નબીઉન્નીસાએ તેની ચુકવણી કરી હતી. જોકે, બાકીના રૂ. ૮૦૦ ના સંબંધમાં કોઈ તારણ આપવામાં આવ્યું નથી. મુસમ્માત નબીઉન્નીસા વતી આ અદાલતમાં ઉપસ્થિત રહેલા શ્રી મોહમ્મદ હુસૈને એવી દલીલ કરી છે કે તેઓ આ દેવાં સંબંધે નીચલી એપેલેટ કોર્ટના તારણોથી બિલકુલ બંધાયેલા નથી, કારણ કે નીચલી એપેલેટ કોર્ટનું હુકમનામું તેમની તરફેણમાં હતું અને તેથી આ તારણો અપ્રસ્તુત હતા. જોકે મુસમ્માત નબીઉન્નીસા નીચલી એપેલેટ કોર્ટમાં અપીલમાં પક્ષકારોમાંના એક હતા જ્યાં આ દેવાં અંગેના પ્રશ્નો ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યા હતા અને તેનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો, અને જ્યાં સુધી

નીચલી એપેલેટ કોર્ટના તારણો હકીકતના તારણો છે ત્યાં સુધી તે મુસમ્માત નબીઉન્નીસા પર બંધનકર્તા હોવાનું માનવું જ પડશે.”

૬૭. અબ્દુલ મજીદ ખાન સાહિબ વિરુદ્ધ સી. કૃષ્ણમાચારીયાર (૧૯૧૭) ૫ એલ.ડબ્લ્યુ. ૭૬૭ માં, પ્રિવી કાઉન્સિલની કુલ બેંચ સમક્ષ એવો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થયો હતો કે જો મૃતક મુસલમાનની સમગ્ર મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો ધરાવનાર સહ-વારસદારો પૈકીનો એક વારસદાર મૃતકના દેવાની ચુકવણી કરવા માટે મિલકતનો ભાગ બનતી તેના કબજા હેઠળની મિલકતનું વેચાણ કરે, તો શું આવું વેચાણ મૃતકના અન્ય સહ-વારસદારો કે લેણદારો પર બંધનકર્તા છે, અને જો હા, તો કઈ હદ સુધી? એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે મૃતક મુસલમાનની મિલકત તેના મૃત્યુ પર તેના વારસદારોમાં ચોક્કસ હિસ્સામાં નિહિત થાય છે. મૃતકના વારસદારો સામાન્ય હિસ્સેદારો તરીકે વ્યક્તિગત રીતે પોતાનો હિસ્સો પ્રાપ્ત કરે છે અને મહંમદન કાયદા હેઠળ મૃતકનો એક વારસદાર તેના સહ-વારસદારોના હિસ્સાને બંધનકર્તા કરી શકતો નથી.

૬૮. અમારા મતે, હામિદ અલી દ્વારા બાલા મલ્લય્યાને ૧૪/૧૦૪મા હિસ્સા કરતાં વધુનું કરવામાં આવેલું વેચાણ રદબાતલ હતું. મહંમદન કાયદો સામાન્ય હિસ્સેદાર હોવાના નાતે અન્ય લોકો વતી કાર્ય કરવાના હિસ્સેદારો પૈકીના કોઈ એકના અધિકારને સ્વીકારતો નથી. દેવાની ચુકવણી કરતી વખતે પણ તેઓ સ્વતંત્ર દેવાદારો તરીકે કાર્ય કરે છે. સહ-હિસ્સેદાર સહ-વારસદારની મિલકત પર બોજો નિર્માણ કરી શકતો નથી. મુસ્લિમ વારસદારનો અધિકાર

એસ્ટેટના પ્રત્યેક અંશમાં તુરંત જ નિર્ધારિત થાય છે. સંયુક્ત કુટુંબની મિલકતની વિભાવના મુસ્લિમ કાયદા માટે અજાણી છે. સહ-વારસદાર દેવાની ચુકવણી કરતી વખતે એજન્ટ તરીકે કાર્ય કરતો નથી પરંતુ તે એક સ્વતંત્ર દેવાદાર છે, સહ-દેવાદાર કે સંયુક્ત દેવાદાર તરીકે નહીં. સહ-હિસ્સેદારો સંયુક્ત કોન્ટ્રાક્ટરો, ભાગીદારો, એક્ઝિક્યુટર્સ કે મોર્ટગેજીસ તરીકે વ્યાખ્યાયિત થયેલ નથી.

(૮) સંદર્ભે: શું ભાગલા માટેના દાવામાં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં શેડ્યૂલ ‘એચ’ મિલકતની આઈટમ નં. ૬ ની ફાળવણી માટે સામ્યનો દાવો કરવાનો ખરીદદારને અધિકાર છે? જો હા, તો કઈ હદ સુધી?

૬૯. સામાવાળા/પ્રતિવાદીઓ તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કલમ પર થી અસરગ્રસ્ત વ્યવહારોના સંદર્ભમાં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી સમયે વિચારણા કરી શકાય છે. જો કે, હાલના કેસમાં પ્રાથમિક હુકમનામું એવી વિવિધ રીતો અને પદ્ધતિઓને ઓળખી કાઢે છે કે જે હેઠળ આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી સમયે સામ્યનું સમાયોજન કરી શકાયું હોત. વર્ષ ૧૯૭૦ માં પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાના નીચે મુજબના ફક્ત ૮૧ અને ૯૩ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે:

"૮૧. એ હકીકત સ્થાપિત થયેલ છે કે મૃતકે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને જમીન બક્ષિસ આપી હતી, પરંતુ વિચારણા માટેનો હવે પછીનો મુદ્દો એ છે કે, શું

૨૪ વીઘા અને ૧૦ બામનું માપ ધરાવતી સમગ્ર જમીન તેને બક્ષિસ
 આપવામાં આવી હતી કે પછી મકાન બાંધકામ માટે તેનો અમુક ભાગ
 આપવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨૫ ના વિદ્વાન વકીલશ્રીએ એવી
 દલીલ કરી હતી કે સમગ્ર જમીન પ્રતિવાદી નં. ૧ ને આપવામાં આવી હતી
 અને તેમાં સર્વે નં. ૨૨/૨ ની અન્ય બાબતનો પણ સમાવેશ થાય છે કે
 જે અંગે હું હવે પછી વિગતે ચર્ચા કરીશ. પ્રતિવાદી નં. ૬ અને વાદીના
 વિદ્વાન વકીલશ્રીઓએ એવી રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ નું
 મકાન જમીનના માત્ર એક ભાગ પર જ હતું અને એવું માની શકાય નહીં કે
 મકાનના બાંધકામ માટે ૧૮ એકરથી વધુની સમગ્ર જમીન આપવામાં
 આવી હશે. અગાઉ અવલોકન કર્યા મુજબ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના મકાનની
 આસપાસ કમ્પાઉન્ડ આવેલું હતું. કમ્પાઉન્ડની અંદરની જમીનનું ક્ષેત્રફળ
 દર્શાવવા માટે રેકર્ડ પર કોઈ પુરાવો નથી. સાક્ષીઓ પૈકીના એક સાક્ષીએ
 જણાવ્યું હતું કે તે ૪ કે ૫ એકર હતી અને અન્ય સાક્ષીએ જણાવ્યું હતું કે
 તે આશરે ૧૫ એકર હતી. કમ્પાઉન્ડનો નકશો અને મકાનનું ક્ષેત્રફળ
 દાવાના રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવેલ નથી. અલબત્ત, આંક એ-૧૪૨ માં
 કમ્પાઉન્ડના બાંધકામની મંજૂરી આપતી વખતે નકશાનો ઉલ્લેખ કરવામાં
 આવ્યો હતો, પરંતુ તેમાં તેનાથી આવરી લેવાયેલ ક્ષેત્રફળ દર્શાવવામાં
 આવ્યું ન હતું. ત્યારબાદ, એટલે કે દાવો દાખલ કર્યા પછી પ્રતિવાદી નં.
 ૧ એ સિનેમા ઘર અને હોટલ તથા માલગીનું નિર્માણ કર્યું હતું. અન્ય એક
 સાક્ષીએ જણાવ્યું હતું કે કમ્પાઉન્ડ અને રસ્તા વચ્ચે કોઈ ખુદ્દી જમીન ન

હતી. રેકર્ડ પર પૂરતી સામગ્રીના અભાવે સ્થળ અંગે કોઈ સ્પષ્ટ ચિત્ર નથી. આ સિદ્ધાંતો આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં નક્કી કરી શકાય છે. મારા મતે મૃતકે આસિફનગરમાં આવેલી સમગ્ર જમીન બક્ષિસ આપી ન હતી, પરંતુ જમીનનો માત્ર તેટલો જ ભાગ બક્ષિસ આવ્યો હતો કે જેના પર પ્રતિવાદી નં. ૧ એ મકાન અને કમ્પાઉન્ડ બનાવ્યું હતું. મેં અગાઉ જણાવ્યું છે તેમ, જમીન રહેણાંક મકાન બાંધવાના હેતુ માટે આપવામાં આવી હતી. એ હકીકત છે કે આંક એ-૧૪૪ માં તેમણે ચતુર્સીમા આપી હતી અને જણાવ્યું હતું કે મોજણી અને સેટલમેન્ટ પછી એક નકશો પણ તૈયાર કરવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ તે રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી અને આંક એ-૧૪૪ તેમજ આંક એ-૧૪ માં દર્શાવેલ ચતુર્સીમા પરથી કંઈ પણ સ્પષ્ટ થતું નથી. મકાન આવેલું છે તે જમીનનો ભાગ કમ્પાઉન્ડ સિવાય માત્ર તેને જ બક્ષિસ આપવામાં આવ્યો હતો તેવું માનવા હું પ્રેરાતો નથી, પરંતુ મારા મતે જમીનનો તે તમામ ભાગ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને આપવામાં આવ્યો હતો કે જેના પર મકાન આવેલું છે અને જમીન મકાન બાંધકામના હેતુ માટે આપવામાં આવી હતી અને જો તેને વધુ જમીન આપવામાં આવી હોત તો તેણે તેને કમ્પાઉન્ડથી અથવા કોઈ વાડથી ઘેરી લીધી હોત. મારો નિષ્કર્ષ એ છે કે રહેણાંક મકાન અને કમ્પાઉન્ડ વોલથી આવરી લેવાયેલી જમીન પ્રતિવાદી નં. ૧ ને બક્ષિસ આપવામાં આવી હતી અને કમ્પાઉન્ડની બહારની બાકીની જમીન માતૃકા મિલકત છે. જો સિનેમા ઘર કમ્પાઉન્ડની બહારની જમીન પર બાંધવામાં આવ્યું હોય, તો આખરી

હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સા સામે તેનું સમાયોજન કરી શકાય છે."

XXXXXX

"૯૩. એ એક હકીકત છે અને કેટલાક કેસોમાં એ પણ સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ કેટલાક ગામોમાં અમુક જમીનો વેચી દીધી હતી. આંક બી-૨ થી બી-૯ એ પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા નિષ્પાદિત કરવામાં આવેલ આવા વેચાણ દસ્તાવેજો છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી હતી કે તેણે સરકારને જમીન મહેસૂલ ચૂકવવાનું હતું અને તે હેતુ માટે તેણે જમીનો વેચવી પડી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા વેચવામાં આવેલી જમીનો અને ઉપજેલી વેચાણ રકમો અંગેના પ્રશ્નમાં મારે ઊંડા ઉત્તરવાની જરૂર નથી. આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં આ હકીકતો ધ્યાને લઈ શકાય છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ ઉપજેલા નાણાંનો હિસાબ આપવા માટે જવાબદાર રહેશે."

એ સ્પષ્ટ છે કે પ્રશ્નવાળા વેચાણ દસ્તાવેજનો ફક્ત ૯૩ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ન હતો. જો ઉપરોક્ત અવલોકનો કરવામાં ન આવ્યા હોત તો પણ, માન્ય મર્યાદા સુધી ખરીદદારોના સામ્યનું સમાયોજન કરવાનું બજવાણી અદાલત માટે ખુલ્લું હતું, કારણ કે દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાનના ખરીદદારો આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં કાયદા અનુસાર સામ્યનું સમાયોજન કરાવી શકે છે.

૭૦. સામાવાળા/પ્રતિવાદીઓ દ્વારા જયરામ મુદલિયાર વિ. અચ્ચાસ્વામી અને અન્ય (૧૯૭૨) ૨ એસ.સી.સી. ૨૦૦ ના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે:

"૪૭. એ સ્પષ્ટ છે કે, કલમ પર માં જણાવ્યા મુજબનો સિદ્ધાંત માત્ર વાસ્તવિક હસ્તાંતરણ અથવા મુકદ્દમાની વિષયવસ્તુ હોય તેવા અધિકારોને જ લાગુ પડતો નથી, પરંતુ તેની સાથે "દાવા અથવા કાર્યવાહીના કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા, જેથી તેના અન્ય કોઈપણ પક્ષકારના અધિકારને અસર થાય તે રીતે" કરવામાં આવેલા અન્ય વ્યવહારોને પણ લાગુ પડે છે. તેથી, એવી દલીલ કરી શકાય કે જ્યાં મુકદ્દમાનો કોઈ પક્ષકાર ન હોય પરંતુ કોઈ બહારની એજન્સી હોય, જેમ કે સરકારના કર વસૂલાત સત્તાવાળાઓ, જે મુકદ્દમા લડતા પક્ષકાર દ્વારા કંઈ પણ કર્યા વિના મુકદ્દમાની વિષયવસ્તુ સામે કાર્યવાહી કરે છે, ત્યારે પરિણામી વ્યવહારને કલમ પર હેઠળ અસર થશે નહીં. વળી, જ્યાં પેર્સિડગ મુકદ્દમાથી અસર પામી શકે તેવા તમામ પક્ષકારો પોતે જ મિલકતના હસ્તાંતરણ અથવા વ્યવહારોના એવી રીતે પક્ષકાર હોય કે તેઓ મુકદ્દમાની સુનાવણી કરતી કોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાં આવેલ વ્યવહારમાંથી પાછી પાની કરી શકે નહીં અથવા તેને નકારી શકે નહીં, ત્યારે કોર્ટ તેઓને તેમના પોતાના કૃત્યોથી બાંધી શકે છે. આ બધી એવી બાબતો છે કે જેને કોર્ટે યોગ્ય રીતે ધ્યાને લીધી હોત. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર નો હેતુ કોઈપણ વાજબી અને ન્યાયપૂર્ણ

દાવાને નિષ્ફળ બનાવવાનો નથી પરંતુ તેને માત્ર તે કોર્ટની સત્તાને આધીન કરવાનો છે કે જે કોર્ટ મિલકત સાથે સંબંધિત કાર્યવાહી ચલાવી રહી હોય કે જેના પર આવા દાવાઓ રજૂ કરવામાં આવ્યા છે." (અમારા દ્વારા મૂકાયેલ ભાર)

વિનોદન વિ. વિશ્વનાથન (૨૦૦૯) ૪ એસ.સી.સી. ૬૬ પર પણ નીચે મુજબ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે:

"૧૧. કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, સામ્યનું સંતુલન જાળવતી વખતે અને પરિવારમાં શાંતિ તથા ખુશી જાળવી રાખવા માટે, અમે માનીએ છીએ કે અપીલકર્તાને ચાર મહિનાની મુદતની અંદર સામાવાળા/પ્રતિવાદીને રૂ. ૫,૫૦,૦૦૦ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવો ન્યાયી અને યોગ્ય રહેશે. સદર રકમ મળતાં, સામાવાળા/પ્રતિવાદી જમીનના પોતાના હિસ્સામાં યોગ્ય મકાન બનાવી શકે છે અને તે હેતુ માટે અમે સામાવાળા/પ્રતિવાદીને રૂ. ૫,૫૦,૦૦૦ ની ચુકવણીની તારીખથી એક વર્ષનો સમય આપીએ છીએ જેથી તેઓ હાલમાં પોતાના કબજા હેઠળના મકાનનો ભાગ ખાલી કરે અને રૂ. ૫,૫૦,૦૦૦ ની ચુકવણીના બદલામાં મકાનના પોતાના હિસ્સાનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો અપીલકર્તાને સોંપે. સામાવાળા/પ્રતિવાદીને કોઈપણ અગવડતા ન પડે તે માટે અમે તેમના કબજા હેઠળના મકાનનો ભાગ ખાલી કરવા માટે સામાવાળા/પ્રતિવાદીને લાંબો સમય આપી રહ્યા છીએ."

ધનલક્ષ્મી અને અન્ય વિ. પી. મોહન અને અન્ય, (૨૦૦૭) ૧૦ એસ.સી.સી. ૭૧૯ ના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે:

"૫. કલમ ૫૨ દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન મિલકતના હસ્તાંતરણ સાથે સંબંધ ધરાવે છે. હાલના કેસમાં, અપીલકર્તાઓએ સ્વીકૃત રીતે સામાવાળા/પ્રતિવાદી નં. ૨, ૩, ૪ અને ૬ ના અવિભાજ્ય હિસ્સા ખરીદ્યા છે. એ બાબત નિર્વિવાદ છે કે પ્રથમ સામાવાળા/પ્રતિવાદી પી. મોહન સદર દાવાવાળી મિલકતમાં અવિભાજ્ય હિસ્સો ધરાવે છે. અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાવાવાળી મિલકતમાં અવિભાજ્ય હિસ્સાની ખરીદીના કારણે, દાવા અથવા કાર્યવાહીમાં હાલના પ્રથમ સામાવાળા/પ્રતિવાદીના અધિકારો ભાગલાનો અમલ કરાવીને દાવાવાળી મિલકતમાંના તેમના અધિકારને અસર કરશે નહીં. સ્વીકૃત રીતે, અન્ય સહ-ભાગીદારો પાસેથી મિલકત ખરીદી હોવાથી, અમારા મતે અપીલકર્તાઓ આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં પોતાની તરફેણમાં સામ્યનું સમાયોજન કરાવવા માટે રેકર્ડ પર આવવા હકદાર છે. અમારા મતે, હાલમાં ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ પેન્ડિંગ રહેલા દાવામાં અપીલકર્તાઓ જરૂરી અને યોગ્ય પક્ષકારો છે. અમે એ પણ સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે આ કાર્યવાહીમાં ગીરોદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા અન્ય દાવા સાથે અમારે કોઈ લેવાદેવા નથી."

૭૧. જો કે એ સાચું છે કે ખરીદદારો આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં સામ્યનું સમાયોજન કરાવી શકે છે, પરંતુ તે માત્ર કાયદેસર રીતે માન્ય મર્યાદા સુધી જ છે અને તેનાથી આગળ નહીં. પ્રાથમિક હુકમનામામાં પરિશિષ્ટ 'બી' ની મિલકતની આઈટમ નં. ૬ માં નિર્દિષ્ટ હિસ્સાઓ જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. પ્રાથમિક હુકમનામું બંધનકર્તા છે અને તે સિવાય પણ વેચાણ માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સા એટલે કે ચોક્કસ મિલકતમાં ૧૪/૧૦૪ માં હિસ્સાની હદ સુધી જ માન્ય હતું અને તેનાથી આગળ નહીં. આ કોર્ટે કે. અદિવિ નાયડુ અને અન્ય વિ. ઈ. દુરુવાસુળુ નાયડુ અને અન્ય (૧૯૯૫) ૬ એસ.સી.સી. ૧૫૦ માં ઠરાવ્યું છે કે, જ્યારે ભાગલાના દાવા પહેલાં અપીલકર્તાઓ દ્વારા સંયુક્ત કુટુંબના કર્તાના હસ્તાંતરિત પાસેથી સંયુક્ત કુટુંબની મિલકતોમાં અવિભાજ્ય હિસ્સો ધરાવતી કોઈ ચોક્કસ મિલકત ખરીદવામાં આવી હોય અને જ્યાં ભાગલાના દાવામાં પ્રાથમિક હુકમનામા દ્વારા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે મિલકતોનું વિભાજન તેની સારી અને ખરાબ ગુણવત્તાને ધ્યાનમાં રાખીને સીમાઓ અને હદો અનુસાર કરવામાં આવે, ત્યારે તે પ્રાથમિક હુકમનામાને આખરી થવા દેવામાં આવ્યું હતું. આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રાથમિક હુકમનામાનો અમલ કરવો જોઈએ, અને જો કે અપીલકર્તાઓ પાસે કોઈ સામ્ય નહોતું, તેમ છતાં મુખ્ય હસ્તાંતરણકર્તા જે મર્યાદિત હિસ્સા માટે હકદાર હતો, તે હિસ્સો તેઓને એક ખાસ કિસ્સા તરીકે જાળવવો જોઈએ; હાલના કેસમાં, પ્રાથમિક હુકમનામામાં પરિશિષ્ટ 'બી' ની આઈટમ નં. ૬ વાળી વિવાદિત મિલકતમાં માત્ર ૧૪/૧૦૪ ના હિસ્સા સુધીનો

હિસ્સો જ જાહેર કરવામાં આવ્યો છે. આમ, સામ્યના કોઈપણ સિદ્ધાંત મુજબ ખરીદદાર સમગ્ર મિલકત તેને ફાળવવામાં આવે તેવો દાવો કરી શકે નહીં.

૭૨. સામાવાળા/પ્રતિવાદીઓ દ્વારા મદ્રાસ હાઈકોર્ટના ખાતૂન બીબી વિ. અબ્દુલ વહાબ સાહિબ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૩૯ મદ્રાસ ૩૦૬ ના ચુકાદા પર એવો દાવો કરવા માટે આધાર રાખવામાં આવ્યો છે કે, ભાગલાના દાવાની પેન્ડન્સી હોવા છતાં પ્રતિવાદી નં. ૧, હામિદ અલી ખાન પર બાલા મદ્દય્યાની તરફેણમાં તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય અને બંધનકર્તા છે. મુસ્લિમ કાયદામાં તેના ભાગલા માટેના દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન વારસદાર દ્વારા મિલકતનું હસ્તાંતરણ કરી શકાય છે. ખાતૂન બીબી (ઉપર્યુક્ત) માં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે, મોહમ્મદન કાયદામાં વારસો તરત જ તેના વારસદારમાં નિહિત થાય છે અને તે મૃતકના એસ્ટેટમાંથી બાકી નીકળતા દેવાના કારણે સ્થગિત થતો નથી અને અન્ય સહ-વારસદારો સામે, ચોક્કસ પ્લોટમાં હિસ્સો મેળવવાનો શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના ખરીદદારોનો દાવો સંપૂર્ણ નથી. સહ-માલિકો અથવા સામાન્ય ભાડૂતોને લગતો કાયદાનો સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે મિલકતની કોઈપણ બાબતમાં હિસ્સાનું સહ-માલિક અથવા સામાન્ય ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલ હસ્તાંતરણ એ અન્ય સહ-માલિકો અથવા સામાન્ય ભાડૂતોના અધિકારો અને સામ્યને આધીન છે. કૂપર વિ. ફિશરના આધારે એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે

(૧૮૪૧) ૧૦ એલ.જે. સીએચ. ૨૨૧ કે જો વ્યક્તિઓ અવિભાજિત હિસ્સા જેવા હિતોમાં વ્યવહાર કરે છે, તો તેઓ પોતાની પાસે મૂળરૂપે જે હોઈ શકે તેના કરતાં કંઈક અલગ તેમને ફાળવવામાં આવે તેવી જવાબદારી સાથે તેમ કરે છે. અવિભાજિત એસ્ટેટના ભાગના હસ્તાંતરણ મેળવનારે પોતાની વિરુદ્ધ વહેંચણીનો દાવો દાખલ થવાને આધીન રહીને પોતાનું હિત મેળવવું પડશે. કોર્ટે વધુમાં અવલોકન કર્યું કે:

"૧૧. સહ-માલિક અથવા ટેનન્ટ-ઈન-કોમન હંમેશા વહેંચણી માટે દાવો દાખલ કરી શકે છે અને પોતાનો હિસ્સો નિર્ધારિત કરાવી તથા તે મેળવી શકે છે. વહેંચણી કરતી વખતે કોર્ટ પક્ષકારો વચ્ચે અસ્તિત્વમાં રહેલી અને વહેંચવાની મિલકત સાથેના તેમના સંબંધમાંથી ઉદ્ભવતી તમામ સામ્યતાઓને સમાયોજિત કરવા બંધાયેલી છે. સમાયોજિત કરવાની સામ્યતાઓમાં સામાયિક મિલકત સંબંધિત દરેક એવી બાબતનો સમાવેશ થશે કે જેના સંદર્ભમાં એક ટેનન્ટ-ઈન-કોમન બીજા પાસેથી સામ્યિક રીતે કોઈપણ બાબતની માંગણી કરી શકે, જેમ કે સામાયિક મિલકતના સમારકામ અથવા સુધારા માટે ફાળો, સામાયિક મિલકતના બગાડનો હિસાબ અને સામાયિક મિલકત સંબંધિત કોઈપણ બાબત અંગે એક ટેનન્ટ-ઈન-કોમન બીજા સામે દાવો કરી શકે તેવા કોઈપણ પૂર્વાધિકાર કે બોજાનો અમલ. વહેંચણીની પદ્ધતિના સંબંધમાં કોર્ટ દરેક પક્ષકારને દરેક પ્રકારની મિલકતમાંથી પ્રમાણસર હિસ્સો ફાળવવા બંધાયેલી નથી. જો દરેક ટેનન્ટ-ઈન-કોમનને સમગ્રમાંથી સમાન હિસ્સો

મળે તો તે પૂરતું છે. આ અન્ય સામ્યતાઓને આધીન છે જેને સમાયોજિત કરવી પડી શકે છે. આ કેસમાં વાદી સ્વીકૃતપણે એસ્ટેટમાં અડધા હિસ્સા માટે હકદાર છે પરંતુ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ એ જંગમ મિલકત ધરાવતા એસ્ટેટનો મોટો હિસ્સો વેડફી નાખ્યો હોવાની હકીકતને કારણે તેણી પોતાનો મળવાપાત્ર અને કાયદેસરનો હિસ્સો મેળવવા સક્ષમ નથી. તેથી વાદી ન્યાયીક રીતે એવી માંગણી કરવા હકદાર છે કે તમામ સ્થાવર મિલકત તેણીને ફાળવવામાં આવે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ દ્વારા સ્થાવર મિલકતના કોઈપણ ભાગ પર દાવો કરવામાં ન આવે. વહેંચણી માટેના દાવામાં અમલમાં મૂકી શકાય તેવી સામ્યતાઓ અંગે ચર્ચા કરતા, ફીમેને "કો-ટેનન્સી એન્ડ પાર્ટીશન" માં પૃષ્ઠ ૬૭૬ પર આ પ્રમાણે અવલોકન કર્યું છે:

જો સહ-ભાડૂતો પૈકીના એકે સહ-માલિકીની જમીનનો કોઈપણ ભાગ વેડફી નાખ્યો હોય, તો કોર્ટ તે હકીકતને ધ્યાનમાં લઈ શકે છે અને જે ભાગ તેણે વેડફી નાખ્યો છે તે ભાગ ખોટું કરનાર વ્યક્તિને ફાળવીને પક્ષકારો વચ્ચે ન્યાય કરી શકે છે.

* * * * *

૧૩. હવે પ્રશ્ન એ ઉપસ્થિત થાય છે કે, શું હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓની તરફેણમાં કથિત સામ્યિક અધિકારને અમલમાં લાવવા માટે, પેન્ડેન્ટે લાઈટ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ દ્વારા કરવામાં આવેલા હસ્તાંતરણના આધારે

મિલકતનો કોઈપણ ભાગ પ્રતિવાદીઓના હિસ્સામાં ફાળવવો જોઈએ? સામાન્ય રીતે, જે મિલકતોનું હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું હોય તેને હસ્તાંતરણ કરનારના હિસ્સામાં ફાળવવી ન્યાયી અને યોગ્ય રહેશે. પરંતુ જ્યાં તે વ્યવહારુ કે સામ્યિક ન હોય, ત્યાં કોર્ટ તે મિલકતો ફાળવવા બંધાયેલી નથી પરંતુ અન્ય કોઈપણ મિલકતો ફાળવી શકે છે અને હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓનો એકમાત્ર અધિકાર તે રીતે ફાળવવામાં આવેલી મિલકતો પર જવાનો રહેશે. એવું બની શકે કે અવેજી મિલકત અથવા જામીનગીરી ઓછી કિંમતની સાબિત થાય, પરંતુ ચોક્કસ મિલકતમાં ટેનન્ટ-ઈન-કોમનના અવિભાજિત હિતના દરેક હસ્તાંતરણ મેળવનાર દ્વારા હસ્તાંતરણના એક અનિવાર્ય પરિણામ તરીકે આ જોખમ ઉઠાવવામાં આવે છે. તેથી વાદીને સ્થાવર મિલકતો આપવા અને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા જે જંગમ મિલકતો વેડફી નાખવામાં આવી છે તે પ્રતિવાદીઓને આપવાથી કોર્ટને અટકાવે તેવું કશું નથી, જેમાં હસ્તાંતરણ મેળવનારનો એકમાત્ર ઉપાય તેમના હાથમાં રહેલી જંગમ મિલકતો સામે કાર્યવાહી કરવાનો રહેશે. પરંતુ આ કેસમાં એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓ શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓ છે અને તેથી તેમની તરફેણમાં સામ્યતા રહેલી છે. પરંતુ મને જણાય છે કે આ કેસમાં વાદીની સામ્યતા હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓની તરફેણની સામ્યતા કરતાં સર્વોપરી છે. પ્રતિવાદી નં. ૪ ની મદદથી પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ ના ગેરકાયદેસર કૃત્ય દ્વારા તેણીને

મિલકતમાં તેના કાયદેસરના હિસ્સાથી અન્યાયી રીતે વંચિત કરવામાં આવી છે, અને તેણીની સગીરાવસ્થા દરમિયાન મિલકતનું રૂપાંતરણ કરીને તેમના ઉપયોગ માટે તેનો વિનિયોગ કરવામાં આવ્યો હતો. તેણી પુખ્ત વયની થતાં જ તેણીએ પોતાનો હક અમલમાં મૂકવામાં સહેજ પણ વિલંબ કર્યો ન હતો અને હસ્તાંતરણ પેન્ડેન્ટે લાઈટ હતા. હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓ દાવો કરે છે કે તેઓ દાવો દાખલ થયાની બાબતથી અજાણ હતા, પરંતુ મારા મતે તે હકીકત અપ્રસ્તુત છે કારણ કે તેઓ તેમના હસ્તાંતરણ કરનારાઓ કરતાં વધુ અધિકારો મેળવી શકતા નથી, એટલે કે સહ-ભાડૂત પાસેથી હસ્તાંતરણ મેળવનાર અન્ય સહ-ભાડૂતોની સામ્યતાઓને આધીન રહીને પોતાનું હિત મેળવે છે. પરંતુ આ એવો કેસ છે જેમાં, જો હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓ પક્ષકાર ન હોત, તો પણ તેઓ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી અસરગ્રસ્ત થાત. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર ના અર્થઘટન મુજબ સ્થાવર મિલકતનો માલિકી હક્ક ખાસ કરીને પ્રશ્નાસ્પદ છે.

૧૪. માલિકી હક્કનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો છે, એટલે કે દાવાવાળી મિલકત માત્ર અબ્દુલ રહીમાનની હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ અને અબ્દુલ રહીમાનની સંયુક્ત મિલકત હતી. આ મુદ્દો લિસ પેન્ડેન્સના અમલને આકર્ષિત કરવા માટે તદ્દન પૂરતો રહેશે. નિઃશંકપણે એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં સુધી વહીવટ માટે પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર ન થાય ત્યાં સુધી વહીવટી દાવો લિસ પેન્ડેન્સના અમલને

આકર્ષિત કરતો નથી. પરંતુ આ કેસમાં વાદીએ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ એ તેના પિતાની મિલકતનો ગેરકાયદેસર રીતે કબજો મેળવી લીધો છે અને તેમાંથી મોટા ભાગની મિલકતની ઉચાપત કરી છે તેવા આધાર પર વહેંચણી અને પોતાના હિસ્સાની સોંપણી તથા હિસાબ માટે પણ અરજ કરી છે અને તેથી આ દાવાને માત્ર વહીવટી દાવા તરીકે જોઈ શકાય નહીં. પરંતુ હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓ ઔપચારિક રીતે રેકર્ડ પર છે અને તેઓ દાવામાં પસાર થનારા કોઈપણ હુકમનામાથી બંધાયેલા રહેશે, તેથી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર ની પ્રયોજ્યતા ધ્યાને લેવાની કોઈ જરૂર નથી. પરંતુ સદર કલમમાં રહેલા સિદ્ધાંતને વાદીની તરફેણમાં લાગુ કરવો પડશે, એટલે કે તેણીને દાદ આપતી વખતે સામ્યતાઓની સરભર કરવામાં કોર્ટે હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓમાં કોઈપણ મધ્યવર્તી સામ્યતાથી તેણીના હકોને નુકસાન ન પહોંચવું જોઈએ તે કારણસર દાવા દરમિયાન તેમની પાસેથી માલિકી હક્ક મેળવનાર વ્યક્તિઓના સામ્યિક અધિકારોના સંદર્ભ વિના, દાવો દાખલ કરવાની તારીખે સહ-વારસદારોના કાયદેસરના હકો પૂરતી જ પોતાની જાતને મર્યાદિત રાખવી જોઈએ. વાદી એવું કહેવા માટે હકદાર છે કે જ્યાં સુધી તેણીનો સંબંધ છે, દાવો દાખલ કર્યા પછી સંપાદિત કરેલા કોઈપણ માલિકી હક્કની કોઈ નોંધ લેવા તેણી બંધાયેલી નથી અને "તેમના સંબંધમાં એવું છે કે જાણે આવો કોઈ માલિકી હક્ક અસ્તિત્વમાં જ ન હતો."

કોર્ટે એ સિદ્ધાંતનો પુનરોચ્ચાર કર્યો છે કે સહ-ભાડૂત પાસેથી હસ્તાંતરણ મેળવનાર અન્ય સહ-ભાડૂતોની સામ્યતાઓને આધીન રહીને હિત મેળવે છે અને જો હસ્તાંતરણ મેળવનારાઓ પક્ષકાર ન હોત તો તેઓ લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી અસરગ્રસ્ત થાત. હાલના કેસની હકીકતોમાં આ ચુકાદો લાગુ પડતો નથી કારણ કે કરવામાં આવેલું હસ્તાંતરણ એ હસ્તાંતરણ કરનાર સહ-હિસ્સેદારના મિલકતમાં રહેલા હિતથી વધુ હતું અને આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં જ, ખરીદનાર દ્વારા આવા કોઈ સામ્યિક અધિકારનો દાવો કરવામાં આવ્યો નથી જેની નીચે ચર્ચા કરવામાં આવી છે. આવી સામ્યતાનો દાવો કરવા માટે હકીકતોનો અલગ સમૂહ રજૂ કરવો અને સાબિત કરવો જરૂરી હતો. આમ, તેના અભાવમાં, હાલના કેસમાં વેચનારના હિસ્સામાં ફાળવવામાં આવેલી અન્ય મિલકતોમાં ખરીદદારોની સામ્યતાઓનું સમાયોજન કરવું શક્ય નથી.

૭૩. એમ.પી. હાઈકોર્ટના અબ્દુલ રહેમાન અને અન્ય વિ. હમીદ અલી શાહ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ એમ.પી. ૧૯૦ ના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. વિચારણા હેઠળનો મુખ્ય પ્રશ્ન આંશિક વહેંચણી માટેના દાવાની પોષણક્ષમતા સંબંધિત હતો અથવા તમામ મિલકતોની સામાન્ય વહેંચણી માટે દાવો દાખલ કરવો પડશે કે કેમ તે બાબતનો હતો. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ચોક્કસ મિલકતના હસ્તાંતરણ મેળવનારને તેના વેચનાર સામે સામ્યિક અધિકારનો દાવો કરવા માટે સામાન્ય વહેંચણી માટે દાવો કરવાનો અધિકાર પણ આપવો જોઈએ. હાલના કેસમાં આ સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી, પ્રથમ તો એ કારણસર કે આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં દાખલ કરાયેલા

વાંધાઓમાં ખરીદદારો દ્વારા આવી કોઈ સામ્યતાનો દાવો કરવામાં આવ્યો નથી. આ દાવો માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા હસ્તાંતરિત કરવામાં આવેલી ચોક્કસ મિલકતને જ જાળવી રાખવાનો હતો.

૭૪. ટીકમ ચંદ લુનિયા વિ. રહીમ ખાન ઇશાક ખાન અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૧ એમ.પી. ૨૩ પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. અબ્દુલ રહેમાન (ઉપરોક્ત) માં એમ.પી. હાઈકોર્ટના ઉપરોક્ત ચુકાદાને અનુસરીને, સમાન અસર ધરાવતો કાયદો ઠેરવવામાં આવ્યો છે. પાછળના ચુકાદામાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે ચોક્કસ મિલકત હસ્તાંતરણ કરનારના હિસ્સામાં ફાળવી શકાતી નથી, ત્યારે વેચાણને તેટલા જ ભાગનું વેચાણ ગણવું જોઈએ જેટલો હિસ્સો હસ્તાંતરણ કરનારના ભાગે ન્યાયીક રીતે આપી શકાય તેમ હોય. હાલના કેસમાં હસ્તાંતરણ કરનારનો માત્ર ૧૪/૧૦૪મો હિસ્સો હતો અને તે યોગ્ય રીતે જ તેને ફાળવવામાં આવ્યો છે.

૭૫. ટી.જી. અશોક કુમાર વિ. ગોવિંદમ્માલ અને અન્ય, (૨૦૧૦) ૧૪ એસ.સી.સી. ૩૭૦ પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે અન્ય સહ-માલિક દ્વારા કરવામાં આવેલી વહેંચણીના દાવાની પડતરતા દરમિયાન મિલકતના પેન્ડેન્ટ લાઈટ હસ્તાંતરણના કેસમાં, પેન્ડેન્ટ લાઈટ વેચાણ રદબાતલ નથી પરંતુ વહેંચણીના દાવામાં હુકમનામાને આધીન છે. ખરીદનારનો માલિકી હક્ક વહેંચણીના દાવામાં વેચનારના માલિકી હક્ક અંગેના નિર્ણય પર નિર્ભર રહેશે. જો વેચનાર પાસે મિલકતના માત્ર એક ભાગના

સંબંધમાં જ માલિકી હક્ક હોય, તો ખરીદનારનો માલિકી હક્ક માત્ર તે હદ સુધી જ સુરક્ષિત રહેશે. અન્ય સહ-માલિકના હિસ્સામાં આવેલા બાકીના ભાગનું વેચાણ બિનઅસરકારક રહેશે. ઉપરોક્ત ચુકાદાના આધારે, બાલા મલ્લૈયા, તેમના વારસદારો અને ખરીદદારો વેચનાર હમીદ અલી ખાનના હિસ્સામાં જે ફાળવી શકાય તે જ મેળવી શકે છે. ખરેખર પ્રાથમિક તેમજ આખરી હુકમનામું આ જ છે. આ કોર્ટે ટી.જી. અશોક કુમાર (ઉપરોક્ત) માં આ પ્રમાણે ઠેરવ્યું છે અને તેનો સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ ઉદ્ઘૂત કરવામાં આવ્યો છે:

"૧૪. બીજી બાજુ, જો પેન્ડેન્ટે લાઇટ હસ્તાંતરણ કરનારનો માલિકી હક્ક હસ્તાંતરિત મિલકતના માત્ર એક ભાગ પૂરતો જ માન્ય રાખવામાં આવે અથવા સ્વીકારવામાં આવે, તો હસ્તાંતરણ મેળવનારનો માલિકી હક્ક માત્ર તે હદ પૂરતો જ સુરક્ષિત રહેશે અને હસ્તાંતરિત મિલકતના બાકીના ભાગ અંગેનું હસ્તાંતરણ, જેના માટે હસ્તાંતરણ કરનાર હકદાર ન હોવાનું જણાયું હોય, તે અમાન્ય રહેશે અને હસ્તાંતરણ મેળવનારને તે ભાગમાં કોઈ હક, માલિકી હક્ક કે હિત પ્રાપ્ત થશે નહીં.

૧૫. જો પેન્ડેન્ટે લાઇટ હસ્તાંતરિત કરાયેલી મિલકત સંપૂર્ણપણે અન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા પક્ષકારોને ફાળવવામાં આવે અથવા જો હસ્તાંતરણ કરનાર તે મિલકતમાં કોઈ હક કે માલિકી હક્ક ધરાવતો નથી તેમ ઠેરવવામાં આવે, તો હસ્તાંતરણ મેળવનારનો તે મિલકત પર કોઈ માલિકી હક્ક રહેશે નહીં. જ્યાં કોઈ સહ-માલિક પોતે સંપૂર્ણ માલિક

હોવાનું દર્શાવીને કોઈ મિલકત અથવા મિલકતના ભાગનું હસ્તાંતરણ કરે છે, ત્યાં વહેંચણી કરતી વખતે નિઃશંકપણે સામ્યતાઓનું સમાયોજન કરી શકાય છે

...આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી દરમિયાન, જો શક્ય અને વ્યવહારુ હોય (એટલે કે, અન્ય પક્ષકારોને નુકસાન કે મુશ્કેલી અથવા અગવડ પહોંચાડ્યા વિના), તબદીલકર્તાના હિસ્સામાં દાવા દરમિયાન તબદીલ કરાયેલ મિલકત અથવા મિલકતનો ભાગ ફાળવીને સામ્યતા ચોક્કસપણે સરભર કરી શકાય છે, જેથી શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના તબદીલી મેળવનારના હક અને માલિકી સંપૂર્ણપણે અથવા આંશિક રીતે સુરક્ષિત રહે."

ઉપરોક્ત નિર્ણય પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે તબદીલી મેળવનાર સમગ્ર મિલકત પણ ગુમાવી શકે છે, જોકે દાવા દરમિયાન તબદીલ કરાયેલી મિલકતની ફાળવણી કરીને સામ્યતા સાધી શકાય છે, પરંતુ પ્રસ્તુત કેસમાં મોહમ્મડન લો ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં તેમજ એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં કે વેચનારના હિસ્સામાં આવેલી અન્ય મિલકતોમાંથી ફાળવણી માટે આવી કોઈ સામ્યતાનો દાવો કરવામાં આવ્યો નથી, આવી સામ્યતા માન્ય નથી.

૭૬. ખેમચંદ શંકર ચૌધરી અને અન્ય વિરુદ્ધ વિષ્ણુ હરિ પાટીલ અને અન્ય (૧૯૮૩) ૧ એસ.સી.સી. ૧૮ પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠેરવેલ છે:

"૬. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર નિઃશંકપણે એવું ઠરાવે છે કે દાવાના કોઈપણ પક્ષકાર પાસેથી દાવાના વિષયવસ્તુ એવી સ્થાવર મિલકતમાં હિત મેળવનાર દાવા દરમિયાનનો તબદીલી મેળવનાર, જ્યાં સુધી તે હિતનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી દાવાની કાર્યવાહીથી બંધાયેલો રહેશે. આવો તબદીલી મેળવનાર તે પક્ષકારનો હિત પ્રતિનિધિ છે જેની પાસેથી તેણે તે હિત પ્રાપ્ત કર્યું છે. કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરના ઓર્ડર ૨૨ ના રુલ ૧૦ માં તબદીલી મેળવનારને કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર તરીકે જોડવાના અને કોઈપણ હુકમ કરવામાં આવે તે પહેલાં સાંભળવાના અધિકારને સ્પષ્ટપણે માન્યતા આપવામાં આવી છે. એવું બની શકે કે જો તે પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજી ન કરે, તો કાર્યવાહીમાં પસાર કરાયેલા કોઈપણ હુકમના કારણે તેણે ગેરહાજરીના લીધે નુકસાન સહન કરવું પડે. પરંતુ જો તે પક્ષકાર તરીકે જોડાવા અને સાંભળવામાં આવે તે માટે અરજી કરે, તો તેને પક્ષકાર તરીકે જોડવો જ પડશે અને સાંભળવો પડશે. તે સદર કાર્યવાહીમાં કરવામાં આવેલા હુકમ સામે અપીલ પણ દાખલ કરી શકે છે, પરંતુ જ્યાં તે અગાઉથી રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યો ન હોય ત્યાં અપીલ અદાલતની પરવાનગીથી. કોઈપણ દાવો અથવા કાર્યવાહી પેન્ડિંગ હોવા દરમિયાન તબદીલીના કારણે જેના પર કોઈ હિત સંક્રમિત થયું હોય તેવી વ્યક્તિની સ્થિતિ કોઈ દાવો કે કાર્યવાહી પેન્ડિંગ હોવા દરમિયાન મૃત્યુ પામનાર પક્ષકારના વારસદાર કે વસિયતનામાના લાભાર્થી અથવા પક્ષકારની નાદારી પર તેની મિલકતોનો કબજો સંભાળનાર ઓફિશિયલ

રીસીવરની સ્થિતિને અમુક અંશે સમાન છે. વારસદાર અથવા વસિયતનામાના લાભાર્થી અથવા ઓફિશિયલ રીસીવર કે તબદીલી મેળવનાર હુકમનામામાં—પ્રાથમિક કે આખરી—તેમના નામ દર્શાવવામાં આવ્યા ન હોય તો પણ અમલબજવણીની કાર્યવાહીમાં ભાગ લઈ શકે છે. જો તેઓ પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે કોર્ટમાં અરજી કરે, તો તેઓને નકારી શકાય નહીં. કલેક્ટર, કે જેણે કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરની કલમ ૫૪ હેઠળ એસ્ટેટનું વિભાજન કરવાનું હોય છે, તેણે નિઃશંકપણે તેને મોકલવામાં આવેલા હુકમનામા અનુસાર તેનું વિભાજન કરવાનું હોય છે. પરંતુ જો આવા હુકમનામાનો કોઈ પક્ષકાર એવા કેટલાક વારસદારોને મૂકીને મૃત્યુ પામે કે જેમના હિત અંગે કોઈ વિવાદ નથી, તો શું તેણે હાથ જોડીને બેસી રહેવું જોઈએ અને કાગળો સિવિલ કોર્ટને પરત મોકલી દેવા જોઈએ? તેણે તેમ કરવાની જરૂર નથી. તે મૃતક પક્ષકારનો હિસ્સો તેના વારસદારોને ફાળવવા માટે આગળ વધી શકે છે. તેવી જ રીતે, જ્યારે કોઈ વિવાદ ન હોય, ત્યારે તે મૃતક પક્ષકારનો હિસ્સો તેના વસિયતનામાના લાભાર્થીઓની તરફેણમાં ફાળવી શકે છે. પક્ષકારની નાદારીના કિસ્સામાં, નાદારનો હિસ્સો ઓફિશિયલ રીસીવરને ફાળવી શકાય છે. દાવા દરમિયાનના તબદીલી મેળવનારાઓના કિસ્સામાં પણ, જો કોઈ વિવાદ ન હોય, તો કલેક્ટર તેઓને દાવો કરવાનો હક નથી તેવા આધાર પર આવા ન્યાયસંગત વિભાજન માટેના તેમના દાવાને નકારવાને બદલે ન્યાયસંગત રીતે મિલકતોની ફાળવણી કરવા આગળ વધી શકે છે.

વિભાજનની વિષયવસ્તુ એવી મિલકતના પક્ષકાર પાસેથી તબદીલી મેળવનાર તબદીલકર્તાના તમામ અધિકારોનો ઉપયોગ કરી શકે છે. એમાં કોઈ વિવાદ નથી કે પક્ષકાર ન્યાયસંગત વિભાજનની માંગણી કરી શકે છે. તેથી, તેની પાસેથી તબદીલી મેળવનાર પણ તેમ કરી શકે છે. કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરની કલમ ૫૪ નું આવું અર્થઘટન ન્યાયના હેતુને આગળ ધપાવે છે. અન્યથા દરેક કેસમાં જ્યાં પક્ષકાર મૃત્યુ પામે છે, અથવા જ્યાં પક્ષકાર નાદાર જાહેર થાય છે અથવા જ્યાં તે દાવા દરમિયાન દાવાની મિલકતમાં અમુક હિત તબદીલ કરે છે, ત્યાં વારસા, અધિકાર સંક્રમણ કે હિતની તબદીલી અંગે કોઈ વિવાદ ન હોય તો પણ બાબતને સિવિલ કોર્ટમાં પરત મોકલવી પડે. આવા કોઈપણ કેસમાં જ્યાં કોઈ વિવાદ ન હોય, જો કલેક્ટર વિષયવસ્તુમાં જેમના પર કોઈ હિત સંક્રમિત થયું હોય તેવા તમામ સંબંધિતોના હિતોને ધ્યાનમાં રાખીને ન્યાયસંગત વિભાજન કરે, તો તે ન તો હુકમનામાનો ભંગ કરશે કે ન તો કોઈ કાયદાનું ઉલ્લંઘન કરશે. તેનું કૃત્ય સત્તા બહારનું રહેશે નહીં. બીજી બાજુ, તે ધારાસભાના આશયને અનુરૂપ રહેશે કે જેણે સરકારને આકારણી ચૂકવવાને આધીન જમીનોના વિભાજનનું કામ તેના હાથમાં "વિભાજન અથવા હિસ્સાના અલગ કબજાને લગતા તે સમયે અમલમાં રહેલા કાયદા (જો કોઈ હોય તો) અનુસાર" કરવા સોંપ્યું છે."

ઉપરોક્ત સિદ્ધાંત અંગે કોઈ વિવાદ નથી. પ્રસ્તુત કેસમાં ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે અને માન્ય હિસ્સો ફાળવવામાં આવ્યો છે.

આમ, આ નિર્ણય સમર્થન કરવામાં આવેલા કેસ માટે આગળ કોઈ સહાયક નીવડતો નથી.

૭૭. જયરામ મુદલિયાર વિરુદ્ધ અચ્યાસ્વામી અને અન્ય (૧૯૭૨) ૨ એસ.સી.સી. ૨૦૦ માં, નીચે મુજબ ઠેરવેલ છે:

"૪૭. એ સ્પષ્ટ છે કે કલમ પર માં જણાવ્યા મુજબનો સિદ્ધાંત માત્ર વાસ્તવિક તબદીલીઓ અથવા દાવાના વિષયવસ્તુ હોય તેવા અધિકારોને જ લાગુ પડતો નથી, પરંતુ "દાવા અથવા કાર્યવાહીના કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા તેની સાથેના અન્ય વ્યવહારોને પણ લાગુ પડે છે, જેથી તેના અન્ય કોઈપણ પક્ષકારના અધિકારને અસર થાય". તેથી, એવી દલીલ કરી શકાય કે જ્યાં મુકદ્દમાનો પક્ષકાર ન હોય પરંતુ બહારની કોઈ એજન્સી હોય, જેમ કે સરકારની કર વસૂલાત સત્તાવાળાઓ, જે મુકદ્દમાબાજ પક્ષકાર દ્વારા કંઈપણ કર્યા વિના મુકદ્દમાની વિષયવસ્તુ સામે કાર્યવાહી કરે છે, તો પરિણામી વ્યવહાર કલમ પર હેઠળ બાધિત થશે નહીં. વળી, જ્યાં પેઝિંગ મુકદ્દમાથી પ્રભાવિત થઈ શકે તેવા તમામ પક્ષકારો પોતે જ એવી રીતે મિલકતની તબદીલી અથવા વ્યવહારોમાં પક્ષકાર હોય કે તેઓ મુકદ્દમાનો નિકાલ કરતી અદાલત સમક્ષ પડકારાયેલા વ્યવહારમાંથી ફરી શકે નહીં અથવા તેનો ઈનકાર કરી શકે નહીં, ત્યાં અદાલત તેઓને તેમના પોતાના કૃત્યોથી બાંધી શકે છે. આ બધી એવી બાબતો છે જેને અદાલતે યોગ્ય રીતે ધ્યાને લીધી હોત. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ પર

નો હેતુ કોઈપણ વાજબી અને ન્યાયસંગત દાવાને નિષ્ફળ બનાવવાનો નથી પરંતુ જે મિલકત અંગે દાવાઓ કરવામાં આવ્યા છે તેનો નિકાલ કરતી અદાલતના અધિકારક્ષેત્રને આધીન કરવાનો જ છે.

૪૮. અમારી સમક્ષના કેસમાં, અદાલતોએ કોર્ટ સમક્ષના વિભાજનના દાવામાં સામેલ સંયુક્ત મિલકતમાં વાદી-સામાવાળાના અધિકારો પર અતિક્રમણ કર્યા વિના ખરીદનાર-અપીલકર્તાએ મેળવેલા આવા વાજબી અને ન્યાયસંગત દાવાઓનું રક્ષણ કરવા માટે નિર્દેશો આપ્યા હતા. તેથી, લિસ પેન્ડેન્સનો સિદ્ધાંત યોગ્ય રીતે લાગુ કરવામાં આવ્યો હતો."

૭૮. મારીરુદ્રેયા અને અન્ય વિરુદ્ધ બી. સરોજમ્મા અને અન્ય (૨૦૦૯) ૧૨ એસ.સી.સી. ૭૧૦ માં, આ કોર્ટની બંધારણીય બેંચે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા તે હુકમને રદબાતલ કર્યો હતો જેમાં દાવા દરમિયાન ખરીદનારને વેચાયેલી આઈટમ નં. ૯ ની ફાળવણી કરવાનો અને તેને તબદીલ કરવામાં આવેલી મિલકતના બજાર મૂલ્યના આધારે નાણાંના રૂપમાં તેના હિત પુરોગામીના સહ-હિસ્સેદારોને વળતર ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. આ કોર્ટે ઠેરવેલ છે કે અદાલતોએ દાવા દરમિયાનના વ્યવહારોને પ્રોત્સાહન આપવાનું હોતું નથી, અને સહ-હિસ્સેદારોના ભોગે તેમની તરફેણમાં સામ્યતા દર્શાવીને તેમના વર્તનને નિયમિત કરવાનું હોતું નથી.

૭૯. કમ્મના સાંબમૂર્તિ (મૃતક) કાયદેસરના વારસદારો મારફત વિરુદ્ધ કલિપટનાપુ અચ્યુતમ્મા (મૃતક) અને અન્ય (૨૦૧૧) ૧૧ એસ.સી.સી. ૧૫૩

માં, આ કોર્ટે ઠેરવેલ છે કે જ્યારે વેચનાર મિલકતમાં માત્ર ૧/૨ હિસ્સો ધરાવતો હતો પરંતુ સમગ્ર મિલકતના વેચાણ માટેનો કરાર કર્યો હતો, ત્યારે ખરીદનાર માત્ર વેચનારના ૧/૨ હિસ્સા પૂરતો જ વિશિષ્ટ પાલનના હુકમનામા માટે હકદાર રહેશે અને તેનાથી વિશેષ નહીં.

૮૦. નોવા એક્સ વિરુદ્ધ મેટ્રોપોલિટન ટ્રાન્સપોર્ટ કોર્પોરેશન અને અન્ય (૨૦૧૫) ૧૩ એસ.સી.સી. ૨૫૭ માં, આ કોર્ટે રાજા રામ મહાદેવ પરાંજપે વિરુદ્ધ આબા મારુતિ માળી એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ એસ.સી. ૭૫૩, પી.એમ. લતા વિરુદ્ધ કેરળ રાજ્ય (૨૦૦૩) ૩ એસ.સી.સી. ૫૪૧, રઘુનાથ રાય બરેજા વિરુદ્ધ પંજાબ નેશનલ બેંક (૨૦૦૭) ૨ એસ.સી.સી. ૨૩૦, મદમંચી રામપ્પા વિરુદ્ધ મુથાલુરુ બોજ્જપ્પા એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ એસ.સી. ૧૬૩૩, લક્ષ્મીનારાયણ આર. ભટ્ટૅડ વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય (૨૦૦૩) ૫ એસ.સી.સી. ૪૧૩, નસીરુદ્દીન વિરુદ્ધ સીતા રામ અગ્રવાલ (૨૦૦૩) ૨ એસ.સી.સી. ૫૭૭, ઈ. પલાનીસામી વિરુદ્ધ પલાનીસામી (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૧૨૩, ઈન્ડિયા હાઉસ વિરુદ્ધ કિશન એન. લાલવાણી (૨૦૦૩) ૮ એસ.સી.સી. ૩૮૩ જેવા વિવિધ નિર્ણયો પર વિચારણા કરી છે અને અવલોકન કર્યું છે કે જ્યારે કાયદો અને સામ્યતાના સિદ્ધાંત વચ્ચે સુમેળ સાધી શકાતો નથી ત્યારે કાયદો જ પ્રવર્તશે, જે નીચે મુજબ છે:

"જપ. રાજા રામ મહાદેવ પરાંજપે વિરુદ્ધ આબા મારુતિ માળી એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ એસ.સી. ૭૫૩ માં, ત્રણ ન્યાયમૂર્તિઓની બેંચે અભિપ્રાય આપ્યો છે કે: (એ.આઈ.આર. પાના નં. ૭૫૬, પેરા ૯)

"૯. ... સામ્યતા કાનૂનને રદબાતલ કરવા માટે કાર્ય કરતી નથી. આ અમને સુસ્થાપિત જણાય છે પરંતુ અમે વ્હાઈટ એન્ડ ટ્યુડર્સ લીડિંગ કેસીસ ઓન ઇક્વિટી (૯મી આવૃત્તિ, પાના નં. ૨૩૮) નો સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ, જ્યાં જણાવવામાં આવ્યું છે: 'જોકે, પક્ષકારો વચ્ચેના કરારના કેસોમાં, જ્યાં વળતર આપી શકાય તેમ હોય ત્યાં સામ્યતા ઘણીવાર ઇન્ડ અને જમ્પી સામે રાહત આપે છે, પરંતુ કાનૂનની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ ક્યારેય રાહત આપી શકાતી નથી.'"

જ૬. પી.એમ. લતા વિરુદ્ધ કેરળ રાજ્ય (૨૦૦૩) ૩ એસ.સી.સી. ૫૪૧ માં, અભિપ્રાય આપવામાં આવ્યો છે: (એસ.સી.સી. પાના નં. ૫૪૬, પેરા ૧૩)

"૧૩. સામ્યતા અને કાયદો જોડિયા ભાઈઓ છે અને કાયદો સામ્યતાપૂર્ણ રીતે લાગુ થવો જોઈએ અને અર્થઘટન થવો જોઈએ પરંતુ સામ્યતા લેખિત કે સ્થાપિત કાયદાનું ઉદ્ધંધન કરી શકતી નથી."

જ૭. રઘુનાથ રાય બરેજા વિરુદ્ધ પંજાબ નેશનલ બેંક (૨૦૦૭) ૨ એસ.સી.સી. ૨૩૦ માં, કોર્ટે અવલોકન કર્યું કે એ સુસ્થાપિત છે કે જ્યારે

કાયદો અને સામ્યતા વચ્ચે સંઘર્ષ થાય છે, ત્યારે કાયદો જ પ્રવર્તશે. કોર્ટે વધુમાં ઠરાવ્યું કે સામ્યતા કાયદાની પૂરક બની શકે છે

“...કાયદાની પૂર્તિ કરી શકે છે, પરંતુ તે તેનું સ્થાન લઈ શકતી નથી અથવા તેને બિનઅસરકારક બનાવી શકતી નથી. આ સંદર્ભમાં, મદામચી રામપ્પા વિરુદ્ધ મુથાલુરુ બોજ્જપ્પા એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ એસસી ૧૬૩૩, લક્ષ્મીનારાયણ આર. ભટ્ટ વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય (૨૦૦૩) ૫ એસ.સી.સી. ૪૧૩, નસીરુદ્દીન વિરુદ્ધ સીતા રામ અગ્રવાલ (૨૦૦૩) ૨ એસ.સી.સી. ૫૭૭, ઇ. પલાનીસામી વિરુદ્ધ પલાનીસામી (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૧૨૩ અને ઇન્ડિયા હાઉસ વિરુદ્ધ કિશન એન. લાલવાણી (૨૦૦૩) ૯ એસ.સી.સી. ૩૯૩ પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો.”

૮૧. રઘુનાથ રાય બરેજા અને અન્ય વિરુદ્ધ પંજાબ નેશનલ બેંક અને અન્ય (૨૦૦૭) ૨ એસ.સી.સી. ૨૩૦ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં લેટિન સૂત્ર "dura lex sed lex", જેનો અર્થ "કાયદો કઠોર છે, પરંતુ તે કાયદો છે" થાય છે, તે લાગુ કરવામાં આવ્યું હતું. તેના પર આધાર રાખીને એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ઇક્વિટી માત્ર કાયદાની પૂર્તિ કરી શકે છે, પરંતુ તે તેનું સ્થાન લઈ શકતી નથી અથવા તેને બિનઅસરકારક બનાવી શકતી નથી. પરંતુ જ્યારે કાયદા અને ઇક્વિટી વચ્ચે સંઘર્ષ થાય છે, ત્યારે કાયદો જ પ્રવર્તે છે.

૮૨. પ્રસ્તુત કેસમાં, ખરીદદારો દ્વારા આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી દરમિયાન દાખલ કરાયેલા વાંધાઓમાં, વેચનાર હામિદ અલી ખાન, પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સામાં ફાળવાયેલી અન્ય મિલકતોમાંથી ખરીદેલી જમીન સિવાયની કોઈ જમીનની ફાળવણીના ઇક્વિટેબલ હકનો દાવો કરવામાં આવ્યો નથી. સ્વીકૃતપણે સદર મિલકત ૧૯૩૫ થી આજદિન સુધી દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન અનેક વખત હસ્તાંતરિત થઈ છે અને દરેક કેસમાં ઇક્વિટીનું નિરાકરણ કેવી રીતે કરવું તે હંમેશા હકીકતનો પ્રશ્ન હોય છે; એક વેચનારના હિસ્સામાં કેટલો હિસ્સો ફાળવવામાં આવ્યો છે અને તે સમય સુધીમાં તેણે કેટલી મિલકત અગાઉથી હસ્તાંતરિત કરી દીધી હતી તેમજ મિલકત પર કાયદેસર રીતે અનુમતિપાત્ર દેવાં કે બોજાઓ કયા છે, તે કેટલીક સુસંગત બાબતો રહેશે. ખરીદદારો દ્વારા આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં દાખલ કરાયેલા વાંધાઓમાં આ પ્રકારની કોઈ રજૂઆત કરવામાં આવી નથી. જોકે વેચનારની અન્ય મિલકતોના હિસ્સામાં ઇક્વિટેબલ હકનો દાવો કર્યા વિના તેનું નિરાકરણ લાવી શકાતું નથી અને જ્યારે અવિભાજિત હિસ્સો વેચાયો ન હોય અને કોઈ ચોક્કસ મિલકત ખરીદવામાં આવી હોય, ત્યારે દાવો ઇક્વિટેબલ હક અમલમાં લાવી શકાય કે કેમ તે શંકાસ્પદ છે. ખરીદદાર ઇક્વિટીનું નિરાકરણ લાવી શકે તેમ માની લઈએ તો પણ, તે હેતુ માટે જરૂરી એવા પ્લીડિંગ્સ અને પુરાવાના અભાવે તે એક દુસાહસ સમાન ગણાશે. અમારી સમક્ષ કરવામાં આવેલી મૌખિક રજૂઆતોના આધારે, અપીલકર્તાઓ કે ખરીદદારો દ્વારા કોઈ લેખિત રજૂઆતના અભાવે, અપીલકર્તાઓ વતી કરવામાં આવેલી આ રજૂઆત અને તેની સત્યતા

પર અમે કોઈ તારણ આપવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતા નથી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અંધાધૂંધ મિલકતો વેચવા લાગ્યો હતો અને તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરતા પહેલાં તેણે તેની હકદારી કરતાં વધુ એવી ૧૦૦૦ એકરથી વધુ જમીન અગાઉથી વેચી દીધી હતી. જરૂરી વિગતો, પ્લીડિંગ્સ અને પુરાવાના અભાવે, ઉપરોક્ત રીતે ઇક્વિટીનું નિરાકરણ કરવાનો પ્રશ્ન આ તબક્કે આ અદાલત દ્વારા તપાસી શકાય નહીં કે તેમાં પ્રવેશી શકાય નહીં. ઇક્વિટીનો દાવો એ ડૂબતી માછલી છેલ્લા તણખલાને પકડવાનો પ્રયાસ કરતી હોય તેમ માત્ર આ અદાલતમાં કરવામાં આવેલી ચતુર દલીલોનું પરિણામ છે. અમે આ રજૂઆતથી બિલકુલ પ્રભાવિત થયા નથી અને પરિણામે તેને નકારી કાઢવામાં આવે છે, વિશેષ કરીને મોહમ્મડન લો (મુસ્લિમ કાયદા) ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા કે ચોક્કસ મિલકતમાં વેચનારના હિસ્સાના પ્રમાણથી વધુ કરવામાં આવેલું વેચાણ શૂન્ય (વોઈડ) હતું.

(૯) બાબતે: શું વેચાણ કાયદેસરની જરૂરિયાત માટે હતું, અને તેથી બંધનકર્તા હતું:

૮૩. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વેચાણ એ એસ્ટેટના લાભાર્થે કાયદેસરની જરૂરિયાત માટે હતું. ખરીદદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલા વાંધાઓમાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે હામિદ અલી ખાન, પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા જમીન મહેસૂલ ભરપાઈ કરવા માટે આ વેચાણ કરવામાં આવ્યું હતું. આથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જમીન મહેસૂલની ચુકવણી સમગ્ર એસ્ટેટના

લાભમાં પરિણમી છે. આથી આ વેચાણ કાયદેસર ગણાય અને સહ-વારસદારો પર બંધનકર્તા રહેશે. ઉપરોક્ત પાયાવિહોણા કથન સિવાય, આ વેચાણ જમીન મહેસૂલ ભરપાઈ કરવા માટે કરવામાં આવ્યું હતું તેવું દર્શાવવા માટે રેકર્ડ પર કશું જ રજૂ કરવામાં આવ્યું નથી. બીજી બાજુ, જ્યારે અમે વેચાણ દસ્તાવેજનું અવલોકન કરીએ છીએ, ત્યારે તેની વિગત (રેસાઈટલ) સ્પષ્ટ કરે છે કે આ વેચાણ હામિદ અલી ખાન દ્વારા તેની 'અંગત જરૂરિયાત' માટે કરવામાં આવ્યું હતું. તેણે જમીન મહેસૂલ ભરવા માટે વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કર્યો ન હતો, કારણ કે તેની વિગત અન્ય બાબત દર્શાવે છે જે જ માન્ય રહેશે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ સહ-હિસ્સેદારો વતી કાર્ય કરીને કોઈ વિશ્વાસપાત્ર દરજ્જામાં નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો ન હતો, બલ્કે તેણે વેચાણ દસ્તાવેજમાં એવો દાવો કર્યો હતો કે તે ૬૮ એકર ૧૦ ગૂંઠાના ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતનો એકમાત્ર માલિક હતો અને તેનો કબજો ધરાવતો હતો. તેણે તેની અંગત જરૂરિયાતને ધ્યાને રાખીને રૂ. ૨,૦૦૦ ના અવેજ માટે આ જમીન વેચી હતી. ડેપ્યુટી કલેક્ટર વિભાગ, જિલ્લો પશ્ચિમ, હૈદરાબાદ પાસેથી પરવાનગી લીધા બાદ આ વેચાણ કરવામાં આવ્યું હતું. આમ, વેચાણ દસ્તાવેજ પોતે જ વાંધા અરજીમાં કરાયેલા ઉપરોક્ત પાયાવિહોણા કથનને રદિયો આપે છે. તે સિવાય પણ, મોહમ્મડન લો (મુસ્લિમ કાયદા) હેઠળ, હામિદ અલી ખાન, પ્રતિવાદી નં. ૧ માટે મિલકત વેચવા અને અન્યના હિસ્સાને બંધનકર્તા કરવા માટે વિશ્વાસપાત્ર દરજ્જામાં કાર્ય કરવાનું શક્ય ન હતું. વેચાણ દસ્તાવેજમાં એવો કોઈ ઉલ્લેખ નથી કે હામિદ અલી ખાને કોઈ કાયદેસરની જરૂરિયાત માટે અથવા સમગ્ર એસ્ટેટના લાભાર્થે વેચાણ કર્યું હતું.

વેચાણ દસ્તાવેજમાંની વિગતો પુરાવાકીય મૂલ્ય ધરાવે છે અને તેમાં જે જણાવવામાં આવ્યું છે તેનાથી બાલા મલ્લૈયા અને તેના ઉત્તરાધિકારીઓ બંધાયેલા છે. આમ, ઉપરોક્ત રજૂઆતના આધારે પણ હસ્તક્ષેપ કરવા માટે કોઈ કેસ બનતો નથી.

(૧૦) બાબતે: ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૫૦ હેઠળની કાર્યવાહીની અસર:

૮૪. પ્રતિવાદીઓ વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વિવાદિત મિલકતના સંબંધમાં ૧૯૫૦ ના અધિનિયમ હેઠળ બોદ્ધમ નરસિંહા દ્વારા કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી. બોદ્ધમ મલ્લૈયા ૩ વર્ષ માટે પટ્ટાધારક હતો. ભાગલાના દાવામાં પ્રતિવાદી નં. ૧ એવા હામિદ અલી ખાન દ્વારા નિષ્પાદિત તારીખ ૧.૩.૧૯૫૩ ના કૌલ હેઠળ તેને ઉપરોક્ત જમીનમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. શરૂઆતમાં, તે એક વર્ષ માટે હતો અને પાછળથી દર વર્ષે તેનું નવીકરણ કરવામાં આવ્યું હતું. હામિદ અલી ખાને તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના રોજ બાલા મલ્લૈયાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કર્યો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજ પછી, દાવાવાળી જમીનના સંબંધમાં બાલા મલ્લૈયા હામિદ અલી ખાનના સ્થાને પટ્ટેદાર બન્યો હતો. બાલા મલ્લૈયા બોદ્ધમ નરસિંહાના કાકા હતા. બોદ્ધમ નરસિંહા દ્વારા ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૭એ હેઠળ સ્વર્ગસ્થ બાલા મલ્લૈયા સંરક્ષિત ગણોતિયા હોવાના કારણોસર એક અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ૧૯૫૦ ના અધિનિયમની કલમ ૩૮ઈ હેઠળ માલિકી પ્રમાણપત્ર આપવા માટે અરજ કરવામાં આવી હતી. ટ્રિબ્યુનલે તારીખ ૨૪.૮.૧૯૯૯ ના

હુકમ દ્વારા ઠેરવ્યું કે બાલા મલ્લૈયાએ માની લીધેલ ગણોતિયા તરીકે મહેસૂલી રેકર્ડમાંથી ગણોતની નોંધ બાકાત રાખવા સામે ક્યારેય વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો, અને એવું જણાયું હતું કે માધાપુર ગામમાં કોઈ સંરક્ષિત ગણોતિયા ન હતા. આ હુકમને સદર અધિનિયમની કલમ ૮૦ હેઠળ અપીલમાં પડકારવામાં આવ્યો હતો, જેને જોઈન્ટ કલેક્ટર દ્વારા તારીખ ૧૩.૩.૨૦૦૦ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, આંધ્રપ્રદેશ ખાતેની હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશન નં. ૨૨૨૯/૨૦૦૦ દાખલ કરવામાં આવી હતી જે પણ હાઈકોર્ટ દ્વારા તારીખ ૧૬.૪.૨૦૦૧ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને તેને આ અદાલત સમક્ષ પડકારવામાં આવી હતી, જેણે બોદ્ધમ નરસિંહા (ઉપરોક્ત) માં અપીલ ફગાવી દીધી હતી.

૮૫. જોકે, પ્રતિવાદીઓ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે બાલા મલ્લૈયા તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના તબદીલી દસ્તાવેજ અન્વયે પટ્ટેદાર બન્યા હતા. બાલા મલ્લૈયા દ્વારા તેમના બે ભાઈઓ કોમરૈયા અને અગૈયા સાથે મળીને દાવાવાળી જમીનમાં સંયુક્ત રીતે ખેતી કરતા હોવાનો ઊભો કરવામાં આવેલો કેસ યોગ્યતારહિત જણાયો હતો અને ૧૯૫૨ થી ૧૯૫૯ વચ્ચેના સમયગાળા માટે નકારી કાઢવામાં આવ્યો હતો. તારીખ ૧.૧.૧૯૭૩ ના રોજ જ્યારે જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું, ત્યારે બાલા મલ્લૈયા સંરક્ષિત ગણોતિયા ન હતા. સંરક્ષિત ગણોતિયા હક અને માલિકી પ્રમાણપત્ર આપવા અંગે બોદ્ધમ નરસિંહા દ્વારા ઊભો કરવામાં આવેલો કેસ નકારી કાઢવામાં આવ્યો હતો. આ અદાલતે નોંધ્યું હતું કે દલીલ ખાતર પણ જો એમ સ્વીકારવામાં આવે કે બાલા તારીખ

૧૨.૨.૧૯૫૬ ના રોજ સંરક્ષિત ગણોતિયા હતા, તો પણ તેઓ તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના તબદીલી દસ્તાવેજ દ્વારા પટ્ટેદાર બન્યા હતા, અને ગમે તે સંજોગોમાં અનુમાનિત સંરક્ષિત ગણોતિયા હક તારીખ ૧.૧.૧૯૭૩ સુધી ચાલુ રહ્યો ન હતો, અને તેથી, અપીલકર્તા કલમ ૩૮૬ હેઠળ માલિકી પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે હકદાર ન હતા. ૧૯૫૦ ના અધિનિયમની કલમ ૩૮૬ આ કેસની હકીકતોને લાગુ પડતી ન હતી. આ અદાલતે આ બાબતની ચર્ચા નીચે મુજબ કરી છે:

“૧૩. બાલા એક કૌલદાર હતો જેણે હામિદ અલી ખાન પાસેથી વાર્ષિક પટ્ટો લીધો હતો. તે મરજી મુજબનો (ઈચ્છાધીન) ગણોતિયો હતો. આ ભાગલાના દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન હતું. તે તારીખ ૨૩-૧૧-૧૯૫૯ ના તબદીલી દસ્તાવેજ દ્વારા પટ્ટેદાર બન્યો હતો. કૌલ પોતે જ દર્શાવે છે કે બાલાએ તેની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં ખેતી કરવાની હતી; વર્ષના અંતે, બાલાએ જમીન માલિકને પરત કરવાની હતી; બાલાને અન્ય કોઈ ખેડૂતનો સમાવેશ કરવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી, અપીલકર્તાની એ દલીલમાં કોઈ દમ નથી કે બાલા તેના બે ભાઈઓ અગૈયા (અપીલકર્તાના પિતા) અને કોમરૈયા સાથે મળીને દાવાવાળી જમીનમાં સંયુક્ત રીતે ખેતી કરતો હતો. વધુમાં, ગણોત અને તબદીલી વચ્ચે સમયનો તફાવત હતો. હામિદ અલી ખાન પટ્ટેદાર હતો. તેના અધિકારો બાલા દ્વારા તારીખ ૨૩-૧૧-૧૯૫૯ ના તબદીલી દસ્તાવેજ અન્વયે ખરીદવામાં આવ્યા હતા, તેથી, તારીખ ૧-૧-૧૯૭૩ ના રોજ

જ્યારે જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું, ત્યારે બાલા ગણોતિયો ન હતો. તે પટ્ટેદાર હતો. વધુમાં, અત્રેના અપીલકર્તા બાલાના કાનૂની વારસદાર નથી. બાલા તેમના કાકા હતા. કોઈપણ સમયે, બાલાના કાનૂની વારસદારોએ પણ એવો દાવો કર્યો ન હતો કે બાલા સંરક્ષિત ગણોતિયા હતા. કલમ ૩૮-ઈ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સદર કલમ તે સંરક્ષિત ગણોતિયાઓ માટે ઘડવામાં આવી છે જેમને સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય અને તે હેતુ માટે તૈયાર કરાયેલા રજિસ્ટરમાં સામેલ કરવામાં આવ્યા હોય. કોઈ વ્યક્તિ ત્યારે સંરક્ષિત ગણોતિયા બને છે જ્યારે તે કલમ ૩૫, ૩૭ અને ૩૭-એ માં ઉલ્લેખિત તારીખોએ અથવા સમયગાળા માટે ધારક હોય. એકવાર કોઈ વ્યક્તિ સંરક્ષિત ગણોતિયા બની જાય, પછી તે કલમ ૩૮-ઈ હેઠળ માલિકી પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે હકદાર બને છે. સદા વિરુદ્ધ તહસીલદાર એ.આઈ.આર. ૧૯૮૮ એપી ૭૭ માં આંધ્રપ્રદેશ હાઈકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચે ઠેરવ્યું હતું કે કોઈ વ્યક્તિ સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે જમીન "ધરાવે છે" જો તે અધિસૂચિત તારીખ એટલે કે ૧-૧-૧૯૭૩ ના રોજ, કબજો ન હોવા છતાં, હજુ પણ સંરક્ષિત ગણોતિયા હોય. જ્યાં સુધી અધિનિયમ દ્વારા નિર્ધારિત રીતે જાહેરનામાની તારીખ સુધીમાં સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકેના તેના હકનો અંત આવ્યો ન હોય, ત્યાં સુધી તે પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવતો હોય કે ન હોય, સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે જમીન ધરાવે છે. કલમ ૩૮-ઈ હેઠળ સંરક્ષિત ગણોતિયા દ્વારા ધારણ કરેલી જમીનની માલિકી પ્રાપ્ત થવા માટે, સંરક્ષિત

ગણોતિયા તારીખ ૧-૧-૧૯૭૩ ના રોજ પ્રત્યક્ષ કબજામાં હોવા જરૂરી નથી. જો તે પ્રત્યક્ષ કબજામાં ન હોય તો પણ અધિસૂચિત તારીખે સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકેનો દરજ્જો ચાલુ રાખે તે પૂરતું છે. સદર અધિનિયમ માત્ર જમીનમાલિક અને ગણોતિયા વચ્ચેના સંબંધોનું જ નિયમન કરતો નથી પરંતુ ખેતીની જમીનના હસ્તાંતરણ સાથે પણ સંબંધ ધરાવે છે અને તેમાં જમીનધારકના હિતની તબદીલીનો સમાવેશ થાય છે સંરક્ષિત ગણોતિયાઓને તબદીલીનો સમાવેશ થાય છે. તેથી, પટ્ટેદારી (માલિકી હકો) ની મંજૂરી પણ સદર અધિનિયમમાં સ્થાન ધરાવે છે.

૧૪. હાલના કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં, બાલા તારીખ ૨૩-૧૧-૧૯૫૯ ના હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ હેઠળ પટ્ટેદાર (માલિક) બન્યા હતા. તેમનું નામ તારીખ ૧-૧-૧૯૭૩ પહેલાં પણ પટ્ટેદાર તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ હતું. કલમ ૩૮-ઈ નો લાભ તે વ્યક્તિઓને આપવામાં આવે છે જેઓ સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે જમીન ધારણ કરે છે અને જેઓ તારીખ ૧-૧-૧૯૭૩ ના રોજ પણ સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે જમીન ધારણ કરવાનું ચાલુ રાખે છે. સંરક્ષિત ગણોતિયા હક તારીખ ૧-૧-૧૯૭૩ ના રોજ અમલમાં હોવો જરૂરી છે. કલમ ૩૮-ઈ હેઠળ, માલિકી હકો માત્ર તેવા જ વ્યક્તિઓને એનાયત કરવામાં આવે છે જેઓ તારીખ ૧-૧-૧૯૭૩ ના રોજ સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે ચાલુ રહે છે. તેઓ એક વિશિષ્ટ વર્ગ રહે છે. હાલના કેસમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, બાલા ૧૯૫૯ માં

પટ્ટેદાર બન્યા હતા. સદા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે સંરક્ષિત ગણોતિયાઓ સદર અધિનિયમના પ્રકરણ ૪ હેઠળ આવરી લેવાયેલ છે. તેઓ મર્યાદિત શ્રેણી હેઠળ આવે છે. તેમનો ઉલ્લેખ કલમ ૩૪, ૩૭ અને ૩૭-એ માં કરવામાં આવ્યો છે. સદર ચુકાદામાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે ૧૯૫૬ ના અધિનિયમ ૩ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી કલમ ૩૭-એ, સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે ગણવામાં આવતી વ્યક્તિઓના એક અલગ વર્ગ સાથે સંબંધિત છે. વ્યક્તિઓનો આ વર્ગ અનુક્રમે કલમ ૩૪ અને ૩૭ હેઠળ આવતા સંરક્ષિત ગણોતિયાઓની શ્રેણી કરતાં અલગ છે. કલમ ૩૭-એ એવી વ્યક્તિઓનો ઉલ્લેખ કરે છે જેઓ ૧૯૫૫ ના સુધારા અધિનિયમ (૧૨-૩-૧૯૫૬) ના પ્રારંભ વખતે જમીનધારક હતા. આ વ્યક્તિઓ તારીખ ૧૨-૩-૧૯૫૬ ના રોજ ગણોતિયા હોવા જરૂરી હતા અને તેઓ તારીખ ૧-૧-૧૯૭૩ સુધી ગણોતિયા તરીકે ચાલુ રહેવા જોઈતા હતા. માત્ર આવી શ્રેણીની વ્યક્તિઓ જ કલમ ૩૮-ઈ હેઠળ માલિકી પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે હકદાર છે. હાલના કેસમાં, દલીલ ખાતર પણ જો આપણે એ આધારે આગળ વધીએ કે બાલા તારીખ ૧૨-૩-૧૯૫૬ ના રોજ સંરક્ષિત ગણોતિયા હતા, તો પણ બાલા તારીખ ૨૩-૧૧-૧૯૫૯ ના હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ દ્વારા પટ્ટેદાર બન્યા હતા, તેથી, ગમે તે સંજોગોમાં, માની લેવાયેલ સંરક્ષિત ગણોતિયા હક તારીખ ૧-૧-૧૯૭૩ સુધી ચાલુ રહ્યો ન હતો. અમારા મત મુજબ, તેથી, બાબતના કોઈપણ દ્રષ્ટિકોણથી, હાલના અપીલકર્તા

સદર અધિનિયમની કલમ ૩૮-ઈ હેઠળ માલિકી પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે હકદાર ન હતા. કલમ ૩૮-ઈ હાલના કેસના તથ્યોને બિલકુલ લાગુ પડતી નથી.”

૮૬. આ કોર્ટે ઉપરોક્ત કેસમાં માત્ર સંરક્ષિત ગણોતિયા હક, જેનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો, અને બોહુમ નરસિમ્હા દ્વારા કલમ ૩૮ઈ હેઠળ માલિકી પ્રમાણપત્ર આપવા અંગેના પ્રશ્નનો જ નિર્ણય કર્યો છે. ૧૯૫૦ ના અધિનિયમ હેઠળની કાર્યવાહીમાં વિચારણા માટે અન્ય કોઈ પ્રશ્ન સામેલ ન હતો. આમ, જે પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો ન હતો, તે પ્રશ્ન પર આ નિર્ણયને પ્રમાણભૂત ચુકાદો ગણી શકાય નહીં. સદર કાર્યવાહી દાખલ કરનાર બોહુમ નરસિમ્હા આ કોર્ટ સુધી હારી ગયા હતા અને તેમાં માત્ર એ હકીકતનો જ ઉલ્લેખ હતો કે હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજના આધારે, બાલા મલ્લૈયા તારીખ ૨૩.૧૧.૧૯૫૯ ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પટ્ટેદાર બન્યા હતા. વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા કયા હકો પ્રદાન કરી શકાય અને હામિદ અલી ખાન કઈ હદ સુધી બાલા મલ્લૈયાને હસ્તાંતરિત કરી શક્યા હોત તેવા સદર હકોની કાયદેસરતા કે માન્યતા અંગેના વિવિધ મુદ્દાઓ પર કોઈ ન્યાયનિર્ણય કરવામાં આવ્યો ન હતો અને લિસ પેન્ડેન્સ વગેરે અંગેનો મુદ્દો વિચારણા માટે ક્યારેય ઉપસ્થિત થયો ન હતો. આમ, આ નિર્ણય કોઈ મદદરૂપ નથી અને તેને માતૃકા મિલકતોમાં હામિદ અલી ખાન અથવા બાલા મલ્લૈયાના હકોના સંબંધમાં આ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલ ન્યાયનિર્ણય ગણી શકાય નહીં, જે ઉપરોક્ત કેસમાં કોઈ મુદ્દો જ ન હતો. તે કાર્યવાહીનો વ્યાપ અને તેમાં સામેલ મુદ્દો તદ્દન અલગ હતા. આમ, ઉપરોક્ત

નિર્ણય પર આધાર રાખીને સામાવાળાઓ દ્વારા કોઈ સમર્થન મેળવી શકાય નહીં, જેમાં હકીકતમાં બોહમ નરસિંહા હારી ગયા હતા.

૮૭. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે નવાબ જંગના અવસાન પછી હામિદ અલી ખાનનું નામ પટ્ટેદાર તરીકે નોંધવામાં આવ્યું હતું. વાદીઓ અને સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગના અન્ય વારસદારો જાણતા હતા કે મહેસૂલી રેકર્ડમાં હામિદ અલી ખાનનું નામ નોંધવામાં આવ્યું હતું. આ તબદીલી ૧૯૫૦ ના અધિનિયમની કલમ ૪૭ હેઠળ કલેક્ટરની પરવાનગી સાથે કરવામાં આવી હતી. હૈદરાબાદ રેકૉર્ડ ઓફ રાઈટ્સ ઇન લેન્ડ રેગ્યુલેશન્સ, ૧૯૪૮ ના રેગ્યુલેશન ૪ હેઠળ હકોના આવા રેકર્ડમાં કોઈપણ નોંધથી અસરગ્રસ્ત કોઈપણ વ્યક્તિએ બે વર્ષની અંદર તેને પડકારવી જરૂરી હતી. બાલા મલ્લૈયા કબજામાં હતા. આમ, પટ્ટેદારના હકોની અવગણના કરીને પસાર કરવામાં આવેલ હુકમનામું કાયદાની દ્રષ્ટિએ ખામીયુક્ત છે. અમારા મત મુજબ, સ્વીકૃત રીતે, તે સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગની માતૃકા મિલકત હતી. ૧૯૩૫ થી ભાગલાનો દાવો પેઝિંગ હતો અને હામિદ અલી ખાનના નામે માત્ર હકપત્રકની નોંધ થવાથી કોઈ હક, ટાઈટલ કે હિત પ્રાપ્ત થતું ન હતું. હકપત્રકની નોંધ માત્ર નાણાકીય હેતુ માટે હોય છે અને તે મિલકતમાં હક, ટાઈટલ કે હિત અંગે નિર્ણાયક નથી, જે દીવાની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રમાં આવે છે. હામિદ અલી ખાન દ્વારા બાલા મલ્લૈયાને ૧૯૫૩ પછી પટ્ટો આપવાનું વાર્ષિક ધોરણે હતું અને વેચાણ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન તેમજ વાર્ષિક ધોરણે જમીન આપવાનું લિસ પેન્ડેન્સ દરમિયાન થયું હતું. આમ, આ વ્યવહારો લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંત હેઠળ આવરી લેવાયેલ છે અને તે સ્પષ્ટપણે

પેઝિંગ ભાગલાની કાર્યવાહીના પરિણામને આધીન હતા. વેંકટરાવ અનંતદેવ જોશી અને અન્ય વિરુદ્ધ માલતીબાઈ અને અન્ય (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૭૨૨ માં, એવું માની લઈને એક પ્રશ્ન વિચારણા માટે આવ્યો કે ભાગલાનો દાવો પેઝિંગ હતો તે દરમિયાન બટાઈ પત્રક નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યું હતું જેના આધારે ગણોતિયા હકોનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે આવું બટાઈ પત્રક તે વ્યક્તિને કોઈ હક પ્રદાન કરશે નહીં, કારણ કે તે લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત છે. આ કોર્ટે આ પ્રમાણે ઠેરવેલ છે:

“૮. આ અપીલની સુનાવણી વખતે, અપીલકર્તાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે બાબુરાવ દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ ગણોતિયા હકની તકરાર દર્શનીય રીતે જ બોગસ છે જેથી અપીલકર્તાઓના હકો, જે પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરતી વખતે નિશ્ચિત થયા હતા, તેને નિષ્ફળ બનાવી શકાય. એવું માની લેવામાં આવે કે ભાગલાનો દાવો પેઝિંગ હતો તે દરમિયાન જો બટાઈ પત્રક નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યું હોય, તો પણ તે બાબુરાવને કોઈ હક પ્રદાન કરશે નહીં કારણ કે તે લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતોથી બાધિત છે. ગમે તે સંજોગોમાં, પ્રાથમિક હુકમનામું આખરી બની ગયું હોવાથી, ભાગલા માટે આખરી હુકમનામું પસાર કરતી વખતે બાબુરાવ માટે આવી તકરાર ઉપસ્થિત કરવાનું ખુલ્લું ન હતું.

૯. લિસ પેન્ડેન્સના સંબંધમાં, અપીલકર્તાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૫૧/૧૯૭૩ માં પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાનો યોગ્ય રીતે ઉલ્લેખ કર્યો હતો અને એવી દલીલ કરી હતી કે જો કથિત બટાઈ પત્રક અનંતદેવ દ્વારા નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યું હતું તેમ માની લેવામાં આવે, તો પણ મિલકતના ભાગલા માટે અપીલકર્તા ૧ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાના નિકાલ સુધી તે નિષ્પાદિત કરવાનું તેમના માટે ખુલ્લું ન હતું. તે દાવામાં, અપીલકર્તા ૧ અને તેમની માતાએ સર્વે નં. ૬૦/એ માંથી જમીનની તબદીલીને પડકારી હતી અને દાવાવાળી મિલકતના ભાગલાની પણ માંગણી કરી હતી. વિગતવાર ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા, અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો તે હદ સુધી મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો કે તેઓ દાવાવાળી મિલકતોમાં ૨/૩ ભાગ મેળવવા માટે હકદાર હતા. કોર્ટે મધ્યવર્તી નફા માટે પણ નિર્દેશ આપ્યો હતો. હુકમનામાની તારીખ સુધી, અનંતદેવ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે તેઓ દાવાવાળી જમીનના એક ભાગના કબજામાં હતા અને બાકીનો ભાગ માલતીબાઈની તરફેણમાં થયેલા વેચાણ દસ્તાવેજને ધ્યાને લેતાં તેમના કબજામાં હતો. એવી પણ ચોક્કસ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કેટલાક સમય માટે, શકુંતલાબાઈના લગ્ન પહેલાં મિલકત બાબુરાવના કબજામાં હતી અને ત્યારબાદ પાંડુરંગ સાવકારના કબજામાં હતી અને છેલ્લે તે માલતીબાઈ અને પોતાના કબજામાં હતી. કોર્ટ ખાસ કરીને એવા તારણ પર આવી હતી

કે અનંતદેવ દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં હતા અને કથિત તબદીલી આક્ષેપ કર્યા મુજબ કોઈપણ કાનૂની અને પારિવારિક જરૂરિયાત વિનાની હતી અને તેથી, અપીલકર્તાઓ દાવાવાળી મિલકતમાં ૨/૩ ભાગ મેળવવા માટે હકદાર હતા. મહેસૂલી રેકર્ડમાં પણ, બાબુરાવની તરફેણમાં કોઈ હકપત્રકની નોંધ નથી. વધુમાં, અનંતદેવ અને માલતીબાઈ સામે સિવિલ સૂટ નં. ૨૮૮/૧૯૮૧ માં કથિત સમાધાન હુકમનામું અપીલકર્તા વિરુદ્ધ કોઈ ટાઈટલ પ્રદાન કરશે નહીં.

૧૦. વધુમાં, ભાગલાના દાવામાં જ્યાં પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હોય, ત્યાં આખરી હુકમનામું પસાર કરતી વખતે સામાવાળા માટે એવી તકરાર ઉપસ્થિત કરવાનું ખુદ્દું ન હતું કે તેઓ દાવાવાળા પરિસરના ગણોતિયા હતા. સીપીસી ની કલમ ૯૭ ખાસ કરીને જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં પ્રાથમિક હુકમનામાથી વ્યથિત કોઈપણ પક્ષકાર સદર હુકમનામા સામે અપીલ કરતો નથી, તો તે આખરી હુકમનામા સામે દાખલ કરવામાં આવનાર કોઈપણ અપીલમાં તેની શુદ્ધતા સામે વાંધો ઉઠાવવાથી બાધિત થાય છે.”

ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, પટ્ટેદારના હકોના આધારે સામાવાળાઓ વતી ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી રજૂઆતોમાં અમને કોઈ તથ્ય જણાતું નથી કારણ કે તે ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૨ ને આધીન હતું અને આથી તે ફગાવી દેવામાં આવે છે.

(૧૧) બાબતે : પરિશિષ્ટ 'બી' મિલકતની આઈટમ નં. ૨ માં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીના સંબંધમાં આ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટના નિર્ણયની શું અસર છે :

૮૮. વાદપત્રના 'બી' પરિશિષ્ટની મિલકતની આઈટમ નં. ૨ ના સંબંધમાં પશ્ચિમી કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ દ્વારા આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વાંધો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે તારીખ ૨૯.૩.૧૯૯૬ ના હુકમ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ વાંધો ફગાવી દીધો હતો. દાખલ કરવામાં આવેલી પ્રથમ અપીલ પણ એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા તારીખ ૨૩.૪.૧૯૯૭ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. એલપીએ નં. ૧૦૪/૧૯૯૭ દાખલ કરવામાં આવી હતી જે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા તારીખ ૨૦.૧૧.૧૯૯૮ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ આ કોર્ટમાં એસએલપી [સી] નં. ૩૫૫૮/૧૯૯૯ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને બહાલ રાખતા સકારણ હુકમ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી છે. એલપીએ માં હાઈકોર્ટના ચુકાદાનું અવલોકન દર્શાવે છે કે હાઈકોર્ટે એવું ઠેરવ્યું હતું કે મોહમ્મડન લો માં સમગ્ર એસ્ટેટના સહ-હિસ્સેદાર દ્વારા કરવામાં આવેલા વેચાણને કોઈ માન્યતા નથી અને અન્ય સહ-હિસ્સેદારો આવા વેચાણથી બંધાયેલા નથી અને સદર નિર્ણય એ હદ સુધી પણ ગયો હતો કે જ્યારે વેચાણ પૂર્વજના દેવાની ચુકવણી માટે કરવામાં આવ્યું હોય, જેમની મિલકત હિસ્સેદારો પર ઉતરી આવી હતી, ત્યારે પણ અન્ય સહ-હિસ્સેદારોની સંમતિ વિનાનું સદર વેચાણ અમાન્ય છે

અને જે સહ-હિસ્સેદારો સદર વેચાણમાં જોડાયા ન હોય તેમના સંબંધમાં ખરીદનારને કોઈ હક પ્રદાન કરતું નથી. આ નિર્ણયને આ કોર્ટ દ્વારા એસએલપી [સી] નં. ૩૫૫૮/૧૯૯૯ માં તારીખ ૧.૧૦.૧૯૯૯ ના હુકમથી બહાલ રાખવામાં આવ્યો છે. આ કોર્ટ દ્વારા નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો:

“બે કલાકથી વધુ સમય સુધી સંપૂર્ણપણે દલીલો સાંભળ્યા પછી અને તારીખ ૨૪.૧૧.૭૦ ના પ્રાથમિક હુકમનામા, હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા સુધારેલા પ્રાથમિક હુકમનામા, તારીખ ૧૪.૭.૯૫ ના કમિશનરના અહેવાલ, તારીખ ૧૧.૨.૯૬ ના સિટી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આખરી હુકમનામા, તારીખ ૨૩.૪.૯૭ ના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના ચુકાદા, તારીખ ૨૪.૧૧.૯૩ ના ડિવિઝન બેંચના ચુકાદા અને હાઈકોર્ટ દ્વારા સીઆરપી નં. ૭૦૦/

૯૪ તારીખ ૩૦.૮.૯૪ અને બંને પક્ષોના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલો દ્વારા અમારી સમક્ષ ટાંકવામાં આવેલા અદાલતોના વિવિધ ચુકાદાઓ ધ્યાને લીધા પછી, અમે એસ.એલ.પી.માં દખલ કરવા ઇચ્છુક નથી. એસ.એલ.પી. ફગાવી દેવામાં આવે છે.”

ઓછામાં ઓછું કાયદાના મુદ્દે આ કોર્ટનો નિર્ણય સકારણ હુકમ હોવાથી સુસંગતતા ધરાવે છે અને આ જ કેસમાં ઉપરોક્ત બાબતનો નિર્ણય પણ ગુણદોષના આધારે અમારા દ્વારા લેવાયેલા ટ્રિબ્યુનલને સમર્થન આપે છે.

(૧૨) બાબતે : શું અપીલકર્તાઓ દ્વારા હક્ક જતો કરવામાં આવ્યો છે :

૮૯. પ્રતિવાદીઓ વતી એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વિવાદિત મિલકતના સંબંધમાં વાદી અને સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગના અન્ય વારસદારો દ્વારા હક્કો જતો કરવામાં આવ્યા છે, અને તેઓને અનુમોદન અને અસ્વીકાર કરવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. બોદ્ધમ નરસિમ્હા (ઉપરોક્ત) માં એવું વલણ લેવામાં આવ્યું હતું કે બાલા મલ્લેયા પટ્ટેદાર હતા, તેથી, તેઓ પોતાની સદર રજૂઆતથી બંધાયેલા છે અને તેમાંથી છટકી શકે નહીં. તેઓએ અનુમોદન અને અસ્વીકારના સિદ્ધાંત પર સી. બિપાથુમા વિરુદ્ધ વેલાસરી શંકરનારાયણ કદમ્બોલીયાયા, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૫ એસ.સી. ૨૪૧ ના ચુકાદા પર તેમજ મુંબઈ ઇન્ટરનેશનલ એરપોર્ટ (પ્રા.) લિ. વિરુદ્ધ ગોલ્ડન ચેરીઓટ એરપોર્ટ (૨૦૧૦) ૧૦ એસ.સી.સી. ૪૨૨ ના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે, જેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે તકરારી પ્રતિવાદીએ અસંગત વલણો અપનાવીને એક સાથે ઠંડું અને ગરમ વલણ દાખવ્યું છે, જે સ્વીકાર્ય નથી.

૯૦. હકીકતમાં, સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગની વડીલોપાર્જિત મિલકતના સંબંધમાં ભાગલાના દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન, હામિદ અલી ખાન – પ્રતિવાદી નં. ૧ – એ આ મિલકતને પોતાની ગણીને તેનું હસ્તાંતરણ કર્યું હતું, જ્યારે કે તે સ્પષ્ટપણે પ્રાથમિક હુકમનામામાં અંતિમ રીતે જાહેર કરાયેલા અન્ય સહ-હિસ્સેદારોના હક્કને આધીન હતી. બાલા મલ્લેયા અને તેમના

ઉત્તરાધિકારીઓએ અનેક કાર્યવાહીઓ, વર્ષ ૧૯૯૩ નો દીવાની દાવો દાખલ કર્યો હતો જેમાં તેઓ નિષ્ફળ રહ્યા હતા. બાલા મલ્લૈયાના ભત્રીજા બોદ્ધમ નરસિમ્હાએ પણ પોતે સંરક્ષિત ગણોતિયા હોવાના નાતે માલિકીનું પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે ૧૯૫૦ ના અધિનિયમ હેઠળ કાર્યવાહી દાખલ કરી હતી, જે કેસ પણ ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. આમ, પ્રોટેક્ટેડ ટેનન્સી એક્ટ હેઠળ અપીલકર્તાઓ દ્વારા લેવામાં આવેલું વલણ બિલકુલ અસંગત ન હતું અને તે સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગના વારસદારો તરફથી અનુમોદન અને અસ્વીકાર સમાન ન હતું. બાલા મલ્લૈયા અને તેમના ભાઈઓના કાયદેસરના વારસદારો દ્વારા લેન્ડ ગ્રેબિંગની કાર્યવાહી પણ દાખલ કરવામાં આવી હતી. આ કાર્યવાહી ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી રીટ પિટિશન નં. ૧૫૫૭૭/૨૦૦૧ પણ તારીખ ૩૦.૧.૨૦૦૨ ના હુકમથી ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત કાર્યવાહીઓમાં હારી ગયા પછી, ભાગલા માટેના આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વિલંબથી વાંધો રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. ખરીદદારોનું વર્તન સ્પષ્ટ કરે છે કે તેઓએ બહુવિધ કાર્યવાહીઓ દાખલ કરી હતી અને અસંગત વલણો અપનાવ્યા હતા, જે આ કોર્ટ દ્વારા બોદ્ધમ નરસિમ્હા (ઉપરોક્ત) માં સ્વીકારવામાં આવ્યા ન હતા. અપીલકર્તાઓ અથવા તેમના પુરોગામીઓએ અસંગત વલણ લીધું ન હતું. તેઓ સ્પષ્ટપણે લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંત દ્વારા સંરક્ષિત હતા.

(૧૩) બાબતે : શું અપીલકર્તાઓ વિલંબ કે શિથિલતા માટે દોષિત છે :

૯૧. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પ્રાથમિક હુકમનામામાં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીના સમયે તબદીલી મેળવનારાઓના અધિકારોનો નિર્ણય કરવાની માન્યતા આપવામાં આવી હતી અને છેક ૧૯૭૦ માં પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર થયા પછી કાયદેસરના વારસદારો દ્વારા તેઓને પક્ષકાર તરીકે જોડવા માટે કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા ન હતા. આખરી હુકમનામા માટેની કાર્યવાહી વર્ષ ૧૯૮૪ માં શરૂ કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાઓએ ત્વરિત પગલાં લીધા નથી, તેથી તેઓ આ કોર્ટ તરફથી કોઈ પણ પ્રકારની ઉદારતા મેળવવા માટે હક્કદાર નથી. પક્ષકારો તરફથી થયેલો કોઈ પણ વિલંબ અધિકારોને નિષ્ફળ બનાવે છે તેવી દલીલ કરવા માટે મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, અહેમદનગર વિરુદ્ધ શાહ હૈદર બેગ (૨૦૦૦) ૨ એસ.સી.સી. ૪૮ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.

૯૨. અમે ઉપરોક્ત કોઈપણ રજૂઆતથી પ્રભાવિત નથી. ૧૯૭૦ માં પસાર થયેલું પ્રાથમિક હુકમનામું સ્પષ્ટપણે ખરીદદારોના હિત વિરુદ્ધ હતું કારણ કે તેમના વેચનાર પાસે અધિકારો હોવાનું જણાયું ન હતું, જેને તેઓ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યું ન હતું. પ્રાથમિક હુકમનામાએ વર્ષ ૧૯૭૬ માં અંતિમતા પ્રાપ્ત કરી હતી અને વર્ષ ૧૯૮૪ માં શરૂ કરવામાં આવેલી આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહી મુદતના સમયગાળાની અંદર હતી. હકીકતમાં, બાલા મલ્હેયા અને તેમના ભાઈ વગેરેના કાયદેસરના વારસદારોએ ઉપર જણાવ્યા મુજબ ક્રમશઃ કેસો દાખલ કરીને વર્ષ ૧૯૯૩ અને તે પછીના સમયમાં પગલાં લીધા હતા. અપીલકર્તાઓ તરફથી તેમના અધિકારોને નિષ્ફળ બનાવે તેવો કોઈ વિલંબ થયો

ન હતો. આ તો પ્રતિવાદીઓ હતા જેમણે એક પછી એક ત્રણ કાર્યવાહીઓમાં હારી ગયા બાદ; વર્ષ ૨૦૦૪ માં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વાંધો ઉઠાવ્યો હતો. વર્ષ ૧૯૯૩ માં તેઓને તેમ કરતાં શું રોકતું હતું, તેની કોઈ જ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી નથી. આમ, વર્ષ ૧૯૩૫ માં દાખલ કરવામાં આવેલા ભાગલાના કેસમાં આખરી હુકમનામાની કાર્યવાહીમાં વિલંબ માટે તેઓ પોતે જવાબદાર છે અને આ બાબત હજુ પણ આ કોર્ટ સમક્ષ હાલની અપીલોના સ્વરૂપમાં પેઝિંગ છે.

(૧૪) બાબતે : અર્બન લેન્ડ સિલિંગ એક્ટ હેઠળની અસર :

૯૩. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અર્બન લેન્ડ સિલિંગ એક્ટની કાર્યવાહી હેઠળ, આ જમીન સ્વર્ગસ્થ નવાબ જંગના વારસદારોની હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું ન હતું. અર્બન લેન્ડ સિલિંગ કેસમાં પસાર કરવામાં આવેલા હુકમો રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યા નથી. તદુપરાંત, એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અર્બન લેન્ડ સિલિંગ એક્ટ ૨૬ થવાના કારણે કાર્યવાહી વ્યવગત થઈ ગઈ હતી. તે ગમે તે હોય. પ્રતિવાદીઓ બાલા મલ્લૈયાની શાખાના ખરીદદારો છે જેમના વેચનાર પ્રતિવાદી નં. ૧ હતા. મિલકત આગળ બીજા હાથોમાં હસ્તાંતરિત થઈ ચૂકી છે. આ હુકમો રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યા ન હોવાથી, ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિમાં, અમે ઉપરોક્ત રજૂઆતની આગળ તપાસ કરવાનો ઇનકાર કરીએ છીએ અને અમને એ જણાવવામાં આવ્યું નથી કે ખરીદદારો તેમના વેચનાર પાસે રહેલા અધિકાર કરતાં વધુ સારા અધિકારનો

દાવો કેવી રીતે કરી શકે. અમે સિલિંગના પ્રશ્ન અને નિર્ણયની અસરની તપાસ કરવાનું રાજ્ય સરકાર પર મુક્ત રાખીએ છીએ.

૯૪. ૧૮ એકર ૨૫ ગુંઠાના ક્ષેત્રફળના સંબંધમાં સમાધાન અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે. સમાધાન મુજબ મિલકતના ભાગલા અપીલકર્તાઓ અને નવા ઉમેરાયેલા પ્રતિવાદી નં. ૮૭ થી ૧૨૭ વચ્ચે થવાના છે. વારસદારોમાંથી એક દ્વારા તેનો વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. તેમાં મિલકતનું હસ્તાંતરણ સામેલ થશે, તેથી, અમે પક્ષકારોને આ સંબંધમાં યોગ્ય ઉપાય અપનાવવા માટે મુક્ત છોડીએ છીએ. જે વ્યવહારના સ્વરૂપમાં તે દાખલ કરવામાં આવી છે તે સ્વરૂપમાં તે રેકર્ડ પર નોંધણીપાત્ર જણાતી નથી.

૯૫. પરિણામે, અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે. હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું રદ કરવામાં આવે છે. ટ્રાયલ કોર્ટનું આખરી હુકમનામું પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આજથી બે મહિનાની અંદર રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- નો ખર્ચ ચૂકવવાનો રહેશે.

અપીલો મંજૂર કરવામાં આવી.

=====

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.