

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.

=====

ગૌતમ પોલ

વિ.

દેબી રાની પોલ અને અન્ય

ઓક્ટોબર ૧૭, ૨૦૦૦

[વી.એન. ખરે અને એસ.એન. વરીઆવા, ન્યાયમૂર્તિઓ]

પાર્ટિશન એક્ટ, ૧૮૮૩-કલમ ૪-પ્રી-એમ્પ્શનનો અધિકાર-અમલ-અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીનું રહેણાંક મકાન-અજાણી વ્યક્તિને હિસ્સાનું ટ્રાન્સફર-અજાણ્યા ટ્રાન્સફરી દ્વારા વિભાજન માટે કોઈ દાવો નહીં-તેની અસર-ઠેરવવામાં આવ્યું, સહ-ભાગીદાર કુટુંબના સભ્યો પ્રી-એમ્પ્શનનો અધિકાર પ્રાપ્ત કરતા નથી.

કાયદાઓનું અર્થઘટન - ઉદાર અર્થઘટન-મંજૂરી- ઠેરવવામાં આવ્યું, ઉદાર અર્થઘટન કરતી વખતે કાયદાકીય હેતુ અને કલમના સ્પષ્ટ શબ્દોની અવગણના થવી જોઈએ નહીં.

શબ્દો અને શબ્દસમૂહો - "અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીનું રહેણાંક મકાન", "આવું કુટુંબ"-પાર્ટિશન એક્ટ, ૧૮૮૩ ની કલમ ૪ ના સંદર્ભમાં અર્થ.

એક રહેણાંક મિલકત તેના મૂળ માલિક દ્વારા ત્રીજા પક્ષકારને વેચવામાં આવી હતી. ઉક્ત ત્રીજા પક્ષકારનું મૃત્યુ પામ્યા પછી, તેના વારસદારોએ ત્રણ વ્યક્તિઓની તરફેણમાં રહેણાંક મિલકતની ભેટ આપી, જેમાંથી બે મૂળ માલિકના પુત્રો હતા અને ત્રીજો પૌત્ર હતો. ઉક્ત મિલકત ત્યારબાદ તેમના કાનૂની વારસદારોને વારસામાં મળી. અપીલકર્તા, જે કાનૂની વારસદારોમાંના એક હતા અને તેમના પિતાનું મૃત્યુ પામ્યા પછી દાવાવાળા મકાનના એક રૂમમાં રહેવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું, તેમણે રહેણાંક મકાનમાં અન્ય કાનૂની વારસદારનો ૧/૯ હિસ્સો ખરીદ્યો. અપીલકર્તા સાથે નજીકનો સંબંધ ધરાવતા સામાવાળા ૧ અને ૨ એ મિલકતના વિભાજન માટે અને અપીલકર્તાની તરફેણમાં થયેલું વેચાણ ગેરકાયદેસર, રદબાતલ અને તેમના પર બંધનકર્તા નથી તેવી જાહેરાત માટે દાવો દાખલ કર્યો. તેઓએ અપીલકર્તા અજાણી વ્યક્તિને વેચાયેલ હિસ્સો ખરીદવાના પ્રી-એમ્પ્ટ અધિકારનો દાવો કરતા પાર્ટિશન એક્ટ, ૧૮૯૩ ની કલમ ૪ હેઠળ અરજી પણ દાખલ કરી. ટ્રાયલ કોર્ટે વિભાજન માટે પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કરતી વખતે, એક્ટની કલમ ૪ હેઠળની અરજી પુરાવા નોંધ્યા પછી નિર્ણય માટે પેનિંગ રાખી. જોકે અપીલ પર, હાઇકોર્ટે ઠેરવ્યું કે અપીલકર્તા કુટુંબના સભ્ય નથી અને સામાવાળા ૧ અને ૨ એક્ટની કલમ ૪ હેઠળ અપીલકર્તાની તરફેણમાં કરાયેલ વેચાણને પ્રી-એમ્પ્ટ કરવા માટે હકદાર છે. તેથી આ અપીલ.

અપીલકર્તા-ટ્રાન્સફરી વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તા કુટુંબના સભ્ય હતા કારણ કે તેઓ સામાન્ય પૂર્વજ દ્વારા સામાવાળાઓ સાથે નજીકથી સંબંધિત હતા અને તેથી એક્ટની કલમ ૪ જે સંપૂર્ણ બહારની વ્યક્તિને વેચાણ અંગે છે તેનો અમલ કરી શકાય નહીં; કે અપીલકર્તાએ વિભાજન માટે દાવો કર્યો ન હતો અને તેથી તેમની તરફેણમાં વેચાણને એક્ટની કલમ ૪ હેઠળ પ્રી-એમ્પ્ટ કરી શકાય નહીં.

સામાવાળા ૧ અને ૨ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે મૂળ માલિકના પૌત્રના અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીના રહેણાંક મકાનનો હિસ્સો અપીલકર્તાને

વેચવામાં આવ્યો હતો જે ઉક્ત અવિભક્ત કુટુંબના સભ્ય ન હતા અને તેથી કલમ ૪ નો યોગ્ય રીતે અમલ કરવામાં આવ્યો હતો; કે અજાણી વ્યક્તિ/બહારની વ્યક્તિ વાસ્તવમાં વિભાજન માટે દાવો દાખલ કરે તે જરૂરી નથી; કે બહારની વ્યક્તિ અથવા કુટુંબના સભ્ય દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા વિભાજન માટેના કોઈપણ દાવામાં, તમામ પક્ષકારોની સ્થિતિ પરસ્પર બદલી શકાય તેવી હતી અને અજાણી વ્યક્તિ/બહારની વ્યક્તિએ અલગ ફાળવણીની માંગણી કરી હોય કે ન હોય તેને ધ્યાનમાં લીધા વિના, કોઈપણ સહ-ભાગીદાર એક્ટની કલમ ૪ હેઠળ પ્રી-એમ્પ્શનના અધિકારનો દાવો કરી શકે છે.

અપીલનો નિકાલ કરતા, કોર્ટે

ઠેરવેલ કે: ૧.૧. પાર્ટિશન એક્ટ, ૧૮૮૩ ની કલમ ૪ હેઠળ સહ-ભાગીદાર દ્વારા પ્રી-એમ્પ્ટ ખરીદીના અધિકારનો ઉપયોગ ત્યાં સુધી કરી શકાતો નથી જ્યાં સુધી અજાણી વ્યક્તિ/બહારની વ્યક્તિ વિભાજન માટે દાવો ન કરે. એવો કોઈ કાયદો નથી જે એવી જોગવાઈ કરતો હોય કે સહ-ભાગીદારે પોતાનો હિસ્સો માત્ર અન્ય સહ-ભાગીદારને જ વેચવો જોઈએ. આમ, અજાણ્યા/બહારના લોકો રહેણાંક મકાનમાં પણ હિસ્સો ખરીદી શકે છે. જોકે, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૪૪ એવી જોગવાઈ કરે છે કે રહેણાંક મકાનના હિસ્સાના ટ્રાન્સફરીને, જો તે/તેણી તે કુટુંબનો સભ્ય ન હોય, તો તેને મકાનના સંયુક્ત કબજા અથવા સામાન્ય ભોગવટાનો કોઈ અધિકાર મળતો નથી. બહારની વ્યક્તિ માત્ર એક જ રીતે કબજો મેળવી શકે છે અને તે છે કબજા માટે દાવો કરવો અને તેના હિસ્સાના વિભાજનની માંગ કરવી. આમ, કલમ ૪ હેઠળ, પ્રી-એમ્પ્શનના અધિકારનો ઉપયોગ કરતા પહેલા, તેમાં અન્ય બાબતોની સાથે સાથે એવી શરતનું પાલન કરવું જોઈએ કે બહારની વ્યક્તિએ વિભાજન માટે દાવો કરવો જ જોઈએ.

૧.૨. જોકે એક્ટની કલમ ૪ નું ઉદાર અર્થઘટન થવું જોઈએ પરંતુ ઉદાર અર્થઘટન આપવાનો અર્થ એ નથી કે કલમના શબ્દો અને કાયદાકીય હેતુને અવગણવામાં આવે. ધારાસભાએ એવી જોગવાઈ કરી નથી કે પ્રી-એમ્પ્શનના

અધિકારનો ઉપયોગ "વિભાજન માટેના કોઈપણ દાવામાં" કરી શકાય છે. ધારાસભાએ આવા અધિકાર માટે માત્ર ત્યારે જ જોગવાઈ કરી છે જ્યારે "ટ્રાન્સફરી વિભાજન માટે દાવો કરે." અલગ કરવા અને કબજાની માંગણી કર્યા વિના (બહારની વ્યક્તિ દ્વારા) હિસ્સા માટે દાવાની માત્ર રજૂઆત અન્ય સહ-ભાગીદારોને પ્રી-એમ્પ્શનનો અધિકાર આપવા માટે પૂરતી નથી. વર્તમાન કેસમાં, અપીલકર્તાએ કોઈપણ તબક્કે વિભાજન માટે પૂછ્યું નથી અથવા તેના હિસ્સાના કબજાની માંગણી કરી નથી. આમ, સામાવાળા ૧ અને ૨ ને એક્ટની કલમ ૪ હેઠળ પ્રી-એમ્પ્શનના અધિકારનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં હાઇકોર્ટ વાજબી ન હતી.

૨. અપીલકર્તા-ટ્રાન્સફરી પાર્ટિશન એક્ટ, ૧૮૮૩ ની કલમ ૪ ના અર્થમાં કુટુંબના સભ્ય હોવાનું કહી શકાય નહીં. કલમમાં સંબંધિત શબ્દો "અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીનું રહેણાંક મકાન" છે. આગળની જરૂરિયાત એ છે કે ટ્રાન્સફર એવી વ્યક્તિને થવી જોઈએ જે "આવા કુટુંબ" નો સભ્ય નથી. "આવા કુટુંબ" શબ્દો આવશ્યકપણે અવિભક્ત કુટુંબનો સંદર્ભ આપે છે જેનું રહેણાંક મકાન છે. વર્તમાન કેસમાં, અવિભક્ત કુટુંબ સામાન્ય પૂર્વજનું અવિભક્ત કુટુંબ નથી પરંતુ તેમના પૌત્રનું છે. અપીલકર્તાએ એવો દાવો કર્યો નથી કે તે બાદમાંના અવિભક્ત કુટુંબનો સભ્ય છે. પરિણામે, અપીલકર્તાને અવિભક્ત કુટુંબનો સભ્ય કહી શકાય નહીં જેનું રહેણાંક મકાન છે. માત્ર એટલા માટે કે તે સામાન્ય પૂર્વજ દ્વારા લોહીના સંબંધમાં છે તે તેને એક્ટની કલમ ૪ માં વપરાયેલ શબ્દના અર્થમાં કુટુંબનો સભ્ય બનાવતો નથી. આમ, વેચાણ કુટુંબના સભ્યને કરવામાં આવ્યું ન હતું તેવું ઠેરવવામાં હાઇકોર્ટ વાજબી હતી.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ટિક્શન: વર્ષ ૨૦૦૦ ની સિવિલ અપીલ નં. ૫૯૪૨.

૧૯૮૩ ની એફ.એ. નં. ૧૫૨ માં કલકત્તા હાઇકોર્ટના તારીખ ૧૧.૮.૮૮ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી.

અપીલકર્તાઓ તરફે એસ.બી. સાન્યાલ, અતાનુ સૈકિયા અને અવિજીત ભટ્ટાચાર્ય.

સામાવાળાઓ તરફે ભાસ્કર પીડી. ગુપ્તા, જી.એસ. ચેટર્જી, રાજા ચેટર્જી, સુશ્રી અરુણા મુખર્જી અને સૌમ્યા રોય.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ એસ.એન. વરીઆવા દ્વારા આપવામાં આવેલ.

એસ.એન. વરીઆવા, ન્યાયમૂર્તિ. રજા મંજૂર કરવામાં આવે છે.

આ અપીલ કલકત્તા હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૧૧મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૮ ના રોજના હુકમ સામે છે.

ટૂંકમાં હકીકતો નીચે મુજબ છે:

એક ડૉ. જોનોરંજન પોલ ૧૪-સી, શંભુ લેન, કલકત્તા-૧૪ ના મકાનના માલિક હતા. આ ત્રણ માળનું મકાન હવે પછી દાવાવાળી મિલકત તરીકે ઓળખાશે. ઉક્ત ડૉ. જોનોરંજન પોલને છ પુત્રો હતા, એટલે કે સતીશ, કિરણ, બિરેન, નીલરતન, નિર્મલ અને બિમલ. તેમના જીવનકાળ દરમિયાન ઉક્ત જોનોરંજન પોલે દાવાવાળી મિલકત એક ડૉ. તૈલોક્ય નાથ ઘોષને વેચી દીધી હતી. ડૉ. તૈલોક્ય નાથ ઘોષનું મૃત્યુ પામ્યા પછી દાવાવાળી મિલકત તેમના વારસદારોને ગઈ. વારસદારોએ ૨જી જૂન, ૧૯૪૭ ના રોજ ભેટખત બજાવ્યું. આના દ્વારા તેઓએ દાવાવાળી મિલકત નીલરતન પોલ, નિરોદ બરન પોલ અને બિમલ ચંદ્ર પોલને ભેટમાં આપી. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, નીલરતન પોલ અને બિમલ ચંદ્ર પોલ જોનોરંજન પોલના બે પુત્રો હતા. નિરોદ બરન પોલ કિરણ ચંદ્ર પોલના પુત્ર હતા.

નીલરતન પોલનો હિસ્સો તેમના પુત્ર બિજોય રતન પોલ પાસે ગયો. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૫૭ ના રોજ બિજોય રતન પોલે મિલકતમાં તેમનો હિસ્સો

નિરોદ બરન પોલને વેચી દીધો. ભલે બિજોય રતન પોલે તેમનો હિસ્સો નિરોદ બરન પોલને વેચી દીધો પરંતુ તેઓ મકાનના એક રૂમમાં રહેવાનું ચાલુ રાખતા હતા. ૨૫ જૂન, ૧૯૫૭ ના રોજ બજાવવામાં આવેલ વિભાજન ખત દ્વારા બિમલ ચંદ્ર પોલે ૧૪ એસ.બી. લેન ખાતે મિલકત લીધી. દાવાવાળી મિલકત નિરોદ બરન પોલ પાસે આવી.

નિરોદ બરન પોલનું ૭મી ફેબ્રુઆરી ૧૯૬૫ ના રોજ મૃત્યુ પામ્યા. તેમના મૃત્યુ પર તેમની માતા નરસ નંદિની પોલ, તેમના પત્ની દેબી રાની પોલ અને તેમની પુત્રી રાધા રાની પોલ દરેકને મિલકતમાં ૧/૩ હિસ્સો મળ્યો. માતા નરસ નંદિની પોલનો ૧/૩ હિસ્સો તેમના પુત્રો બનવારી લાલ પોલ, બરિદ બરન પોલ અને પુત્રી બિભૂતિ પોલ પાસે ગયો. તેઓ દરેકને ૧/૯ હિસ્સો મળ્યો. આ રીતે બિભૂતિ પોલને દાવાવાળી મિલકતમાં ૧/૯ હિસ્સો મળ્યો. બનવારી લાલ પોલનો ૧/૯ હિસ્સો તેમના પુત્ર સુજીત પોલ અને ત્રણ પુત્રીઓ ગીતા, છબી અને રૂબી પાસે ગયો. તેઓ દરેકને દાવાવાળી મિલકતમાં ૧/૩૬ હિસ્સો મળ્યો.

અપીલકર્તા બિજોય રતન પોલના પુત્ર છે. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, ભલે બિજોયે તેમનો હિસ્સો નિરોદને વેચી દીધો હતો, તેમ છતાં તેમણે દાવાવાળી મિલકતમાં એક રૂમ પર કબજો ચાલુ રાખ્યો હતો. તેમના પિતાનું મૃત્યુ પામ્યા પછી અપીલકર્તા તે રૂમમાં રહેવાનું ચાલુ રાખતા હતા. ૩જી ડિસેમ્બર, ૧૯૮૮ ના રોજ અપીલકર્તાએ દાવાવાળી મિલકતમાં બિભૂતિ પોલનો ૧/૯ હિસ્સો ખરીદ્યો. ત્યારબાદ તેમણે અગાઉ બિભૂતિ પોલના કબજામાં રહેલ રૂમ પર પણ કબજો જમાવ્યો.

દેબી રાની પોલ અને રાધા રાની પોલ (નિરોદના પત્ની અને પુત્રી) એ બિભૂતિ પોલ (સામાવાળા નં. ૧) ગૌતમ પોલ (સામાવાળા નં. ૨), સુજીત, ગીતા, છબી અને રૂબી (અનુક્રમે સામાવાળા ૩ થી ૬) સામે દાવો નં. ૪/૧૯૮૯ દાખલ કર્યો. આ દાવો દાવાવાળી મિલકતના વિભાજન માટે હતો. આ દાવામાં એવી જાહેરાત પણ માંગવામાં આવી હતી કે બિભાબાતી પાલ દ્વારા ગૌતમ પોલની

તરફેલામાં કરાયેલું વેચાણ ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ છે અને વાદીઓ પર બંધનકર્તા નથી. આ દાવામાં પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ હેઠળ અરજી કરવામાં આવી હતી. વાદીઓએ બિભૂતિ પોલનો હિસ્સો ખરીદવાનો પ્રયાસ કર્યો, જે ગૌતમ પોલને વેચવામાં આવ્યો હતો.

૨૭મી ઓગસ્ટ ૧૯૯૨ ના રોજ ટ્રાયલ કોર્ટે વિભાજન માટે પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર કર્યું. એવું જાહેર કરવામાં આવ્યું હતું કે આ મિલકતમાં વાદીઓનો ૭/૯ હિસ્સો છે. તેમાં એમ પણ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે મિલકતમાં ગૌતમ પોલનો ૧/૯ હિસ્સો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ હેઠળની કાર્યવાહી પેઝિંડગ રાખી, જે પુરાવા નોંધ્યા પછી નક્કી કરવામાં આવશે.

પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ હેઠળની તેમની અરજી પર નિર્ણય ન લેવાતા નારાજ થઈને, વાદીઓએ (એટલે કે અહીંના સામાવાળા ૧ અને ૨) ફર્સ્ટ અપીલ દાખલ કરી, જેનો અંતે નંબર ૧૫૨/૧૯૯૩ આપવામાં આવ્યો હતો. ૧૧મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૮ ના રોજના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા દ્વારા આ અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. આ ચુકાદા દ્વારા વિભાજન માટેના પ્રાથમિક હુકમનામાને સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે. એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા ૧ અને ૨ પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ હેઠળ પ્રી-એમ્પ્ટ કરવા હકદાર છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે અપીલકર્તા (અહીં) કુટુંબના સભ્ય નથી. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે, કુટુંબના સભ્ય ન હોય તેવી વ્યક્તિને વેચાણ કરવામાં આવ્યું હોવાથી, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ અપીલકર્તાને વેચાયેલો હિસ્સો ખરીદવા હકદાર હતા.

શ્રી એસ.બી. સાન્યાલે રજૂઆત કરી કે કિરણ ચંદ્ર પોલ અને નીલરતન પોલ જોનોરંજન પોલના બે પુત્રો હતા. તેમણે રજૂઆત કરી કે તેઓ એક જ કુટુંબના હતા. તેમણે ધ્યાન દોર્યું કે સામાવાળાઓ (૧ અને ૨) નિરોદ બરન પોલ (જે કિરણ ચંદ્ર પોલના પુત્ર હતા) ના પત્ની અને પુત્રી હતા જ્યારે અપીલકર્તા નીલરતન પોલના પૌત્ર હતા. તેમણે રજૂઆત કરી કે કલમ ૪ સંપૂર્ણ બહારની

વ્યક્તિને વેચાણ અંગે છે, જેનો કુટુંબ સાથે કોઈ સંબંધ નથી. તેમણે રજૂઆત કરી કે કુટુંબના સભ્યને થયેલા વેચાણને કલમ ૪ હેઠળ પ્રી-એમ્પ્ટ કરી શકાય નહીં.

શ્રી સાન્યાલે ઘટેશ્વર ઘોષ વિ. મદન મોહન ઘોષ અને અન્ય ના કેસ પર આધાર રાખ્યો હતો, જે [૧૯૯૬] ૧૧ એસ.સી.સી. ૪૪૬ માં નોંધાયેલ છે. આ કેસમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે કલમ ૪ નો અમલ કરતા પહેલા નીચેની શરતો પૂર્ણ થવી જોઈએ એટલે કે.

(૧) કુટુંબના રહેણાંક મકાનમાં અવિભક્ત હિસ્સો ધરાવતા સહ-માલિકે તેમાં તેના અવિભક્ત હિતનું ટ્રાન્સફર કરવું જોઈએ;

(૨) સહ-માલિકના આવા અવિભક્ત હિતનો ટ્રાન્સફરી બહારની વ્યક્તિ અથવા કુટુંબ માટે અજાણી વ્યક્તિ હોવી જોઈએ;

(૩) આવા ટ્રાન્સફરીએ સંબંધિત સહ-માલિક દ્વારા તેને ટ્રાન્સફર કરાયેલા અવિભક્ત હિસ્સાના વિભાજન અને અલગ કબજા માટે દાવો કરવો જોઈએ.

(૪) અજાણ્યા ટ્રાન્સફરીના આવા દાવા સામે, રહેણાંક મકાનમાં અવિભક્ત હિસ્સો ધરાવતા કુટુંબના કોઈપણ સભ્યએ આવા ટ્રાન્સફરીનો હિસ્સો ખરીદવાની બાંહેધરી આપીને પ્રી-એમ્પ્શનનો દાવો રજૂ કરવો જોઈએ; અને

(૫) અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીના રહેણાંક મકાનના વર્તમાન સહ-માલિક દ્વારા પ્રી-એમ્પ્શન માટેના આવા દાવાને સ્વીકારતી વખતે, કોર્ટે અજાણ્યા ટ્રાન્સફરીના ટ્રાન્સફર કરાયેલ હિસ્સાનું મૂલ્યાંકન કરવું જોઈએ અને દાવો કરનાર સહ-માલિકને ટ્રાન્સફરીના હિસ્સાનું મૂલ્ય ચૂકવવા જણાવવું જોઈએ જેથી દાવો કરનાર સહ-માલિક અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીના રહેણાંક મકાનમાં અજાણ્યા ટ્રાન્સફરીનો ઉક્ત ટ્રાન્સફર કરાયેલ હિસ્સો પ્રી-એમ્પ્શન દ્વારા ખરીદી શકે જેથી અજાણ્યા ટ્રાન્સફરી પાસે રહેણાંક મકાનમાં તેના હિસ્સાના વિભાજન અને અલગ

કબજા માટે કોઈ દાવો બાકી ન રહે અને તે મુજબ કુટુંબના આવા રહેણાંક મકાનના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ નકારી શકાય.

એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે કલમ ૪ અવિભક્ત કુટુંબના સભ્યો કે જેઓ સામાન્ય રહેણાંક મકાનમાં રહે છે તેમની ઘરેલું શાંતિને એક અવિભક્ત સહ-માલિકના હિસ્સાના અજાણ્યા ટ્રાન્સફરીના અતિક્રમણથી બચાવવાના હેતુથી ઘડવામાં આવી છે કારણ કે બાકીના સહ-માલિકો સમાન પરંપરાઓ અને જીવનશૈલીને અનુસરતા હોવાનું અને સમાન પસંદ-નાપસંદ અને સમાન પારિવારિક પરંપરાઓથી ટેવાયેલા હોવાનું માનવામાં આવે છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે આ યોજના કુટુંબના સભ્યોને બહારના વ્યક્તિ દ્વારા તેમના શાંતિપૂર્ણ સંયુક્ત પારિવારિક જીવન પર થતા હુમલાથી બચાવવા માંગે છે જેમના ખોરાકની આદતો અને અન્ય સામાજિક અને ધાર્મિક રિવાજો સહિત અલગ દૃષ્ટિકોણ અને જીવનશૈલી હોઈ શકે છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે સંયુક્ત કુટુંબના રહેણાંક મકાનમાં આવા બહારના વ્યક્તિનો પ્રવેશ બિનજરૂરી વિશ્લેષ ઊભો કરે તેવી સંભાવના છે જે માત્ર રહેણાંક મકાનમાં રહેતા લોકો માટે જ નહીં પરંતુ વિસ્તારમાં રહેતા પડોશીઓની શાંતિ માટે પણ સુસંગત નથી. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે આ ઉદ્દેશ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને કલમ ૪ માંથી વહેતા અધિકારને માત્ર વિભાજન માટેના અંતિમ હુકમનામા સુધી જ પ્રતિબંધિત કરી શકાય નહીં. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે હિસ્સાનું સ્ફટિકીકરણ થઈ શકે છે પરંતુ અલગતા અને વિભાજન વાસ્તવિક માપ અને હદ દ્વારા ભાગલા અને સંબંધિત શેરધારકોને સંબંધિત હિસ્સાના કબજાની સોંપણી દ્વારા જ થાય છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે આ માત્ર અંતિમ હુકમનામાના અમલના તબક્કે જ પ્રાપ્ત કરી શકાય છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે માત્ર અમલ, અલગતા અને વિભાજન પછી જ કોર્ટ ફંક્ટસ ઓફિસિયો બનશે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે કલમ ૪ ની જોગવાઈઓ, તેથી, વિભાજન માટેના અંતિમ હુકમનામાના સંપૂર્ણ અને અંતિમ નિકાલ અને સંતોષના માધ્યમથી મુકદ્દમો તેના અંતિમ મુકામ સુધી ન પહોંચે ત્યાં સુધી મુકદ્દમાના તમામ તબક્કે ઉપલબ્ધ રહેશે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે

જો અજાણ્યો ટ્રાન્સફરી કોઈપણ તબક્કે સ્પર્ધાના મેદાનમાં પ્રવેશે છે અને પોતાનો હિસ્સો અલગ કરવા માંગે છે તો એમ કહી શકાય કે તે કલમ ૪ ના અર્થમાં વિભાજન અને અલગ કબજા માટે દાવો કરી રહ્યો છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે આવો ટ્રાન્સફરી અંતિમ હુકમનામા પહેલા દ્રશ્ય પર આવી શકે છે અથવા તે હુકમનામાના અધિકારના ટ્રાન્સફરી તરીકે અમલની કાર્યવાહીમાં પણ સ્પર્ધાના ક્ષેત્રમાં આવી શકે છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે બંને પરિસ્થિતિઓમાં એવું કહી શકાય કે આવો અજાણ્યો વ્યક્તિ વિભાજન માટે દાવો કરી રહ્યો છે.

શ્રી સાન્યાલે બારમા કલકત્તા લો જર્નલ પર ૬ માં નોંધાયેલ ફિરોદ ચંદર ઘોસાલ વિ. સરોદા પ્રસાદ મિત્રાના કેસ પર પણ આધાર રાખ્યો હતો. આ કેસમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે.

"પાર્ટિશન એક્ટમાં "કુટુંબ" શબ્દની વ્યાખ્યા કરવામાં આવી નથી, અને અમને લાગતું નથી કે "કુટુંબ" શબ્દ દ્વારા સરળતાથી સમજી શકાય તેવું બધું સૂચવવા માટે વ્યાપક સૂત્ર અથવા સંપૂર્ણ વ્યાખ્યા ઘડવી શક્ય અથવા ઈચ્છનીય છે. જેમ કે ગ્રીન વિ. માર્ડન, (૧૮૫૩) ૧ કુરી ૬૪૬ (૬૫૧), ૬૧ ઈ.આર. ૫૯૮ માં કિંડરસ્લી, વી.સી. દ્વારા સારી રીતે અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું, "કુટુંબ" શબ્દ પોતે જ સૌથી ઢીલો અને લવચીક વર્ણનનો શબ્દ છે. વાસ્તવમાં, બર્ટ વિ. હેલિયર, (૧૮૭૨) એલ.આર. ૧૪ ઈક્સ્યુ. ૧૬૦ માં વિકેન્સ વી.સી.એ કહ્યું હતું તેમ, તે એક લોકપ્રિય અને ટેકનિકલ ન હોય તેવી અભિવ્યક્તિ છે, અને તેનો અર્થ ઘણીવાર સંદર્ભ દ્વારા નિયંત્રિત થાય છે. જેમ કે ઓક્સફોર્ડ ડિક્શનરી, વોલ્યુમ ૪, પૃષ્ઠ ૫૫ માં દર્શાવેલ છે, જોકે "કુટુંબ" શબ્દનો ઉપયોગ કેટલીકવાર સામાન્ય પૂર્વજના વંશજો અથવા તેમાંથી ઉતરી આવ્યા હોવાનો દાવો કરનારાઓનો સમાવેશ કરવા માટે થાય છે, તેનું ઘણીવાર વધુ વ્યાપક મહત્વ હોય છે; તેનો ઉપયોગ ઘણીવાર એવા વ્યક્તિઓના જૂથને દર્શાવવા માટે થાય છે જેઓ માત્ર લોહી અથવા સંબંધ દ્વારા જોડાયેલા હોય; તેનો ઉપયોગ કેટલીકવાર એવા વ્યક્તિઓના જૂથનો સમાવેશ કરવા માટે પણ થાય છે જેઓ ઘરમાં અથવા

એક વડા હેઠળ રહેતા હોય. વિલ્સન વિ. કોચરન, (૧૮૬૯) ૩૧ ટેક્સાસ ૬૭૭, ૯૮ એએમ. ડિસે. ૫૫૩ ના કેસમાં, આ બાબત સ્પષ્ટ અને સંક્ષિપ્તમાં નીચે મુજબ મૂકવામાં આવી હતી: "કુટુંબ શબ્દમાં એક ઘરમાં અથવા આંગણાની અંદર સાથે રહેતા વ્યક્તિઓના સામૂહિક જૂથનો સમાવેશ થાય છે. કાયદાકીય શબ્દસમૂહમાં, આ 'કુટુંબ' નું સામાન્ય વર્ણન છે. તે માતા-પિતા અથવા બાળકો અથવા અન્ય સંબંધીઓ અથવા ઘરેલું નોકરો, ટૂંકમાં, સમાન આંગણાની અંદર સાથે રહેતા, સામાન્ય રીતે નિર્વાહ કરતા, અને સામાન્ય ઉદ્દેશ્ય, તેમના પરસ્પર હિતો અને સામાજિક સુખને પ્રોત્સાહન આપવા પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરતા દરેક સામૂહિક વ્યક્તિઓના જૂથને આવરી લે છે. આ શબ્દની સૌથી લોકપ્રિય સ્વીકૃતિ છે." અહીં સૂચવેલ વર્ણન કદાચ અમુક અંશે વધુ પડતું વ્યાપક માનવામાં આવે. પરંતુ એક વાત, અમારા મતે, નિર્વિવાદ છે. પાર્ટિશન એક્ટમાં વપરાયેલ "કુટુંબ" શબ્દને ઉદાર અને વ્યાપક અર્થ આપવો જોઈએ, અને તેમાં લોહીના સંબંધમાં સંબંધિત વ્યક્તિઓના જૂથનો સમાવેશ થાય છે, જેઓ એક મકાનમાં અથવા એક વડા અથવા સંચાલન હેઠળ રહે છે. પાર્ટિશન એક્ટમાં એવા સૂચનને સમર્થન આપવા માટે કંઈ નથી કે "કુટુંબ" શબ્દનો ઉપયોગ ખૂબ જ સાંકડા અને પ્રતિબંધિત અર્થમાં કરવામાં આવ્યો હતો, એટલે કે, એવા વ્યક્તિઓનું જૂથ જેઓ સામાન્ય પૂર્વજમાંથી તેમના વંશને શોધી શકે છે."

શ્રી સાન્યાલે એ.આઈ.આર. ૧૮૬૫ ઓરિસ્સા ૧૧૧ માં નોંધાયેલ પાલુની ડેલ વિ. રથી મલ્લિક અને અન્ય ના કેસ પર પણ આધાર રાખ્યો હતો. આ કેસમાં પ્રશ્ન એ હતો કે શું એક પરિણીત પુત્રી, જે તેના પતિ સાથે અન્ય કોઈ જગ્યાએ રહેતી હતી, તેને કુટુંબની સભ્ય કહી શકાય. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે પાર્ટિશન એક્ટમાં વપરાયેલ "કુટુંબ" શબ્દને ઉદાર અને વ્યાપક અર્થ આપવો જોઈએ અને તેમાં લોહીના સંબંધમાં સંબંધિત વ્યક્તિઓના જૂથનો સમાવેશ થવો જોઈએ, જેઓ એક મકાનમાં અથવા એક વડા અથવા સંચાલન હેઠળ રહે છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે પાર્ટિશન એક્ટમાં એવા સૂચનને સમર્થન આપવા માટે કંઈ નથી કે "કુટુંબ" શબ્દનો ઉપયોગ ખૂબ જ સાંકડા અને પ્રતિબંધિત અર્થમાં

કરવામાં આવ્યો હતો, એટલે કે, એવા વ્યક્તિઓનું જૂથ જેઓ સામાન્ય પૂર્વજમાંથી તેમના વંશને શોધી કાઢે છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીના "રહેણાંક મકાન" શબ્દોમાં એવા મકાનનો સમાવેશ થવો જરૂરી નથી કે જ્યાં લોહીથી સંબંધિત વ્યક્તિઓનું જૂથ રહેતું હોય અને એ જરૂરી ન હતું કે તેઓ સામાન્ય પૂર્વજમાંથી ઉતરી આવ્યા હોવા જોઈએ અથવા રહેણાંક મકાનમાં સતત રહેતા હોવા જોઈએ અથવા જ્યાં સુધી કુટુંબના સભ્યોએ તેમાં રહેવાનો ઈરાદો છોડી દીધો ન હોય ત્યાં સુધી તેઓ ભોજનમાં (રસોડામાં) સંયુક્ત હોવા જોઈએ.

ઉપરોક્ત સત્તાવાળાઓ પર આધાર રાખીને શ્રી સાન્યાલે રજૂઆત કરી કે સામાન્ય પૂર્વજ જોનોરંજન પોલ હતા. તેમણે રજૂઆત કરી કે શરૂઆતથી જ અપીલકર્તા તેમના પિતા બિજોય રતન પોલ સાથે દાવાવાળી મિલકતમાં રહેતા હતા. તેમણે રજૂઆત કરી કે અપીલકર્તા કુટુંબના સભ્ય તરીકે દાવાવાળી મિલકતમાં રહેતા હતા. તેમણે રજૂઆત કરી કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ પણ સમાન કુટુંબના સભ્યો હતા. તેમણે રજૂઆત કરી કે આ સંજોગોમાં એવું કહી શકાય નહીં કે અપીલકર્તા અજાણી વ્યક્તિ અથવા બહારની વ્યક્તિ હતા. તેમણે રજૂઆત કરી કે, તેથી, હાઈકોર્ટ એવું માનવામાં ખોટી હતી કે અપીલકર્તા કુટુંબના સભ્ય નથી. તેમણે રજૂઆત કરી કે આ આધાર પર વાદગ્રસ્ત ચુકાદો રદબાતલ થવો જોઈએ.

શ્રી સાન્યાલે વધુમાં રજૂઆત કરી કે કોઈ પણ સંજોગોમાં અપીલકર્તાએ કોઈપણ તબક્કે "વિભાજન માટે દાવો કર્યો" ન હતો. તેમણે રજૂઆત કરી કે અપીલકર્તાએ વિભાજન માટે દાવો કર્યો ન હોવાથી કલમ ૪ નો અમલ કરી શકાય નહીં. તેમણે રજૂઆત કરી કે, આ મુદ્દે પણ, અપીલકર્તાનો હિસ્સો ખરીદીને વાદીને પ્રી-એમ્પ્ટ કરવાની મંજૂરી આપવામાં હાઈકોર્ટ ખોટી હતી.

આની સામે શ્રી ગુપ્તાએ રજૂઆત કરી કે જો અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીના રહેણાંક મકાનમાં હિસ્સો એવી વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યો હોય જે આવા

કુટુંબની સભ્ય ન હોય તો કલમ ૪ નો અમલ કરી શકાય છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે નિર્વિવાદપણે આ રહેણાંક મકાન નિરોદ બરન પોલના કુટુંબના સભ્યોનું હતું. તેમણે રજૂઆત કરી કે એ સ્વીકાર્ય છે કે બિજોય રતન પોલે તેમનો હિસ્સો નિરોદ બરન પોલને વેચી દીધો હતો. તેમણે રજૂઆત કરી કે નિરોદ બરન પોલના કુટુંબની સભ્ય ન હોય તેવી વ્યક્તિને વેચાણ એ એવી વ્યક્તિને વેચાણ હશે જે આવા કુટુંબની સભ્ય ન હોય. તેમણે રજૂઆત કરી કે આ રીતે કલમ ૪ લાગુ થશે. તેમણે રજૂઆત કરી કે હાઇકોર્ટ યોગ્ય રીતે ઠેરવ્યું છે કે અપીલકર્તાને આવા કુટુંબના સભ્ય ગણી શકાય નહીં.

શ્રી ગુપ્તાએ સ્વીકાર્યું કે અપીલકર્તાએ વિભાજન માટે કોઈ દાવો દાખલ કર્યો ન હતો. તેમણે રજૂઆત કરી કે બહારની વ્યક્તિ અથવા અજાણી વ્યક્તિ ખરેખર વિભાજન માટે દાવો દાખલ કરે તે જરૂરી નથી. તેમણે રજૂઆત કરી કે વિભાજન માટેના કોઈપણ દાવામાં, ભલે તે બહારની વ્યક્તિ અથવા કુટુંબના સભ્ય દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય, વિભાજન થશે અને પછી માપ અને હદ દ્વારા ભાગલા પડશે. તેમણે રજૂઆત કરી કે દરેક ભાગીદાર તેનો હિસ્સો મેળવવા માટે હકદાર બનશે. તેમણે રજૂઆત કરી કે વિભાજન માટેના દાવામાં, તમામ પક્ષકારોની સ્થિતિ પરસ્પર બદલી શકાય તેવી હોય છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા અલગ ફાળવણીનો દાવો કરી શકાય છે, ભલે તે વાદી હોય કે પ્રતિવાદી. તેમણે રજૂઆત કરી કે જો વિભાજન માટેના દાવામાં અજાણી વ્યક્તિ પ્રતિવાદી હોય, તો તેણે અલગ ફાળવણી માટે પૂછ્યું હોય કે નહીં તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી, કોઈપણ સહ-ભાગીદાર પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ હેઠળ પ્રી-એમ્પ્શનના અધિકારનો દાવો કરી શકે છે.

તેમની રજૂઆતના સમર્થનમાં તેમણે સિબા પ્રસાદ ભટ્ટાચાર્ય અને અન્ય વિ. બિભૂતિ ભૂષણ ભટ્ટાચાર્ય અને અન્ય ના કેસમાં કલકત્તા હાઇકોર્ટની સ્પેશિયલ બેંચની સત્તા પર આધાર રાખ્યો હતો, જે એ.આઈ.આર. ૧૯૮૯ કલકત્તા ૩૫ માં નોંધાયેલ છે. તેઓ ધ્યાન દોરે છે કે આ સત્તાએ કલકત્તા

હાઈકોર્ટના સાતત્યપૂર્ણ દૃષ્ટિકોણને સમર્થન આપ્યું છે. આ કેસમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે અવિભક્ત કુટુંબના રહેણાંક મકાનના સહ-ભાગીદારોની તરફેણમાં કલમ ૪ નું ઉદારતાથી અર્થઘટન થવું જોઈએ. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે સહ-ભાગીદારને અજાણી વ્યક્તિનો હિસ્સો ખરીદવાનો અધિકાર છે, ભલે અજાણી વ્યક્તિ વાદી હોય કે પ્રતિવાદી. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે વિભાજન દાવામાં પક્ષકારો પરસ્પર બદલી શકાય તેવા છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે વિભાજન માટેના દાવામાં પક્ષકાર વાદી છે કે પ્રતિવાદી તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે પક્ષકાર, ભલે વાદી હોય કે પ્રતિવાદી, રહેણાંક મકાનમાં હિસ્સાનો દાવો કરી શકે છે. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે "દાવો કરવો" અભિવ્યક્તિમાં માત્ર "ફરિયાદ કરવી" જ નહીં પરંતુ "બચાવ કરવો" નો પણ સમાવેશ થશે. એવું પણ નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું છે:

"કલમ ૪ નો હેતુ તેમાં અજાણી વ્યક્તિનો પ્રવેશ અટકાવીને પારિવારિક રહેણાંક મકાનનું વિઘટન અટકાવવાનો છે. અજાણી વ્યક્તિને ખરીદેલી મિલકતના બજાર મૂલ્ય દ્વારા પૂરતું વળતર આપવામાં આવે છે જેથી કુટુંબનું રહેણાંક મકાન સચવાઈ રહે. એવો દૃષ્ટિકોણ કે તેનું કડક અર્થઘટન થવું જોઈએ અને જ્યાં સુધી અને જ્યાં સુધી અજાણી વ્યક્તિ વાદી તરીકે વિભાજન માટે દાવો ન કરે અથવા પ્રતિવાદી તરીકે અલગ ફાળવણીની માંગણી ન કરે ત્યાં સુધી સ્વીકારવામાં આવે તો કલમ ૪ નો આખો ઉદ્દેશ્ય નિષ્ફળ જશે. વિભાજન માટેના દાવામાં પક્ષકારો પરસ્પર બદલી શકાય તેવા છે. પ્રતિવાદી વિભાજન માટેનું હુકમનામું અંતિમ રીતે પસાર થાય તે પહેલાં કોઈપણ સમયે અલગ ફાળવણીની માંગ કરી શકે છે. પ્રાથમિક હુકમનામું પસાર થતાં જ સહ-ભાગીદાર માટે કલમ ૪ હેઠળનો અધિકાર ઉપલબ્ધ થાય છે. પ્રતિવાદી છેલ્લી ક્ષણ સુધી અલગ ફાળવણીની માંગણી ન કરીને હિસ્સો ખરીદવાના સહ-ભાગીદારના અધિકારને નિષ્ફળ બનાવી શકે છે. એવી શક્યતાને નકારી શકાય નહીં કે પ્રતિવાદીએ અલગ ફાળવણી માટે માંગણી કરી નથી તેવા આધાર પર સહ-ભાગીદારના પ્રી-એમ્પ્શનના અધિકારને નકારી કાઢ્યા પછી, પ્રતિવાદી અલગ ફાળવણીની

માંગણી કરી શકે છે. આ રીતે જો નેતાઈ દાસના કેસનો દષ્ટિકોણ સ્વીકારવામાં આવે તો અવિભક્ત પારિવારિક રહેણાંક મકાનના સહ-ભાગીદારને મોટો અન્યાય થશે."

એ ઉલ્લેખ કરવો જોઈએ કે ઉપર જણાવેલ કેસમાં એ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે એ.આઈ.આર. (૧૯૩૭) નાગપુર ૪, એ.આઈ.આર. (૧૯૫૦) પટના ૩૧૭ અને એ.આઈ.આર. (૧૯૭૧) ઓરિસ્સા ૧૨૭ માં નોંધાયેલા કેસોમાં પણ આવો જ દષ્ટિકોણ લેવામાં આવ્યો હતો. એવું પણ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે એ.આઈ.આર. (૧૯૫૭) અલ્હાબાદ ૩૫૬, એ.આઈ.આર. (૧૯૨૨) બોમ્બે ૧૨૧ અને એ.આઈ.આર. (૧૯૫૦) મદ્રાસ ૨૧૪ માં નોંધાયેલા કેસોમાં વિપરીત દષ્ટિકોણ લેવામાં આવ્યો છે.

શ્રી ગુપ્તાએ રજૂઆત કરી કે કલકત્તા હાઈકોર્ટ સતત આ દષ્ટિકોણ લીધો છે. તેઓ ધ્યાન દોરે છે કે વાદગ્રસ્ત ચુકાદો કલકત્તા હાઈકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવ્યો છે. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે તેથી એવું કહી શકાય નહીં કે ચુકાદામાં કોઈ ભૂલ હતી.

શ્રી ગુપ્તાએ ઘટેશ્વર ઘોષના કેસ (ઉપર મુજબ) પર પણ આધાર રાખ્યો હતો. તેમણે રજૂઆત કરી કે આ કેસ એ પણ નિર્ધારિત કરે છે કે કલમ ૪ મુકદ્દમાના તમામ તબક્કે અમલની કાર્યવાહી સુધી કામ કરે છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે ઘટેશ્વર ઘોષના કેસમાં હુકમનામું પહેલેથી જ પસાર થઈ ગયું હતું. ત્યારબાદ અજાણ્યા ખરીદદારે તે હુકમનામાના અમલ માટે અરજી કરી હતી. તેઓ ધ્યાન દોરે છે કે આ કોર્ટે ઠેરવ્યું છે કે ભલે તે અમલમાં હોય, કલમ ૪ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. તેમણે રજૂઆત કરી કે દરેક વિભાજનના દાવામાં માપ અને હદ દ્વારા મિલકતનું વિભાજન અને હિસ્સાનું વિભાજન થવાની સંભાવના છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે કલમ ૪ નો હેતુ એ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે કે કોઈ બહારની વ્યક્તિ રહેણાંક મકાનમાં ન આવે ભલે તે બહારની વ્યક્તિ દાવામાં માત્ર પ્રતિવાદી હોય. તેમણે રજૂઆત કરી કે જો વિપરીત દષ્ટિકોણ લેવામાં આવે તો વિભાજન પર

બહારની વ્યક્તિને હિસ્સો મળવો અને તે હિસ્સાનો કબજો લેવો બંધનકર્તા છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે તે કલમ ૪ ના પ્રશંસનીય ઉદ્દેશ્યને હરાવી દેશે. તેમણે રજૂઆત કરી કે આ ઉદ્દેશ્ય ત્યારે જ પ્રાપ્ત થશે જો અન્ય સહ-ભાગીદારો અજાણી વ્યક્તિના હિસ્સાને પ્રી-એમ્પ્ટ કરવા અને ખરીદવા માટે હકદાર હોય, જ્યાં સુધી અજાણી વ્યક્તિ વિભાજન માટેના દાવામાં પક્ષકાર છે.

અમે પક્ષકારોને સાંભળ્યા છે અને સામસામી રજૂઆતો પર વિચાર કર્યો છે. આ અપીલમાં વિચારવા માટે ઉદ્ભવતા મુખ્ય પ્રશ્નો આ મુજબ છે:-

(એ) શું અપીલકર્તાને પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ ના અર્થમાં કુટુંબના સભ્ય કહી શકાય? અને

(બી) શું ટ્રાન્સફરી દ્વારા વિભાજન માટે દાવો ન કરવામાં આવ્યો હોય તેવા સંજોગોમાં શેરધારક કલમ ૪ નો અમલ કરી શકે છે અને આવો હિસ્સો ખરીદી શકે છે?

આ પ્રશ્નો પર વિચાર કરવા માટે આ તબક્કે, પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ રજૂ કરવી યોગ્ય રહેશે. કલમ ૪ નીચે મુજબ વાંચે છે:

"૪. રહેણાંક મકાનમાં હિસ્સાના ટ્રાન્સફરી દ્વારા વિભાજનનો દાવો, -(૧) જ્યાં અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીના રહેણાંક મકાનનો હિસ્સો એવી વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યો હોય જે આવા કુટુંબનો સભ્ય નથી અને આવો ટ્રાન્સફરી વિભાજન માટે દાવો કરે છે, કોર્ટ, જો શેરધારક હોવાને નાતે કુટુંબનો કોઈપણ સભ્ય આવા ટ્રાન્સફરીનો હિસ્સો ખરીદવાની બાંહેધરી આપે છે, તો આવા હિસ્સાનું તેને યોગ્ય લાગે તે રીતે મૂલ્યાંકન કરશે અને આવા શેરધારકને આવા હિસ્સાના વેચાણ માટે નિર્દેશ આપશે, અને તે વતી તમામ જરૂરી અને યોગ્ય નિર્દેશો આપી શકશે.

(૨) જો પેટા-કલમ (૧) માં વર્ણવેલ કોઈપણ કિસ્સામાં કુટુંબના બે અથવા વધુ સભ્યો આવા શેરધારકો હોવાને નાતે આવા હિસ્સાને ખરીદવાની બાંહેધરી આપે છે, તો કોર્ટ છેલ્લી અગાઉની કલમની પેટા-કલમ (૨) દ્વારા નિર્ધારિત પ્રક્રિયાને અનુસરશે."

આ કલમનું માત્ર અવલોકન દર્શાવે છે કે તેના અમલ માટે ઘટેશ્વર ઘોષ કેસ (ઉપર મુજબ) માં નિર્ધારિત શરતો પૂર્ણ થવી જોઈએ.

હવે ચાલો વિચાર કરીએ કે શું બિભૂતિ પોલ દ્વારા અપીલકર્તાને કરવામાં આવેલ વેચાણને બહારની વ્યક્તિને અથવા કુટુંબ માટે અજાણી વ્યક્તિને વેચાણ કહી શકાય કે કેમ. નિઃશંકપણે, કલમ ૪ નું ઉદાર અર્થઘટન થવું જોઈએ. જોકે ઉદાર અર્થઘટન આપવાનો અર્થ એ નથી કે કલમના શબ્દો અને તેના સ્પષ્ટ અર્થઘટનને અવગણવામાં આવે. સંબંધિત શબ્દો "અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીનું રહેણાંક મકાન" છે. આમ તે અવિભક્ત કુટુંબની માલિકીનું રહેણાંક મકાન હોવું જોઈએ. આગળની જરૂરિયાત એ છે કે ટ્રાન્સફર એવી વ્યક્તિને થવું જોઈએ જે "આવા કુટુંબ" નો સભ્ય નથી. "આવા કુટુંબ" શબ્દો આવશ્યકપણે અવિભક્ત કુટુંબનો સંદર્ભ આપે છે જેનું રહેણાંક મકાન છે. આ કિસ્સામાં અવિભક્ત કુટુંબ જોનોરંજન પોલનું અવિભક્ત કુટુંબ નથી. સ્વીકૃતપણે જે અવિભક્ત કુટુંબ રહેણાંક મકાનની માલિકી ધરાવે છે તે નિરોદ બરન પોલનું અવિભક્ત કુટુંબ છે. અપીલકર્તાનો કેસ એવો નથી કે તે નિરોદ બરન પોલના અવિભક્ત કુટુંબનો સભ્ય છે. શ્રી સાન્યાલ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ કેસમાં સંબંધિત વ્યક્તિઓ કુટુંબના સભ્યો હતા જેમનું રહેણાંક મકાન હતું. આ કિસ્સામાં અપીલકર્તા, નિરોદ બરન પોલના કુટુંબનો સભ્ય ન હોવાથી, રહેણાંક મકાનની માલિકી ધરાવતા અવિભક્ત કુટુંબનો સભ્ય કહી શકાય નહીં. માત્ર એટલા માટે કે તે સામાન્ય પૂર્વજ એટલે કે જોનોરંજન પોલ દ્વારા લોહીથી સંબંધિત છે તે તેને કલમ ૪ માં વપરાયેલ શબ્દના અર્થમાં કુટુંબનો સભ્ય બનાવતો નથી. તે હદ

સુધી હાઈકોર્ટ એ નિષ્કર્ષ પર આવવામાં સાચી હતી કે વેચાણ કુટુંબના સભ્યને કરવામાં આવ્યું ન હતું.

આગળનો પ્રશ્ન એ છે કે શું એવું કહી શકાય કે અપીલકર્તાએ વિભાજન માટે દાવો કર્યો હતો. નિઃશંકપણે ભટ્ટાચાર્ય કેસ (ઉપર મુજબ) માં કલકત્તા હાઈકોર્ટના નિર્ણયો અને એ.આઈ.આર. (૧૯૩૭) નાગપુર ૪, એ.આઈ.આર. (૧૯૫૦) પટના ૩૭ અને એ.આઈ.આર. (૧૯૭૧) ઓરિસ્સા ૧૨૭ માં નોંધાયેલા કેસો શ્રી ગુપ્તા દ્વારા કલમ ૪ ના અર્થઘટનને સમર્થન આપે છે, જોકે, ઉપર નોંધ્યા મુજબ આ મુદ્દે વિવિધ હાઈકોર્ટ વચ્ચે અભિપ્રાયનો સંઘર્ષ છે. એ.આઈ.આર. (૧૯૫૭) અલ્હાબાદ ૩૫૬, એ.આઈ.આર. (૧૯૨૨) બોમ્બે ૧૨૧ અને એ.આઈ.આર. (૧૯૫૦) મદ્રાસ ૨૧૪ માં નોંધાયેલા કેસો વિપરીત દૃષ્ટિકોણ લે છે. અમારા મતે અહીં જણાવ્યા મુજબના કારણોસર કલકત્તા, પટના અને ઓરિસ્સા હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલ અભિપ્રાય સાચો નથી અને તેને ટકાવી શકાતો નથી. એ ઉદ્દેશ કરવો જોઈએ કે આ કોર્ટે બાબુ લાલ વિ. હબીબનૂર ખાન, એ.આઈ.આર. [૨૦૦૦] ૫ એસ.સી.સી. ૬૬૨ માં નોંધાયેલા કેસમાં પહેલાથી જ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૧ ઓરિસ્સા હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવાયેલા દૃષ્ટિકોણની સાચીતા પર વિચાર કર્યો છે, જેણે કલકત્તા હાઈકોર્ટના જેવો જ દૃષ્ટિકોણ લીધો હતો. આ કોર્ટે ઓરિસ્સા હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવાયેલા દૃષ્ટિકોણના સંબંધમાં નીચે મુજબ ઠેરવ્યું:

"જો ઉપરોક્ત નિર્ણયનો ગુણોત્તર એવો દૃષ્ટિકોણ લેવા માટે ઠેરવવામાં આવે કે અજાણ્યો-ખરીદનાર કે જે વાદી તરીકે અથવા હુકમનામાના અધિકારના અનુગામી તરીકે વિભાજનના હુકમનામાના અમલની માંગ કરનાર બાકીના સહ-માલિકો સામે સંયુક્ત મિલકતના વિભાજન માટે આગળ વધતો નથી, તેને હજુ પણ પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ ની કાર્યવાહીને આધીન કરી શકાય છે, તો ઉક્ત દૃષ્ટિકોણ ઘટેશ્વર ઘોષના કેસમાં આ કોર્ટના નિર્ણય સાથે સીધો સંઘર્ષ કરશે અને તે હદ સુધી તેને રદ કરવામાં આવેલ ગણવો જોઈએ."

અમે આ અભિપ્રાય સાથે સહમત છીએ.

એવો કોઈ કાયદો નથી જે એવી જોગવાઈ કરતો હોય કે સહ-ભાગીદારે પોતાનો હિસ્સો માત્ર અન્ય સહ-ભાગીદારને જ વેચવો જોઈએ. આમ અજાણ્યા/બહારના લોકો રહેણાંક મકાનમાં પણ હિસ્સો ખરીદી શકે છે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૪૪ એવી જોગવાઈ કરે છે કે રહેણાંક મકાનના હિસ્સાના ટ્રાન્સફરીને, જો તે/તેણી તે કુટુંબનો સભ્ય ન હોય, તો તેને મકાનના સંયુક્ત કબજા અથવા સામાન્ય ભોગવટાનો કોઈ અધિકાર મળતો નથી. કલમ ૪૪ કુટુંબના સભ્યોને રહેણાંક મકાનમાં બહારના વ્યક્તિ દ્વારા થતા ઘૂસણખોરી સામે પૂરતું રક્ષણ આપે છે. બહારની વ્યક્તિ માત્ર એક જ રીતે કબજો મેળવી શકે છે અને તે છે કબજા માટે દાવો કરવો અને તેના હિસ્સાના વિભાજનની માંગ કરવી. તે કિસ્સામાં પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ અમલમાં આવે છે. પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ સિવાય એવો કોઈ અન્ય કાયદો નથી જે સહ-ભાગીદારને બહારની વ્યક્તિને વેચાયેલ હિસ્સો ખરીદવાનો અધિકાર પૂરો પાડતો હોય. આમ કલમ ૪ હેઠળ, પ્રી-એમ્પ્શનના અધિકારનો ઉપયોગ કરતા પહેલા, તેમાં નિર્ધારિત શરતોનું પાલન કરવું આવશ્યક છે. ઉપર જોયા મુજબ એક શરત એ છે કે બહારની વ્યક્તિએ વિભાજન માટે દાવો કરવો જ જોઈએ, કલમ ૪ સહ-ભાગીદારને પ્રી-એમ્પ્ટ કરવાનો અધિકાર આપતી નથી જ્યાં હિસ્સો ખરીદ્યા પછી અજાણી વ્યક્તિ/બહારની વ્યક્તિ કંઈ કરતી નથી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, કલમ ૪ સહ-ભાગીદારને જ્યારે પણ તે ઈચ્છે ત્યારે બહારની વ્યક્તિને વેચાયેલ હિસ્સો પ્રી-એમ્પ્ટ કરવાનો અને ખરીદવાનો અધિકાર આપતી નથી. આમ ભલે ઉદાર અર્થઘટન આપવામાં આવે, અર્થઘટન એવું હોઈ શકે નહીં જે એવો અધિકાર આપે જે ધારાસભાઓ સ્પષ્ટપણે આપવા માંગતા ન હતા. ધારાસભા વાકેફ હતી કે વિભાજન માટેના દાવામાં બહારની વ્યક્તિ/અજાણી વ્યક્તિ, જેણે હિસ્સો ખરીદ્યો છે, તેને પક્ષકાર બનાવવો પડશે. ધારાસભા વાકેફ હતી કે વિભાજન માટેના દાવામાં પક્ષકારો પરસ્પર બદલી શકાય તેવા હોય છે. ધારાસભા વાકેફ હતી કે વિભાજનના દાવાના પરિણામે વિભાજન માટેનું હુકમનામું આવશે અને મોટાભાગના કિસ્સાઓમાં માપ અને હદ દ્વારા ભાગલા પડશે. ધારાસભા વાકેફ

હતી કે વાસ્તવિક વિભાજન પર, અન્ય તમામ સહ-ભાગીદારોની જેમ, અજાણી વ્યક્તિ/બહારની વ્યક્તિને પણ તેના હિસ્સાનો કબજો મળશે. છતાં ધારાસભાએ એવી જોગવાઈ કરી નથી કે પ્રી-એમ્પ્શનના અધિકારનો ઉપયોગ "વિભાજન માટેના કોઈપણ દાવામાં" કરી શકાય છે. ધારાસભાએ આવા અધિકાર માટે માત્ર ત્યારે જ જોગવાઈ કરી છે જ્યારે "ટ્રાન્સફરી વિભાજન માટે દાવો કરે". ધારાસભાનો હેતુ સ્પષ્ટ છે. અજાણી વ્યક્તિ/બહારની વ્યક્તિ દ્વારા કાર્યવાહી શરૂ કરવી અથવા વિભાજનનો દાવો કરવો જરૂરી હતો. આ વિભાજન માટેની કાર્યવાહી શરૂ કરીને અથવા અમલમાં વિભાજનનો દાવો કરીને પણ થઈ શકે છે. જોકે, અલગ કરવા અને કબજાની માંગણી કર્યા વિના (બહારની વ્યક્તિ દ્વારા) હિસ્સા માટે દાવાની માત્ર રજૂઆત અન્ય સહ-ભાગીદારોને પ્રી-એમ્પ્શનનો અધિકાર આપવા માટે પૂરતી નથી. માત્ર એવો દાવો કરવો કે તેનો હિસ્સો છે અને તે હિસ્સાના કબજાની માંગણી કરવી એ બે વચ્ચે તફાવત છે. જ્યાં સુધી અજાણ્યા/ખરીદનાર દાવામાં અથવા અમલની કાર્યવાહીમાં વાસ્તવિક વિભાજન અને કબજાની માંગણી કરતા નથી, ત્યાં સુધી એવું કહી શકાય નહીં કે તેણે વિભાજન માટે દાવો કર્યો છે. કલકત્તા, પટના, નાગપુર અને ઓરિસ્સા હાઈકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ અર્થઘટન કલમ ૪ ની સ્પષ્ટ જોગવાઈઓને રદબાતલ કરવામાં પરિણમશે, જે માત્ર ત્યારે જ અધિકાર આપે છે જ્યારે ટ્રાન્સફરી વિભાજન માટે દાવો કરે છે. જો તે અર્થઘટન સ્વીકારવામાં આવે તો તમામ કિસ્સાઓમાં, જ્યાં બહારની વ્યક્તિને હિસ્સાનું વેચાણ થયું હોય, સહ-ભાગીદાર ખાલી વિભાજન માટે દાવો દાખલ કરી શકે છે અને પછી તે હિસ્સો ખરીદવાના અધિકારનો દાવો કરી શકે છે. આમ, ભલે બહારની વ્યક્તિએ કોઈપણ તબક્કે વિભાજન અને તેને હિસ્સો સોંપવા માટે પૂછ્યું ન હોય, તેને તેનો હિસ્સો વેચવાની ફરજ પાડવામાં આવશે. તે સહ-ભાગીદારને વિભાજન માટે દાવો દાખલ કરવાના સરળ માધ્યમ દ્વારા જ્યારે પણ તે/તેણી ઈચ્છે ત્યારે પ્રી-એમ્પ્ટ કરવાનો અને ખરીદવાનો અધિકાર આપશે. કલમ ૪ નો આ ઈરાદો અથવા હેતુ ન હતો.

આમ, ઉપરોક્ત કેસોમાં, કલકત્તા, પટના, નાગપુર અને ઓરિસ્સા હાઇકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલ દૃષ્ટિકોણને સારો કાયદો કહી શકાય નહીં.

આ કિસ્સામાં અમે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ લેખિત નિવેદન અને વધારાનું લેખિત નિવેદન જોયું છે. અમે અપીલકર્તાઓ દ્વારા આપવામાં આવેલા પુરાવા પણ જોયા છે. અપીલકર્તાએ કોઈપણ તબક્કે વિભાજન માટે પૂછ્યું નથી અથવા તેના હિસ્સાના કબજાની માંગણી કરી નથી. તેણે માત્ર એટલો જ દાવો કર્યો છે કે, જે તે બંધાયેલો હતો અને હકદાર હતો, મિલકતમાં તેનો ૧/૯ હિસ્સો છે. આ સંજોગોમાં, સામાવાળા ૧ અને ૨ ને પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ હેઠળ પ્રી-એમ્પ્શનના અધિકારનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં હાઇકોર્ટ ખોટી હતી. આ કેસમાં, ટ્રાન્સફરી દ્વારા વિભાજન માટે દાવો કરવાની શરત પૂરી થઈ ન હતી.

આ બાબતના આ દૃષ્ટિકોણને ધ્યાનમાં રાખીને વાદગ્રસ્ત ચુકાદાને રદબાતલ કરવાની જરૂર છે અને રદબાતલ કરવામાં આવે છે. ૨૭મી ઓગસ્ટ, ૧૯૯૨ ના રોજના ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમનામાને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે સિવાય કે કલમ ૪ હેઠળની અરજી હવે અકાળે હોવાને કારણે ફગાવી દેવામાં આવે છે. જો સામાવાળા ૧ અને ૨ ઈચ્છે તો વિભાજનના અંતિમ હુકમનામા માટે ટ્રાયલ કોર્ટમાં અરજી કરવા માટે સ્વતંત્ર છે. જોકે અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે જો કોઈપણ તબક્કે અપીલકર્તા વિભાજન માટે અને તેના હિસ્સાને અલગ કરવા અને કબજા માટે અરજી કરે છે તો સામાવાળા ૧ અને ૨ અને/અથવા અન્ય કોઈપણ સહ-ભાગીદાર હજુ પણ પાર્ટિશન એક્ટની કલમ ૪ હેઠળ આગળ વધવા માટે હકદાર રહેશે.

અપીલનો તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ રહેશે નહીં.

એસ.વી.કે.આઈ. અપીલ નિકાલ કરવામાં આવી.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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.