

મિલકત હસ્તાંતર કાયદો

માલમત્તાનો

અર્થ:

વિશાળ અર્થમાં, માલમત્તા એ વ્યક્તિના તમામ કાયદેસર હકોને શામેલ કરે છે, કે જે પણ પ્રકારના હોય. કોઈ માણસની માલમત્તા એ બધું છે, જે કાયદાની દૃષ્ટિએ તેનું ગણાય છે. સંકુચિત અર્થમાં, માલમત્તા માત્ર વ્યક્તિના માલિકીની હકો (proprietary rights)ને શામેલ કરે છે, તેના વ્યક્તિગત હકોને નહિ. માલિકીના હકો એ વ્યક્તિની મિલકત અથવા સંપત્તિ બને છે, જ્યારે વ્યક્તિગત હકો એ તેની હાલત અથવા વ્યક્તિગત સ્થિતિ દર્શાવે છે.

બીજા અર્થમાં, “માલમત્તા” એવા હકોને શામેલ કરે છે, કે જે માલિકીના હોવા સાથે સાથે સ્થાયી (real) હોય છે.

સર જોન ઓસ્ટિન મુજબ, “માલમત્તા” શબ્દનો ઉપયોગ ક્યારેક કાયદેસર રીતે સર્વોચ્ચ આનંદના હક માટે થાય છે, જેમાં પરપત્રી હકો (servitudes) સામેલ નથી. ક્યારેક જીવનકાળ માટેના હકોને પણ માલમત્તા તરીકે વર્ણવવામાં આવે છે. કેટલીકવાર પરપત્રી હકોને પણ માલમત્તા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, કારણ કે એમાં પણ કાયદેસર હક હોય છે. ક્યારેક “માલમત્તા”નો અર્થ એ વ્યક્તિની તમામ સંપત્તિમાંથી થાય છે – જેમાં હક ઇન રેમ (દુનિયા સામે લાગુ પડતો હક) અને હક ઇન પર્સોનમ (કોઈ વ્યક્તિ સામે લાગુ પડતો હક) બંને શામેલ હોય છે.

માલમત્તાના પ્રકારો:

માલમત્તા મૂળભૂત રીતે બે પ્રકારની હોય છે:

1. દ્રશ્ય (Corporeal) માલમત્તા:

- આ માલમત્તા દૃશ્યરૂપ હોય છે અને સ્પર્શી શકાય તેવી હોય છે.
- તેને વધુમાં બે ભાગમાં વહેંચી શકાય છે:
 - ચાલી શકતી માલમત્તા (Movable Property)
 - અચાલી માલમત્તા (Immovable Property)
- તેમજ, રિયલ અને પર્સનલ માલમત્તા તરીકે પણ વર્ગીકૃત થાય છે.

2. અદ્રશ્ય (Incorporeal) માલમત્તા:

- આ માલમત્તા દૃશ્યરૂપ નથી, પરંતુ કાયદેસર હકો દ્વારા માન્ય હોય છે.
- એ બે પ્રકારની હોય છે:
 - in re propria (પોતાની માલિકીની હકો)
 - rights in re aliena અથવા encumbrances (બીજાની માલિકી પર આવેલા હકો, જેમ કે લીઝ, ઇજારો, સર્વિટ્યુડ વગેરે)

1) દ્રશ્ય (Corporeal) અને અદ્રશ્ય (Incorporeal) માલમત્તા:

(I) દ્રશ્ય માલમત્તા (Corporeal Property):

દ્રશ્ય માલમત્તા એ ભૌતિક વસ્તુઓ પરનો માલિકીની હક છે.

દ્રશ્ય માલમત્તા હંમેશા દ્રશ્ય અને સ્પર્શીય હોય છે.

એન્દ્રિય ગમનથી તેને અનુભવી શકાય છે, જોઈ કે સ્પર્શી શકાય છે.

ઉદાહરણ: મકાન, જમીન, કાર, બાઈક વગેરે.

દ્રશ્ય માલમત્તાને નીચેના રીતે વિભાજિત કરી શકાય છે:

ચાલી શકે એવી માલમત્તા (Movable) અને અચાલી માલમત્તા (Immovable)

રિયલ માલમત્તા (Real property) અને પર્સનલ માલમત્તા (Personal property)

(II) અદ્રશ્ય માલમત્તા (Incorporeal Property):

અદ્રશ્ય માલમત્તાને બુદ્ધિપ્રધાન અથવા પરંપરાગત માલમત્તા પણ કહે છે.

આમાં બધા એવા કિંમતી હિતો શામેલ છે, જેમને કાયદા દ્વારા રક્ષણ આપવામાં આવ્યું હોય છે.

અદ્રશ્ય માલમત્તા દ્રશ્ય કે સ્પર્શીય નથી.

ઉદાહરણ: પેટન્ટ્સ, કોપીરાઈટ્સ, ટ્રેડમાર્ક્સ વગેરે.

અદ્રશ્ય માલમત્તાને બે પ્રકારમાં વિભાજિત કરવામાં આવે છે:

(a) Jura in re propria – ભૌતિક વસ્તુઓ પરના હકો (જેમાં પેટન્ટ, કોપીરાઈટ, ટ્રેડમાર્ક વગેરે)

(b) Jura in re aliena – બીજાની માલિકી પરના હકો (જેમ કે ભાડે આપવું, હકકત રાખવી, સર્વિટ્યુડ વગેરે)

2) ચાલતી અને અચાલી માલમત્તા:

દ્રશ્ય માલમત્તા બધે Either movable or immovable property.

અંગ્રેજી કાયદામાં તેને chattels (ચાલતી માલમત્તા) અને land (અચાલી માલમત્તા) તરીકે ઓળખવામાં આવે છે.

(I) ચાલતી માલમત્તા (Movable Property):

ચાલતી માલમત્તા એ હોય છે, જેને માનવીય પ્રયાસોથી એક જગ્યાથી બીજી જગ્યાએ ખસેડી શકાય છે.

(II) અચાલી માલમત્તા (Immovable Property):

સામાન્ય કલમ અધિનિયમ, 1897 મુજબ:

"અચાલી માલમત્તામાં જમીન, જમીન પરથી થતો લાભ અને જમીનમાં જોડાયેલા કે સ્થાયી રીતે જોડાયેલા પદાર્થો શામેલ છે."

ભારતીય નિયમન અધિનિયમ મુજબ:

અચાલી માલમત્તામાં જમીન, મકાન, વારસામાં મળતી રકમ, માર્ગના હક્કો, પ્રકાશના હક્કો, ઘાટ, માછીમારી વગેરે શામેલ છે. પરંતુ ઊભો લાકડો, ઊગતી વાવણી કે ઘાસ અચાલી માલમત્તા નથી.

સ્થાવર મિલકત એક્ટ, 1882 (ધારા 3, પેરા 2):

"અચાલી માલમત્તામાં ઊભો લાકડો, ઊગતી વાવણી કે ઘાસ શામેલ નથી."

આથી, એ બધું ચાલતી માલમત્તા છે.

સાલ્મંડ મુજબ, અચાલી માલમત્તામાં નીચેના ઘટકો શામેલ છે:

- A) જમીનનું નિશ્ચિત સપાટીવિશિષ્ટ સ્થાન
- B) જમીનની સપાટીની નીચેનું ભાગ કેન્દ્ર સુધી
- C) જમીન ઉપરનું અવકાશ અનંત સુધી
- D) કુદરતી રીતે જમીન પર કે અંદર રહેલા પદાર્થો જેમ કે ખનિજ, વૃક્ષો, પથ્થરો
- E) માનવ દ્વારા જમીનમાં સ્થાયી રીતે જોડાયેલા પદાર્થો જેમ કે મકાન, ભીંતો, દરવાજા, વાડ વગેરે

3) રિયલ અને પર્સનલ માલમત્તા (Real and Personal Property):

અંગ્રેજી કાયદા મુજબ, માલમત્તા રિયલ અને પર્સનલ બે પ્રકારની છે.

આ વિભાજન મોટાભાગે ચાલતી અને અચાલી માલમત્તા જેવી જ છે.

આ વિભાજન કોઈ તર્કસંગત આધાર ઉપર નથી, પણ ઇંગ્લેન્ડના કાયદાની ઐતિહાસિક પ્રવૃત્તિના પરિણામરૂપ છે.

a) રિયલ માલમત્તા (Real Property):

જમીન ઉપરના તમામ હકો, અને તેમાં કાયદા મુજબના ઉમેરા કે વ્યુત્પત્તિઓ.

b) પર્સનલ માલમત્તા (Personal Property):

આમાં અન્ય તમામ માલિકીના હકો શામેલ છે, ભલે તે હક in rem (દુનિયા સામે લાગુ પડતો) હોય કે in personam (વ્યક્તિગત સામે લાગુ પડતો) હોય.

4) નોટિસ (Notice): જ્યારે કોઈ વ્યક્તિને કોઈ ચોક્કસ માહિતી હોય, ત્યારે તે વ્યક્તિએ તે જાણકારીની નોટિસ લીધી છે એવું માનવામાં આવે છે.

સ્થાવર મિલકત અધિનિયમની કલમ 3 મુજબ ત્રણ પ્રકારની નોટિસ હોય છે:

(a) વાસ્તવિક નોટિસ (Actual Notice): જ્યારે વ્યક્તિએ નિકાલ દરમ્યાન માહિતી મેળવી હોય.

(b) ગૃહિત નોટિસ (Constructive or Implied Notice): જ્યારે પરિસ્થિતિઓથી એ માનવામાં આવે કે વ્યક્તિએ માહિતી હોવી જોઈએ.

દાખલા તરીકે,

જો X Y ને જમીન વેચે છે અને તે જમીનમાં રહેઠાણ ધરાવતા લોકો Z ને ભાડું આપે છે, તો Y એ જાણવું જોઈએ કે ત્યાંનાં ભાડે રાહતો Z ને ભાડું આપે છે. એટલે Y એ એ જાણકારીની નોટિસ લીધી હોવાનું માનવામાં આવશે.

Legal presumption: જો સાવધ રહેણાંકવાળું વ્યક્તિ જાણકારી મેળવી શકતું હોત છતાં તે ઇચ્છાપૂર્વક તપાસ ન કરે તો માનવામાં આવશે કે તેને નોટિસ હતી.

ગ્રોસ નિગ્લિજન્સ (Gross Negligence): ગૃહિત નોટિસ માટે મહત્વપૂર્ણ તત્વ છે. સામાન્ય નિગ્લિજન્સ (લાપરવાહી) કરતાં ગ્રોસ નિગ્લિજન્સ વધુ ગંભીર હોય છે.

Hudson v. Vincy કેસમાં તેને એવી ગંભીર બેદરકારી તરીકે ઓળખાવવામાં આવી હતી, જેને કોર્ટ દગો સમજી શકે

Transfer of Property by Act of Parties (Sections 5 to 9):

1) માલમત્તાના ટ્રાન્સફરનો અર્થ (ધારા 5 - Transfer of Property Act):

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એટલે એ કાર્ય કે જેના દ્વારા એક જીવતો વ્યક્તિ પોતાની માલમત્તા હાલ (present) અથવા ભવિષ્યમાં (future) બીજા એક કે વધુ જીવતા વ્યક્તિને, પોતાને જ અથવા પોતાને સહીત બીજાને હસ્તાંતર કરે છે.

"Living person" માં વ્યક્તિ ઉપરાંત કંપની, એસોસિએશન અથવા અન્ય કોઈ સંસ્થા શામેલ હોય છે – ભલે તે નોંધાયેલ (incorporated) હોય કે નહિ.

માન્ય ટ્રાન્સફર માટેની કાનૂની શરતો:

માલમત્તા ટ્રાન્સફર કરવા યોગ્ય હોવી જોઈએ.

ટ્રાન્સફર કરનાર અને લેનાર બંને કાયદેસર રીતે સક્ષમ હોવા જોઈએ.

ટ્રાન્સફરની મૂલ્ય અને હેતુ કાયદેસર હોવા જોઈએ.

ટ્રાન્સફર યોગ્ય પદ્ધતિથી થવું જોઈએ, જેમ કે આક્ટ હેઠળ નિર્ધારિત છે.

મહત્વપૂર્ણ કેસો:

Sadiq Ali Khan Vs. Jai Kishore (1928)

નાબાલિક વ્યક્તિ દ્વારા કરાયેલ ડીડ અમાન્ય ગણવામાં આવી.

નાબાલિક ટ્રાન્સફર કરી શકતો નથી, પણ નાબાલિક તરીકે સંપત્તિ પ્રાપ્ત કરી શકે છે.

Amina Bibi Vs. Saiyid Yousuf (1922)

માનસિક અસ્વસ્થ વ્યક્તિનો કરાર અમાન્ય ગણાયો.

K Kamama Vs. Appana

હિન્દુ માઈનોરિટી અને ગાર્ડિયનશિપ અધિનિયમ, 1956 મુજબ, દેફેક્ટો ગાર્ડિયનને નાબાલિકની મિલકત વેચવાનો અધિકાર નથી.

2) કોણ માલમત્તા ટ્રાન્સફર કરી શકે છે? (ધારા 7):

જે કોઈ વ્યક્તિ કરાર માટે યોગ્ય છે અને માલિકી ધરાવે છે તે માલમત્તા ટ્રાન્સફર કરી શકે છે.

નાબાલિક ટ્રાન્સફર લઈ શકે છે પણ કરી શકતો નથી.

અધિકૃત વ્યક્તિ પણ માલમત્તાનો ટ્રાન્સફર કરી શકે છે.

3) વિષયવસ્તુ કે માલમત્તાનો પ્રકાર (ધારા 6):

સામાન્ય નિયમ મુજબ, દરેક પ્રકારની માલમત્તા ટ્રાન્સફર થઈ શકે છે. પરંતુ નીચેની માલમત્તા ટ્રાન્સફર નહીં થાય:

ગ્રાસ બની શકે તેવા વ્યક્તિનો શક્યતા (Chance of heir apparent)

પાછી પ્રવેશવાનો અધિકાર (Right of re-entry)

ઈઝમેન્ટ (Easement) (અન્યની જમીન પરના ઉપયોગના હક્કો)

મર્યાદિત હિતો (Restricted Interests)

ભવિષ્યની જળવણ (Future maintenance)

દાવો કરવાનો હક (Right to sue)

સરકારી પદ, પગાર અને પેન્શન

ઓક્યુપન્સી હક (Occupancy rights)

અદાલત માલમત્તાના ઉદાહરણ:

Spes Successionis (Heir Apparent) – એકવાર A જીવતો છે ત્યારે B (પુત્ર) તેના વારસાની મિલકત ટ્રાન્સફર કરી શકે નહિ.

Right of Re-entry – એ વ્યક્તિગત હિત છે, જેને બીજાને ટ્રાન્સફર કરી શકાય નહિ.

Transfer of Easement – A પાસે Bના પ્લોટ પર રસ્તો પસાર કરવાનો હક છે, તો A એ હક C ને આપી શકતો નથી.

Right to Maintenance – હિંદૂ વિધવા માટેનું જળવણ વ્યક્તિગત છે, તેને ટ્રાન્સફર કરી શકાતું નથી.

Right to Sue – નુકસાની માટેનો દાવો બીજાને આપવો કાયદેસર નથી.

4) ટ્રાન્સફરની વિધિ (Formalities) – ધારા 54:

ચાલતી માલમત્તા:

મૌખિક રીતે (માલિકી હસ્તાંતરથી) અથવા લિખિત રીતે (એગ્રીમેન્ટ દ્વારા)

અચાલી માલમત્તા:

- રૂપાંતર અને મૂલ્ય 100 રૂપિયા કે વધુ હોય: નોંધણી ફરજિયાત
- રૂપાંતર 100 રૂપિયા કરતા ઓછું: નોંધણી વૈકલ્પિક

- અદ્રશ્ય હકો (intangible): નોંધણી ફરજિયાત

5) ટ્રાન્સફરનું ચલન (Operation of Transfer):

જો બીજી કોઈ નિતિ સ્પષ્ટ રીતે નહીં દર્શાવાઈ હોય, તો ટ્રાન્સફર કરનાર, તેના પાસે તે સમયે હાજર તમામ હકો અને મિલકત સાથે જોડાયેલા હિતોને ટ્રાન્સફર કરે છે.

જેમ કે:

- જમીન સાથે જોડાયેલા ઈઝમેન્ટ હકો
- ભાડું કે નફો
- મશીનોના હલનચલન પાટ્રસ
- મકાનના તાળાઓ, બારણા, બારી વગેરે
- ધિરાણો પરના હકો (except interest accrued before transfer)

6) માલમત્તાની ટ્રાન્સફર પર પ્રતિબંધ (Sections 10 & 11):

Section 10 – Restraint on Transfer (વિમુક્તિ પર પ્રતિબંધ):

કોઈ પણ ટ્રાન્સફરમાં આવો શરત કે ટ્રાન્સફરી પોતાની માલિકીની માલમત્તા બીજાને આપી નહિ શકે – તો એવી શરત અમાન્ય છે.

પૂરતો પ્રતિબંધ (Absolute restraint): અમાન્ય

આંશિક પ્રતિબંધ (Partial restraint): માન્ય

ઉદાહરણ:

A, B ને જમીન આપે છે શરત સાથે કે B તેને વેચી નહિ શકે – આ અમાન્ય છે.

A, B ને જમીન આપે છે શરત સાથે કે તે D (એના કોમ્પિટિટર) ને ન આપવી – આ માન્ય છે.

છૂટછાટ:

- ભાડા કરારમાં, લીઝી પર શરત મુકાઈ શકે છે કે તે બીજા કોઈને ન આપે.
- વિવાહિત સ્ત્રી માટે વિશિષ્ટ હક.

Section 11 – Restraint on Enjoyment (ભોગવટા પર પ્રતિબંધ):

જ્યારે મિલકત સંપૂર્ણ રીતે ટ્રાન્સફર થાય છે, ત્યારે ટ્રાન્સફી એને પોતાના ઈચ્છાથી ભોગવી શકે છે. જો ટ્રાન્સફર કરનાર શરત મૂકે છે કે કેવી રીતે ભોગવવી, તો તે શરત અમાન્ય છે.

ઉદાહરણ:

A, B ને ઘર વેચે છે અને કહે છે કે માત્ર B જ એમાં રહી શકે – આ શરત અમાન્ય છે.

આવકના સંચયનો સિદ્ધાંત (Doctrine of Accumulation of Income) – ધારા 17

કાયદા મુજબ, જમીનમાંથી મળતી આવકને અનિયમિત સમય સુધી માલિકના ઉપયોગ વિના સંચયમાં રાખવી (accumulate) કાયદેસર નથી. આવી આવકનો અમુક મર્યાદિત સમય સુધી જ સંચય માન્ય હોય છે.

□ માન્ય સંચય સમયગાળો:

1. ટ્રાન્સફર કરનાર (માલિક)નું જીવનકાળ, અથવા
2. ટ્રાન્સફર તારીખથી 18 વર્ષ સુધી,
જેમાંથી જે પહેલો પૂરું થાય તે સુધી આવકનો સંચય માન્ય ગણાય છે.

□ 18 વર્ષથી વધુ સમય માટે આવકના સંચય માટેનો નિર્દેશ અમાન્ય છે (VOID).

□ આવકના સંચય માટે કાયદેસર કારણો:

- ટ્રાન્સફર કરનાર અથવા અન્ય હિતધારકના ઋણ ચૂકવવા માટે.
 - સંતાનો કે અન્ય હિતધારકોના પોષણ માટે.
 - ટ્રાન્સફર કરેલી મિલકતના જતન અને રક્ષણાબંધ માટે.
-

□ ઉદાહરણ:

A, 1 જાન્યુઆરી 1979 ના રોજ ₹5000 B ના હિત માટે ટ્રસ્ટમાં મૂકે છે.

ટ્રસ્ટીને આ રકમ યુનિટ ટ્રસ્ટ ઓફ ઇન્ડિયામાં રોકાણ કરવા અને "સદીના અંતે" B ને સમસ્ત આવક અને યુનિટ્સ આપવાની સૂચના આપે છે.

આવા સંચય માટે કાયદેસર સમયગાળો 1 જાન્યુઆરી 1997 (18 વર્ષ પછી) સુધી જ માન્ય છે.

એટલે કે, 31 ડિસેમ્બર 1996 સુધી આવકનો સંચય માન્ય છે, ત્યારપછીનો સંચય અમાન્ય ગણાશે.

□ અજન્મા વ્યક્તિના હિત માટે માલમત્તા ટ્રાન્સફર – ધારા 13

સામાન્ય રીતે, માલમત્તાનો ટ્રાન્સફર જીવતા વ્યક્તિને જ થાય છે.

અજન્મા વ્યક્તિ (unborn person) ને સીધો ટ્રાન્સફર કરાઈ શકતો નથી.

પરંતુ કાયદામાં તેના માટે કેટલીક શરતો સાથે છૂટછાટ આપવામાં આવી છે.

□ શરતો:

1. સીધો ટ્રાન્સફર અજન્મા વ્યક્તિને કરી શકાય નહીં.
 2. અજન્મા વ્યક્તિના હિત માટેનો હક, અગાઉ કોઈ જીવતા વ્યક્તિના હિત પછી જ આવે.
 3. અગાઉના હિતનો પણ ઉલ્લેખ એકજ ટ્રાન્સફરમાં હોવો જોઈએ.
 4. અજન્મા વ્યક્તિને સંપૂર્ણ મિલકતનો માલિક બનાવવો જરૂરી છે, ભાગ મળવો પૂરતો નથી.
-

□ ઉદાહરણ:

A પોતાની માલમત્તા B ને ટ્રસ્ટમાં આપે છે –

B એ A અને તેની ભાવિ પત્ની માટે જીવનભર ઉપયોગ કરવો છે.

પછી તેના પહેલાના પુત્ર માટે જીવનભર હક અને પછી બીજાના પુત્ર માટે.

અહીં, પહેલાના પુત્ર માટે જે હિત બનાવવામાં આવ્યું છે, તે અમાન્ય છે.

કેમ કે તે A ના શેષ હિતનો સંપૂર્ણ ભાગ નથી – એટલે ધારા 13 અંતર્ગત નિયમોનાં લંગણ થાય છે.

સંદેશ:

□ ધારા 17 કાયદેસર સમયગાળા સુધી આવકના સંચયને માન્ય રાખે છે.

□ ધારા 13 અજન્મા વ્યક્તિને હિત આપવા માટે ચોક્કસ શરતો ઘડી આપે છે, જેને અવગણવાથી ટ્રાન્સફર અમાન્ય ગણાય છે.

Rule Against Perpetuity (ધારા 14) – કાયમી હિત વિરુદ્ધનો નિયમ

Perpetuity નો અર્થ છે – "હંમેશા માટે ચાલતું રહેવું" એટલે કે માલમત્તા ઉપર હિત (interest) જે લાંબા સમય સુધી ટ્રાન્સફર ન થાય એવું રોકવું.

Section 14 કહે છે કે:

કોઈપણ માલમત્તાનો ટ્રાન્સફર એવો ન હોવો જોઈએ કે જેનો હિત (interest)

એક કે વધુ જીવતા વ્યક્તિના જીવનકાળ પછી

અને પછી બીજા વ્યક્તિના પુખ્ત વય સુધી જલંબી રહે,

અને ત્યારબાદ જ હિત સુઈકાર શકાય.

□ **Rule Against Perpetuity** ના મુખ્ય તત્ત્વો:

1. માલમત્તાનું ટ્રાન્સફર જીવતા લોકો માટે કર્યા પછી, અજન્મા વ્યક્તિ માટે થઈ શકે.
 2. અજન્મા વ્યક્તિ ટ્રાન્સફર કરનારા જીવતા હોય ત્યાં સુધી જન્મે એવી શક્યતા હોવી જોઈએ.
 3. ટ્રાન્સફર સંપૂર્ણ (absolute) હોવો જોઈએ.
-

□ ઉદાહરણ 1:

A જમીન B ને જીવન માટે આપે છે,
પછી C ને જીવન માટે,
પછી D ને જીવન માટે,
પછી B, C અને D ના ભવિષ્યમાં જન્મનાર પુત્રોને જીવન માટે,
છેલ્લે D ના પુત્રને કાયમી માટે.

□ અહીં દરેક વ્યક્તિ માત્ર જીવનકાળ માટે હિત ધરાવે છે, અને આખી મિલકત આખરે D ના પુત્ર પાસે કાયમી જાય છે.

અહીં માલમત્તા લાંબા સમય સુધી મુક્ત રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકાતી નથી — એટલે આ ટ્રાન્સફર ધારા 14 મુજબ અમાન્ય (void) બને છે.

□ ઉદાહરણ 2:

બાળક જો 10 વર્ષનો છે અને તે 18 વર્ષમાં માલિક બનશે, તો "perpetuity" 8 વર્ષ સુધી છે — જે માન્ય છે.

□ Rule Against Perpetuity ની છૂટછાટ (Exceptions):

- કંપની અથવા કોર્પોરેશન માટે મિલકત ખરીદવી.
 - જાહેર હિત માટે ભેટ આપવી.
 - વ્યક્તિગત કરાર.
 - કાયમી લીઝ માટે કરાર.
 - ચેરીટીને ભેટ આપવી.
-

□ Vested Interest (ધારા 19)

Vested Interest એ એવો હિત છે જે અત્યારે મળેલો છે, ભલે માલિકી ભવિષ્યમાં મળે.

□ **લક્ષણો:**

- હિત મળે છે, ભલે માલિકી ભવિષ્યમાં મળે.
- જો વ્યક્તિ મૃત્યુ પામે તો હિત તેના વારસદારોને જાય છે.
- ટ્રાન્સફરેબલ અને વારસાપાત્ર છે.

□ **ઉદાહરણ:**

A માલમત્તા B ને જીવન માટે આપે છે, પછી C ને.

→ B નું હિત "vested in possession" છે.

→ C નું હિત "vested in interest" છે.

□ **Contingent Interest – અવાજી હિત**

Contingent interest એ એવો હિત છે કે જે અનિશ્ચિત ઘટના ઘટે ત્યારે જ પ્રાપ્ત થાય છે.

□ **ઉદાહરણ:**

A માલમત્તા B ને આપે છે ત્યાં સુધી તે અવિવાહિત છે, પછી C ને આપે છે.

→ C નું હિત contingent interest છે — તે ત્યારે જ પ્રાપ્ત થશે જ્યારે B લગ્ન કરે.

□ **Conditional Transfer – શરતી ટ્રાન્સફર (Sec. 25)**

જ્યારે ટ્રાન્સફર કોઈ શરત ઉપર આધારિત હોય, અને એ શરત પૂરી થાય ત્યારે જ માલમત્તાનો ટ્રાન્સફર માન્ય બને.

□ **ઉદાહરણ:**

A કહે છે કે તે B ને માલમત્તા આપશે જો B નોકરી મેળવી લેશે.
→ નોકરી મેળવવી એ શરત છે, જે પૂરી થાય ત્યારે ટ્રાન્સફર માન્ય બને.

□ આ શરતોના પ્રકારો માન્ય નથી (Section 25):

1. કાયદાના વિરોધમાં હોય.
2. છેતરપિંડીય હોય.
3. અસંભવ હોય.
4. જાહેર હિતના વિરુદ્ધ હોય.
5. અનૈતિક હોય.
6. કોઈ વ્યક્તિ કે તેની માલમત્તાને નુકસાન પહોંચાડતી હોય.

□ ઉદાહરણ:

X Y ને કહે છે કે તે Z ની હત્યા કરે ત્યારે જ મિલકત Y ને મળશે → આવો ટ્રાન્સફર અમાન્ય છે.

□ Conditions on Transfer ના પ્રકારો:

1. Suspensive condition – શરત પૂરી થયા પછી હિત મળવો.
 2. Resolutive condition – શરત પૂરી થતા હિત ગુમાવવો.
 3. Illegal condition – જે કાયદાની દૃષ્ટિએ અમાન્ય છે.
-

Condition Precedent (પૂર્વશરત) – ધારા 26

અર્થ:

જ્યારે કોઈ માલમત્તાના ટ્રાન્સફર પહેલા કોઈ ચોક્કસ શરત પૂર્ણ કરવી જરૂરી હોય, ત્યારે તેને **Condition Precedent** કહે છે.

□ શરતનું સંપૂર્ણ પાલન જરૂરી નથી, જો તે વ્યાવહારિક રીતે મોટા ભાગે પાલન થાય તો પણ ટ્રાન્સફર માન્ય ગણાય છે (substantial compliance).

□ ઉદાહરણ:

A તેની મિલકત B ને એ શરતે આપવાનું કહે છે કે B એ X, Y અને Zની મંજૂરી લઈને લગ્ન કરવા જોઈએ. જો Z નું મૃત્યુ થઈ જાય અને B માત્ર X અને Yની મંજૂરી લઈ લે, તો પણ ટ્રાન્સફર માન્ય ગણાશે.

□ કેસ: *Dawson v. Oliver-Massey*

□ જો શરત જાહેર હિતના વિરુદ્ધ (Against Public Policy) હોય, તો એ અમાન્ય ગણાય છે.

□ કેસ: *Wilkinson v. Wilkinson* – પત્ની પતિને ત્યજી દે તેવી શરત અમાન્ય ગણી.

□ Condition Subsequent (પશ્ચાત્ત શરત) – ધારા 29

અર્થ:

જ્યારે ટ્રાન્સફર થયા પછી કોઈ ચોક્કસ શરત પૂરી કરવી હોય અને જો ન થાય તો ટ્રાન્સફર રદ (void) થઈ જાય, ત્યારે તેને Condition Subsequent કહે છે.

□ આ શરત કટોકટીપૂર્વક પાલનવી જોઈએ.

□ ઉદાહરણ:

A પોતાની મિલકત B ને એ શરતે આપે છે કે B એ યુનિવર્સિટી પરિક્ષામાં 75%થી વધુ માર્ક્સ લાવવા જોઈએ. જો B એ માર્ક્સ ન લાવે, તો ટ્રાન્સફર રદ થશે અને મિલકત પાછી A પાસે આવી જશે.

□ જો શરત ગેરકાયદેસર હોય, તો એવી શરત અમાન્ય ગણાય છે અને ટ્રાન્સફર સ્થિર રહેશે.

□ ઉદાહરણ:

A માલમત્તા B ને આપે છે એ શરતે કે B એ C નો ખૂન કરવો પડશે.

→ આવી શરત કાયદાની દ્રષ્ટિએ અમાન્ય છે.

→ એટલે B મિલકત રાખી શકે છે, ટ્રાન્સફર તૂટતો નથી.

□ Doctrine of Election (પસંદગિરીનો સિદ્ધાંત)

Election નો અર્થ છે – પસંદગી.

જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ કોઈ દસ્તાવેજ (document)માંથી લાભ લે છે, તો તે એમાં રહેલી જવાબદારી/બોજ પણ સ્વીકારવી પડશે.

□ વ્યક્તિ માત્ર લાભ લેતી શરતો સ્વીકારી બાકી દુખદાઈ ભાગો નકારી શકે નહીં.

□ આ સિદ્ધાંત ન્યાયસંગતતા (Equity)ના સિદ્ધાંત પર આધારિત છે.

□ કેસ: *Cooper v. Cooper* – House of Lords એ આ સિદ્ધાંત સ્પષ્ટ કર્યો હતો.

□ ઉદાહરણ:

A તમને જમીન આપતો દસ્તાવેજ બનાવે છે. એ જ દસ્તાવેજમાં તમને કહે છે કે તમે તમારું મકાન C ને આપો. હવે જો તમે A ની જમીન લેવી હોય, તો તમારું મકાન C ને આપવું પડશે.

→ તમે બંને કાર્યો કરો અથવા બંને ન કરો – આ છે **Doctrine of Election**.

□ જો એક વ્યક્તિને લાભ જુદી જુદી ભૂમિકામાં (e.g. trustee, beneficiary) મળ્યો હોય, તો election લાગુ પડતો નથી.

સંદેશ:

- **Condition Precedent:** ટ્રાન્સફર પહેલા શરત — શરતનો વ્યાપક રીતે પાલન થાય એટલે ટ્રાન્સફર માન્ય.
 - **Condition Subsequent:** ટ્રાન્સફર પછી શરત — ચોક્કસ રીતે શરત પૂરી થવી જરૂરી.
 - **Doctrine of Election:** લાભ લેતાં વ્યક્તિએ દસ્તાવેજમાં મુકેલી બાકી શરતોનો પણ સ્વીકાર કરવો પડે.
-

General Principles Relating to Transfer of Immovable Property (Sections 38to 53A)

1. Holding Out / Ostensible Owner – Section 41

અર્થ:

જ્યારે માલિક પોતાના ભવિષ્યના વ્યવહારો માટે બીજાને (જો કે તે સચ્ચો માલિક ન હોય) માલિક તરીકે વર્તવાનો અધિકાર આપે છે અને કોઈ તૃતીય વ્યક્તિ સારા વિશ્વાસમાં તેની સાથે વ્યવહાર કરે છે, ત્યારે એ વ્યક્તિને યોગ્ય માલિકી મળી શકે છે—even if the real owner disputes it later.

□ ઉદાહરણ:

A એ B ને gift આપ્યો, પણ પોતે માલિકી ધરાવતો રહ્યો અને પછી C ને પ્રોપર્ટી વેચી નાખી.
→ C એ સારા વિશ્વાસમાં ખરીદી કરી, તેથી B સામે C ને Section 41 હેઠળ રક્ષણ મળે છે.

□ 2. Feeding the Grant by Estoppel – Section 43

અર્થ:

જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ એવી મિલકત વેચે કે જે તે સમયે તેની પાસે નહોતી, પણ પછી મળે છે, તો તે મળેલી મિલકત અગાઉના ખરીદદારને આપવી પડે છે.

□ ઉદાહરણ:

A એ Z જમીન C ને વેચી હતી પણ તે જમીન A પાસે નહોતી. B ના મૃત્યુ પછી A એ જમીન પાયામાં પામે છે.
→ હવે C એ A પાસે Z જમીન માગી શકે છે.

□ છૂટછાટ (Exceptions):

- જો ટ્રાન્સફર કાયદેસર નહીં હોય
 - જો કોર્ટના વેચાણ માટે હોય
 - જો બીજા ખરીદદારને ટ્રાન્સફર વિશે જાણ ન હોય
-

□ 3. Lis Pendens – Section 52

અર્થ:

જ્યારે કોઈ મિલકત કોર્ટમાં વિવાદાધીન હોય (pending litigation), ત્યારે એ મિલકત કોઈ પણ પક્ષ ટ્રાન્સફર કરી શકે નહીં – સિવાય કોર્ટની મંજૂરીથી.

□ ઉદાહરણ:

B અને C વચ્ચે જમીન વિવાદમાં છે, અને B એ એ સમયગાળામાં A ને જમીન વેચી નાખે છે.
→ જો કેસમાં ચુકાદો Cના ફાવે જાય, તો A પાસે જમીન હોવા છતાં C તેને પાછી મેળવી શકે છે.

□ છૂટ:

→ જો ટ્રાન્સફર કોઈ અજાણ્યા તૃતીય વ્યક્તિ દ્વારા થાય (જે પક્ષ નથી), તો લાગુ પડતું નથી.

□ 4. Fraudulent Transfer – Section 53

અર્થ:

જ્યારે કોઈ ઋણદાર તેના કરજદારોને છેતરવા માટે મિલકત ટ્રાન્સફર કરે છે, તો એ ટ્રાન્સફર રદ કરી શકાયો છે (voidable at option of creditor).

□ ઉદાહરણ:

A એ C પાસેથી લોન લીધી, ચુકવી શક્યો નહીં અને લોનથી બચવા પોતાનું ઘર મિત્રને ટ્રાન્સફર કરી દીધું.
→ C એ કોર્ટમાં કેસ કરીને એ ટ્રાન્સફરને અમાન્ય ઠરાવી શકે છે.

□ 5. Doctrine of Part Performance – Section 53A

અર્થ:

જ્યાં ટ્રાન્સફરનું દસ્તાવેજ નોંધાયેલું ન હોય, છતાં ખરીદદાર/ગ્રાહકએ કરારના શરતો અનુસર્યા છે અને મિલકતનો કબજો લીધેલો છે, ત્યાં વેચનાર ટ્રાન્સફર પાછું લઈ શકતો નથી.

□ શરતો:

1. ટ્રાન્સફર કરાર તરીકે હોવો જોઈએ
2. ગ્રાહકે કબજો લીધેલો હોવો જોઈએ
3. ગ્રાહક પોતાનો ભાગ પાળતો હોય

□ હેતુ: ખરીદદારની સુરક્ષા, જો કે દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ ન હોય

□ 6. Doctrine of Priority – Section 48

અર્થ:

જ્યારે એક જ મિલકત માટે અલગ અલગ સમય પર વિવિધ ટ્રાન્સફર થાય છે, તો જે પહેલો છે તેને પહેલો અધિકાર મળે છે – “Qui prior est tempore potior est jure”.

□ આવશ્યક તત્વો:

1. એક જ મિલકતના બે ટ્રાન્સફર
2. જુદા જુદા સમય પર
3. બંને ટ્રાન્સફર એકબીજાને પોષી ન શકે
4. પહેલાનું ટ્રાન્સફર વહીવટમાં આગળ રહેશે

□ ઉદાહરણ:

A એ B ને પ્લોટ વેચ્યો, પછી C ને પણ એ જ પ્લોટ વેચી નાખ્યો.

→ B ને પહેલો અધિકાર મળશે (જો કે B નું દસ્તાવેજ માન્ય હોય).

□ છૂટછાટ (Exceptions):

- પહેલા ટ્રાન્સફર માટે જરૂરી કાનૂની પ્રક્રિયા પૂર્ણ ન થઈ હોય (જેમ કે રજિસ્ટ્રેશન ન થયું હોય)
- બીજું ટ્રાન્સફર કોર્ટના ઓર્ડર દ્વારા થયું હોય
- Estoppel લાગુ પડે (prior transferee knew about later transfer and accepted)

સંકલન:

સિદ્ધાંત	કાયદાની કલમ	હેતુ	મુખ્ય મુદ્દો
Holding out	Sec 41	તૃતીય વ્યક્તિનું રક્ષણ	દ્રષ્ટિગત માલિકી સાથે વ્યવહાર
Feeding Estoppel	Sec 43	બિનમાલિકનું વેચાણ અને પછી મળેલી માલિકી	અગાઉના ગ્રાહકને મકાન મળવું
Lis Pendens	Sec 52	વિવાદાધીન મિલકતનું રક્ષણ	કોર્ટની મંજૂરી વિના વેચાણ અમાન્ય
Fraudulent Transfer	Sec 53	કરજદારોનું રક્ષણ	છેતરપિંડી માટે કરેલું ટ્રાન્સફર રદ કરી શકાય
Part Performance	Sec 53A	ગ્રાહકનું રક્ષણ	કબજો લીધેલો હોય તો વેચનાર ટ્રાન્સફર પાછું લઈ શકતો નથી
Priority	Sec 48	પહેલાના અધિકારને માન્યતા	પહેલા કરારનો અધિકાર વધુ મજબૂત

Sales and Exchanges (Sections 54 to 57 and 118 to 121)

Section 54 – અસ્થાવર મિલકતનો વેચાણ (Sale of Immovable Property)

□ અર્થ:

વેચાણ એ મળતાવળા માટે માલિકી હસ્તાંતરણ (ownership transfer) છે, જ્યાં કિંમત ચૂકવવામાં આવે છે અથવા ચૂકવવાની વચનબદ્ધતા હોય છે.

□ મુખ્ય તત્વો (Essentials):

- મિલકત ટ્રાન્સફર કરવા યોગ્ય હોવી જોઈએ
- બે પક્ષો હોવા જોઈએ – વેચનાર અને ખરીદદાર
- બંને પક્ષો કરાર કરવા સક્ષમ હોવા જોઈએ
- નક્કી કરેલી કિંમત હોવી જોઈએ
- ટ્રાન્સફર સંપૂર્ણ હોવો જોઈએ (absolutely)
- સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન જેવી કાયદેસર પ્રક્રિયા જરૂરી

□ Section 118 – અસ્થાવર મિલકતનું આપલે આપ લેવડદેવડ (Exchange of Immovable Property)

□ અર્થ:

જ્યારે બે લોકો પોતે માલિકી ધરાવતા માલનું પરસ્પર હસ્તાંતરણ કરે છે (મોટા ભાગે પૈસા સિવાય), ત્યારે એ લેવડદેવડ કહેવાય છે.

□ મૂખ્ય તત્વો:

- બંને પક્ષો કરાર કરવા સક્ષમ હોવા જોઈએ
- પરસ્પર સંમતિ હોવી જોઈએ
- મિલકતનું હસ્તાંતરણ બંને તરફથી થવું જોઈએ
- કોઈ તરફથી નગદ ન ચૂકવાય

□ ઉદાહરણ:

ઘર માટે જમીન આપવી – આ લેતીદેતી 'exchange' કહેવાય.

□ Sale vs. Contract for Sale – તફાવત

મુદ્દો

Sale

Contract for Sale

મુદ્દો	Sale	Contract for Sale
માલિકીનો હસ્તાંતરણ તાત્કાલિક થાય છે		ભવિષ્યમાં થાય એવું કરાર છે
હક્ક	માલિકીનું હક્ક (Right in rem)	વ્યક્તિગત હક્ક (Right in personam)
રજિસ્ટ્રેશન	આવશ્યક (₹100 થી વધુ)	આવશ્યક નથી
કાયદેસર હક	મળે છે	હક સર્જાતો નથી

□ Buyer અને Sellerના હકો અને ફરજીઓ (Rights and Liabilities):

□ Seller ની ફરજીઓ:

1. મિલકત કે હકમાં દોષો અંગે માહિતી આપવી
2. માલિકીના દસ્તાવેજો બતાવવાં
3. ખરીદદારના યોગ્ય પ્રશ્નોના જવાબ આપવાં
4. ચૂકવણીના પછી માલિકીનું દસ્તાવેજ (sale deed) કરવું
5. મિલકત અને દસ્તાવેજોની સાચવણી કરવી
6. મિલકતનો કબજો આપવો
7. વેચાણ સુધીના બધા કર અને ભાડાં ચૂકવવા

□ Sellerના હકો:

- મિલકતમાંથી આવક અને ફાયદા વેચાણ સુધી મેળવવાનું અધિકાર
- જો માલિકી ગઈ છે પણ પૈસા નથી મળ્યા, તો ખરીદદાર પાસેથી પૈસાનું હક્ક રાખવો

□ Buyer ની ફરજીઓ:

1. વેચનારને માલિકીના હક અંગે જે માહિતી ખરીદદારને છે પણ વેચનારને નથી, એ જણાવવી
2. માલ વેચાણ વખતે નક્કી કરેલ કિંમત ચૂકવવી
3. મિલકતના નુકશાનની જવાબદારી લેવા (Ownership ગયા બાદ)

4. તમામ જાહેર ખર્ચ અને ભાડાં ચૂકવવા

□ Buyerની ફરજો:

- મિલકતના મૂલ્યમાં વધારો અથવા આવકનો લાભ લેવાનો અધિકાર
- વેચાણ પહેલા ચૂકવેલ પૈસા માટે સુરક્ષા (charge) રાખવાનો અધિકાર
- જો વેચનાર મિલકત ન આપે તો, earnest money પર દાવો અને specific performance માટે કોર્ટમાં જવાની મંજૂરી

Mortgages (Sections 58 to 98):

મોકાબલો (Mortgage) શું છે? – કલમ 58 મુજબ

મોકાબલો એ એવું વ્યવહાર છે જેમાં કોઈ વ્યક્તિ પોતાના નિશ્ચિત અચળ મિલકતનો હિસ્સો (હિત) કેળવવાની ખાતરી આપવા માટે બીજાને ટ્રાન્સફર કરે છે, જેથી:

- લોન ચૂકવવી રહે, અથવા
- કોઈ નાણાકીય જવાબદારી નિભાવવી રહે.

□ મોકાબલાની અગત્યની બાબતો

1. અચળ મિલકતમાં હિતનો ટ્રાન્સફર હોવો જોઈએ.
2. મિલકત નિશ્ચિત (specific) હોવી જોઈએ.
3. ટ્રાન્સફર કોઈ લોન કે દેવું સુરક્ષિત કરવા માટે હોવો જોઈએ.

□ મોકાબલાના પ્રકારો (Section 58)

1. સાધા (Simple) મકાનત – કલમ 58(b)

- મિલકતનો કબજો આપવામાં આવતો નથી.

- મૂડી ચૂકવવા માટે વ્યક્તિગત જવાબદારી રહે છે.
- મિલકતને કોર્ટ દ્વારા વેચી શકાય છે.

2. શરતી વેચાણ દ્વારા મકાનત – કલમ 58(c)

- જો લોન ચૂકવાય તો વેચાણ અમાન્ય.
- ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહે તો વેચાણ કાયદેસર.
- ચૂકવણી પર મિલકત પાછી આપવાની જોગવાઈ.

3. ઉસુકુટ્ટુઅરી મકાનત – કલમ 58(d)

- મિલકતનો કબજો મકાનતધારકને અપાય છે.
- તે મિલકતમાંથી આવક મેળવવા અધિકૃત હોય છે.

4. ઈંગલિશ મકાનત – કલમ 58(e)

- મિલકત સંપૂર્ણપણે ટ્રાન્સફર થાય છે.
- ચૂકવણી પછી પાછું ટ્રાન્સફર કરવાની શરત હોય છે.
- કોર્ટની બહાર વેચાણની શક્તિ રહે શકે છે.

5. શીર્ષક દસ્તાવેજના જમા દ્વારા મકાનત – કલમ 58(f)

- ઇક્વિટી મકાનત તરીકે ઓળખાય છે.
- મિલકતના દસ્તાવેજો જમા કરીને લોન આપવામાં આવે છે.
- મિલકતનો કબજો નથી આપાતો.

6. અનામ મકાનત – કલમ 58(g)

- ઉપરના કોઈપણ પ્રકારમાં ન આવતી મકાનત.
 - બે કે વધુ પ્રકારોની મિશ્રણ હોય શકે છે.
-

□ મુક્તિનો હક – કલમ 60

- મકાનતદારે મુદત પૂરી થવાની બાદ લોન ચૂકવીને મિલકત પાછી લેવાનો હક.
- આ હક 60 વર્ષ સુધી યથાવત્ રહે છે.
- લોન ચૂકવણી પહેલાં મિલકત પાછી માગી શકાતી નથી.

□ મુક્તિના હક્ક પર રોક ("Clog")

- કોઈપણ શરત કે જોગવાઈ કે જેના દ્વારા મુક્તિનો હક દૂર થાય, એ અમાન્ય ગણાય છે.
-

□ માર્શલિંગનો સિદ્ધાંત – કલમ 81

- જો એક વ્યક્તિ તેની બે મિલકતો એક જ વ્યક્તિને મકાનત રૂપે આપે અને પછી બીજી વ્યક્તિને માત્ર એક મિલકત આપીને મકાનત આપે, તો બીજી મકાનતદાર પહેલાના દેવીને બાકીની મિલકતમાંથી ચુકવણી first કરવા કહે શકે છે.
-

□ ચાર્જ – કલમ 100

- જ્યાં કોઈ અચળ મિલકત દેવું સુરક્ષિત કરવા માટે મૂકી દેવામાં આવે પણ ટ્રાન્સફર ન કરવામાં આવે, તેને ચાર્જ કહેવામાં આવે છે.

□ સ્થિર ચાર્જ (Fixed)

- ચોક્કસ મિલકત પર લાગુ પડે છે. ઉદાહરણ: ઓફિસ બિલ્ડિંગ પર ચાર્જ.

□ તરતાં ચાર્જ (Floating)

- વસ્તુના વર્ગ પર લાગુ પડે છે, જે બદલાતી રહેતી હોય. ઉદાહરણ: ફેક્ટરીની મશીનો પર ચાર્જ.

□ તરતો ચાર્જ ક્યારે સ્થિર બને છે (Crystallization)?

1. કંપની વ્યવસાય બંધ કરે ત્યારે.
 2. વહીવટદારો દ્વારા કાર્યવાહી થાય ત્યારે.
 3. કંપની વણસે ત્યારે (winding up).
-

□ મકાનતદારના હકો અને જવાબદારીઓ

□ હકો

1. મુક્તિનો હક (S. 60)
2. તૃતીય પક્ષને ટ્રાન્સફર કરવાનું અધિકાર (S. 60A)
3. દસ્તાવેજોની ચકાસણીનો હક (S. 60B)
4. અલગથી અથવા સાથે મુક્તિ લેવી (S. 61)
5. વધારાની મિલકતનો હક (Accession) (S. 63)
6. ભાડે આપવાનો હક (S. 65A)
7. હાનિથી બચાવનો હક (S. 66)

□ જવાબદારીઓ

1. મિલકતનું યોગ્ય હક આપવું (S. 65)
 2. હકનું રક્ષણ કરવું (S. 65(b))
 3. સરકારી ટેક્સ, રેવન્યૂ ચૂકવવું (S. 65(c))
 4. ભાડું ચૂકવવું (leased property) (S. 65(d))
 5. પહેલાંના મકાનતને ચૂકવવું (S. 65(e))
-

□ □ મકાનતધારક (Mortgagee) ના હકો અને જવાબદારીઓ

□ હકો

1. ફોરક્લોઝર (Foreclosure) અથવા વેચાણ (S. 67)
2. લોન માટે કેસ ચલાવવો (S. 68)
3. કોર્ટની બહાર વેચાણ કરવાનો અધિકાર (S. 69)
4. Receiver ની નિમણૂક (S. 69A)
5. વધારાની મિલકતનો હક (Accession) (S. 70)
6. પુનઃ લીઝનો હક (S. 71)
7. મિલકત જાળવવા માટે ખર્ચ કરવાનો હક (S. 72)
8. સાર્વજનિક વેચાણ પછી બચત પર હક (S. 73)

□ જવાબદારીઓ

1. એકથી વધુ મકાનતો માટે એકસાથે કેસ ચાલાવવો (S. 67A)
2. મકાનત હોય ત્યારે પાલન કરવાની ફરજ (S. 76):
 - મિલકતની સંભાળ લેવી
 - ભાડું વસૂલવું
 - સરકારી ટેક્સ ચૂકવવો
 - યોગ્ય રીતે રેકૉર્ડ રાખવો

Leases (Sections 105 to 117):

લીઝ (Lease) એટલે શું?

લીઝ એ એવો વ્યવહાર છે જેમાં એક વ્યક્તિ બીજી વ્યક્તિને નિશ્ચિત સમયગાળો કે સદૈવ માટે અચળ મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો હક આપે છે, એની બદલે તેમાંથી ભાડું કે મૂલ્ય (consideration) મળે છે.

□ પાત્રો:

- લેસર (Lessor): મિલકત આપનાર (માલિક).
- લેસી (Lessee): મિલકત ઉપયોગ કરનાર (ભાડે લેનાર).

□ લીજની આવશ્યક શરતો (Essentials of Lease):

1. અચળ મિલકતના ઉપયોગનો હક આપવો.
2. નિશ્ચિત સમયગાળો કે અનિશ્ચિત પણ સ્થિર આવક માટે હોવો.
3. ભાડું અથવા પેમેન્ટ હોવું જોઈએ (Rent/Premium).
4. લેસી તરફથી સ્વીકારવું જરૂરી છે.

□ લાઇસન્સ (Licence) નો અર્થ:

લાઇસન્સ એ માત્ર અચળ મિલકતમાં કંઈક લાભ ઉપજાવાનો અંગત હક છે, જ્યારે મિલકત માલિકના કબજામાં જ રહે છે.

□ લીજ અને લાઇસન્સ વચ્ચે ફરક:

મામલો	લીજ (Lease)	લાઇસન્સ (Licence)
1.	જમીનમાં હિતનો ટ્રાન્સફર	માત્ર વ્યક્તિગત હક
2.	મિલકતનો કબજો મળે છે	કબજો મળતો નથી
3.	ખાસ કબજો મળે છે	એવું કંઈ નહીં મળે
4.	કાઢવા માટે નોટિસ આપવી પડે	નોટિસ વગર કાઢી શકાય
5.	ટ્રાન્સફર થઈ શકે	ટ્રાન્સફર થઈ શકતી નથી
6.	સામાન્ય રીતે રદ કરવી શક્ય નથી	હંમેશા રદ કરી શકાય
7.	મિલકત વેચાતી હોવા છતાં યથાવત્ રહે મિલકત વેચાય તો લાઇસન્સ રદ	

મામલો	લીજ (Lease)	લાઇસન્સ (Licence)
8.	લેસર મૃત્યુ પામે તો લીજ યથાવત્	લાઇસન્સ લાઇસન્સદાતા સાથે જ પૂરે
9.	નોંધણી ફરજિયાત હોય	નોંધણી જરૂરી નથી
10.	ઉપ-લીજ થઈ શકે	શક્ય નથી

□ લેસર (માલિક)ના હકો અને ફરજો (Sec 108A)

□ હકો:

- વધારાની મિલકત (Accretion) નો હક
 - લેસી દ્વારા કે કુદરતી રીતે મિલકતમાં વધારો થાય તો લેસરનો હક.
- ભાડું વસૂલવાનો હક
 - કરાર પ્રમાણે ભાડું કે પેમેન્ટ લઈ શકે છે.

□ ફરજો:

- દોષ જણાવવાનો ફરજ (Disclosure)
 - દેખાતા દોષ (Apparent) બતાવવો જરૂરી છે.
- કબજો આપવા ફરજ
 - લેસી માંગે ત્યારે મિલકત હસ્તાંતર કરવી.
- શાંતિથી ઉપયોગ કરવાની છૂટછાટ (Quiet Enjoyment)
 - લેસીનું ઉપયોગ યોગ્ય રીતે થતું રહે એની ખાતરી આપવી.

□ લેસી (ભાડે લેનાર)ના હકો અને ફરજો

□ હકો:

- મરામતના ખર્ચો વસૂલવાનો હક

- લેસર નહીં કરે તો લેસી પોતે કરે અને ભાડામાંથી વસૂલ કરી શકે.
- 2. ફિક્સચર દર કરવાનો હક
 - કરાર દરમિયાન લગાવેલી વસ્તુઓ દર કરી શકે.
- 3. હિત ટ્રાન્સફર કરવાનો હક (Sub-Lease)
 - જો કરારમાં મનાઈ ન હોય.
- 4. પાકનો લાભ મેળવવાનો હક
 - અનિશ્ચિત સમયગાળાની લીજ હોય તો પાકનો લાભ લેસી અથવા વારસદારને મળે.

□ ફરજો:

1. મહત્વપૂર્ણ વાત જણાવી દેવી
 - જો લેસી કોઈ ખામી જાણે છે અને લેસર જાણતો નથી તો તે જણાવી દેવી જોઈએ.
2. ભાડું ચુકવવું
 - કરાર પ્રમાણે સમયસર ચૂકવવું ફરજિયાત છે.
3. મિલકત જાળવવી
 - જે હાલતમાં મળી હોય એ રીતે જાળવી રાખવી.
4. જાણકારીએ નોટિસ આપવો
 - કોઈ તૃતીય પક્ષ લેસરનો હક નુકસાન પહોંચાડે તો લેસી નોટિસ આપવી.
5. યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કરવો
 - માલિકના માલ જેવી જવાબદારીથી ઉપયોગ કરવો.
6. કોઈ સ્થાયી બાંધકામ ન કરવું
 - કૃષિ સિવાય માટે લેસરની મંજૂરી જરૂરી છે.
7. લીજ પૂરી થાય ત્યારે મિલકત પાછી આપવી
 - નહીં આપે તો નુકસાન માટે જવાબદાર.

□ લીજ કેવી રીતે પૂરી થાય? (Section 111)

1. નક્કી કરેલા સમયગાળા પૂર્ણ થવાથી.
2. કોઈ ઘટના બને તો — જેમ કે કોઈ ખાસ ઘટના ઘટે ત્યારે.

3. લેસરનો હક પૂરો થાય ત્યારે.
 4. લેસર અને લેસી બંનેનો હક એકસાથે એક વ્યક્તિમાં આવે ત્યારે (Merger).
 5. સ્પષ્ટ રીતે છૂટકારો (Express Surrender).
 6. અનુકલ રીતે છૂટકારો (Implied Surrender).
 7. દંડ દ્વારા (Forfeiture) — કરાર ભંગ થાય ત્યારે.
 8. નોટિસ દ્વારા છૂટકારો.
-

□ અન્ય મહત્વની જોગવાઈઓ:

□ Sec 112 – Forfeiture નું છૂટકામ

- જો લેસર ભાડું લઈ લે પછી પણ, તો Forfeiture મનાતું નથી.

□ Sec 113 – નોટિસ છૂટકામ

- નોટિસ આપ્યા પછી લેસીનું ભાડું લેવાય તો નોટિસ રદ ગણાય.

□ Sec 114 – ભાડું ન ચૂકવવાના કારણે છૂટકામ સામે રાહત

- કોર્ટના ચુકાદા પહેલાં લેસી બાકી ભાડું અને ખર્ચ ચૂકવે તો કાઢી ન શકાય.

□ Sec 114A – અન્ય Forfeiture સામે રાહત

- લેસરને નોટિસ આપવી પડે breach ની વિગતો સાથે.

□ Sec 115 – Under-lease પર અસર

- પહેલાની લીજના સમાન શરતોવાળી ઉપ-લીજ પર સર્ફેડરનો કોઈ અસર નહીં પડે.

□ Sec 117 – કૃષિ લીજ માટે અપવાદ

- કૃષિ માટેની લીજ પર આ ચેપ્ટરના નિયમો લાગુ ન પડે.
-

Gift and Transfers of Actionable Claims (Sections 122 to 129 and 3, 130 to 137):

Gift નો અર્થ (Section 122)

Gift એટલે કે ભેટ એ એવો ટ્રાન્સફર છે જેમાં કોઈ વ્યક્તિ પોતાની અસ્તિત્વ ધરાવતી મૂલ્યવાન કે ઇમૂલ્યવાન મિલકત બીજા વ્યક્તિને સ્વેચ્છાએ અને કોઈ પ્રતિક્ષણ વગર (**without consideration**) આપે છે.

- ભેટ આપનાર: Donor (દાતા)
 - ભેટ મેળવનાર: Donee (પ્રાપ્તકર્તા)
-

□ Gift ની આવશ્યકતાઓ:

1. માલિકીની હસ્તાંતરણ (**Ownership Transfer**) – Donor તરફથી Donee તરફ.
 2. સ્વેચ્છાથી અને વિના પ્રતિક્ષણે હોવી જોઈએ.
 3. Donee દ્વારા સ્વીકાર જરૂરી છે.
 - સ્વીકાર જીવનકાળમાં જ થવો જોઈએ.
 4. ભેટના વિષયવસ્તુ (**Subject matter**) અસ્તિત્વમાં હોવી જોઈએ.
 - મૂલ્યવાન કે ઇમૂલ્યવાન હોય શકે છે.
-

□ Gift માટે જરૂરી પ્રક્રિયા (Procedure):

➤ ઇમૂલ્યવાન મિલકત માટે (Immovable Property):

- રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા હોવી જોઈએ.
 - Donor દ્વારા સાઈન કરેલો હોવો અથવા તેના તરફથી કરવામાં આવેલો હોવો જોઈએ.
 - ઓછામાં ઓછા બે સાક્ષીઓ દ્વારા અટેસ્ટ (**witness**) કરાયેલો હોવો જોઈએ.
-

□ Gift રદ કરવાની જોગવાઈ (Revocation of Gift) (Section 126):

□ મૂળ સિદ્ધાંત:

"Resumable gift is not a gift at all."

એટલે કે, પાછું ખેંચી શકાય તેવી ભેટ ભેટ જ ગણાતી નથી.

□ Condition-based gift

- જો ભેટ શરતી છે અને શરત અસ્પષ્ટ, ગેરકાયદેસર, અનૈતિક કે અસંભવ નથી, તો તે માન્ય છે.
- જો શરત પછાત શરત (condition subsequent) હોય, અને તે યોગ્ય હોય તો આવી ભેટ માન્ય ગણાય.

□ મુસ્લિમ કાયદા હેઠળ Gift (હિબા):

□ માન્ય ભેટ માટે ત્રણ શરતો (Essentials of Gift under Muslim Law):

1. Donor દ્વારા ઘોષણા (Declaration of Gift)
2. Donee દ્વારા સ્વીકાર (Acceptance) – સ્પષ્ટ કે વ્યવહારથી.
3. મિલકતનો કબજો આપવો (Delivery of Possession)

જો ઉપરની કોઈ એક શરત પણ પૂરી નહીં થાય, તો ભેટ અમાન્ય ગણાય છે.

□ મહત્વપૂર્ણ મુદ્દા:

- લેખિત દસ્તાવેજ જરૂરી નથી.
→ ભેટ મૌખિક કે વ્યવહારથી પણ માન્ય હોય શકે છે.
- માઇનર માટે:
→ મીનર માટે અભિભાવક સ્વીકાર કરે છે.
→ જો માઇનર સમજદારી ધરાવે છે તો ભેટ સ્વીકારી શકે છે અથવા ઇન્કાર પણ કરી શકે છે.

□ મહત્વપૂર્ણ મુદ્દાઓ (સંક્ષિપ્ત):

મુદ્દો	વિગત
Gift નો અર્થ	વિના પ્રતિફળ ભેટ આપવી
કાયદા મુજબ Gift	Section 122 to 129, Transfer of Property Act
Donor અને Donee	Donor = આપનાર, Donee = પ્રાપ્તકર્તા
મુદ્દાઓ	માલિકીની હસ્તાંતરણ, સ્વીકાર, અસ્તિત્વ ધરાવતી મિલકત
Immovable Property Gift	રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ + બે સાક્ષી જરૂરી
Gift રદ	માત્ર માન્ય શરતો સાથે જ શક્ય
મુસ્લિમ કાયદા હેઠળ	ઘોષણા + સ્વીકાર + કબજાનો હસ્તાંતરણ જરૂરી