[2021] 8 எஸ். சி. ஆர். 481

**நாராயண் டியோராவ் ஜாவ்லே (இறந்தவர்) சட்டபூர்வ**

**வாரிசுதாரர்கள்**

**எதிர்**

**கிருஷ்ணா மற்றும் பலர்**

**(உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு எண். 4726 / 2021)**

**ஆகஸ்ட் 17,2021**

**[ மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஹேமந்த் குப்தா**

**மற்றும்**

**மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஏ. எஸ். போபண்ணா,]**

**சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 1882: பிரிவுகள் – 60, 59A – அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தின் மீட்பு – உரிமை – உரிமைகளின் அடிப்படையில், அசல் அடமானதாரர்களால் அடமானத் தொகையை அடமானம் பெற்றவருக்கு செலுத்தாதது – அசல் அடமானதாரர்களுக்கு எதிராக அடமானதாரரால் அடமானத் தொகையை மீட்டெடுப்பதற்கான வழக்கு – மேல்முறையீட்டாளர் அசல் அடமானக்காரரிடமிருந்து அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தை வாங்கியிருந்தார், இருப்பினும், வழக்கில் ஒரு தரப்பினராக சேர்க்கப்படவில்லை – அடமானத் தொகையை செலுத்தாததால், மேல்முறையீட்டாளரின் மீட்புக்கான உரிமை மீட்புக்கான அடைப்பு**

மற்றும் தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றப்பட்ட பிறகு, அடமானதாரர் மேல்முறையீட்டாளரிடமிருந்து சொத்தை கைப்பற்றினார் – மேல்முறையீட்டாளர் அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தின் மீட்புக்கான உரிமையைக் கோரி அசல் அடமானதாரர்கள் மற்றும் அடமானதாரருக்கு எதிராக வழக்கு தொடர்ந்தார் – விசாரணை நீதிமன்றம் வழக்கை தள்ளுபடி செய்தது, இருப்பினும் முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் அதை அனுமதித்தது – மேல்முறையீட்டில், அடமான நிலத்தை மீட்டெடுப்பதற்கான வழக்கை உயர் நீதிமன்றம் தள்ளுபடி செய்தது – மேல்முறையீட்டில், மீட்பு உரிமை என்பது சொத்துரிமைக்கு உட்பட்ட அல்லது அதற்குத் துணையாக இருக்கக்கூடிய ஒரு உரிமையாகும் என தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது – அடமான நிலத்தை வாங்கிய பிறகு, அடமானதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மீட்புக்கான அடைப்பு வழக்கில் மேல்முறையீட்டாளர் ஒரு அவசியமான தரப்பினராக இருந்தார். எனவே அவர் அந்த வழக்கில் சேர்க்கப்பட்டிருக்க வேண்டும் – மேல்முறையீட்டாளர் ஒரு தரப்பாகச் சேர்க்கப்படாததால், மீட்புக்கான அடைப்பு வழக்கில் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பாணை மேல்முறையீட்டாளரைக் கட்டுப்படுத்தாது – மேலும், மீட்புக்கான அடைப்பு வழக்கில் தீர்ப்பாணை என்பது அசல் அடமானம் வைத்தவருக்கும் அடமானம் பெற்றவருக்கும் இடையிலான வஞ்சக்கூட்டு விளைவாகும், இதனால் அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து வாங்குபவரின் உரிமைகளை நிலைகுலைவு அடையசெய்கிறது – எனவே, மீட்புக்கான அடைப்பு செய்வதற்கான

வழக்கில் தீர்ப்பாணை செல்லாதது மற்றும் இல்லாநிலையது – பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஆவணத்தின் அடிப்படையில் அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தின் ஒரு பகுதியை வாங்கியிருந்தாலும், அவர் வழக்கில் ஒரு தரப்பினராக சேர்க்கப்படவில்லை என்ற உண்மையைக் கருத்தில் கொண்டு நிலத்தை மீட்டெடுப்பதற்கான அடமானம் வைத்தவரின் உரிமையை அத்தகைய தீர்ப்பாணையை அழிக்காது– இதனால், உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு நீக்கறவு செய்து முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு மீட்டெடுக்கப்படுகிறது.

மீட்புரிமை – அடமான மீட்புரிமை – இதன் பொருள் – தீர்முடிவு: அடமான மீட்புரிமை என்பது அடமான கோட்பாடுகளின் அடிப்படையில் சொத்தை மீட்கும் ஒரு உரிமையாகும். – சட்டத்தின் கீழ் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மீட்புரிமை என்பது ஒரு சட்டப்பூர்வமான மற்றும் முறையான உரிமையாகும், அதனை அற்றுப்போகச் செய்ய முடியாது – அடமான மீட்புரிமை என்பது சொத்துரிமைக்குத் துணையாக இருக்கக்கூடிய ஒரு உரிமையாகும்.

**நீதிமன்றம் மேல்முறையீட்டை அனுமதித்து, தீர்ப்பளித்தாவது :–**

**1.1 வாதி 18.05.1964 அன்று பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனைப் ஆவணத்தின் மூலம் சொத்தை வாங்கியுள்ளார், மேலும் 1965–ஆம் ஆண்டில் மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்படுவதற்கு மிக முன்னரே நடந்ததாகும். சொத்தை வாங்கிய பிறகு வாதியின்**

சுவாதீனம் வருவாய் ஆவணங்களில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது, இருப்பினும், அடமானதாரர் பின்னாளில் சொத்தை வாங்கியவரை வழக்கில் சேர்க்காமல் இருக்க முடிவு செய்துள்ளார். சொத்தை அடமானம் வைத்த அசல் அடமானதாரருக்கு, அந்தச் சொத்து வாதிக்கு மாற்றப்பட்ட பிறகு அதில் எஞ்சிய உரிமைமூலத்தையோ, பாத்தியத்தையோ அல்லது உரிமை கிடையாது. எனவே, அடமானம் வைத்தவருக்கும் அடமானதாரருக்கும் இடையே ஏற்பட்ட சமரசம் செல்லாதது, மேலும் அது வாங்குபவரை (வாதியை) கட்டுப்படுத்தாது. ஒருமுறை வாதி சொத்தை வாங்கிவிட்ட பிறகு, மீட்பதற்கான உரிமை என்பது அவரது சொத்துரிமையின் ஒரு பகுதியாகிவிடுவதால் ஒரு உரிமையாளராக அவர் வழக்கு நிலத்தை மீட்கக் கோரலாம். [பத்தி 11] [491–F–H; 492–A]

1.2 அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கிய தகவலை, வாங்குபவர் அடமானதாரருக்கு அறிவிப்பாக வழங்க வேண்டும் என்று நிரூபிக்கக்கூடிய எந்தவொரு சட்ட விதியையும் அடமானதாரரின் வழக்கறிஞரால் சுட்டிக்காட்ட முடியவில்லை. விற்பனை செய்யப்பட்ட பொருண்மை மற்றும் நிலத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டது ஆகிய இரண்டும் இணைந்து, சர்ச்சைக்குரிய அந்த நிலத்தின் மீதான வாதியின் உரிமைமூலத்தினை முழுமைப்படுத்துகின்றன. எனவே, நிலத்தை வாங்கியவருக்குத் தெரியாமல் அத்தகைய வழக்கில் பெறப்பட்ட ஆணை செல்லாதது ஆகும். வாதி, அடமான நிலத்தின் ஒரு பகுதியை வாங்கிய பிறகு

அடமானதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில், தான் ஒரு அவசியமான தரப்பினராக சேர்க்கப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்று சரியாகவே கோரியுள்ளார். அடமானதாரருக்கு ஆதரவாக வழங்கப்பட்ட மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பின் விளைவாகவே, மேல்முறையீட்டாளரிடமிருந்து நிலத்தின் சுவாதீனம் கையகப்படுத்தப்பட்டது. வாதி சொத்தைத்தான் வாங்கினார், மீட்பு உரிமையை அல்ல என்று விசாரணை நீதிமன்றம் பதிவு செய்துள்ள காண்முடிவுகள் எந்த அடிப்படை ஆதாரமும் இல்லாதவை என்பது தெளிவாகிறது. நிலத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டதைக் கருத்தில் கொண்டும், இரு தரப்பினரும் ஒரே கிராமத்தைச் சேர்ந்தவர்கள் என்ற உண்மையை முன்னிட்டும், மேல்முறையீட்டாளர் நிலத்தை வாங்கியது குறித்த 'கருத்தியலான அறிவிப்பு' நிலவுகிறது. [பத்தி 12,13][492–A–B–C, D, E–F]

1.3 சட்டத்தின் பிரிவு 91–ன் படி, தான் வாங்கிய நிலத்தைப் பொறுத்தவரை அடமானம் வைத்தவரின் இடத்திற்கு வந்துள்ள வாதிக்கு, அடமானம் வைக்கப்பட்ட நிலத்தை மீட்பதற்கான உரிமை உண்டு. கூடுதலாக, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கட்டளை XXXIV விதி 1, அடமானப் பாதுகாப்பு அல்லது மீட்பு உரிமையில் பாத்தியத்தை கொண்ட அனைவரும், மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கு உட்பட அடமானம் தொடர்பான எந்தவொரு வழக்கிலும் தரப்பினர்களாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும் என்று நிபந்தனை விதிக்கிறது. அசல் அடமானம் வைத்தவர்களான பிரதிவாதிகள் 1

மற்றும் 2, வாதியிடமிருந்து ரூ.1,000/– கடன் பெற்றதை ஒப்புக்கொண்ட போதிலும், சொத்தை மீட்பதற்கான வாதியின் உரிமையை மறுத்தனர். வாதி பத்து ஆண்டுகளுக்கு வழக்குச் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் வைக்கப்பட்டார் என்றும், எனவே வாதி அந்தச் சொத்தை மீண்டும் பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2–க்கே விற்க வேண்டும் என்றும் வாதிடப்பட்டது. ஆனால், அந்தப் பிரதிவாதிகள் அத்தகைய வாதத்தை சான்றுகளுடன் நிரூபிக்கவில்லை. பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2 அடமானத் தொகையைச் செலுத்த அடமானதாரருடன் சமரசம் செய்து கொண்டனர். அந்த அடமானத் தொகை செலுத்தப்படாததால் இறுதித் தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது. எனவே, இது வாதியின் உரிமையைத் தோற்கடிப்பதற்காக அசல் அடமானம் வைத்தவர்களுக்கும் அடமானதாரருக்கும் இடையே நடந்த ஒரு வஞ்சகக் கூட்டாகும். [பத்தி 15][493–E–H; 494–A]

1.4 மீட்பதற்கான உரிமை என்பது சமத்துவக் கொள்கைகளின் அடிப்படையில் சொத்தை மீட்பதற்கான உரிமையைக் குறிக்கிறது. இந்த நீதிமன்றம், சட்டத்தின் கீழ் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மீட்பு உரிமை என்பது ஒரு சட்டப்பூர்வ உரிமையாகும் என்பதால் அதை அற்றுப்போகச் செய்ய முடியாது என்று தீர்ப்பளித்தது. மீட்பு உரிமை என்பது சொத்துரிமைக்கு உட்பட்ட ஒரு துணை உரிமையாகும். வாதி வாங்கிய சொத்துரிமையை விட இது மேலான ஒன்று அல்ல. 'மீட்பு உரிமை' என்பது ஒரு வசதியான சட்டப் மூதுரை; ஆனால், மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்படுவதற்கு முன்பே அடமானம்

**வைத்தவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கிய ஒருவர், பிரிவு 60–இன் படி அந்தச் சொத்தை மீட்பதற்கு முழு உரிமை பெற்றவர் ஆவார். [பத்தி 16,19][494–A–C; 495–C–D]**

அல்லோகம் பெட்டபையய்யா மற்றும் ஒருவர் எதிர். அலகாபாத் வங்கி மற்றும் பலர் (2017) 8 எஸ். சி. சி 272: [2017] 8 எஸ். சி. ஆர் 121–வேறுபடுத்தப்பட்டுள்ளது.

டாக்டர் கோவிந்த்தாஸ் மற்றும் ஒருவர் எதிர் ஸ்ரீமதி சாந்திபாய் மற்றும் பலர் (1973) 3 எஸ்.சி.சி 418; அச்சல்தாஸ் துர்காஜி ஓஸ்வால் (இறந்தவர்) மூலம் சட்டபூர்வ வாரிசுதாரர்கள் எதிர் ராம்விலாஸ் கங்காபிசன் ஹெடா (இறந்தவர்) மூலம் சட்டபூர்வ வாரிசுதாரர்கள் மற்றும் பலர் (2003) 3 எஸ். சி. சி 614: [2003] 1 எஸ். சி. ஆர் 340; தும்பாசாமி முடெல்லி எதிர் முகமது. ஹுசைன் ரோதேன் ஐ. எல். ஆர் (1875) 1 மேட் 1; ஜமிலா பேகம் சட்ட பிரதிநிதிகள் வி. ஷமி முகமது மூலம் ஜமீலா பேகம் (இறந்தவர்). சட்டமுறை சார்பாளர்கள் எதிர் ஷமி முகமது (இறந்தவர்), மூலம் . சட்டமுறை சார்பாளர்கள் மற்றும் ஒருவர் (2019) 2 SCC 727 : [2018] 13 SCR 1253 – குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

2.1 நிறைவேற்றுகை நடவடிக்கைக்கு தடையுத்தரவு கோரி விண்ணப்பம் தாக்கல் செய்ததால் ஏற்படக்கூடிய ஒரே விளைவு என்னவென்றால், தனக்கு எதிராக ஒரு மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதையும், நீதிமன்ற உத்தரவின்படி அதற்குத் தடை விதிக்கப்படவில்லை என்பதையும் மேல்முறையீட்டாளர் அறிந்திருந்தார் என்பது மட்டுமே. உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கட்டளை XXI விதி 97 அல்லது 99–இல் கூறப்பட்டுள்ளது போல, ஒரு தீர்ப்புக்கு இணையான வலிமை கொண்ட எந்தவொரு உரிமைக் கோரல் முடிவும் அந்தத் தடை மனுவில் எடுக்கப்படவில்லை. உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் பிரிவு 11, விளக்கம் VII–இன் படி 'முன் தீர்ப்புத் தடை' நிறைவேற்றுகை நடவடிக்கைகளுக்கும் பொருந்தும் என்ற காரணத்திற்காக மட்டுமே, ஒரு தடையுத்தரவு மறுக்கப்பட்டதை 'முன் தீர்ப்புத் தடை'யாகக் கருத முடியாது. [பத்தி 22][496–சி–டி]

2.2 மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு மேல்முறையீட்டாளரைக் கட்டுப்படுத்தும் என்று உயர் நீதிமன்றம் பதிவு செய்த காண்முடிவுகள் ஏற்கத்தக்கவை அல்ல மற்றவற்றுடன், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 91 மற்றும் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கட்டளை XXXIV விதி 1 ஆகியவற்றுக்கு இணங்க, வாதி ஒரு தரப்பாகச் சேர்க்கப்படவில்லை. வாதியின் சுவாதீனம் வருவாய் ஆவணங்களில் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்த காரணத்தினாலும், விற்பனைப் பரிவர்த்தனை குறித்து அடமானதாரர்

அறிந்திருந்தார். மேலும், மேல்முறையீட்டாளரிடமிருந்தே சுவாதீனத்தை அடமானதாரர் பெற்றுக்கொண்டார் என்பது, விற்பனை மற்றும் வாதியின் சுவாதீனம் குறித்து அடமானதாரர் அறிந்திருந்தார் என்பது, இருந்தபோதிலும் அவரை ஒரு 'அவசியமான தரப்பினராக' சேர்க்காமல் இருக்க முடிவு செய்தார் என்பதையும் உறுதிப்படுத்துகிறது. அதற்கும் மேலாக, அசல் அடமாணம் வைத்தவர் அடமானதாரருடன் வஞ்சக்கூட்டில் ஈடுபட்டது வாதங்களின் மூலமே தெளிவாகிறது. எனவே, அவசியமான தரப்பினரின் முன்னிலையில் வழங்கப்படாத மற்றும் வஞ்சக்கூட்டால் பெறப்பட்ட ஒரு நீதிமன்றத் தீர்ப்பின் மூலம், சட்டத்தின் பிரிவு 60–இன் கீழ் வழங்கப்பட்டுள்ள மீட்பு உரிமை அற்றுப்போகாது. [பத்தி 23][496–D–G]

2.3 மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு செல்லாதது மற்றும் சட்டப்படி இல்லாதது ஆகும். அசல் அடமானம் வைத்தவர்களான பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2 மற்றும் பிரதிவாதி 3 ஆகியோருக்கு இடையே ஏற்பட்ட வஞ்சக்கூட்டின் விளைவே இந்தத் தீர்ப்பாணை ஆகும். இது அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கியவரின் உரிமைகளை முடக்குவதற்காகச் செய்யப்பட்டது. [பத்தி 27] [498–F–G]

சமரேந்திர நாத் சின்ஹா மற்றும் ஒருவர் எதிர் கிருஷ்ண குமார் நாக் ஏ. ஐ. ஆர் 1967 எஸ்சி 1440: [1967] எஸ். சி. ஆர் 18; மிருதுஞ்சய் பானி மற்றும்

ஒருவர் எதிர் நர்மதா பாலா சஸ்மால் மற்றும் ஒருவர் எஸ்சி 1961 எஸ்சி 1353: [1962] எஸ். சி. ஆர். 290– குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

3.1 நீதிமன்றத் தீர்ப்பாணையின் மூலம் அந்த உரிமை அற்றுப்போகாத வரை, நிலத்தை மீட்க மேல்முறையீட்டாளருக்கு உரிமை உண்டு. மேலே விவாதிக்கப்பட்டபடி, மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்குத் தொடரப்படுவதற்கு முன்பே சொத்துரிமை மாற்றம் பெற்றவரை வழக்கில் சேர்க்காமல், அவருக்குத் தெரியாமல் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பை ஒரு செல்லுபடியாகும் தீர்ப்பாகக் கருத முடியாது. [பத்தி28][499–A–B]

3.2 மேல்முறையீட்டாளர் நிலத்தை 1,000 ரூபாய்க்கு வாங்கியுள்ளார். விற்பனைத் தொகையில் எந்தப் பகுதியும் உரிமையாளர்களுக்கு வழங்கப்படவில்லை அல்லது அடமானதாரருக்குச் செலுத்துவதற்காக மேல்முறையீட்டாளரிடம் வைக்கப்படவில்லை. எனவே, நிலத்தில் உள்ள முழுமையான உரிமைகளையும் உள்ளடக்கிய ஒரு தெளிவான விற்பனையாகும். அடமானச் சொத்தின் ஒரு பகுதியில் பாத்தியத்தை கொண்ட ஒரு நபர், நிலுவையில் உள்ள அடமானத் தொகையில் ஒரு விகிதாச்சாரப் பகுதியை மட்டும் செலுத்திவிட்டு, தனது பங்கை மட்டும் மீட்கச் சட்டத்தின் பிரிவு 60 வழிவகை செய்யாது. எனவே, இதற்கு நேர்மாறாக, அடமாணம் வைத்தவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கியவர்,

**தான் வாங்கிய நிலப்பகுதியை மீட்க உரிமையுடையவர் ஆனால், அவர் முழு அடமானத் தொகையையும் செலுத்த வேண்டும். பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனைப் ஆவணத்தின் மூலம் அடமானச் சொத்தின் ஒரு பகுதியை வாங்கியிருந்த போதிலும், அடமானதாரர் தாக்கல் செய்த வழக்கில் மேல்முறையீட்டாளர் ஒரு தரப்பாகச் சேர்க்கப்படாததால், அந்த மீட்புரிமை தீர்ப்பாணை மேல்முறையீட்டாளரின் மீட்பு உரிமையைப் பறிக்காது. [பத்தி 29,30][499-B D, G]**

**3.3 உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு நீக்கறவு செய்யப்பட்டு, முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு மீட்டெடுக்கப்படுகிறது. மேல்முறையீட்டாளர் அடமானத் தொகையைச் செலுத்த மூன்று மாத கால அவகாசம் வழங்கப்படுகிறது மற்றும் அந்தத் தொகை செலுத்தப்பட்டதும், மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பை நிறைவேற்றுவதன் மூலம் அவரிடமிருந்து பறிக்கப்பட்ட நிலத்தின் சுவாதீனத்தைத் திரும்பப் பெற அவர் உரிமையுடையவர் ஆவார். [பத்தி31] [499-எச்; 500-ஏ]**

சிவதேவ் சிங் மற்றும் ஒருவர் எதிர் சுச்சா சிங் மற்றும் ஒருவர் (2000) 4 எஸ்சிசி 326: [2000] 2 எஸ். சி. ஆர். 878; பாங்க் ஆஃப் பூனா எதிர் நவராஜஸ்தான் கூட்டுறவு வீட்டுவசதி சங்கம் லிமிடெட். எ.ஐ.ஆர் 1968 பாம் 106; பனமாலி திரிபாதி எதிர் பிஸ்வநாத் பட்டநாயக் எ.ஐ.ஆர்.1984 ஓரிசா 145-குறிப்பிடப்பட்டது

**<u>பார்வையிடப்பட்ட தீர்முடிவுகள்</u>**

| | | |
|---|---|---|
| AIR 1968 BOM 106 | குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது | பத்தி 4 |
| AIR 1984 Orissa 145 | குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது | பத்தி 5 |
| [2017] 8 SCR 121 | வேறுபடுத்தப்பட்டுள்ளது | பத்தி 14 |
| (1973) 3 SCC 418 | குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது | பத்தி 13 |
| [2000] 2 SCR 878 | குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது | பத்தி 16, 22 |
| [2003] 1 SCR 340 | குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது | பத்தி 17 |
| ILR (1875) 1 Mad 1 | குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது | பத்தி 17 |
| [2018] 13 SCR 1253 | குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது | பத்தி 18 |
| [1967] SCR 18 | குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது | பத்தி 25 |
| [1962] SCR 290 | குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது | பத்தி 26 |

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகார வரம்பு: உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண். 4726/2021.

நாக்பூரில் உள்ள பம்பாய் உயர் நீதிமன்ற அமர்வு, இரண்டாம் மேல்முறையீடு எண். 441/1995-இல் 21.01.2015 அன்று வழங்கிய தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவிலிருந்து எழுகிறது

மேல்முறையீட்டாளர்களுக்காக சத்யஜித் ஏ. தேசாய், சத்ய காம் சர்மா, அனகா எஸ். தேசாய், ஆகிய வழக்குரைஞர்கள் முன்னிலையானார்கள்.

எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்காக நிதின் பரத்வாஜ், வழக்குரைஞர் முன்னிலையானார்.

நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பானது மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. **ஹேமண்ட் குப்தா,** அவர்களால் பகரப்பட்டது.

1. முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பைத் தள்ளுபடி செய்து, விசாரணை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பை மீட்டெடுத்து, அடமான நிலத்தை மீட்பதற்கான வழக்கைத் தள்ளுபடி செய்த பம்பாய் உயர் நீதிமன்றத்தின் 21.01.2015 தேதியிட்ட தீர்ப்பினால் பாதிக்கப்பட்டு, வாதி இந்த மேல்முறையீட்டைத் தாக்கல் செய்துள்ளார்.

2. இந்த மேல்முறையீட்டிற்கு இட்டுச் சென்ற சுருக்கமான பொருண்மைகள் யாதெனில், வேனி கிராமம், லோனார் தாலுகாவில் உள்ள புல எண்கள் 67/3 மற்றும் 65/1–இல் அமைந்த நிலங்களுக்கு பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2 உரிமையாளர்களாக இருந்தனர். அந்தப் பிரதிவாதிகள் ரூ. 700/– தொகையைப் பெறுவதற்காக 30.04.1954 அன்று (சா.ஆ.81) பிரதிவாதி எண் 3–க்கு ஆதரவாக அந்த நிலத்தை அடமானம் வைத்தனர். பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2, புல எண் 67/3–இல் உள்ள 1 ஏக்கர் 32 குந்தா பரப்பளவு கொண்ட அடமான நிலத்தை ரூ. 1000/– விலைக்குப் பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனைப் ஆவணத்தின் மூலம் வாதிக்கு விற்றனர். இவ்வாறாக, இந்த விற்பனை

பரிவர்த்தனையின் காரணமாக, வாதி அடமானம் வைத்தவரின் நிலைக்கு வந்துள்ளார்.

3. அசல் அடமானதாரர் (பிரதிவாதி எண் 3), அசல் அடமானம் வைத்தவர்களுக்கு (பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2) எதிராக, வட்டியுடன் கூடிய அடமானத் தொகை ரூ. 700/– ஐ வசூலிக்க முறையான உரிமையியல் வழக்கு எண் 237/1965 –ஐ தாக்கல் செய்தார். வாதிக்குச் சாதகமான விற்பனைப் பரிவர்த்தனை வழக்குத் தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பே நடந்திருந்தாலும், அந்த வழக்கில் வாதி ஒரு தரப்பாகச் சேர்க்கப்படவில்லை. ஒரு சமரசத்தின் அடிப்படையில் ஒரு முதனிலைத் தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்டதன் அடிப்படையில், 27.03.1967 வாக்கில் அடமானத் தொகையைச் செலுத்த பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2 ஒப்புக்கொண்டனர். பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2 அந்தத் தொகையைச் செலுத்தத் தவறியதால், 04.06.1969 அன்று முதனிலைத் தீர்ப்பாணை இறுதித் தீர்ப்பாக மாற்றப்பட்டதால் சொத்தை மீட்பதற்கான அடமானம் வைத்தவரின் உரிமையை முடக்கியது. அந்தத் தீர்ப்பைச் செயல்படுத்துகையில், அடமானதாரர் தற்போதைய மேல்முறையீட்டாளரான வாதியிடமிருந்து 05.12.1980 அன்று சுவாதீனத்தை எடுத்துக் கொண்டார். அதன்பிறகுதான், வாதி அசல் அடமானம் வைத்தவர்கள் மற்றும் அடமானதாரருக்கு எதிராக, அடமானச் சொத்தை மீட்பதற்காக முறையான உரிமையியல் வழக்கு எண் 7/1984 –ஐ தாக்கல் செய்தார்.

4. விசாரணை நீதிமன்றம் இந்த வழக்கை தள்ளுபடி செய்தாலும், மீட்பதற்கான சட்டப்பூர்வ காலம் 30 ஆண்டுகள் என்பதால், இந்த வழக்கு காலவரம்பிற்குள் உள்ளது என்ற முடிவை வழங்கியது. 30 ஆண்டு காலம் 30.04.1984 அன்று முடிவடைய இருந்த நிலையில், வழக்கு 23.1.1984 அன்று தாக்கல் செய்யப்பட்டது. வாதி சொத்தைத்தான் வாங்கினார் என்றும், 'மீட்பதற்கான உரிமையை' வாங்கவில்லை என்றும் நீதிமன்றம் கருதியது. நிறைவேற்றுகை நீதிமன்றத்தில் தீர்ப்பை நிறைவேற்றத் தடை கோரி வாதி மனு தாக்கல் செய்ததையும் நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது. இருப்பினும், அந்த விண்ணப்பம் நிறைவேற்றத்தைத் தடுத்து நிறுத்த மட்டுமே கோரியது என்பதாலும், அந்த உத்தரவிற்கு எதிரான மேல்முறையீடு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டதாலும் (சா.ஆ 90), அந்த உத்தரவு (சா.ஆ 124) 'முன் தீர்ப்புத் தடை'யாக செயல்படாது. எழுவினா எண். 7(A) தொடர்பாக, **பேங்க் ஆஃப் பூனா எதிர் நவராஜஸ்தான் கூட்டுறவு வீட்டு வசதி சங்க லிமிடெட் AIR 1968 BOM 106** என்ற வழக்கின் உயர் நீதிமன்றத் தீர்ப்பின் அடிப்படையில், பகுதி மீட்பு அனுமதிக்கத்தக்கது என்று நீதிமன்றம் உத்தரவிட்டது, ஆனால் வாதி மீட்பதற்கான உரிமையை வாங்காததால், அவர் முழு அடமானத் தொகையையும் செலுத்தத் தயாராக இருந்தபோதிலும், சொத்தின் ஒரு பகுதியை மீட்பதற்கு அவருக்கு உரிமை இல்லை. மீட்பதற்கான உரிமையும், மீட்புரிமை அடைப்பு உரிமையும் சமமானவை என்பதால், மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டவுடன், மீட்பதற்கான உரிமை அற்றுப்போகிறது.

5. மேல்முறையீட்டில், 18.05.1964 அன்று வாதிக்கு ஆதரவாக விற்பனைப் ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்ட பிறகு, அவரே சம்பந்தப்பட்ட நிலத்தின் சுவாதீனத்தில் இருந்தார் என்பதை வருவாய் ஆவணங்கள் காட்டுவதாக முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் கருத்துரைத்தது. அடமானப் பத்திரத்தில் (சா.ஆ 81) வாதி ஒரு சாட்சியாகக் கையெழுத்திட்டுள்ளார், இதன் மூலம் அவர் வாங்கிய நிலத்தின் மீதான உரிமைமூலம், அடமானதாரரான பிரதிவாதி எண் 3–ன் உரிமைகளுக்கு உட்பட்டது என்ற முடிவுக்கு மட்டுமே வர முடியும். எனவே, அவர் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், 1882–ன் (சுருக்கமாக இனி "சட்டம்" என குறிப்பிடப்படும்) பிரிவு 59A–ன் கீழ் ஒரு அடமானம் வைத்தவர் ஆவார். ஆகவே, அச்சட்டத்தின் பிரிவு 60–ன் படி, தரப்பினரின் நடவடிக்கையாலோ அல்லது நீதிமன்றத் தீர்ப்பாலோ அவ்வுரிமை அற்றுப்போகாத வரை, சொத்தை மீட்பதற்கான உரிமை அவருக்கு உண்டு. மீட்புரிமை அடைப்புத் தீர்ப்பாணை வாதிக்கு இருக்கும் மீட்பு உரிமையைப் பறித்துவிட்டதா என்பதை ஆராய்ந்த நீதிமன்றம், **பேங்க் ஆஃப் புனே** வழக்கில் உயர் நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பைச் சான்றாகக் கொண்டு அந்த வழக்கில் சொத்தை வாங்கியவர் மீட்பிற்காகத் தொடர்ந்த வழக்கில் தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டிருந்தது. முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் **பணமாலி திரிபாதி எதிர் விஸ்வநாத் பட்டநாயக் AIR 1984 Orissa 145** வழக்கையும் சார்வுற்றுயிருந்தது. வழக்குத் தொடரப்படுவதற்கு முன்பே வாதி நிலத்தை வாங்கியிருந்ததால், சட்டத்தின் பிரிவுகள் 59A மற்றும் 91–ன் படி, அடமானதாரர் அவரை ஒரு தரப்பாகச் சேர்த்திருக்க

வேண்டும் என்றும் நீதிமன்றம் கருத்துரைத்தது. எனவே, அந்த மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பாணை உயர் நீதிமன்றத்தால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது.

6. இந்த அடமான மீட்புக்கான வாதியின் வழக்கு செல்லத்தக்கது அல்ல என்று உயர் நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது. மீட்புரிமை அடைப்பு அடமானதாரர் தாக்கல் செய்த வழக்கில், அசல் அடமானம் வைத்தவர்கள் 27.03.1967–க்குள் தொகையைச் செலுத்த வேண்டும் என்ற சமரசத்தின் அடிப்படையில் ஒரு முதனிலைத் தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது. அந்தத் தொகை செலுத்தப்படாததால், 04.11.1969 அன்று இறுதித் தீர்ப்பு உத்தரவிடப்பட்டது. அந்தத் தீர்ப்பு எதிர்ப்புக்கு உட்படுத்தப்படாததால் அது இறுதியானது. எனவே, வாதி இனி அடமானத்தை மீட்பதற்கான கோரிக்கையை முன்வைக்க முடியாது என்று உயர் நீதிமன்றம் கருதியது.

7. மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில் வாதி ஒரு தரப்பாகச் சேர்க்கப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்று வாதிடுவதற்காக, மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பு வழக்கறிஞர் இந்தச் சட்டத்தின் பிரிவுகள் 59A, 60 மற்றும் 91–ஐயும், அதேபோல் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம், 1908–ன் (சுருக்கமாக இனி "சட்டத்தொகுப்பு" என குறிப்பிடப்படும்) கட்டளை XXXIV விதி 1–ன் விதிகளையும் சார்ந்துள்ளார். அந்த விதிகள் பின்வருமாறு:

**பிரிவு 59–அ. அடமானம் வைப்பவர் மற்றும் அடமானம் பெறுபவருக்கான சுட்டுகைகள் அவரிடமிருந்து உரிமைமூலத்தை பெறுகின்றவரை உள்ளடக்கும் –** வெளிப்படையாக மற்றபடி வகை செய்யப்படடிருந்தாலன்றி, இந்த அத்தியாயத்தில் அடமானம் வைப்பவர் மற்றும் அடமானம் பெறுபவருக்கான சுட்டுகைகள் முறையே அவரிடமிருந்து உரிமைமூலத்தை பெறுகிற ஆட்களுக்கான சுட்டுகைகளையும் உள்ளடக்குவதாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

**60. மீட்பதற்கு அடமானம் வைப்பவரின் உரிமை –** அசல் தொகை கொடுக்கப்பட வேண்டியதான பிறகு எந்தச் சமயத்திலும் அடமானத் தொகையைத் தக்க நேரத்திலும் இடத்திலும் செலுத்துவதன் பேரில் அல்லது செலுத்த முற்படுவதன்பேரில் (அ) அடமானம் பெறுபவரின் வசத்தில் அல்லது அதிகாரத்தில் உள்ள அடமானப் பத்திரத்தையும் மற்றும் அடமானச் சொத்து சம்பந்தமான எல்லாப் பத்திரங்களையும் அடமானம் வைப்பவருக்கு ஒப்படைக்கும்படி, (ஆ) அடமானம் பெறுபவர் அடமானச் சொத்தினைச் சுவாதீனத்தில் பெற்றுள்ளவிடத்து, அதன் சுவாதீனத்தை அடமானம் வைப்பவருக்கு ஒப்படைக்கும்படி, மற்றும் (இ) அடமானம் வைப்பவரின் செலவில், ஒன்று, அவருக்கோ அல்லது அவர் குறிப்பிடலாகும் மூன்றாம் ஆளுக்கோ மறு உரிமைமாற்றம் செய்யும்படி, அல்லது (அடமானமானது பதிவு செய்யப்பட்ட

பத்திரத்தின்மூலம் செயற்படுத்தப்பட்டுள்ளவிடத்து) அவரது உரிமைமூலத்தை பாதிக்கப்படும் வகையில் அடமானம் பெறுபவருக்கு மாற்றப்பட்ட உரிமை எதுவும் அழிக்கப்பட்டுவிட்டது என்பதாக எழுத்து வடிவில் ஓர் ஒப்புகை எழுதப்பட்டுப் பதிவு செய்விக்கும்படி அடமானம் பெறுபவரைக் கோருவதற்கு அடமானம் வைப்பவருக்கு உரிமையுண்டு.

வரம்புரையாக, இந்தப் பிரிவினால் வழங்கப்பட்ட உரிமையானது, தரப்பினர்களின் செயலால் அல்லது நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பாணையால் அழிக்கப்படாதிருத்தல் வேண்டும்.

இந்தப் பிரிவினால் வழங்கப்பட்ட உரிமையானது மீட்பதற்கான உரிமை என்று வழங்கப்படும், மற்றம் அதை நிலைநாட்டுவதற்கான உரிமை வழக்கானது மீட்பதற்கான உரிமைவழக்கு என்று வழங்கப்படும்.

இந்தப் பிரிவிலுள்ள எதுவும், அல் தொகையைச் செலுத்துவதற்கு நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலம் கடந்து போகும்படி விட்டுவிடப்பட்டால், அல்லது அத்தகைய காலம் எதுவும் நிர்ணயிக்கப்பட்டிராவிட்டால், அத்தகைய தொகையைச் செலுத்துவதற்கு அல்லது செலுத் முற்படுவதற்கு முன்வு, அடமானம் பெறுபவர் நியாயமான அறிவிப்பைப் பெற

உரிமையுடையவராவார் என்பதான வகைமுறை எதையும் செல்லாததாக்கும் என்று கொள்ளப்படுதல் ஆகாது.

**அடமானச் சொத்தின் ஒரு பகுதியை மீட்டல் –** இந்தப் பிரிவிலுள்ள எதுவும் அடமானச் சொத்தின் ஒரு பங்குக்கு மட்டும் உரிமைமூலத்தையுடைய ஒருவருக்கு, அடமானத்தின் பேரில் கொடுக்கபடவேண்டியதாக இருக்கிற தொகையில் தம்முடைய விகிதாச்சார பங்கைச் செலுத்துவதன்பேரில், தமக்குச் சொந்தமான பங்கை மட்டும் மீட்டுக் கொள்வதற்கு, அடமானம் பெறுபவர் ஒருவர், அல்லது ஒருவருக்கு மேற்பட்டவர்கள் அடமானம் பெறுபவர்களாக இருந்தால், அத்தகைய அடமானம் பெறுபவர்கள் எல்லோரும், அடமானம் வைப்பவரின் பங்கினை முழுமையாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ ஈட்டியிருக்குமிடத்து மட்டும் தவிர, உரிமையளிப்பதாகாது.

XX XX XX

**91. மீட்புக்காக உரிமைவழக்கிடக் கூடிய ஆட்கள்** – அடமானம் வைப்பவரைத் தவிர, பின்வரும் ஆட்களில் எவரும் அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தினை மீட்கலாம், அல்லது மீட்பிற்காக ஓர் உரிமை வழக்கைத் தொடுக்கலாம், அவர்கள்

(அ) அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தில் அல்லது அதன்மீது அல்லது அதை மீட்பதற்கான உரிமையில் அல்லது அத்தகைய உரிமையின்மீது பாத்தியத்தை எதும் பெற்றுள்ள அல்லது அதன்மீது பொறுப்புரிமை எதையும் கொண்டுள்ள(எந்த பாத்தியதையின் மீட்பு நாடப்படுகிறதோ அந்த பாத்தியதையை அடமானம் பெற்றிருப்பவர் அல்லாத) வேறு ஆள் எவரும்

(ஆ) அடமானக் கடன் அல்லது அதன் பகுதி எதையும் செலுத்துவதற்காக ஜாமின்தாராக இருப்பவர் எவரும்; அல்லது

(இ) அடமானம் வைப்பவரின் நிலச் சொத்தினை நிர்வகிப்பதற்கான ஓர் உரிமைவழக்கில் அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தின் விற்பனைக்காகத் தீர்ப்பாணை ஒன்றைப் பெற்றுள்ள அடமானம் வைப்பவருக்கு கடன் கொடுத்துள்ளவர் எவரும்.

**கட்டளை XXXIV, விதி 1 –**

**மீட்புத் தடுப்பு விற்பனை மற்றும் மீட்புக்கான உரிமை வழக்குகளின் தரப்பினர்கள்** – இந்தச் சட்டத்தின் வகை முறைகளுக்கு உட்பட்டு, ஒன்று அடமானப் பிணையச் சொத்தில் அல்லது மீட்பு உரிமையில் அக்கறை கொண்டுள்ள

ஆட்கள் அனைவரும் அடமானம் சம்பந்தமான உரிமை வழக்கெதிலும் தரப்பினார்களாகச் சேர்க்கப்படுதல் வேண்டும்.

**விளக்கம்** : பின் அடமானம் பெறுநர் ஒருவர் மீட்புத் தடுப்புக்கோ, விற்பனைக்கோ முன் அடமானம் பெறுநரை உரிமை வழக்கின் தரப்பினராக ஆக்காமலேயே வழக்கிடலாம், மற்றும் ஒரு பிந்திய அடமானத்தை மீட்பதற்கான உரிமைவழக்கில் முன் அடமானம் பெறுநர் ஒருவர் சேர்க்கப்படத் தேவையில்லை.

8. சட்டத்தின் பிரிவு 60–ன் கீழ் எதிர்பார்க்கப்படும் 'மீட்பதற்கான உரிமை அற்றுப்போதல்' என்பது நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பின் மூலமே நிகழ வேண்டும் என்று வாதாடப்படுகிறது. அத்தகைய தீர்ப்பு என்பது ஒரு செல்லுபடியாகக்கூடிய தீர்ப்பைக் குறிக்குமே தவிர, 18.05.1964 அன்று மேல்முறையீட்டாளருக்கு வழக்கு நிலம் மாற்றப்பட்ட பிறகு, அந்தச் சொத்தின் மீதான உரிமையை இழந்துவிட்ட அடமானம் வைத்தவருக்கு எதிராக வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பைக் குறிக்காது. மேலும், வருவாய் ஆவணங்களின் மூலமும், மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பாணையை நிறைவேற்றும்போது வாதியிடமிருந்தே சுவாதீனம் எடுக்கப்பட்டது என்ற உண்மையின் மூலமும் வாதி சுவாதீனத்தில் இருந்தது தெளிவாகிறது என்றும் வாதாடப்படுகிறது. மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்படுவதற்கு முன்பே, தனக்குச் சாதகமாக நிறைவேற்றப்பட்ட விற்பனைப் ஆவணத்தின் அடிப்படையில் வாதி சுவாதீனத்தில் இருந்ததால், அவர் ஒரு

முறையான தரப்பினர் மட்டுமல்ல, அவசியமான தரப்பினரும் ஆவார், ஏனெனில் வழக்கில் சேர்க்கப்பட்ட பிரதிவாதிகள் வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்ட தேதியன்றே அந்தச் சொத்தின் மீதான உரிமையை இழந்துவிட்டனர்.

9. மறுபுறம், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பு வழக்கறிஞர், **அல்லோகம் பெத்தப்பய்யா மற்றும் ஒருவர் எதிர் அலகாபாத் வங்கி மற்றும் பலர்** (2017) 8 SCC 272 என்ற வழக்கில் இந்த நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பைச் சார்ந்து, அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து வாங்குபவருக்கு, அடமானம் வைத்தவரை விடச் சிறந்த உரிமை ஏதும் இல்லை என்று வாதிடுகிறார். 18.05.1964 அன்று நடந்த விற்பனை மாற்றம் குறித்து அடமானதாரருக்கு எந்த அறிவிப்பும் வழங்கப்படவில்லை என்றும், எனவே மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில் பின்னாளில் வாங்கியவரை அடமானதாரரால் ஒரு தரப்பாகச் சேர்க்க முடியாமல் போனது என்றும் வாதாடப்படுகிறது. அந்தத் தீர்ப்பின் பின்வரும் பத்திகள் சான்றாகக் காட்டப்படுகின்றன:

> 9. அடமானத்தை மீட்பதற்கான உரிமையைநிலைநாட்டும் உரிமை என்பது இந்தச் சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்பட்டுள்ள ஒரு சட்டப்பூர்வ உரிமையாகும். இது அடிப்படையில் ஒரு அடமானம் நடைமுறையில் இருப்பதை உறுதிப்படுத்துகிறது. மீட்பதற்கான உரிமை என்பது, தரப்பினர்களின் செயல்பாட்டாலோ அல்லது சட்டத்தின் நடைமுறைப்படியோ, அதாவது சட்டத்தின் பிரிவு

60–ன் விலக்ககூறு கீழ் நீதிமன்றம் வழங்கும் தீர்ப்பின் மூலமோ அற்றுப்போகலாம். மீட்பதற்கான உரிமையை வாங்கியவர்கள், பிரிவு 91–ன் கீழ், தங்களுக்கு முன்னால் அந்த உரிமையை வைத்திருந்தவர்களுக்கு பிரிவு 60–ன் கீழ் இருந்த உரிமையை விடச் சிறந்த எதனையும் கோர முடியாது.

XX XX XX

13. அசல் வழக்கு எண் 68/1987–இல் வழங்கப்பட்ட மீட்புரிமை தீர்ப்பாணை, அதனைத் தொடர்ந்து நடந்த ஏலம் மற்றும் விற்பனைச் சான்றிதழ் வழங்கப்பட்டது ஆகியவை, பிரிவு 60–ன் விலக்ககூறின்படி மீட்பதற்கான உரிமையை அற்றுப்போகச் செய்தன. அடமானச் சொத்தில் தங்களின் முன்னோரின் மூலம் பாத்தியத்தை கொண்ட வாதிகள், பிரிவு 91–ன் கீழ் மீட்பதற்கான உரிமையைப் பெற்றிருந்தாலும், அது பிரிவு 60–ன் விலக்ககூறுக்கு உட்பட்டதே ஆகும். அவர்களின் உரிமைகள் முன்னோடியின் பாத்தியத்தை விட மேலானதாகவோ அல்லது தனிப்பட்டதாகவோ இருக்க முடியாது. சட்டத்தின் பிரிவு 60–ன் விலக்ககூறின் கீழ், காலவரம்பு முடிவதற்கு முன்பே சட்டத்தின் செயல்பாட்டின் மூலம் மீட்பதற்கான உரிமை அற்றுப்போய்விட்டால், அந்த உரிமையை 30 ஆண்டு காலவரம்பு முடிவதற்குள் எப்போது வேண்டுமானாலும் நிலைநாட்ட முடியும் என்று வாதிட

முடியாது. அடமானம் என்பதே நடைமுறையில் இல்லாதபோது, எதை மீட்பது என்பது கேள்விக்குறியே.

10. இருதரப்பு வழக்கறிஞர்களின் வாதங்களையும் நாங்கள் கேட்டோம். இந்த மேல்முறையீட்டில் எழும் எழுவினாக்கள் பின்வருமாறு பரிசீலிக்கப்படுகின்றன:

(i) சொத்தை வாங்கிய பிறகு அடமானதாரர் தாக்கல் செய்த மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில் வாதி ஒரு 'அவசியமான தரப்பினர்' தானா?

11. வாதி 18.05.1964 அன்று பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனைப் ஆவணத்தின் மூலம் சொத்தை வாங்கியுள்ளார், மேலும் 1965–ஆம் ஆண்டில் மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்படுவதற்கு மிக முன்னரே நடந்ததாகும். சொத்தை வாங்கிய பிறகு வாதியின் சுவாதீனம் வருவாய் ஆவணங்களில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது, இருப்பினும், அடமானதாரர் பின்னாளில் சொத்தை வாங்கியவரை வழக்கில் சேர்க்காமல் இருக்க முடிவு செய்துள்ளார். சொத்தை அடமானம் வைத்த அசல் அடமானதாரருக்கு, அந்தச் சொத்து வாதிக்கு மாற்றப்பட்ட பிறகு அதில் எஞ்சிய உரிமைமூலத்தையோ, பாத்தியத்தையோ அல்லது உரிமை கிடையாது. எனவே, அடமானம் வைத்தவருக்கும் அடமானதாரருக்கும் இடையே ஏற்பட்ட சமரசம் செல்லாதது, மேலும் அது வாங்குபவரை (வாதியை) கட்டுப்படுத்தாது.

ஒருமுறை வாதி சொத்தை வாங்கிவிட்ட பிறகு, மீட்பதற்கான உரிமை என்பது அவரது சொத்துரிமையின் ஒரு பகுதியாகிவிடுவதால் ஒரு உரிமையாளராக அவர் வழக்கு நிலத்தை மீட்கக் கோரலாம்.

12. அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கிய தகவலை, வாங்குபவர் அடமானதாரருக்கு அறிவிப்பாக வழங்க வேண்டும் என்று நிரூபிக்கக்கூடிய எந்தவொரு சட்ட விதியையும் அடமானதாரரின் வழக்கறிஞரால் சுட்டிக்காட்ட முடியவில்லை. விற்பனை செய்யப்பட்ட பொருண்மை மற்றும் நிலத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டது ஆகிய இரண்டும் இணைந்து, சர்ச்சைக்குரிய அந்த நிலத்தின் மீதான வாதியின் உரிமைமூலத்தினை முழுமைப்படுத்துகின்றன. எனவே, அத்தகைய வழக்கில் பெறப்பட்ட தீர்ப்பு செல்லாதது.

13. அடமானம் வைக்கப்பட்ட நிலத்தின் ஒரு பகுதியை வாங்கிய பிறகு, அடமானதாரர் தாக்கல் செய்த மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில் தான் ஒரு 'அவசியமான தரப்பினர்' என்பதால், தன்னைச் சேர்த்திருக்க வேண்டும் என்ற வாதியின் வாதம் சரியானது. அடமானதாரர், அசல் அடமானம் வைத்தவர் மற்றும் மேல்முறையீட்டாளர் ஆகிய அனைவரும் ஒரே கிராமத்தைச் சேர்ந்தவர்கள் என்பதைச் சுட்டிக்காட்ட, மேல்முறையீட்டாளர் **டாக்டர் கோவிந்ததாஸ் மற்றும் ஒருவர் எதிர் ஸ்ரீமதி சாந்திபாய் மற்றும் பலர்** (1973) 3 SCC 418 என்ற இந்த நீதிமன்றத் தீர்ப்பைச் சார்ந்துள்ளார். எனவே, வருவாய்

ஆவணங்களால் உறுதிப்படுத்தப்பட்ட சுவாதீன மாற்றம் மற்றும் மேல்முறையீட்டாளரிடமிருந்தே சுவாதீனம் எடுக்கப்பட்டது என்ற உண்மைகளுடன் சேர்த்துப் பார்க்கும்போது, விற்பனை குறித்த தகவல் அடமானதாரரின் கவனத்திற்கு வந்ததாகவே கருதப்படும். எனவே, மேல்முறையீட்டாளரைச் சேர்க்காதது அந்த மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பாணையை இல்லாததொன்றாகவும் செல்லாததாகவும் ஆக்குகிறது. மேலும், இது சுவாதீனம் வழங்கப்படாத ஒரு 'சாதாரண அடமானம்' என்றும் வாதிடப்பட்டது. அடமானதாரருக்கு ஆதரவாக வழங்கப்பட்ட மீட்புரிமை தீர்ப்பின் விளைவாகவே, மேல்முறையீட்டாளரிடமிருந்து சுவாதீனம் கையகப்படுத்தப்பட்டது. வாதி சொத்தைத்தான் வாங்கினார், மீட்பதற்கான உரிமையை வாங்கவில்லை என்று விசாரணை நீதிமன்றம் பதிவு செய்துள்ள காண்முடிவுகள் எவ்வித அடிப்படையுமற்றவை என்பது தெளிவாகிறது. நிலத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டது மற்றும் தரப்பினர்கள் அனைவரும் ஒரே கிராமத்தைச் சேர்ந்தவர்கள் என்ற உண்மைகளின் அடிப்படையில், மேல்முறையீட்டாளர் அந்த நிலத்தை வாங்கியது குறித்த 'கருத்தியலான அறிவிப்பு' இருப்பதாகக் கருதப்படுகிறது

14. **அல்லோகம் பெத்தப்பய்யா** வழக்கில், சொத்தை வாங்கியவர் ஒரு உறுத்துக்கட்டளை வழக்குத் தாக்கல் செய்தார். அந்த வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. அதற்கு எதிரான மேல்முறையீடும் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. அதன் பின்னரே, வங்கியைப்

பிரதிவாதியாகச் சேர்த்து அடமான மீட்பு வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்டது. உறுத்துக்கட்டளை வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்ட பிறகு மற்றும் நிறைவேற்றுதலில் வாதி எழுப்பிய மறுப்புரைகள் தள்ளுபடி செய்யப்பட்ட பின்னரே, 02.07.1997 அன்று வாங்குபவருக்கு விற்பனைச் சான்றிதழ் வழங்கப்பட்டது. இத்தகைய சூழ்நிலைகளில்தான், இந்த நீதிமன்றம் பின்வருமாறு தீர்ப்பளித்தது:

> 12. 2வது பிரதிவாதிக்கு 02–07–1997 அன்று விற்பனைச் சான்றிதழ் வழங்கப்பட்டது, அதனைத் தொடர்ந்து நிறைவேற்றுகை மனு எண் 203/1997–ன் மூலம் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டது. நிறைவேற்றுகை மேல்முறையீடு எண் 996/1997–இல் வாதிகள் எழுப்பிய மறுப்புரை நிராகரிக்கப்பட்டது. அதன் பின்னரே, வாதிகள் அடமானத் தொகையைச் செலுத்தத் தயாராக இருப்பதாகவும், அசல் வழக்கு எண் 68/1987–இல் தங்களை ஒரு தரப்பாகச் சேர்க்காததால் அந்தத் தீர்ப்பு தங்களைக் கட்டுப்படுத்தாது என்றும் கூறி, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் கட்டளை 34 விதி 1–ன் கீழ் அடமானத்தை மீட்பதற்கான அசல் வழக்கு எண் 96/1999–ஐ தாக்கல் செய்தனர். குறுக்கு விசாரணையின் போது, பிரதிவாதிகள் 3 மற்றும் 4 ஆகியோர் உரிமைப் பத்திரங்களை ஒப்படைத்ததன் மூலம் உருவாக்கிய அடமானம் குறித்து, சொத்தை வாங்கும் போதே தங்கள்

வழக்கறிஞர் மூலம் அறிந்திருந்ததை வாதிகள் ஒப்புக்கொண்டனர்.

XX XX XX

14. அசல் வழக்கு எண் 96/1999-இல், ஏல விற்பனைக்கோ அல்லது 2 வது பிரதிவாதிக்கு வழங்கப்பட்ட விற்பனைச் சான்றிதழை ரத்து செய்யவோ எந்த எதிர்ப்பும் எழுப்படவில்லை. உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் கட்டளை 34 விதி 1-ஐ சார்ந்து வாதிடுவது முற்றிலும் தவறானது, ஏனெனில் விதி 8-ன் படி, மீட்பதற்கான உரிமை விற்பனை உறுதி செய்யப்படும் வரை மட்டுமே நீடிக்கும், அதற்குப் பிறகு இல்லை. விற்பனைச் சான்றிதழ் வழங்கப்பட்ட பின்னரே இந்த வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்டது, எனவே மீட்பது குறித்த கேள்வி அங்கு தேவையற்றதாகிவிட்டது."

இந்த உண்மைகளின் அடிப்படையில், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பு வழக்கறிஞர் குறிப்பிட்ட அந்தத் தீர்ப்பு, தற்போதைய வழக்கின் பொருண்மைகளுக்குப் பொருந்தாது.

15. மேலும், சட்டத்தின் பிரிவு 91-ன் படி, தான் வாங்கிய நிலத்தைப் பொறுத்தவரை அடமானம் வைத்தவரின் இடத்திற்கு

வந்துள்ள வாதிக்கு, அடமானம் வைக்கப்பட்ட நிலத்தை மீட்பதற்கான உரிமை உண்டு. கூடுதலாக, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கட்டளை XXXIV விதி 1, அடமானப் பாதுகாப்பு அல்லது மீட்பு உரிமையில் பாத்தியத்தை கொண்ட அனைவரும், மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கு உட்பட அடமானம் தொடர்பான எந்தவொரு வழக்கிலும் தரப்பினர்களாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும் என்று நிபந்தனை விதிக்கிறது. அசல் அடமானம் வைத்தவர்களான பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2, வாதியிடமிருந்து ரூ.1,000/– கடன் பெற்றதை ஒப்புக்கொண்ட போதிலும், சொத்தை மீட்பதற்கான வாதியின் உரிமையை மறுத்தனர். வாதி பத்து ஆண்டுகளுக்கு வழக்குச் சொத்தின் சுவாதீனத்தில் வைக்கப்பட்டார் என்றும், எனவே வாதி அந்தச் சொத்தை மீண்டும் பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2–க்கே விற்க வேண்டும் என்றும் வாதிடப்பட்டது. ஆனால், அந்தப் பிரதிவாதிகள் அத்தகைய வாதத்தை சான்றுகளுடன் நிரூபிக்கவில்லை. பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2 அடமானத் தொகையைச் செலுத்த அடமானதாரருடன் சமரசம் செய்து கொண்டனர். அந்த அடமானத் தொகை செலுத்தப்படாததால் இறுதித் தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது. எனவே, இது வாதியின் உரிமையைத் தோற்கடிப்பதற்காக அசல் அடமானம் வைத்தவர்களுக்கும் அடமானதாரருக்கும் இடையே நடந்த ஒரு வஞ்சகக் கூட்டாகும்.

16. மீட்பதற்கான உரிமை என்பது சமத்துவக் கொள்கைகளின் அடிப்படையில் சொத்தை மீட்பதற்கான உரிமையைக் குறிக்கிறது.

**சிவதேவ் சிங் மற்றும் ஒருவர் எதிர் சுச்சா சிங் மற்றும் ஒருவர்** **(2000) 4 SCC 326** என்ற வழக்கில் இந்த நீதிமன்றம், சட்டத்தின் கீழ் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மீட்பு உரிமை என்பது ஒரு சட்டப்பூர்வ உரிமையாகும், அதை அற்றுப்போகச் செய்ய முடியாது என்று தீர்ப்பளித்தது. இந்த நீதிமன்றம் பின்வருமாறு உத்தரவிட்டது:

> "8. ...சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மீட்பு உரிமை என்பது ஒரு சட்டப்பூர்வ உரிமை என்பதால் அடமானப் பரிவர்த்தனையின் ஒரு பகுதியாக அடமானம் வைக்கும் நேரத்தில் செய்யப்படும் எந்தவொரு ஒப்பந்தத்தினாலும் அற்றுப்போகாது."

17 **அச்சல்தாஸ் துர்காஜி ஓஸ்வால் (இறந்தவர்) சட்டபூர்வ வாரிசுதாரர்கள் எதிர் ராம்விலாஸ் கங்காபிசன் ஹெடா (இறந்தவர்) சட்டபூர்வ வாரிசுதாரர்கள் மற்றும் பலர்** **(2003) 3 SCC 614** என்ற வழக்கில், மீட்பு உரிமை என்பது சட்டத்தின் பிரிவு 60-ன் கீழ் வழங்கப்பட்டுள்ள சட்டப்பூர்வமாக அங்கீகரிக்கப்பட்ட உரிமை என்று இந்த நீதிமன்றம் கூறியது. பிரிவி கவுன்சில் **தும்பசாமி முடெல்லி எதிர் முகமது உசேன் ரௌத்தர் ILR (1875) 1 Mad 1** வழக்கில் பொருத்தமான திருத்தங்களைக் கொண்டு வருமாறு சட்டமன்றத்தைக் கேட்டுக்கொண்ட பிறகு, இந்த நீதிமன்றம் பின்வருமாறு தீர்ப்பளித்தது:

"11. அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தை மீட்பது என்ற கோட்பாடு இந்திய நீதிமன்றங்களால் அங்கீகரிக்கப்படவில்லை, ஏனெனில் மீட்பு உரிமை என்ற கோட்பாட்டின் சாரம்சம் பண்டைய இந்தியச் சட்டத்திற்குத் தெரியாததாக இருந்தது. தும்பசாமி எதிர் உசேன் வழக்கில் பிரிவி கவுன்சில் பொருத்தமான திருத்தத்தைக் கொண்டு வருமாறு சட்டமன்றத்தைக் கேட்டுக்கொண்டது, மேலும் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 60-ன் காரணமாக சட்டப்பூர்வ அங்கீகாரத்தைப் பெற்றது..."

18. இந்த நீதிமன்றத்தின் சமீபத்திய தீர்ப்பான **ஜமீலா பேகம் (இறந்தவர்) சட்டமுறை சார்பாளர்கள் வழியாக எதிர் ஷமி முகமது (இற்ந்தவர்) சட்டமுறை சார்பாளர்கள் மற்றும் ஒருவர்** (2019) 2 SCC 727 என்ற வழக்கில், சொத்தை வாங்குவதன் மூலம், வாங்குபவர் முழு மீட்பு உரிமையையும் வாங்கியுள்ளார் என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது. இந்த நீதிமன்றம் பின்வருமாறு கூறியது:

**அடமானத்தை மீட்பதற்கான தீர்ப்பு சரியானதுதானா?**

32. சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், 1882-இன் பிரிவு 60-இன் படி, அடமானத் தொகை செலுத்த வேண்டிய காலம் வந்தவுடன், அடமானம் வைத்தவர் சரியான நேரத்தில் மற்றும் இடத்தில் அந்தத் தொகையைச் செலுத்திவிட்டு, அடமானப் பத்திரம்

மற்றும் சொத்து தொடர்பான அனைத்து ஆவணங்களையும் திரும்ப ஒப்படைக்குமாறு அடமானதாரரைக் கோருவதற்கு உரிமை உண்டு எனவும் அடமானதாரர் சொத்தின் சுவாதீனத்தை வைத்திருந்தால், அதை மீண்டும் அடமானம் வைத்தவரிடம் ஒப்படைக்க வேண்டும். சிவதேவ் சிங் எதிர் சுச்சா சிங் வழக்கில் பின்வருமாறு கூறப்பட்டது: (SCC பக்கம் 330, பத்தி 8)

> "8. ...சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் கீழ் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மீட்பு உரிமை என்பது ஒரு சட்டப்பூர்வ மற்றும் சட்டபூர்வமான உரிமையாகும் என்பதால் அடமானம் வைக்கும் போது செய்யப்படும் எந்தவொரு ஒப்பந்தத்தின் மூலமும் இந்த உரிமையை அற்றுப்போகச் செய்ய முடியாது."

19. மீட்பு உரிமை என்பது சொத்துரிமைக்கு உட்பட்ட ஒரு துணை உரிமையாகும். வாதி வாங்கிய சொத்துரிமையை விட இது மேலான ஒன்று அல்ல. 'மீட்பு உரிமை' என்பது ஒரு வசதியான சட்டப் மூதுரை; ஆனால், மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்படுவதற்கு முன்பே அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கிய ஒருவர், பிரிவு 60–இன் படி அந்தச் சொத்தை மீட்பதற்கு முழு உரிமை பெற்றவர் ஆவார்.

கவனிக்கபட வேண்டிய இரண்டாவது விவகாரம்:

(ii) மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில் பெறப்பட்ட தீர்ப்பு 'முன் தீர்ப்புத் தடையாக செயல்படுமா? மேலும், நீதிமன்றத் தீர்ப்பின் மூலம் மீட்பு உரிமை அற்றுப்போய்விட்டதா?

20. நிறைவேற்றுகை நடவடிக்கைகளை நிறுத்தி வைக்கக் கோரி வாதி தாக்கல் செய்த மனுவை நிறைவேற்றுகை நீதிமன்றம் தள்ளுபடி செய்ததால், அது 'முன் தீர்ப்புத் தடையாக செயல்படும் என்று உயர் நீதிமன்றம் கருதியது. மேலும், மீட்புரிமை அடைப்பு உரிமையும் மீட்பு உரிமையும் சமமானவை என்பதால், வாதி மீட்பு உரிமையை இழந்துவிட்டார் என்றும் கூறப்பட்டது.

21. ஆனால், நிறைவேற்றுதலை நிறுத்தி வைக்கக் கோரும் ஒரு மனுவானது, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கட்டளை XXI விதிகள் 101 மற்றும் 103–இல் கூறப்பட்டுள்ளதைப் போன்ற ஒரு 'தீர்ப்பாணையின்' தன்மையைக் கொண்டிருக்காது. அந்த விதிகள் பின்வருமாறு:

"101. தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய கேள்விகள்: 97 ஆவது விதி அல்லது 99 ஆவது விதியின்படியான ஒரு விண்ணப்பத்தின் பேரிலான ஒரு நடவடிக்கையின் தரப்பினர்களுக்கிடையே அல்லது அவர்களுடைய சார்பாற்றுநர்களுக்கிடையே

எழுகின்றவையும் அந்த விண்ணப்பத்தை நீதிமுறையில் தீர்மானிப்பது தொடர்புடையவையுமான சொத்திலுள்ள உரிமை, பாத்தியத்தை, அல்லது அக்கறை சம்பந்தப்பட்ட பிரச்சினைகள் உள்ளடங்கலாக) எல்லாப் பிரச்சினைகளும் விண்ணப்பத்தை விசாரிக்கிற நீதிமன்றத்தால் தீர்மானிக்கப்படுதல் வேண்டும், தனிப்பட்ட உரிமை வழக்கின் மூலமாகவல்ல, மற்றும் அவ்வப்போது அமலிலிருக்கும் வேறு எந்தச் சட்டத்திலும் இதற்கு மாறாக என்ன அடங்கியிருந்த போதிலும் இந்த நோக்கத்திற்காக அத்தகைய பிரச்சினைகளை முடிவு செய்ய அந்த நீதிமன்றம் அதிகாரவரம்பு கொண்டிருப்பதாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

XX XX XX

"103. **கட்டளைகள் தீர்ப்பாணைகளாகப் பாவிக்கப்படுதல் வேண்டும்**– 98 ஆவது விதி அல்லது 100 ஆவது விதியின்படி விண்ணப்பம் எதுவும் நீதிமுறையில் தீர்மானிக்கப்பட்டிருக்குமிடத்து, அதன்பேரில் பிறப்பிக்கப்பட்ட கட்டளையானது தீர்ப்பாணையாக இருந்தாற்போன்று அதே ஆற்றறைக் கொண்டிருப்பதோடு ஒரு மேல்முறையீடு பற்றியோ அல்லது மற்றப்படியாகவோவுள்ள அதே நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு இருத்தலும் வேண்டும்.

22. நிறைவேற்றுகை நடவடிக்கைக்கு தடையுத்தரவு கோரி விண்ணப்பம் தாக்கல் செய்ததால் ஏற்படக்கூடிய ஒரே விளைவு என்னவென்றால், தனக்கு எதிராக ஒரு மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதையும், நீதிமன்ற உத்தரவின்படி அதற்குத் தடை விதிக்கப்படவில்லை என்பதையும் மேல்முறையீட்டாளர் அறிந்திருந்தார் என்பது மட்டுமே. உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கட்டளை XXI விதி 97 அல்லது 99–இல் கூறப்பட்டுள்ளது போல, ஒரு தீர்ப்புக்கு இணையான வலிமை கொண்ட எந்தவொரு உரிமைக் கோரல் முடிவும் அந்தத் தடை மனுவில் எடுக்கப்படவில்லை. உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் பிரிவு 11, விளக்கம் VII–இன் படி 'முன் தீர்ப்புத் தடை' நிறைவேற்றுகை நடவடிக்கைகளுக்கும் பொருந்தும் என்ற காரணத்திற்காக மட்டுமே, ஒரு தடையுத்தரவு மறுக்கப்பட்டதை 'முன் தீர்ப்புத் தடை'யாகக் கருத முடியாது.

23. எனவே, மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு மேல்முறையீட்டாளரைக் கட்டுப்படுத்தும் என்று உயர் நீதிமன்றம் பதிவு செய்த காண்முடிவுகள் ஏற்கத்தக்கவை அல்ல மற்றவற்றுடன், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 91 மற்றும் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கட்டளை XXXIV விதி 1 ஆகியவற்றுக்கு இணங்க, வாதி ஒரு தரப்பாகச் சேர்க்கப்படவில்லை. **டாக்டர் கோவிந்ததாஸ்** வழக்கில் இந்த நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பின் அடிப்படையிலும், வாதியின் சுவாதீனம் வருவாய் ஆவணங்களில்

பதிவு செய்யப்பட்டிருந்த காரணத்தினாலும், விற்பனைப் பரிவர்த்தனை குறித்து அடமானதாரர் அறிந்திருந்தார். மேலும், மேல்முறையீட்டாளரிடமிருந்தே சுவாதீனத்தை அடமானதாரர் பெற்றுக்கொண்டார் என்பது, விற்பனை மற்றும் வாதியின் சுவாதீனம் குறித்து அடமானதாரர் அறிந்திருந்தார் என்பது, இருந்தபோதிலும் அவரை ஒரு 'அவசியமான தரப்பினராக' சேர்க்காமல் இருக்க முடிவு செய்தார் என்பதையும் உறுதிப்படுத்துகிறது. அதற்கும் மேலாக, அசல் அடமானம் வைத்தவர் அடமானதாரருடன் வஞ்சக்கூட்டில் ஈடுபட்டது வாதங்களின் மூலமே தெளிவாகிறது. எனவே, அவசியமான தரப்பினரின் முன்னிலையில் வழங்கப்படாத மற்றும் வஞ்சக்கூட்டால் பெறப்பட்ட ஒரு நீதிமன்றத் தீர்ப்பின் மூலம், சட்டத்தின் பிரிவு 60–இன் கீழ் வழங்கப்பட்டுள்ள மீட்பு உரிமை அற்றுப்போகாது.

24. உயர் நீதிமன்றம் இந்த மேல்முறையீட்டாளரின் வழக்கை நிராகரிப்பதற்காக, **சமரேந்திர நாத் சின்ஹா மற்றும் ஒருவர் எதிர் கிருஷ்ணா குமார் நாக் AIR 1967 SC 1440** என்ற தீர்ப்பை மேற்கோள் காட்டியுள்ளது. இருப்பினும், அந்த வழக்கில், ஒரு நபர் வழக்கு நிலுவையில் இருந்தபோது சொத்தை வாங்கியவர் என்ற காரணத்தினாலேயே அவர் தகுதி நீக்கம் செய்யப்பட்டார். அந்தச் சம்பவத்தில், ஹஸ்ரா என்பவர் அசல் அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கினார், ஆனால் அவர் அடமானத் தொகையைச் செலுத்தத் தவறினார். அடமானதாரர் 17.07.1945 அன்று மீட்புரிமை அடைப்பு நடவடிக்கைகளைத் தொடங்கினார், மேலும் 23.12.1946

அன்று ஒரு முதனிலை தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்டது. அந்தப் முதனிலைத் தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்ட பிறகுதான், தீர்ப்பு–கடனாளியான ஹஸ்ராவிடமிருந்து மீட்பு உரிமையின் ஒரு பகுதியை எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் வாங்கினார். நீதிமன்றம் அந்தத் தீர்ப்பை ஆராய்ந்தபோது, அது மீட்புரிமை தீர்ப்பாணையாக இல்லாமல், விற்பனைக்கான அடமானத் தீர்ப்பாக இருந்ததைக் கண்டறிந்தது. மேலும், அடமானம் வைத்தவர்கள் மற்றும் ஹஸ்ரா ஆகியோருக்குத் தகுந்த அறிவிப்பு வழங்கப்பட்ட பின்னரே இறுதித் தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது. அந்தத் தீர்ப்பில் கூறப்பட்டதாவது:

> "16. ... சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 91–ன் படி, அடமானம் வைத்தவர் மட்டுமன்றி, அடமானதாரரைத் தவிர்த்து அந்த அடமானச் சொத்தின் மீது உரிமைமூலம் அல்லது பொறுப்பு கொண்ட எவரும் அல்லது அந்தச் சொத்தை மீட்பதற்கான உரிமையைக் கொண்ட எவரும், அடமானச் சொத்தை மீட்கலாம் அல்லது மீட்பதற்கான வழக்கைத் தொடரலாம். எனவே, மீட்பு உரிமையின் முழுப்பகுதியையோ அல்லது ஒரு பகுதியையோ நிறைவேற்றுதலின் மூலம் வாங்கியவருக்கு, அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்தை மீட்பதற்கான உரிமை உண்டு. அத்தகைய உரிமையானது, சொத்தை வாங்குபவர் தனது முன்னோடியின் இடத்திற்கு வருகிறார் என்ற கொள்கையின் அடிப்படையிலானது எனவே, சொத்தை வாங்குவதற்கு முன்பு அந்த முன்னோடிக்கு

என்னென்ன உரிமைகள் இருந்தனவோ, அதே உரிமைகள் வாங்குபவருக்கும் உண்டு. சட்டத்தின் பிரிவு 59–A இன் கீழும், அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து சொத்துரிமையைப் பெறும் அனைவரும் 'அடமானம் வைத்தவர்' என்ற சொல்லுக்குள்ளேயே அடங்குவர், எனவே அவர்கள் சொத்தை மீட்கும் உரிமையைப் பெற்றுள்ளனர்..... மேற்கூறிய ஹஸ்ரா என்பவர் அந்தப் முதனிலைத் தீர்ப்பிற்கு எதிராகச் செய்த மேல்முறையீடு உயர் நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் இருந்தபோது, எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் அவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கியதால், 'வழக்கு நிலுவை விற்பனைக் கோட்பாடு' இந்த விற்பனைக்குக் கண்டிப்பாகப் பொருந்தும், மேலும் ஏற்கனவே சொல்லப்பட்டபடி அவர் அந்த வழக்கின் முடிவுக்குக் கட்டுப்பட்டவர் ஆவார். இறுதி மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பாணை விசாரணை நீதிமன்றத்தால் தகுதியான முறையில் வழங்கப்பட்டது என்ற எங்களது கருத்தின்படி, அந்தத் தீர்ப்பின் மூலம் அவரது மீட்பு உரிமை அற்றுப்போய்விட்டது, எனவே இனி அவருக்கு அந்த அடமானத்தை மீட்கும் உரிமை இல்லை. அந்த இறுதித் தீர்ப்பிற்கு எதிராக அவர் செய்த மேல்முறையீடு தவறானது எனவும் உயர் நீதிமன்றம் அதை அனுமதித்ததும், மீட்பு குறித்த கேள்வியை மீண்டும் விசாரிக்குமாறும், முதனிலைத் தீர்ப்பாணையைத் திருத்தும் நடவடிக்கைகளில் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரை பங்கேற்க அனுமதிக்குமாறும்

விசாரணை நீதிமன்றத்திற்கு உத்தரவிட்டு வழக்கை மீண்டும் அனுப்பியது தவறாகும்.

25. எனவே, **சமரேந்திர நாத் சின்ஹா** வழக்கில் இந்த நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பை உயர் நீதிமன்றம் தவறாகப் புரிந்துகொண்டுள்ளது என்பதை நாங்கள் காண்கிறோம். இது மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பாணைக்கு முன்னதாக அடமானதாரரிடமிருந்து மாற்றப்பட்ட வழக்கு அல்ல மாறாக, இது வழக்கு நிலுவையில் இருந்தபோது சொத்தை வாங்கியவரின் வழக்கு ஆகும்.

26. உயர் நீதிமன்றம் குறிப்பிட்ட மற்றொரு தீர்ப்பு **மிருத்யுஞ்சய் பாணி மற்றும் ஒருவர் எதிர் நர்மதா பால சாஸ்மல் மற்றும் ஒருவர் AIR 1961 SC 1353** இது மீட்பு உரிமையை தாங்களே வாங்கிவிட்டதாகக் கூறிய அடமானதாரர் தாக்கல் செய்த மேல்முறையீடு ஆகும். மேல்முறையீட்டாளரின் வாதம் என்னவென்றால், அடமானப் பத்திரத்தின் நிபந்தனைப்படி வாடகை செலுத்துவது அடமானம் வைத்தவரின் பொறுப்பாக இருந்தபோதிலும், அடமானதாரர் வாடகையைச் செலுத்தத் தவறிவிட்டார் என்பதாகும். வாடகை நிலுவைத் தொகையைச் செலுத்தத் தவறியதால், அந்தச் சொத்து விற்பனைக்குக் கொண்டு வரப்பட்டு, அடமானதாராலேயே விலைக்கு வாங்கப்பட்டது. எனவே, அந்த விற்பனையை ரத்து செய்யக்

கோருவதே அடமானம் வைத்தவருக்குள்ள தீர்வாகும் என பின்வருமாறு தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது :–

"7. சட்ட ரீதியான நிலைப்பாட்டை இவ்வாறு கூறலாம்: (1) தரப்பினர்களின் செயல் மூலமாகவோ, ஒன்றிணைப்பு மூலமாகவோ அல்லது நீதிமன்ற உத்தரவு மூலமாகவோ அடமானம் முடிவுக்கு வரும் வரை, 'ஒருமுறை அடமானம் என்றால் அது எப்போதும் அடமானமே' என்பதுதான் நிர்வகிக்கும் கொள்கை. (2) ஒரு அடமானதாரர், நீதிமன்றத்தின் அனுமதியுடன் தனது அடமானத் தீர்ப்பை நிறைவேற்றும் போதோ அல்லது ஒரு மூன்றாவது நபர் பெற்ற அடமான அல்லது பணத் தீர்ப்பை நிறைவேற்றும் போதோ, மீட்பு உரிமையை விலைக்கு வாங்கினால், அந்த மீட்பு உரிமை அற்றுப்போகலாம்; அத்தகைய சூழலில், அந்த விற்பனையை ரத்து செய்யாமல் அடமானம் வைத்தவர் மீட்புரிமை கோரி வழக்குத் தொடர முடியாது. (3) அடமானதாரர் ஒரு தவறு செய்ததன் காரணமாக அடமானச் சொத்தை வாங்கினால், அடமானம் அற்றுப்போகாது; அடமானம் வைத்தவர் மற்றும் அடமானதாரர் இடையிலான உறவு அதன் பிறகும் தொடரும், ஏனெனில் அவர் வாங்கிய மீட்பு உரிமை அடமானம் வைத்தவருக்கான ஒரு 'நம்பகத்தன்மை' அடிப்படையிலேயே அமையும்."

இந்தத் தீர்ப்பு அடமானதாரரின் வாதத்திற்கு எந்த வகையிலும் உதவாது.

27. எனவே, மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்கில் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு செல்லாதது மற்றும் சட்டப்படி இல்லாதது ஆகும். அசல் அடமானம் வைத்தவர்களான பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2 மற்றும் பிரதிவாதி 3 ஆகியோருக்கு இடையே ஏற்பட்ட வஞ்சக்கூட்டின் விளைவே இந்தத் தீர்ப்பாணை ஆகும். இது அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கியவரின் உரிமைகளை முடக்குவதற்காகச் செய்யப்பட்டது.

(iii) <u>முழு அடமானத் தொகையைச் செலுத்துவதன் மூலம், தான் வாங்கிய சொத்தின் பகுதியை மீட்க வாதிக்கு உரிமை உண்டா?</u>

28. **சிவதேவ் சிங், அச்சல்தாஸ் துர்காஜி ஓஸ்வால் மற்றும் ஜமீலா பேகம்** ஆகிய வழக்குகளில், நிலத்தை மீட்கும் உரிமை என்பது வெறும் தகைமைநெறியான நிவாரணம் அல்ல, அது ஒரு சட்டப்பூர்வமான உரிமை என்று இந்த நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்துள்ளது. எனவே, நீதிமன்றத் தீர்ப்பின் மூலம் அந்த உரிமை அற்றுப்போகாத வரை, நிலத்தை மீட்க மேல்முறையீட்டாளருக்கு உரிமை உண்டு. மேலே விவாதிக்கப்பட்டபடி, மீட்புரிமை அடைப்பு வழக்குத் தொடரப்படுவதற்கு முன்பே சொத்துரிமை மாற்றம் பெற்றவரை வழக்கில் சேர்க்காமல், அவருக்குத் தெரியாமல் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பை ஒரு செல்லுபடியாகும் தீர்ப்பாகக் கருத முடியாது.

29. மேல்முறையீட்டாளர் புல எண் 67/3–இல் உள்ள 1 ஏக்கர் 32 குண்டா நிலத்தை 1,000 ரூபாய்க்கு வாங்கியுள்ளார். விற்பனைத் தொகையில் எந்தப் பகுதியும் உரிமையாளர்களுக்கு வழங்கப்படவில்லை அல்லது அடமானதாரருக்குச் செலுத்துவதற்காக மேல்முறையீட்டாளரிடம் வைக்கப்படவில்லை. எனவே, இது புல எண் 67/3 நிலத்தில் உள்ள முழுமையான உரிமைகளையும் உள்ளடக்கிய ஒரு தெளிவான விற்பனையாகும். அடமானச் சொத்தின் ஒரு பகுதியில் பாத்தியத்தை கொண்ட ஒரு நபர், நிலுவையில் உள்ள அடமானத் தொகையில் ஒரு விகிதாச்சாரப் பகுதியை மட்டும் செலுத்திவிட்டு, தனது பங்கை மட்டும் மீட்கச் சட்டத்தின் பிரிவு 60 வழிவகை செய்யாது. எனவே, இதற்கு நேர்மாறாக, அடமானம் வைத்தவரிடமிருந்து சொத்தை வாங்கியவர், தான் வாங்கிய நிலப்பகுதியை மீட்க உரிமையுடையவர் ஆனால், அவர் முழு அடமானத் தொகையையும் செலுத்த வேண்டும். முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் இது குறித்து மேல்முறையீட்டாளருக்கு சாதகமாக கருத்து எண் 3–இல் பின்வருமாறு தீர்ப்பளித்துள்ளது:

"கருத்து எண் 3:– இப்புள்ளிக்கு விடையானது **பேங்க் ஆஃப் பூனா எதிர் நவராஜஸ்தான் கோ–ஆப்பரேடிவ் ஹவுசிங் சொசைட்டி லிமிடெட்** (1967 Mh.L.J. 774) (AIR 1968 Bom 106) என்ற தீர்ப்பில் அடமானச் சொத்தின் ஒரு பகுதியை வாங்கிய வாதிக்கு, விகிதாச்சார அடமானத் தொகையைச் செலுத்தி தான் வாங்கிய பகுதியை மட்டும் மீட்க உரிமை உண்டு என்று

கூறப்பட்டது. பிரிவு 60–இன் இரண்டாம் பகுதி இந்த வழக்கிற்குப் பொருந்தாது, ஏனெனில், வாதி வாங்கிய சொத்திற்கு மட்டுமே மீட்பு உரிமை உள்ளது எனவும் பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 2 உரிமையாளர்களாக உள்ள மற்றப் பகுதிக்கு மீட்பு உரிமை அற்றுப்போய்விட்டது எனவே, வாதி இந்த நிலத்தை மீட்டாலும், அது பகுதி மீட்பு ஆகாது.

30. எனவே, பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனைப் ஆவணத்தின் மூலம் அடமானச் சொத்தின் ஒரு பகுதியை வாங்கியிருந்த போதிலும், அடமானதாரர் தாக்கல் செய்த வழக்கில் மேல்முறையீட்டாளர் ஒரு தரப்பாகச் சேர்க்கப்படாததால், அந்த மீட்புரிமை தீர்ப்பாணை மேல்முறையீட்டாளரின் மீட்பு உரிமையைப் பறிக்காது.

31. அதன் விளைவாக, இந்த மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறது. உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு ரத்து செய்யப்பட்டு, முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு மீட்டெடுக்கப்படுகிறது. மேல்முறையீட்டாளர் அடமானத் தொகையைச் செலுத்த மூன்று மாத கால அவகாசம் வழங்கப்படுகிறது மற்றும் அந்தத் தொகை செலுத்தப்பட்டதும், மீட்புரிமை அடைப்பு தீர்ப்பை நிறைவேற்றுவதன் மூலம் அவரிடமிருந்து பறிக்கப்பட்ட நிலத்தின் சுவாதீனத்தைத் திரும்பப் பெற அவர் உரிமையுடையவர் ஆவார். நிறைவேற்றுகை நீதிமன்றம் மேல்முறையீட்டாளருக்குச் சுவாதீனத்தை விரைவாக வழங்குவதை உறுதி செய்ய வேண்டும்.

மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்பட்டது

## பொறுப்புத் துறப்பு

"வட்டார மொழியில் மொழியாக்கம் செய்யப்பட்ட இத்தீர்ப்புரையானது, வழக்காடி, தன்னுடைய மொழியில் புரிந்துகொள்வதற்கும் பயன்படுத்திக் கொள்வதற்கும் உட்பட்டதேயன்றி, வேறெந்த நோக்கத்திற்காகவும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாகாது. அனைத்து நடைமுறையான மற்றும் அலுவல்முறையான நோக்கங்களுக்கும் மற்றும் தீர்ப்புரையை நிறைவேற்றலுக்கும், செயற்படுத்தலுக்கும் அதன் ஆங்கிலப் பதிப்பே அதிகாரப்பூர்வமானதாகும்."