**இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்**

**உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகார வரம்பு**

**உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 10197/2010**

பீம்ராவ் இராமசந்திர கலாத்தே (இறந்துபோனவர்)

சட்டப்படியான வாரிசுகள் மூலமாக .... மேல்முறையீட்டாளர்(கள்)

எதிர்

நானா தினகர் யாதவ் (தன்புரா)

மற்றும் ஒருவர் ... எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்(கள்)

**தீர்ப்புரை**

**மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு.ஹேமந்தகுப்தா**

1. அடைமானச் சொத்தினை மீட்பதற்கான உரிமை வழக்கான பீம்ராவ் இராமசந்திர கலாத்தே -எதிர்-நானா தின்கர்யாதவ் [2006 எஸ்.சி.சி. ஆன்லைன் பம்பாய் 1589]-ஐ தள்ளுபடி செய்கையில்,14.1.2000 அன்று முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவை உறுதி செய்து, 11.8.2006 அன்று உயர் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்புரைக்கு எதிராக மனக்குறையுற்று வாதி இந்நீதிமன்றம் முன்பாக மேல்முறையீட்டில் உள்ளார்.

2. தற்போதைய மேல்முறையீட்டுக்கு வழிகோலிய சங்கதிகளின் சுருக்கம் யாதெனில், வாதி, குந்தே கிராமத்தில் அமைந்துள்ள 20 குந்தா வேளாண் நிலத்திற்கு (சுருக்கமாக " வழக்கு நிலம் ") உரிமையாளர் ஆவார்.வாதிக்கு பணம் தேவைப்பட்டதால் அவர் முதல் பிரதிவாதியிடமிருந்து 22.2.1969 அன்று கடனுக்கான பிணையமாக " நிபந்தனையின் பேரிலான கிரைய ஆவணம் " எனத் தலைப்பிடப்பட்ட ஆவணத்தை நிறைவேற்றி ரூ .3000/-ஐ கடனாகப் பெற்றார். வாதி, கடன்தொகையான ரூ .3,000/-ஐ ஏற்றுக்கொண்டு, வழக்கு நிலத்தை மறு உரிமை மாற்றம் செய்யக்கோரி முதல் பிரதிவாதியிடம்

வேண்டுகோள் விடுத்தார், ஆனால், முதல் பிரதிவாதி அவ்வாறு செய்ய மறுத்துவிட்டார்.25.2.1989 அன்று முதல் பிரதிவாதி தனது சகோதரருக்கு ( 2-ஆம் பிரதிவாதி) ஆதரவாக வழக்கு நிலத்தை உரிமை மாற்றம் செய்தார்.வாதி சுவாதீனத்தையும், அடைமானச் சொத்தையும் மீட்பதற்காக 1882-ஆம் ஆண்டு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் (சுருக்கமாக " சட்டம் ") கீழ் 5.4.1989 அன்று பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக உரிமை வழக்கு ஒன்றைத் தாக்கல் செய்தார்.22.2.1969-ஆம் தேதியிடப்பட்ட நடவடிக்கை, நிபந்தனையின் பேரிலான கிரையம் எனத் தலைப்பிடப்பட்டிருந்தபோதிலும், அடைமானத்தின் தன்மையில் இருந்தது என்பதே வாதியின் கூற்றாகும்.

3. இந்தப் பிரச்சினை முழுவதும், 22.2.1969-ஆம் தேதியிடப்பட்ட ஆவணம் நிபந்தனையின் பேரிலான கிரைய ஆவணமா? அல்லது ஓர் அடைமான ஆவணமா? என்பதைச் சுற்றியே அமைந்துள்ளது.

4 நாம் ஓர் ஆவணத்தின் வரையறைகளையும்,தன்மையையும் குறிப்பிடுவதற்கு முன்னர் சில சட்டக் கோட்பாடுகளைக் குறிப்பிட வேண்டும். 1929-ஆம் ஆண்டில் சட்டத்தின் பிரிவு58(இ) திருத்தப்பட்டு, அந்த விற்பனையைச் செய்கிற அல்லது விற்பனை செய்வதாகப் புலப்படுகிற ஆவணத்தில் அந்த நிபந்தனை குறிப்பிடப்பட்டிருந்தாலன்றி, அத்தகைய நடவடிக்கை எதுவும் அடைமானமாகக் கருதப்படுதலாகாது என வகை செய்யப்பட்ட ஒருவரம் புரை இடைச் செருகப்பட்டது.

5. **கன்சுன்ஜா-எதிர்- ஷேக்இபாதத்அலி(ஏ.ஐ.ஆர்.1954எஸ்.சி.345]** என்ற வழக்கில் அடைமான மீட்புக்கான வாதியின் உரிமை வழக்கு உயர்நீதிமன்றத்தால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது என்றாலும், ஆவணத்தை அடைமானமாகப் பொருள் கண்டு இந்நீதிமன்றத்தால் மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்பட்டது. ஒரு குறிப்பிடப்பட்ட நடவடிக்கை, நிபந்தனையின் பேரிலான அடைமானமா?அல்லது மீண்டும் வாங்குதல் என்ற நிபந்தனையுடன் கூடிய நேரடியான கிரையமா? என்பதே ஆராயப்பட வேண்டியகேள்வியாகும். அந்த இரு

ஆவணங்களும் அபூர்வமாகத்தான் ஒருமித்த வரையறைகளை வெளிப்படுத்தியுள்ளன, உடனிருக்கிற சூழ்நிலைகளை ஆழ்ந்து ஆராய வேண்டியதாகிறபோது, கணிக்கமுடியாதகூறுகள், ஒருவழக்கினை மற்றொன்றுடன் ஒப்பிடுவதை சாத்தியமற்றதாக்கி, அதை வழக்கத்தில் கொண்டு வந்து விடுகின்றன.ஒவ்வொன்றும் அதற்குரிய சங்கதிகளின் பேரிலேயே தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும். ஆனால், சில விரிவான கோட்பாடுகளும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளன. மறு உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான கூறு ஆவணத்தில் இல்லை என்பதையும், அதற்குப் பதிலாக நிறைவேற்றாளர்கள் இரண்டு ஆண்டுகளுக்குள் பணத்தைச் செலுத்துவார்களேயானால், உரிமை மாற்றம் செய்பவர்களின் தனிப்பட்ட சுவாதீனத்திலும், கையுடைமையிலும் சொத்து வந்துவிடும் என்று(கூறு6) கூறுகிறது என்பதையும் இந்நீதிமன்றம் கண்டறிந்தது. இந்த ஆவணத்தில் மறு உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான கூறு இல்லை. இச்சூழ்நிலைகளில், இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு தீர்மானித்துள்ளது: (ஏ.ஐ.ஆர்.பக்கங்கள் 348-49, பத்திகள்12-13மற்றும்20)

> "12. ஆவணம் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 58 (இ) -க்குள் அடங்குகிறதா? என்பதே அடுத்து பார்க்கவேண்டியதாகும். அது உள்ளடங்கவில்லை என்றால், அது நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை வாயிலான அடைமானமாக இருக்கமுடியாது.முதலாவதாகப் பார்க்கவேண்டியது அது ஒரு " வெளித்தோற்றக் கிரையமா? "என்பதேயாகும்.புறத்தோற்றத்தில் ஒரு கிரையமாகத் தெரிகிற ஒரு நடவடிக்கையானது, முக்கியமாக அது ஒரு நிபந்தனையுடன்கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானம் என்பதற்காக, அது ஓர் அடைமானம் என்ற பொருளில் இருந்தாலும், அது சில நிபந்தனைகளுடன்கூடிய ஒரு கிரைய வடிவிலேயே அமைந்திருப்பதாகப் பொருள்படுகிறது. நிறைவேற்றாளர்கள் கூறு ( 5) -இல் உள்ள சொத்தினை விற்பதற்கு தெளிவாகக் கருத்துக்கொண்டிருந்தனர், அவர்கள் அவ்வாறு சொல்வதற்கான காரணம் யாதென்றால், அந்த

நடவடிக்கை, அடிப்படையில் ஓர் அடைமானமாக இல்லாவிட்டாலும், அது ஒரு மறுப்புக்கிடமற்ற கிரையமாகும்.அது ஓர் உண்மையான கிரையமேயன்றி, வெளித்தோற்றமான ஒன்றேயல்ல. ஆனால், அது அடைமானமாக இருக்குமாயின், அங்கு " வெளித்தோற்றமான விற்பனை ' குறித்த நிபந்தனை பூர்த்தியடைகிறது.

13. நாம் அடுத்து நிபந்தனைகள் குறித்துபார்ப்போம். தற்போதைய நோக்கத்திற்கு தொடர்புடைய ஒன்று கூறுகள் (6) மற்றும் (7)-இல் அடங்கியுள்ளன. இவ்விரண்டும் தெளிவற்றவை என்றாலும், கூறு (6)-இன் விதிமுறை வழுவாத பொருள்கோளின்படி, பணம் இரண்டு ஆண்டுகளுக்குள் செலுத்தப்படுமாயின், ஏற்கெனவே நிறைவேற்றாளர்களிடம் உள்ள உரிமை மூலம் அங்கேயே தொடர்ந்து நிலைப்பெற்றுவிடும் என்ற முடிவுடன் சுவாதீனம் அவர்களிடமே சென்று சேர்ந்துவிடுகிறது என நாங்கள் ஏற்கெனவே கூறியுள்ளோம். வெளித்தோற்றமான விற்பனை செல்லுபடியற்றதாகிவிடுகிறது என்பது அதன் தவிர்க்க முடியாத முடிவாகும். அதே போன்று, கூறு(7), நயமற்ற சொல்வடிவமாக அமைக்கப்பட்டிருந்தாலும், பணம் செலுத்தப்படாவிட்டாலும் கிரையம் முழுமையடைந்துவிடுகிறது என்றே அது பொருள்படுகிறது. அவை உள்ளபடியாகப் பயன்படுத்தப்படும் சொற்கள் அல்ல என்றாலும், எங்களது கருத்துப்படி ஓர் ஆவணத்தை முழுமையாக வாசிக்கிறபோது தான் அவற்றின் விதிமுறை, வழுவாத வகையிலான பொருள்கோளாக இருக்கும் என்பதாகும். அவை என்ன பொருள் கொள்கின்றனவோ, அவ்வாறே நாங்களும் தீர்மானிப்பதால், இவ்வழக்கு பிரிவு 58(இ)-இன் வரம்புக்குள் முற்றிலும் பொருந்தி விடுகிறது

20. .....இது வேறு வகையில் பொருள் கொள்ளப்படலாம் என்பது உண்மையென்றாலும், மிகக்கடுமையான வகையங்களையும், மேலும், உட்கூறு(அ)-இல் குற்றவழக்கு தொடரப்படும் என்ற அச்சத்தையும் கருத்திற்கொண்டால், உரிமை மாற்றம் பெறுபவர், தொடர்பு கொண்டிருக்கும்

துரதிருஷ்டமான குடியானவர்களிடமிருந்து அவருக்கு சேரவேண்டியவருக்கு மேலாக கட்டாயப்படுத்தி பெற்றுக் கொண்டார் எனவும், மேலும் அவர்,இலாபங்களுக்கான கணக்கு கொடுப்பதற்கு ஒப்புக்கொண்டிருக்கமாட்டார் எனவும் நாங்கள் எண்ணுகிறோம்: உண்மையில் அது அவருடைய சொந்த விடயமாகும், அதற்காக அவர் இது முற்றிலும் ஒரு கிரையமாகும் எனக் கூறுகிறார். இது போன்ற சூழ்நிலைகளில், ஓர் அடைமான வழக்கில் வழக்கமாக செய்வதைப்போன்று, கடனுக்கும் சொத்து மதிப்புக்குமிடையே உரிய ஈடு இருக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. எல்லாவற்றையும் பரிசீலனைக்கு எடுத்துக் கொண்டுபார்த்தால், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், பிரிவு 58(இ) - இன் கீழ் இந்த ஆவணமானது நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை வாயிலான அடைமானமாகும் என்பது எங்களது கருத்துரையாகும்."

6. **பாஸ்கர் வாமன் ஜோஷி - எதிர் - நாராயண் ராம்பிலாஸ் அகர்வால் (ஏ.ஐ.ஆர்.1960எஸ்.சி.301]-ஆக** வெளியிடப்பட்ட தீர்ப்புரையில், இந்நீதிமன்றத்தின் அமர்வு, அடைமான மீட்புரிமையை நிலைநிறுத்தியுள்ளது. உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட சொத்தானது நிபந்தனையின் பேரிலான கிரைய ஆவணத்தின் கீழான அடைமானமாகக் கருதப்பட்டது என்பது உரிமை மாற்றம் செய்தவரால் எழுப்பப்பட்ட வாதுரையாகும். உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்கள், ஆவணம் ஒரு முழுமையான விற்பனைக்கானது என்றும், உடைமை மாற்றம் என்பது மீண்டும் விலைக்கு வாங்கும் நிபந்தனைக்குட்பட்டது என்றும் வாதிட்டனர். கூறில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனை, விற்பனையைச் செயலுறுத்துகின்ற அல்லது செயலுறுத்தும் நோக்கமுடைய ஆவணத்தில் உள்ளடங்கியிருந்தாலன்றி, ஒரு நடவடிக்கையை அடைமானமாகக் கருதமுடியாது என்று மற்றவற்றுக்கிடையே தீர்மானிக்கப்பட்டது. உரிமை மாற்றத்தால் அடைமானம் வைப்பவர் மற்றும் அடைமானம் பெறுபவர் என்ற உறவுமுறை உருவாவதையும், உடைமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட சொத்தின் பேரில் விலை நிர்ணயிக்கப்படுவதையும் நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை வாயிலான அடைமானம் கருத்துரைக்கிறது எனத் தீர்மானிக்கப்பட்டது. இந்நீதிமன்றம்

கீழ்க்கண்டவாறு தீர்மானித்துள்ளது: (பாஸ்கர்வாமன் ஜோஷி என்ற வழக்கு,ஏ.ஐ.ஆர்.பக்கங்கள் 304 மற்றும் 307 பத்திகள் 7 மற்றும் 13)

> "7..... அத்தகையதொரு நிபந்தனையை ஒருங்கிணைப்பதால் ஒரு வெளித்தோற்ற கிரைய நடவடிக்கை அடைமானமாகக் கருதப்படலாமா? என்னும் வினா சுற்றியிருக்கும் சூழ்நிலைகளின் அடிப்படையில் அமைந்த ஆவணத்தின் மொழி நடையிலிருந்து அறியப்படவேண்டிய தரப்பினர்களின் உட்கருத்துகளுள் ஒன்றாகும்.கிரைய ஆவணத்தில் ஒருங்கிணைந்துள்ள நிபந்தனை ஐயத்திற்கிடமற்ற வகையில் கருத்திற்கொள்ளப்பட வேண்டும் என்றாலும், அதனுடன் பிணைக்கப்பட வேண்டிய மதிப்பானது நடவடிக்கையுடனான விதிமுறைக்கேற்ப மாறுபட வேண்டும். உரிமை மாற்றத்தால் அடைமானம் வைப்பவர் மற்றும் அடைமானம் பெறுபவர் என்ற உறவுமுறை உருவாவதையும், உடைமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட சொத்துக்கு விலை நிர்ணயிக்கப்படுவதையும் நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை வாயிலான அடைமானத்தின் பொருள்வரையறையானது கருத்துரைக்கிறது. மறுமாற்றளிப்பதற்கு ஓர் உடன்படிக்கையுடன் இணைந்த விற்பனையில் கடன் தருநர் மற்றும் கடன் பெறுநர் என்ற உறவுமுறையும் இல்லை, உடைமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட சொத்துக்கு விலை நிர்ணயிக்கப்படுவதுமில்லை. ஆனால், விற்பனையானது குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் சொத்தினை மறுஉரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான கடப்பாட்டிற்குட்பட்டதாகும். இரண்டு நடவடிக்கைகளை வேறுபடுத்திக்காட்டுவது எதுவென்றால், கடன் தருநர் மற்றும் கடன் பெறுநர் என்ற உறவுமுறையேயாகும், மேலும் உரிமை மாற்றம், கடனுக்கான பிணையமாக இருப்பதுமாகும். ஆவணத்தில் பொருள் பொதிந்துள்ள விதம் ஐயத்திற்கிடமற்ற வகையில் இல்லை. நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானத்தின் பொருள் வரையறையே ஒரு சொத்தின் வெளித்தோற்ற விற்பனையைக் கருத்துரைக்கிறது ... ஒவ்வொரு வழக்கிலும் உள்ள வினாவானது, நடவடிக்கையின் உண்மையான தன்மையை, சுற்றியிருக்கும் சூழ்நிலைகளைக் கருத்திற்கொண்டு அமைக்கப்படும் ஆவணத்தின் வகையங்களிலிருந்து உறுதிப்படுத்தப்பட வேண்டும் என்பதைத் தீர்மானிக்கும்

ஒன்றாகும். மொழிநடை எளிமையாகவும், தெளிவாகவும் இருக்குமானால், சுற்றியிருக்கும் சூழ்நிலைச்சான்றுகளின் துணைகொண்டு, அதற்கு உண்மையான சட்டச் செயல்விளைவு அளிக்கப்பட வேண்டும்.பயன்படுத்தப்பட்ட மொழிநடையில் ஐயப்பாடிருந்தால், நடைமுறையிலுள்ள சங்கதிகளுடன் ஆவணத்தின் மொழி நடையானது எந்த முறையில் தொடர்புடையது என்பதைக் காண்பிக்க சட்டப்படி எடுத்துரைக்க அனுமதிக்கப்படலாம் என்பதால், அத்தகைய அயலான சான்றுடன் ஆவணத்தின் பொருளடக்கங்களிலிருந்து உட்கருத்தை உறுதிப்படுத்திவிடலாம். கூட்டு உடன்படிக்கை வாசகங்களைப் பொருள் கொள்வதில் உட்கருத்து குறித்த வாய்மொழி சாட்சியம் அனுமதிக்கத்தக்கதல்ல என்றாலும், ஆவணங்களின் வரையறைகளிலிருந்து வேறுபட்டுள்ளவாறான வாசகங்களை விளக்கவோ அல்லது அவற்றை மறுத்துரைப்பதற்காகவோ கூட நிச்சயமாக அச்சாட்சியம் அளிக்கப்படலாம். சமகாலத்திய நடத்தை குறித்த சான்று, சுற்றியிருக்கும் ஒரு சூழ்நிலையாக எப்பொழுதும் அனுமதிக்கத்தக்கதே; ஆனால் தரப்பினர்களின் பின்னிட்ட நடத்தையைக் குறித்த சான்று அனுமதிக்கத்தக்கதல்ல.

x x x x x x

13. ஒரு கிரைய நடவடிக்கையின் தன்மையினைச் சுட்டிக்காட்டுவது போன்று, உரிமை மாற்றம் செய்பவர்களின் பின்னிட்ட நடத்தை குறித்த சான்றின் மீது உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களுக்கான வழக்குரைஞர் சார்வுற முனைந்தார், ஆனால் ஏற்கெனவே கருத்துரைக்கப்பட்டவாறு, அச்சான்று அனுமதிக்கத்தக்கதல்ல."

7.**பி.எல்.பாபுசுவாமி- எதிர் -என்.பட்டாய்கவுண்டர் [ஏ.ஐ.ஆர்.1966 எஸ்.சி.902]** என்ற வழக்கில் வெளியிடப்பட்ட மற்றொரு தீர்ப்புரையில், அடைமான மீட்புக்கான உரிமை வழக்கு உயர்நீதிமன்றத்தால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டிருந்த போதிலும் இந்நீதிமன்றம் அதில் தீர்ப்பாணை வழங்கியது. இந்த நடவடிக்கையானது ஒரு முழுநிறைவான கிரையம் என்றும், அது நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானம் அல்ல என்றும் உயர்நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது (என்.பட்டாய்கவுண்டர்-எதிர்-

பி.எல்.பாபுசுவாமி,1960 எஸ்.சி.சி. ஆன்லைன்மெட்ராஸ்177].மறு மாற்றளிப்பிற்கான கூட்டு உடன்படிக்கை வாசகங்களின் அடிப்படையிலான மாற்று வாதுரையில், ஆவணத்தில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலவரம்புக்குள்ளாக வாதி தொகையைச் செலுத்தினார் என்பதற்கான ஆதாரமில்லை என்பதை உயர்நீதிமன்றம் பரிசீலித்தது. மேல்முறையீட்டில், நிபந்தனையின் பேரிலான விற்பனை மற்றும் அடைமானத்திற்கு இடையேயான வேறுபாடு என்பது கடன் தருநர் மற்றும் கடன் பெறுநர் என்ற உறவுமுறை போன்றதாகும், மேலும் உரிமைமாற்றம், கடனுக்கான பிணையமாக உள்ளது என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளது. இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு தீர்மானித்துள்ளது : (பி.எல்.பாபுசுவாமிவழக்கு,ஏ.ஐ.ஆர்.பக்கம் 903,பத்தி5)

> " 5. உரிமை மாற்றத்தால் அடைமானம் வைப்பவர் மற்றும் அடைமானம் பெறுபவர் என்ற உறவுமுறை உருவாவதையும், உடைமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட சொத்துக்கு விலை நிர்ணயிக்கப்படுவதையும் நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானத்தின் பொருள் வரையறையானது கருத்துரைக்கிறது.மறு மாற்றளிப்பதற்கு ஓர் உடன்படிக்கையுடன் இணைந்த விற்பனையில் கடன் தருநர் மற்றும் கடன் பெறுநர் என்ற உறவுமுறையும் இல்லை, உடைமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட சொத்துக்கு விலை நிர்ணயிக்கப்படுவதுமில்லை, ஆனால் விற்பனையானது, மறு உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான கடப்பாட்டிற்குட்பட்டதாகும்.கடன் தருநர் மற்றும் கடன் பெறுநர் என்ற உறவுமுறையும், மேலும், உரிமை மாற்றம் கடனுக்கான பிணையமாக இருப்பதும் இந்த இரு நடவடிக்கைகளுக்கு இடையேயான வேறுபாடாகும்.இந்த ஆவணத்தில் பொருள் பொதிந்துள்ளவிதம் ஐயத்திற்கிடமற்ற வகையில் இல்லை. ஒவ்வொரு வழக்கிலும் உள்ள வினாவானது, நடவடிக்கையின் உண்மையான தன்மையைச் சுற்றியிருக்கும் சூழ்நிலைகளைக் கருத்திற்கொண்டு அமைக்கப்படும் ஆவணத்தின் வகையங்களிலிருந்து உறுதிபடுத்தப்படவேண்டும் என்பதைத் தீர்மானிக்கும் ஒன்றாகும்.இந்த மொழிநடை எளிமையாகவும், தெளிவாகவும் இருக்குமானால், சுற்றியிருக்கும் சூழ்நிலைச் சான்றுகளின் துணைகொண்டு, அதற்கு உண்மையான சட்டச் செயல்விளைவு அளிக்கப்பட வேண்டும்.

பயன்படுத்தப்பட்ட மொழிநடையில் ஐயப்பாடிருந்தால், நடைமுறையிலுள்ள சங்கதிகளுடன் ஆவணத்தின் மொழிநடையானது எந்த முறையில் தொடர்புடையது என்பதைக் காண்பிக்க சட்டப்படி எடுத்துரைக்க அனுமதிக்கப்படலாம் என்பதால், அயலான சான்றுடன் ஆவணத்தின் பொருளடக்கங்களிலிருந்து உட்கருத்தை உறுதிப்படுத்திவிடலாம்."

8. மேலே குறிப்பிடப்பட்ட தீர்ப்புரைகளைக் கருத்தில் கொண்டு, நாம் தற்போது இவ்வழக்கின் சங்கதிகளை ஆராயலாம்.பிரச்சினைக்குரிய ஆவணம் சான்றாவணம் 68 ஆகும்.இந்த ஆவணம் கீழ்க்காணுமாறு:

" மேற்கண்ட நிறைவேற்றாளராகிய நான் எழுத்துப் பூர்வமாக அளிப்பதாவது, எனக்குச் சொந்தமானதும், என்னுடைய முழுமையான அனுபோகத்திலும் சுவாதீனத்திலும் இருந்துவந்ததுமான நிலம் தொடர்பாக, எனது வீட்டுச்செலவுக்காக தங்களிடம் இருந்து நான் ரூ .3,000/- (ரூபாய் மூன்றாயிரம் மட்டும்) பெற்றுக்கொள்ளுகின்றபடியால், பல்தான், சார்-பதிவாளரின் முன்னிலையில் இன்றைய தினம் தங்களுக்கு ஆதரவாக நிபந்தனையின்பேரிலான கிரைய ஆவணத்தை நான் நிறைவேற்றுகிறேன்.அரசு கால்வாய் மூலமாக நீர்ப்பாசனம் செய்துவரப்படும் பல்தான் தாலுக்கா, சதாரா வட்டம், குந்தே நகர எல்லைக்குள் அமைந்துள்ள நிலத்தின் விவரிப்பு, அதன் எல்லைகள் மற்றும் இதர விவரங்களாவன-

xx xx xx

எனக்கு சொந்தமானதும், என்னால் அனுபோகம் செய்யப்பட்டு வருவதுமான மேற்கண்ட நிலத்திலுள்ள மரங்கள், கற்கள், மண் முதலியவை உட்பட அதிலுள்ள அனைத்து பொருட்களுடன், நான் தங்களுக்கு மேற்கண்ட தொகையைத் திருப்பி செலுத்தும்போது எனது பெயருக்கு மேற்கண்ட நிலத்தை மீண்டும் உரிமை மாற்றம் செய்கையில், இந்தக் கிரைய ஆவணத்தின் தேதியிலிருந்து ஓராண்டிற்குள்ளாக எந்த நேரத்திலும் அதனுடைய சுவாதீனத்தை என்னிடம் தாங்கள் திருப்பியளிக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் தங்களது சுவாதீனத்திற்காக என்னால் தங்களிடம் ஒப்படைக்கப்படுகிறது. நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலவரம்பிற்குள்

மேற்கண்ட தொகை என்னால் செலுத்தப்படாதபட்சத்தில், இந்தக் கிரைய ஆவணத்தை நிரந்தரமான ஒன்றாக எடுத்துக்கொண்டு தங்களுக்குச் சொந்தமானது போன்று நிலத்தின் சுவாதீனத்தை தாங்கள் அனுபவிக்கலாம். மேற்கண்ட நிலம் தொடர்பாக வருங்காலத்தில் ஏதேனும் பிரச்சினை எழுந்தால் அவை என்னால் கையாளப்படும்.

இந்தக் கிரைய ஆவணத்தில் 22.02.1969-ஆம் நாளான இன்று நான் கையொப்பமிடுகிறேன்."

9. மேற்கண்ட ஆவணத்தைப் பார்வையிடும்போது:

(i) வாதி, தன்னுடைய சுவாதீனத்தில் உள்ள நிலம் சம்பந்தமாக தனது வீட்டு செலவுகளுக்காக பிரதிவாதியிடம் இருந்து தொகை ரூ .3,000/- ஐ கடனாகப் பெற்றார்.

(ii)நிபந்தனையின்பேரிலான கிரைய ஆவண நாளிலிருந்து ஒரு வருட காலத்திற்குள் அவரிடமே சுவாதீனம் திருப்பிக்கொடுக்கப்படும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் பிரதிவாதியிடம் நிலத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டது.

(iii)வாதி தொகை ரூ .3,000/-ஐ திருப்பிச் செலுத்தும்போது பிரதிவாதி நிலத்தை அவருக்கு மறு உரிமை மாற்றம் செய்யக் கடமைப்பட்டுள்ளார்.

(iv)நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் தொகை செலுத்தப்படவில்லையெனில், நிபந்தனையின்பேரிலான கிரைய ஆவணம் நிரந்தரமான ஒன்றாக எடுத்துக்கொள்ளப் படலாம்.

10. பிரதிவாதியிடமிருந்து வீட்டுச் செலவுகளுக்காக ரூ.3,000/- கடனாகப் பெறப்பட்டது. பிரதிவாதி நிலத்தைத் திருப்பிக்கொடுக்கவேண்டும்; அவர் நிலத்தை மறுஉரிமை மாற்றம் செய்ய கடமைப்பட்டுள்ளார். வாதி ஒரு வருட காலத்திற்குள் கடன் தொகையைச் செலுத்தமுடியாமல்போனால், இந்த ஆவணம் நிரந்தரமான கிரைய ஆவணமாக எடுத்துக்கொள்ளப்படும் என்ற நிபந்தனையே, தரப்பினர்களுக்கிடையேயான பிரச்சினைக்குரிய

கூறு என்பது இந்த ஆவணத்தை முழுமையாக வாசிப்பதிலிருந்து தெரியவருகிறது.

11. மேலே குறிப்பிடப்பட்ட தீர்ப்புரைகளைக் கருத்திற்கொண்டு, ஆவணம் நிறைவேற்றப்படுகிறபோது தரப்பினர்களின் உட்கருத்தைப் பார்க்கவேண்டும்.மறு உரிமை மாற்றம் எனும் நிபந்தனை அதே ஆவணத்தின் (சா.ஆ .68) ஒரு பகுதி என்பதை மறுப்பதற்கில்லை.அத்தகையதொரு நிபந்தனை 1929-ஆம் ஆண்டில் சட்டத்திருத்தத்தின் மூலமாக இடைச்செருகப்பட்டு, இச்சட்டத்தின் பிரிவு 58 ( இ) -இன் வரம்புரையின்படி தெளிவுபடுத்தப்பட்டுள்ளது.**சுன்சுன் ஜா** என்ற வழக்கில் தீர்மானிக்கப்பட்டதுபோன்று, ஒரு கிரைய நடவடிக்கையானது விற்பனை எனும் வடிவில் இருந்தாலும், முக்கியமாக அந்த ஆவணங்கள் அடைமானத்திற்குரியவையாக இருந்தால், அது ஒரு வெளிப்படையான விற்பனை முறையை எடுத்துக்கொள்கிறது. ஒரு வழக்கினை மற்றொன்றுடன் ஒப்பிட்டுப் பார்ப்பது சாத்தியமற்றது என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது. ஒவ்வொரு வழக்கும் அதற்குரிய சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளின் பேரிலேயே தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும். இந்த ஆவணம் முழுமையாகப் பொருள் கொள்ளப்படவேண்டும் என்றும், ஏதேனும் சொல்லில் ஐயப்பாடு இருப்பின், அத்தகைய ஆவணம் நிறைவேற்றப்படும் போது, தரப்பினர்களின் உட்கருத்தை அறிந்து கொள்ளவேண்டும்.

12. வாதி, தனது வீட்டுச் செலவுகளுக்காக தொகை ரூ .3,000/-ஐ கடனாகப் பெற்றதன் காரணமாக ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்டது, ஓராண்டிற்குள் தொகையைச் செலுத்திவிட்டால் பிரதிவாதி நிலத்தை மறு உரிமை மாற்றம் செய்வதற்குரியவராவார்.கடன் முன்தொகையும் அதனைத் திருப்பிச்செலுத்துதலும் அந்த ஆவணத்தின் ஒரு பகுதியாகும், இது கடன் தருநர் மற்றும் கடன் பெறுநர் உறவுமுறையை ஏற்படுத்துகிறது.ஆதலால் இது, இச்சட்டத்தின் பிரிவு 58 (இ) -இன் வரம்புரையின்படி உள்ளடக்கப்படும்.தற்போது, இச்சட்டத்தின் பிரிவு 58 (இ) -இன் வரம்புரையைப் பொருள்விளக்கம் செய்கிற இந்நீதிமன்றத்தின்

பிற்காலத்திய தீர்ப்புரைகள் சிலவற்றை ஆழ்ந்து ஆராய்வது அவசியமானதாகும்.

13. **உமாபாய்-எதிர்-நீல்காந்த் தொண்டிபா சவான் [ (2005) 6 எஸ்.சி.சி. 243]** என்ற வழக்கில் 30.12.1970 அன்று நிறைவேற்றப்பட்ட ஒரே காலத்திற்குரிய ஆவணங்களை ஆராய்ந்ததில், வாதி ரூ .45,000/- மறுபயனுக்காக சொத்தை விற்பதற்கு ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். அதோடு கூட ஒரு கிரைய ஆவணமும் நிறைவேற்றப்பட்டது. விற்பனைக்கான மற்றொரு உடன்படிக்கையும் அதே தினத்தன்று தரப்பினர்களுக்கிடையே நிறைவேற்றப்பட்டது, அதன்படி ரூ.45,000/- பெற்றுக்கொண்டு உடைமையை மறுமாற்றம் செய்வதற்கு பிரதிவாதிகள் ஒப்புக் கொண்டுள்ளனர். இவ்வாறாக, சொத்தின் மறுஉரிமை மாற்றத்திற்கான ஆவணம் அதே ஆவணத்தின் பகுதியானதல்ல என்பதால், இச்சட்டத்தின் பிரிவு 58(இ)-இன் பலன் வாதிக்குப் பொருந்தாது எனத் தீர்மானிக்கப்பட்டது. இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளதாவது:

> "21.நிபந்தனையின் பேரிலான விற்பனை அடைமானத்துக்கும், மீண்டும் வாங்கும் நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைக்கும் இடையே ஒரு வேறுபாடு உள்ளது. ஓர் அடைமானத்தில், கடன் என்பது இடம் பெற்றிருக்கும், மேலும், அடைமான மீட்பு உரிமை கடன் பெறுநரிடமே இருக்கும். ஆனால், மீண்டும் வாங்கும் நிபந்தனையுடனான விற்பனை என்பது கடன் கொடுப்பதும் வாங்குவதுமான ஏற்பாடு அல்ல. இதில் கடன் ஏதும் இடம் பெறுவதில்லை, ஆதலால், அடைமான மீட்புரிமை ஏதும் வரையறுக்கப்படுவதும் இல்லை. விற்பனைக்கான ஓர் உடன்படிக்கை தனிப்பட்ட உரிமையை மட்டுமே அளிக்கிறது, அது ஆவணத்தின் வரையறைகளுக்கேற்பவும், ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டபடி காலத்திற்கேற்பவும் கண்டிப்பாகச் செயற்படுத்தப்படும். எனினும், விற்பனையைச் செய்கிற அல்லது விற்பனை செய்வதாகப் புலப்படுகிற ஆவணத்தில் மறு உரிமை மாற்றத்திற்கான நிபந்தனை குறிப்பிடப்பட்டிருக்கவில்லையெனில், அந்த நடவடிக்கை அடைமானமாகக் கருதப்படாது என பிரிவு 58 (இ) உடன் இணைந்த வரம்புரை குறிப்பிடுகிறது."

14. **துளசி-எதிர்-சந்திரிகா பிரசாத் [ (2006) 8 எஸ்.சி.சி .322]** என்ற வழக்கில் நிபந்தனையுடன்கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானத்துக்கும், மீண்டும் வாங்கும் நிபந்தனையுடனான விற்பனைக்கும் இடையே ஒரு வேறுபாடு உள்ளது. முன்கூறியதில் கடன் என்பது இடம் பெற்றிருக்கிறது.மேலும் அடைமான மீட்பு உரிமை, கடன் பெறுநரிடமே இருக்கும், பிந்தியதில், நடவடிக்கை, கடன் கொடுப்பது, கடன் பெறுவது என்ற ஓர் ஏற்பாட்டினை தெளிவுபடுத்துகிறது, ஆதலால், அடைமான மீட்பு உரிமை வரையறுக்கப்படவில்லை.பிரச்சினைக்குரிய நடவடிக்கை கிரையம்வாயிலான அடைமானமாக இருந்தது என்பதற்கு உயர் நீதிமன்றம் முக்கியமான சூழ்நிலைகளாகக் கருதி தீர்மானித்துள்ளதாவது:(துளசி வழக்கு, எஸ்.சி.சி. பக்கம் 326, பத்தி9)

> "9.பிரச்சினைக்குரிய நடவடிக்கை, நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை வாயிலான அடைமானமாக இருந்தது என்ற காண்முடிவினை எட்டியதில் உயர்நீதிமன்றமும் கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றமும் முக்கியமாகக் கருதிய சூழ்நிலைகள் பின்வருமாறு:
>
> (i)முதலாம் மேல்முறையீட்டாளரின் கணவர், சொத்தைப் பொறுத்தளவில் ஒரு வாடகைதாரர் ஆவார். மேலும், அவர் அதே நிலையில் அதன் கையுடைமையில் தொடர்ந்து இருந்து வந்தார்.
>
> (ii)மேல்முறையீட்டாளர்கள் முத்திரைக் கட்டணச் செலவுகளை ஏற்றுக் கொண்டனர், ஒரு முழுமையான கிரையத்தைப் பொறுத்த வரையில் இது ஒரு வழக்கமான நடைமுறை அல்ல.
>
> (iii) நடவடிக்கையானது, இன்றியமையாத அளவில் நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை, அதாவது, நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை வாயிலான அடைமானம் ஆகும்.
>
> (iv) நிலமானது இருக்கும் நிலையிலேயே பராமரிக்கப்பட வேண்டும்
>
> (v)உரிமைமாற்றம் செய்பவர் ஒரே தவணையில் மறுபயன் முழுவதையும் திருப்பிச் செலுத்துவதற்கு விரும்பியிருந்தார், இதன்பேரில் உரிமை மாற்றம் செய்பவரால் அவருக்கு ஆதரவாக மறுமாற்றளிப்பு ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும். மேற்கண்ட

நோக்கத்திற்காக ஒரு குறிப்பிட்ட தேதி நிர்ணயிக்கப்பட்டது. அதாவது 30.12.1971 ஆகும்.மேலும், அந்தத் தொகையைப் பெறுவதன் பேரில் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் வாதிக்கு நிலத்தின் சுவாதீனத்தை மீட்டளிக்க வேண்டும்; மேலும், அதனைத் திருப்பிச் செலுத்த அவரது தரப்பில் தவறும் பட்சத்தில் மட்டுமே கிரையமானது முழுமையானதாகி நிறைவடைந்துவிடுகிறது.

vi)ஆவணத்தின் ஓரப்பகுதியில், உரிமைமாற்றுநர், கடையின் இரு பகுதிகளுக்குமான நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைவாயிலான ஆவணத்தை நிறைவேற்றியிருந்ததாக உறுதிபட தெரிவித்துள்ளார்.

(vii) தொகையானது உரிமை மாற்றம் பெறுபவரின் கணவரின் முன்னிலையில் உரிமை மாற்றுநரால் பெறப்பட்டுள்ளது.

பத்தி 9-இல் குறிப்பிடப்பட்ட காரணிகளைக் கருத்திற்கொண்டு, பிரதிவாதிகளின் மேல்முறையீடு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு, அடைமான மீட்புக்கான தீர்ப்பாணை நிலைநிறுத்தப்பட்டது

15. அடைமான மீட்புக்கான உரிமை வழக்கான **வித்தல் துக்காராம் கதம் - எதிர்-வாமன்ராவ் சவலராம் போஸ்லே [ (2018) 11 எஸ்.சி.சி. 172:(2018) 5 எஸ்.சி.சி. (சிவில்) 72] -இல் உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையை வாமன்ராவ் சவலராம் போஸ்லே எதிர்-வித்தல் துக்காராம் கதம், 2005 எஸ்.சி.சி. ஆன்லைன் பம்பாய் 1319]** நீக்கறவு செய்து, தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டது, அதில் கீழ்க்கண்டவாறு தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளது: (வித்தல் துக்காராம் கதம் வழக்கு, எஸ்.சி.சி. பக்கம் 178, பத்தி 14)

"14.நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை வாயிலான அடைமானம் எனத் தகுதிப்படுத்தும் ஓர் உடன்படிக்கையின் இன்றியமையாக் கூறுகளைச் சுருக்கமாகவும், முழுமையாகவும் விவரிக்கலாம்.உடைமை மற்றும் சொத்து உரிமை மாற்றத்துடன் கூடிய வெளித்தோற்ற விற்பனை, இச்சட்டத்தின் பிரிவு 58(இ)-இன் படி மறுமாற்றளிப்பு செய்வதற்கான கூறை உள்ளடக்கியிருக்குமானால், நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானமான உடன்படிக்கையை மறைத்துவிடும். மறு மாற்றளிப்புக்கான ஒரு தனிப்பட்ட

உடன்படிக்கையை அதே காலத்திலேயோ அல்லது பின்னிட்டோ நிறைவேற்றுவது நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை வாயிலான அடைமானமான உடன்படிக்கையை எதிர்ப்பதாயிருக்கும். அங்கு கடன் பெறுநர் மற்றும் கடன் தருநர் உறவுமுறை நடைமுறையில் இருக்க வேண்டும்.சொத்து மதிப்பு மற்றும் மறுமாற்றளிப்பு செய்வதற்கான காலஅவகாசத்துடனான உரிமை மாற்ற நடவடிக்கையின் மதிப்பு ஆகியவை உடன்படிக்கையின் தன்மையைத் தீர்மானிப்பதற்காக முக்கியமாகப் பரிசீலிக்க வேண்டியவையாகும்இக்காரணிகளையும் உடன்படிக்கையின் வாசகங்களுடன் ஒட்டுமொத்தமாகப் பரிசீலிக்க வேண்டும், அதனுடன் இருக்கின்ற மற்ற சூழ்நிலைகளுடன் இணைந்து தரப்பினர்களின் உட்கருத்தையும் முழுமையான முறையில் கருத்திற்கொள்ள வேண்டும்."

16. **கண்பதி பாப்ஜி ஆலம்வார் -எதிர்-திகம்பர்ராவ் வெங்கட்ராவ் பட்கே [ (2019) 8 எஸ்.சி.சி. 651:(2019) 4 எஸ்.சி.சி. (சிவில்) 208] -ஆக** வெளியிடப்பட்ட மற்றொரு தீர்ப்புரையில், அடைமான மீட்புக்கான உரிமை வழக்கில் தீர்ப்பாணை உயர் நீதிமன்றத்தால் நிலைநிறுத்தப்பட்டது.[துகன் சேடேசுபக் ஜான்கிதாஸ் தெக்லூர்-எதிர் திகம்பர்ராவ் வெங்கடராவ் பட்கே, 2008 எஸ். சி.சி. ஆன்லைன் பம்பாய் 1690].இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்காணுமாறு தீர்மானித்துள்ளது:(கண்பதி பாப்ஜி ஆலம்வார் வழக்கு, எஸ்.சி.சி. பக்கம் 656 பத்தி 10)

"10. ஓர் உடன்படிக்கையானது நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானமா?அல்லது மீண்டும் வாங்குவதற்கான விருப்பத்துடன்கூடிய கிரையமா?என்பது ஒவ்வொரு வழக்கின் சங்கதிகளின்படி ஆராயப்படவேண்டிய பிரச்சினையாகும். நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானம் எனத் தகுதிப்படுத்தும் ஓர் உடன்படிக்கையின் இன்றியமையாக் கூறுகளைச் சுருக்கமாகக் கூறலாம்.உடைமை மற்றும் சொத்துரிமை மாற்றத்துடன்கூடிய வெளித்தோற்ற விற்பனை, இச்சட்டத்தின் பிரிவு 58 (இ) -இன்படி மறு மாற்றளிப்பு செய்வதற்கான கூறை உள்ளடக்கி இருக்குமானால், நிபந்தனையுடன்கூடிய விற்பனை வாயிலான அடைமானமான உடன்படிக்கையை மறைத்துவிடும்.மறு மாற்றளிப்புக்கான ஒரு தனிப்பட்ட உடன்படிக்கையை அதே காலத்திலேயோ அல்லது

பின்னிட்டோ நிறைவேற்றுவது நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானமான உடன்படிக்கையை எதிர்ப்பதாய் இருக்கும்.அங்கு கடன் பெறுநர் மற்றும் கடன் தருநர் உறவுமுறை நடைமுறையில் இருக்க வேண்டும்.சொத்து மதிப்பு மற்றும் மறு மாற்றளிப்பு செய்வதற்கான கால அவகாசத்துடனான உரிமை மாற்ற நடவடிக்கையின் மதிப்பு ஆகியவை உடன்படிக்கையின் தன்மையைத் தீர்மானிப்பதற்காக முக்கியமாக பரிசீலிக்க வேண்டியவையாகும். இக்காரணிகளையும் உடன்படிக்கையின் வாசகங்களுடன் ஒட்டுமொத்தமாகப் பரிசீலிக்கவேண்டும், அதனுடன் இருக்கின்ற மற்ற சூழ்நிலைகளுடன் இணைந்து தரப்பினர்களின் உட்கருத்தையும் முழுமையான முறையில் கருத்திற்கொள்ள வேண்டும்.உடன்படிக்கையில் பயன்படுத்தப்படும் மொழிநடையானது எப்பொழுதும் இறுதியானது அல்ல. "

17.அதற்குமாறாக, பிரதிவாதிகளுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் **வஞ்சலாபாய் ரகுநாத இதாபே-எதிர் சங்கர்ராவ் பாபுராவ் பிலாரே [ (2013) 7 எஸ்.சி.சி. 173:(2013) 3 எஸ்.சி.சி. (சிவில்) 491]** என்ற வழக்கின் மீது சார்வுற்றார்.இது, மேல்முறையீட்டாளரான வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட அடைமான மீட்புக்கான உரிமை வழக்கினை நிலைநிறுத்தும் வழக்காகும். எனினும், **உமாபாய்** மற்றும் **துளசி** என்ற வழக்குகளில் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரைகள் இந்நீதிமன்றத்தின் கவனத்திற்கு கொண்டுவரப்படவில்லை. அத்தகைய தீர்ப்புரைகளைக் கவனத்திற்கொள்ளாதபட்சத்தில், **வஞ்சலாபாய் ரகுநாத் இதாபே** என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரை ஒரு கட்டுப்படுத்தும் முன்தீர்ப்பாக அமையாது என நாங்கள் அறிகிறோம்.

18. **தர்மாஜி சங்கர் ஷிண்டே -எதிர்-இராஜாராம் ஸ்ரீபத் ஜோஷி [ (2019) 8 எஸ்.சி.சி. 401:(2019) 3 எஸ்.சி.சி. (சிவில்) 790] -இல்** பிரதிவாதியின் மேல்முறையீடு இந்நீதிமன்றத்தால் அனுமதிக்கப்பட்டு, அடைமான மீட்புக்கான உரிமை வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது.

எனவே மீண்டும் விலைக்கு வாங்கும் உடன்படிக்கையும், விற்பனையும் தனிப்பட்ட ஆவணங்களில் உள்ளடங்கி இருக்குமாயின், இந்த ஆவணங்கள் ஒரே காலத்தில் நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளனவா?என்பதைப்

பொருட்படுத்தாத இந்த நடவடிக்கையானது " நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானமாக " " இருக்கமுடியாது என்று மற்றவற்றுக்கிடையில் தீர்மானிக்கப்பட்டது, ஆனால் இதற்கு எதிர்மறையான எதுவும் செல்லத்தக்கதல்ல.இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்காணும்படி தீர்மானித்துள்ளதாவது:(எஸ்.சி.சி. பக்கம் 413, பத்தி 22)

> "22. .....தரப்பினர்களின் சமகாலத்திற்குரிய நடத்தையைப் பரிசீலிக்கையில், சங்கர்ஷிண்டேயும், அதற்குப் பின்னர் மேல்முறையீட்டாளர்களும் நிலத்தின் உரிமையாளர்கள் போன்று வழக்குச் சொத்தைக் கையாண்டுவந்தனர் என்பது தெளிவாகிறது. வா.சா.ஆ.73-இல் உள்ள கூறு, ஐந்தாண்டு காலத்திற்குள் தொகை செலுத்தப்படவில்லையெனில், இந்தக் கிரைய நடவடிக்கை நிரந்தமான கிரைய ஆவணம் ஆகிவிடும் என்பதையும், அதன் பின்னர் உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் உடைமையின் மீது முழுமையான உரிமையைக் கொண்டிருப்பார் என்பதையும் தெரிவிக்கிறது. மேலும் இவை மீண்டும் விலைக்கு வாங்கும் விருப்பத்துடன் கூடிய நிபந்தனையின் பேரிலான கிரைய நடவடிக்கை செய்கின்ற தரப்பினர்களின் வெளிப்படையான உட்கருத்துடன் ஒத்திருக்கின்றன."

19.மேற்கண்ட தீர்ப்புரையைப் பார்வையிட்டதில், வாதி ஆவணத்தை நிறைவேற்றுவதற்கு எட்டு நாட்களுக்கு முன்னதாக தனது மகளின் திருமணத்திற்காக தொகை ரூ.7,000/-ஐ கடனாகப் பெற்றுள்ளார் என்பது தெரியவருகிறது.28.7.1967 அன்று ஆவணத்தை நிறைவேற்றுகையில், வாதி, கூடுதலாக ஒரு தொகையைக் கடனாகப் பெற்றுள்ளார். மேலும், ரூ.2,500/-மறுபயனுக்காக "நிபந்தனையுடன்கூடிய விற்பனைவாயிலான அடைமானம் " எனத் தலைப்பிடப்பட்ட ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்டது, ஆனால் வாதி ரூ .1,800/மட்டுமே பெற்றுக்கொண்டார். தொகை ரூ.7,000/-க்காக கடன் தருநர் மற்றும் கடன் பெறுநர் உறவுமுறையை முடிவுக்குக் கொண்டுவருவதே தரப்பினருடைய உட்கருத்தாக இருந்தது என்பது ஆவணத்தின் வாசகங்களிலிருந்து தெளிவாகிறது என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது.ஆவணத்தில் உள்ள கூறுகள், மீண்டும் வாங்கும் விருப்பதுடனான நிபந்தனையுடன் கூடிய விற்பனை நடவடிக்கையைச் செய்கிற தரப்பினர்களின் உட்கருத்துடன்

ஒத்திருக்கின்றன எனத் தீர்மானிக்கப் பட்டது.ஆவணத்தில், கடன் தருநர், கடன் பெறுநர் உறவுமுறையை நிலைநிறுத்தும் வாசகங்களும் இல்லை, அடைமான ஆவணத்தில் இன்றியமையாத தேவைப்பாடுகளான அடைமான மீட்புரிமையைத் தடைசெய்தல், வட்டி செலுத்துதல் போன்ற எவற்றையும் உள்ளடக்கியுமில்லை என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது.தரப்பினர்கள் ஓர் அடைமான ஆவணத்தை ஏற்படுத்துவதற்கான எண்ணத்தை ஒருபோதும் கொண்டிருக்கவில்லை என்பதை பிணையமாக வைக்கப்பட்ட அசையாச் சொத்தின் அடைமானத் தொகைக்கான வட்டியைத் தீர்வு செய்யாமையே சுட்டிக் காட்டுகிறது.

21.தற்போதைய வழக்கில், வாதியால் தொகை ரூ .3,000/-கடனாகப் பெறப்பட்டு, அத்தொகையைத் திருப்பிக் கொடுக்கும்பட்சத்தில் வழக்கு நிலத்தின் மறு மாற்றளிப்பை நிறைவேற்ற முதல் பிரதிவாதியைக்கோரி வலியுறுத்தப்பட்டது என்பது ஆவணத்தில் தெளிவாக வரையறுக்கப்பட்டுள்ளதாலும், இது முதல் பிரதிவாதியால் மறுக்கப்பட்டதாலும் மேற்படி தீர்ப்புரை பிரதிவாதிகளால் எழுப்பப்பட்ட வாதத்திற்கு உதவாது.

21. **சோபன் -எதிர்-நபி [ (2019) 7 எஸ்.சி.சி. 635:(2019) 3 எஸ்.சி.சி. (சிவில்) 703]** எனும் மற்றொரு தீர்ப்புரையும் பிரதிவாதிகளுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் சார்வுறப்பட்டது.எனினும், பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணமானது 10.12.1968 அன்று நிறைவேற்றப்பட்டு, அதே நாளன்று, ஒரு தனிப்பட்ட உடன்படிக்கை நிறைவேற்றப் பட்டது, அதில் வாதி தொகையைத் திருப்பிச்செலுத்தி சொத்தின் மறு மாற்றளிப்பினைப் பெறுவதற்கும் ஒப்புக்கொண்டுள்ள ஒரு வழக்காகும்.இரண்டு தனிப்பட்ட ஆவணங்களும் நிறைவேற்றப்பட்டதால், இது சட்டத்தின் பிரிவு 58 (இ) -இன் வரம்புரைக்குள் வராத நிபந்தனையுடன் கூடிய கிரையமேயன்றி அடைமானத்திற்கான ஆவணமல்ல என்று இந்நீதிமன்றம் சரியாகக் கண்டறிந்துள்ளது.

22. இந்த ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்டு இருபது ஆண்டுகள் கடந்த பின்னர் அடைமான மீட்புக்கான உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டது, இதற்கிடையில் பிரதிவாதிகள் நிலத்தினை மேம்படுத்தியுள்ளனர்.

ஆதலால், வாதி அடைமான மீட்பினைக் கோருவதற்குரியவரல்லர். அடைமானம் தொடர்ந்து இருந்து வரும்போது அடைமானம் பெறுபவரால் மேம்பாடு ஏதும்செய்யப்பட்டிருப்பின், அந்த அடைமானம் மீட்கப்படுவதன் பேரில் அதற்கு மாறான ஒப்பந்தம் இல்லாதிருக்கையில் அத்தகைய மேம்பாட்டுக்கு அடைமானம் வைப்பவர் உரிமையுடையவர் ஆவார் எனச் சட்டத்தின் பிரிவு 63 குறிப்பிடுகிறது.அடைமானம் பெறுபவர், சொத்தினை அழிவிலிருந்து அல்லது சீர்குலைந்து போவதிலிருந்து பாதுகாக்குமிடத்து அல்லது பிணையம் போதுமானதாக இல்லாமற்போவதைத் தடுப்பது தேவையாக இருந்தவிடத்து அல்லது அரசு ஊழியர் அல்லது அரசு அதிகாரி எவரின் சட்டப்படியான ஆணைக்கு இணங்குமிடத்து செலவுகள் செய்திருந்தாரென்றால், அடைமானம் வைப்பவர் மேம்பாட்டுக்கான செலவுகளைச் செலுத்துவதற்கு சட்டத்தின் பிரிவு 63(அ)-இன் கீழ் கடப்பாடு எழும்.தற்போதைய வழக்கில் அடைமானம் பெற்றவரால் மேம்பாடுகள் ஏதேனும் மேற்கொள்ளப்பட்டிருப்பின், அந்த மேம்பாடுகளுக்கான செலவினைச் செலுத்துவதற்கு அடைமானம் வைத்தவரை வற்புறுத்துவதற்கான எந்தவொரு நிகழ்வுகளும் எழவில்லை.அடைமானச் சொத்தை அழிவு, பறிமுதல் அல்லது விற்பனை ஆகியவற்றிலிருந்து பாதுகாப்பதற்காகவும், சொத்தில் அடைமானம் வைத்தவரின் உரிமை மூலத்தை ஆதரிப்பதற்காகவும், அதில் அடைமானம் வைத்தவருக்கெதிராக தனது உரிமை மூலத்தை அமைத்துக் கொள்வதற்காகவும் அத்தொகையை அடைமானம் பெறுபவர் செலவு செய்வது அவசியமாகும். மேலும், அடைமானச் சொத்தானது புதுப்பிக்கத்தக்க குத்தகையுரிமையைக் கொண்டுள்ளபோது, அதற்கான செலவு அடைமானம் பெறுபவரால் ஏற்கப்பட்டு, செலுத்த வேண்டிய அசல் தொகையில் மேம்பாட்டுக்கான செலவினைச் சேர்க்கலாம். எனினும், மேம்பாடு மேற்கொண்டதற்கும், செலவு செய்ததற்கும் உறுதியான சான்று இல்லாவிட்டால், அடைமானத்தொகைக்கு மேலாக எதனையும் வசூலிப்பதற்கு பிரதிவாதிகளுக்கு உரிமையில்லை.

அடைமானம் பெற்றவரிடம் சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், அவர் அடைமானச் சொத்திலிருந்து அனுபவ உரிமையைப் பெறுவார், இது நிலத்தைப் பயன்படுத்துபவருக்கு மட்டுமின்றி, அவரால் செய்யப்படும் மேம்பாடுகளுக்கும் ஈடுசெய்கிறது. இந்த மேம்பாடுகள் யாவும் அடைமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தின் உரிமையை அனுபவிப்பதற்கானதாகும்.

23.அடைமான மீட்புரிமைக்கான வழக்கு, அடைமானம் நிர்ணயிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 30 ஆண்டுகளுக்குள் தாக்கல் செய்யலாம் என்பதால், ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்டு 20 ஆண்டுகள் கழித்து வாதி அடைமான மீட்புரிமைக்கான வழக்கைத் தாக்கல் செய்துள்ளார் என்ற வாதம் நிலைக்கத்தக்கதல்ல.முப்பது ஆண்டு காலம் என்பது 22.2.1969 அன்றிலிருந்து தொடங்குகிறது. மேலும், உரிமை வழக்கு 1989-ஆம் ஆண்டில் காலவரம்பிற்குள்ளாகவே தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

24.அதன்காரணமாக, அடைமான மீட்புரிமைக்கான வழக்கைத் தள்ளுபடி செய்து, பிரதிவாதிகளின் மேல்முறையீட்டை ஏற்றுக்கொண்ட முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் ஆணையும், அதுபோன்று உயர் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவும் சட்டப்படி நிலைநிறுத்தத்தக்கதல்ல.

அதன்விளைவாக, முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தாலும் உயர் நீதிமன்றத்தாலும் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையை நீக்கறவு செய்து உரிமை வழக்கில் தீர்ப்பாணையிடப் படுகிறது.வாதி இந்த ஆணையின் நகல் கிடைக்கப்பெற்ற மூன்று மாதங்களுக்குள் அடைமானத் தொகையைச் செலுத்தவோ அல்லது வைப்பீடோ செய்யலாம்.செலவுத் தொகை குறித்து உத்தரவின்றி இந்த மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறது.

**மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஹேமந்த குப்தா**

**மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. எ.எஸ். போபண்ணா**

**புதுதில்லி**

13.08.2021.

---

**<u>உரிமைத்துறப்பு</u>**

"வட்டார மொழியில் மொழியாக்கம் செய்யப்பட்ட இத்தீர்ப்புரையானது, வழக்காடி, தன்னுடைய மொழியில் புரிந்துகொள்வதற்கு பயன்படுத்திக்கொள்வதற்குட்பட்டதேயன்றி, வேறெந்த நோக்கத்திற்காகவும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாகாது. அனைத்து நடைமுறையான மற்றும் அலுவல்முறையான நோக்கங்களுக்கும் மற்றும் தீர்ப்புரையை நிறைவேற்றலுக்கும், செயற்படுத்தலுக்கும் அதன் ஆங்கிலப்பதிப்பே அதிகாரப்பூர்வமானதாகும். "