இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகாரவரம்பு

உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 2592/2022

(சிறப்பு அனுமதி மனு (உ) எண் 20047/2017-லிருந்து எழுகிறது)

திருமதி உமாதேவி நம்பியார் .....மேல்முறையீட்டாளர்

எதிர்

தாமரசேரி ரோமன் கத்தோலிக்க மறைமாவட்டம் சார்பாக

அதன் வழக்குரைஞர் தேவ்சியாவின் மகன்

அருட்திரு தந்தை.ஜோசப் கபில் . எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்

தீர்ப்புரை

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. வி. இராமசுப்ரமணியன்

1. வாதிகளின் பாகப்பிரிவினைக்கான உரிமை வழக்கு, விசாரணை நீதிமன்றத்தால் தீர்ப்பாணையிடப்பட்டு அதன்பின்னர் முறையான முதல் மேல்முறையீட்டில் உயர் நீதிமன்றத்தால் மாற்றியமைக்கப்பட்டதால் அவர்கள் மேற்படி மேல்முறையீட்டை முன்கொணர்ந்துள்ளனர்.

2. **நாங்கள் மேல்முறையீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த மூத்த வழக்குரைஞர் திரு. துஷ்யந்த் எ. தவே மற்றும் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் திரு. தாமஸ் பி. ஜோசப் ஆகியோரின் வாதங்களைக் கேட்டறிந்தோம்.**

3. தொடக்கத்தில் வழக்கு அட்டவணைச் சொத்து உல்லட்டுகண்டியில் சங்குணி என்பவருக்குச் சொந்தமானதாகும். அவரது மறைவுக்குப்பின்னர் சொத்து, அவருடைய இரண்டு மகள்களுக்கு சென்றடைந்தது, அதில் ஒருவர் இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளராவார். இதிலுள்ள மேல்முறையீட்டாளர் அவரது சகோதரியான திருமதி.ராணி சித்தனுக்கு ஆதரவாக 21.7.1971 அன்று பொது பகர அதிகார ஆவணத்தை நிறைவேற்றி, அதனை ஆவண எண் 35/1971-ஆக

பதிவு செய்துகொண்டார். எனினும், மேற்படி அதிகாரமானது 31.1.1985 அன்று இரத்து செய்யப்பட்டது ஆனால் இதற்கிடையில், மேல்முறையீட்டாளரின் சகோதரி சில சொத்துகளை விடுவித்து/ உரிமையளித்து மூன்றாம் தரப்பினர்களுக்காதரவாக நான்கு வெவ்வேறு ஆவணங்களை நிறைவேற்றி இருப்பதாகத் தெரிகிறது. ஆகவே மேல்முறையீட்டாளர், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்கள்/உடைமை மாற்றம் பெற்றவர்களுக்கு எதிராக முதலில் அசல் வழக்கு எண் 16/1986-இல் ஓர் உரிமை வழக்கையும் அதைத் தொடர்ந்து அசல் வழக்கு எண் 27/1988- இல் மற்றொரு உரிமை வழக்கையும் தாக்கல் செய்தார். இரண்டாவது உரிமை வழக்கில் 7.1.1989 அன்று முதல் நிலை தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருந்தாலும், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்கள்/ உடைமை மாற்றம் பெற்றவர்கள் இதிலுள்ள எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு சொத்தினைக் கிரையம் செய்துள்ளனர் என்பது மேல்முறையீட்டாளருக்குப் பின்னர் தெரியவந்தது.

4. ஆகவே, மேல்முறையீட்டாளர் வழக்குச் சொத்தில் அவரது பாதிபங்குக்கான பாகப்பிரிவினையையும், அதன் தனிப்பட்ட உடைமையையும் கோரி அசல் வழக்கு எண் 130/1989-இல் மற்றொரு உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்தார். விசாரணை நீதிமன்றம் மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஆதரவாக முதல்நிலை தீர்ப்பாணை வழங்கியது. எனினும், இங்குள்ள எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட முறையான மேல்முறையீடானது இம்மேல்முறையீட்டில் எதிர்ப்புக்குள்ளான உயர்நீதிமன்ற நீதியராயத்தின் தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையின் மூலம் அனுமதிக்கப்பட்டது. எனவே, மேல்முறையீட்டாளர் மேற்படி மேல்முறையீட்டுடன் வந்துள்ளார்.

5. தொடக்கத்திலேயே, இங்குள்ள எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், வழக்கு அட்டவணைச் சொத்து முதன்முதலில் மேல்முறையீட்டாளரின் தந்தைக்குச் சொந்தமானது என்பதும், மேல்முறையீட்டாளரும், அவரது சகோதரியும் சொத்தில் சமமான பங்குக்கு உரிமையுடையவர்கள் என்பதுமான பொருண்மைக் குறித்து கேள்வி எழுப்பவில்லை என்பதைக் குறிப்பிடவேண்டும். ஆனால், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் மற்றவற்றிற்கிடையில் (i) பாகப்பிரிவினைக்கான முந்தைய இரண்டு உரிமை

வழக்குகளான அசல்வழக்கு எண் 16/1986 மற்றும் அசல்வழக்கு எண் 27/1988-ஐ முன்னிட்டு, உரிமைவழக்கானது, உ.வி.மு.ச., கட்டளைII, விதி 2-இன் கீழ் தடைசெய்யப்பட்டது; (ii)அனைத்து ஆவணங்களிலும் கையொப்பமிட்டு, அவற்றைப் பதிவு செய்வதற்காக முன்னிலைப்படுத்துவதற்கு முகவருக்கு அதிகாரமளித்து மேல்முறையீட்டாளரால் அவரது சகோதரிக்கு ஆதரவாக பொது பகர அதிகார ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்டது; (iii) மேற்படி அதிகாரத்தின் மூலமாக, மேல்முறையீட்டாளரின் சகோதரி குடும்பத் தொழிலில் ஏற்பட்ட கடன்களை அடைக்கும்பொருட்டு வழக்கு அட்டவணைச் சொத்தினை நான்கு நபர்களுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்தார்;(iv)அதைத்தொடர்ந்து அவ்வாறு உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்கள் சொத்தினை இங்குள்ள எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு மதிப்புடைய மறுபயனுக்கு கிரையம் செய்தனர்; (v)மேல்முறையீட்டாளர் முன்னர் இங்கிலாந்தில் வசித்துவந்தபோதிலும், அவர் இந்தியா திரும்பியதும் வழக்கு அட்டவணைச் சொத்திலிருந்து 1கி.மீ. தொலைவில் இருந்த வீட்டிலேயே வசித்துவந்தார்; (vi) எனவே மேல்முறையீட்டாளர், எதிர் மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஆதரவாக மேற்கொள்ளப்பட்ட உரிமை மாற்றம் உட்பட அனைத்து உரிமை மாற்றங்கள் குறித்தும், மேலும் வழக்குச் சொத்தில் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் செய்யப்பட்ட மேம்பாடுகள் குறித்தும் அறிந்தே இருந்தார்; (vii)ஆகவே, மேல்முறையீட்டாளர் குற்றத்திற்கு துணைநின்றுள்ளார்; மற்றும் (viii)எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் உண்மையில் வழக்குச் சொத்தில் வணிக வளாகம் கட்டியுள்ளார், எனவே தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கும்போது அவர், குறைந்தபட்சம் அதில் செய்யப்பட்ட மேம்பாடுகளுக்கான மதிப்பைப் பெற உரிமையுடையவராவார் போன்ற காரணங்களுக்காக உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்தார்.

6. விசாரணை நீதிமன்றம், உரிமை வழக்கில் பரிசீலிப்பதற்காக கிட்டத்தட்ட 23 எழுவினாக்களை வனைந்தது. மேல்முறையீட்டாளரின் சகோதரி மோசடி புரிந்துள்ளார், மேலும், தற்போதைய உரிமை வழக்கின் வழக்குமூலமானது முந்தைய உரிமை வழக்குகளின் வழக்கு மூலத்திலிருந்து வேறுபட்டுள்ளது என்னும் காரணங்களின் பேரில் உ.வி.மு.ச., கட்டளை II, விதி 2-இன் அடிப்படையிலான ஆட்சேபணையானது விசாரணை

நீதிமன்றத்தால் நிராகரிக்கப்பட்டது. மேல்முறையீட்டாளர் குற்றத்திற்கு துணைநின்றுள்ளார் என்னும் வாதுரை, மேல்முறையீட்டாளருக்கு உரிமை மாற்றம் குறித்து தெரியாது எனும் சங்கதிசார்ந்த காண்முடிவின் அடிப்படையில் விசாரணை நீதிமன்றத்தால் நிராகரிக்கப்பட்டது. பகர அதிகார ஆவணத்தில் உள்ள வாசகங்களை ஆராய்ந்துப் பார்த்ததில், ஆவணமானது, சொத்தினைக் கிரையம் செய்வதற்கான அதிகாரத்தை அளிக்கவில்லை என்பதும், ஆகவே, மேல்முறையீட்டாளரின் சகோதரிக்கு சொத்தினை மாற்றம் செய்வதற்கான உரிமையில்லை என்பதுமான முடிவுக்கு விசாரணை நீதிமன்றம் வந்தது. மேல்முறையீட்டாளரின் சகோதரியால் 1981 மற்றும் 1982-ஆம் ஆண்டில் செய்யப்பட்ட முதல் உரிமை மாற்றங்கள், கிரையம் செய்வதற்கு வெளிப்படையான அதிகாரம் இல்லாததன் காரணமாக முற்றிலும் செல்லாதது என்பதால், அத்தகைய உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்களால் இதிலுள்ள எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஆதரவாக செய்யப்பட்ட பின்னிட்ட கிரையமுங்கூட செல்லாததெனக் தீர்மானிக்கப்பட்டது. இக்காண்முடிவுகளின் அடிப்படையில் விசாரணை நீதிமன்றம் வேண்டுரைக்கப்பட்டவாறே உரிமை வழக்கினைத் தீர்ப்பாணையிட்டது.

7. விசாரணை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையை மாற்றியமைக்கையில், உயர்நீதிமன்றம், (i) மேல்முறையீட்டாளர், உரிமை மாற்றத்திற்கான ஆவணங்களை நீக்கறவு செய்வதற்கும் மற்றும்/அல்லது சொத்தின் உடைமையை மீளப்பெறுவதற்குமான பரிகாரம் கோராதது அவரது வழக்கிற்கு பாதகமானது என்றும்; (ii) உ.வி.மு.ச., கட்டளை II, விதி 2-இன் கோட்பாடு பாகப்பிரிவினைக்கான உரிமை வழக்குகளுக்குப் பொருந்தாது என்றாலும், 1882-ஆம் ஆண்டு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் (இதற்குப்பிறகு "சட்டம்" எனக் குறிப்பிடப்படும்) பிரிவு 3-இன்படி மேல்முறையீட்டாளரின் சகோதரியால் மேற்கொள்ளப்பட்ட உரிமை மாற்றங்கள் குறித்து மேல்முறையீட்டாளர் கொள்நிலை அறிவிப்பு பெற்றிருக்கவேண்டுமென தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும் என்றும்; (iii)மேல்முறையீட்டாளர், கொள்நிலை அறிவிப்பு பெற்றிருக்குமிடத்து, உடைமை மாற்றத்திற்கான ஆவணங்களை இரத்து செய்வதற்கான எந்தவொரு பரிகாரமும், பகர அதிகார ஆவணம் இரத்து செய்யப்படும்

சமயத்தில் ஏற்கெனவே காலவரம்பினால் தடைசெய்யப்பட்டிருக்கக்கூடும் என்றும்; (iv)வா.சா.ஆ.1-ஆக தாக்கல் செய்யப்பட்ட பொது பகர அதிகார ஆவணம் வழக்குச் சொத்தினைக் கிரையம் செய்வதற்கான ஏதொரு வெளிப்படையான அதிகாரத்தையும் கொண்டிருக்கவில்லையாதலால், உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், 1882-ஆம் ஆண்டு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 41-இன் விலக்குக்கூறு வேண்டுரைக்கின்றவாறு, 'போதியகவனம்' செலுத்தியதாகக் கருதப்பட இயலாது என்றும்; (v)இப்பொருண்மை இருந்த போதிலும் மேல்முறையீட்டாளர் உடைமை மாற்றங்கள் குறித்த கொள்நிலை அறிவிப்பைப் பெற்றிருந்தும், உடைமை மாற்றங்களை இரத்து செய்யும்படி கோருவதற்குத் தவறியதால், அவர் பாகப்பிரிவினைக்கானத் தீர்ப்பாணைப் பெறுவதற்குரியவரல்லர் என்றும் தீர்மானித்துள்ளது.

8. மேல்முறையீட்டாளரால் 21.7.1971 அன்று அவரது சகோதரிக்கு ஆதரவாக நிறைவேற்றப்பட்ட பொது பகர அதிகார ஆவணமானது, கிரையம் செய்வதற்கான குறிப்பிட்ட அதிகாரம் எதையும் கொண்டிருக்கவில்லை என்பது விசாரணை நீதிமன்றம் மற்றும் உயர்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரைகளிலிருந்து தெரியவருகிறது. ஆகவே, மேல்முறையீட்டாளரின் சகோதரி, எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் உரிமை முன்னவருக்கு சொத்தினைக் கிரையம் செய்வதற்கான உரிமையைப் பெற்றிருக்கவில்லை என்று விசாரணை நீதிமன்றமும், உயர் நீதிமன்றமும் ஐயத்திற்கிடமற்றவகையில் தீர்மானித்தன. எனினும், எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்காக முன்னிலையான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் வாதிட்டது யாதெனில், (i) ஓர் ஆவணத்தைப் பொருள்கொள்ளும்போது அனைத்து நிறுத்தற்குறிகளுக்கும் உரிய முக்கியத்துவம் அளிக்கப்படவேண்டும்; (ii)பகர அதிகார ஆவணமானது வழக்குரைஞர் சங்கத்தின் மூத்த வழக்குரைஞரால் வரையப்பட்டது; (iii)பகர அதிகார ஆவணத்தின் கூறு 22, அனைத்து ஆவணங்களையும் நிறைவேற்றி, அவற்றைப் பதிவு செய்வதற்கான அதிகாரத்தையும் முகவருக்கு வழங்கியுள்ளது; (iv) ஓர் ஆவணத்தை நிறைவேற்றி, அதை பதிவு செய்வதற்கு சமர்ப்பிக்கும் அதிகாரம் என்பது 1908-ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டம், பிரிவு 49-இன்படி பதிவு செய்யப்படவேண்டிய ஆவணங்களை நிறைவேற்றும் அதிகாரத்தைக் குறிக்கிறது என்பதைப்

புரிந்துகொள்ளவேண்டும்; (v)ஆகவே, எதிர்மேல் முறையீட்டாளரைப்போன்ற நல்லெண்ணத்தின்பாலான வாங்குநரைப் பாதிப்படையச் செய்யக்கூடாது என்பதாகும்.

9. ஆனால், எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரின் மேற்படி பணிந்துரைகளுடன் நாங்கள் உடன்படவில்லை. மேல்முறையீட்டாளரால் 21.7.1971 அன்று அவரது சகோதரிக்கு ஆதரவாக நிறைவேற்றப்பட்ட பகர அதிகார ஆவணமானது, (i) கூறு 15-இன் கீழ் குத்தகை அளிக்கவும்; (ii) கூறு 20-இன் கீழ் பிணையத்துடனோ, பிணையம் இல்லாமலோ தேவைப்படும் போதெல்லாம் கடன்பெறவும், அதற்குத் தொடர்புடைய அனைத்து ஆவணங்களையும் நிறைவேற்றவும், தேவைப்பட்டால் பதிவுசெய்யவும்; மற்றும் (iii) கூறு 22-இன் கீழ் மேல்முறையீட்டாளருக்காக அவரது சார்பில் ஆவணங்களில் அவரே (முகவர்) கையொப்பமிடவும், அவற்றைப் பதிவு செய்ய சமர்ப்பிக்கவும் முகவருக்கு அதிகாரமளிக்கும் வகையங்களைக் கொண்டிருந்தது என்பது தெளிவான மற்றும் வெளிப்படையான சங்கதியாகும். எனினும், சொத்தினைக் கிரையம் செய்ய முகவருக்கு அதிகாரமளிக்கும் மற்றும் உரிமையளிக்கும் கூறேதும் ஆவணத்தில் இல்லை. வழக்குரைஞர் சங்கத்தின் மூத்த வழக்குரைஞரால் ஆவணம் வரையப்பட்டுள்ளது என்னும் வாதம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்குச் சாதகமான வாதமல்ல. இந்தக் காரணத்திற்காகத்தான் வரைவாளருக்கு (i)சொத்தினைக் குத்தகை அளிப்பதற்கான வெளிப்படையான அதிகாரத்தையும்; (ii)ஏதேனும் கடனுக்காகச் சொத்தினைப் பிணையமாக அளிப்பதற்கு ஆவணம் எதனையும் நிறைவேற்றுவதற்கான வெளிப்படையான அதிகாரத்தையும் சேர்த்துக்கொள்ள உரிமை அளிக்கப்பட்டிருந்ததேயன்றி, சொத்தினைக் கிரையம் செய்வதற்கான வெளிப்படையான அதிகாரத்தினை அல்ல. ஆகவே, வரைவாளர் தெளிவான அறிவுறுத்தல்களைப் பெற்றுள்ளார் என்பது தெரிகிறது. மேலும் அவர், அதை உண்மையுடன் பின்பற்றியுள்ளார். பகர அதிகார ஆவணத்தில் கிரையம் செய்வதற்கான அதிகாரம் இருப்பதாக அனுமானிக்கப்படக்கூடாது. விசாரணை நீதிமன்றமும், உயர் நீதிமன்றமும் ஆவணமானது கிரையம் செய்வதற்கான அதிகாரத்தை அளிக்கவில்லை என்னும் காண்முடிவில் ஒருமித்த கருத்துக்கொண்டிருந்தன.

10. உண்மையில் உயர்நீதிமன்றம், எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் கோரப்பட்ட பரிகாரத்தினை சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டத்தின் பிரிவு 41-இன்படி நிராகரித்தது. அது பின்வருமாறு:

> **"வெளித்தோற்ற உரிமையாளரால் உரிமைமாற்றம் செய்யப்படுதல்:-** ஓர் அசையாச் சொத்தில் பாத்தியதையுடையவர்களின் வெளிப்படையான அல்லது உட்கிடையான இசைவுடன் ஒரு நபர் அந்தச் சொத்தின் வெளித்தோற்ற உரிமையாளராக இருந்து, அதனை மறுபயனுக்காக உரிமை மாற்றம் செய்கிறவிடத்து, உரிமை மாற்றம் செய்பவர் அதனைச் செய்வதற்கு அதிகாரமளிக்கப்படவில்லை என்ற காரணத்தின்பேரில் அந்த உரிமைமாற்றம் விழலாகத்தக்கதாகாது:
>
> ஆனால் உரிமைமாற்றம் பெறுபவர், அந்த உரிமை மாற்றத்தைச் செய்வதற்கு, உரிமை மாற்றம் செய்பவருக்கு அதிகாரம் இருக்கிறது என்பதை உறுதி செய்து கொள்வதற்கு உரிய கவனம் எடுத்துக்கொண்டபிறகு நல்லெண்ணத்தில் செயற்பட்டிருத்தல் வேண்டும்."

11. எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் பிரிவு 41-இன் விலக்குக்கூறு வேண்டுரைக்கின்றவாறு உரிய கவனம் செலுத்தியிருந்தால், கிரையம் செய்வதற்கான அதிகாரம் இல்லை என்பதை அவர்கள் சுலபமாகக் கண்டறிந்திருக்கக்கூடும் என உயர்நீதிமன்றம் எங்களது கருத்துப்படி சரியாகவே தீர்மானித்துள்ளது.

12. துரதிருஷ்டவசமாக, (i) பகர அதிகார ஆவணம் கிரையம் செய்வதற்கான அதிகாரத்தைக் கொண்டிருக்கவில்லை; மற்றும் (ii) எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், சட்டப்பிரிவு 41-இன் பயனைக்கோரமுடியாது என்பதைக் கண்டறிந்த பின்னர், மேல்முறையீட்டாளர் சட்டப்பிரிவு 3-இன்படி கொள்நிலை அறிவிப்பைப் பெற்றுள்ளதாகக் குறிப்பிட்டு, உயர் நீதிமன்றம் பிழைபுரிந்துள்ளது. சட்டப்பிரிவு 3-இன் தொடர்புடைய பொருள்விளக்கக்கூறு பின்வருமாறு:

> **"பொருள்விளக்கக்கூறு**
>
> xxxx xxx xxxx

"**ஒரு நபர், ஒரு பொருண்மை குறித்து உள்ளபடியாக அறிந்திருக்கும்போது** அல்லது அவர் செய்திருக்க வேண்டிய விசாரணையை அல்லது சோதனையை அவர் வேண்டுமென்றே செய்யாதிருந்தால் தவிர அல்லது மிகுந்த அசட்டையாக இருந்தால் தவிர, அவர் அதை அறிந்திருக்கக்கூடும் எனும்போது, அவர் "அறிவிப்புப்பெற்றவர் என்று சொல்லப்படுவார்."

விளக்கம் I :- அசையாச் சொத்து தொடர்பான நடவடிக்கை எதுவும், பதிவு செய்யப்பட்ட முறையாவணத்தின்மூலம் செய்யப்படவேண்டும் என்று சட்டத்தினால் கோரப்படுகிறவிடத்தும், அவ்வாறு செய்யப்பட்டுள்ளவிடத்தும், அத்தகைய சொத்தினை அல்லது அத்தகைய சொத்தில் பகுதி எதனையும் அல்லது பங்கு அல்லது உரித்தத்தைப் பெறுகிற நபர் எவரும், பதிவு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து முறையாவணத்தைப்பற்றி, அறிந்திருப்பதாகக் கொள்ளப்படுதல்வேண்டும் அல்லது அந்தச் சொத்து ஒரே உள்மாவட்டத்தில் அமைந்திராதவிடத்து அல்லது பதிவு செய்யப்பட்ட முறையாவணம் இந்தியப் பதிவுச் சட்டம், 1908 (16/1908)பிரிவு 30-இன் உட்பிரிவு 2-இன்படி பதிவு செய்யப்பட்டிருக்கிறவிடத்து, எந்தத் துணைப் பதிவாளரின் உள்மாவட்டத்திற்குள் பெறப்பட்ட சொத்தின் பகுதி எதுவும் அல்லது அதில் பங்கு அல்லது உரித்தம் எதுவும் அமைந்துள்ளதோ அந்தத் துணைப் பதிவாளர் எவராலும் அந்தப் பதிவு, செய்யப்பட்ட முறையாவணத்திற்கான விவரக்குறிப்பு எதுவும் கோப்பிலிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து முறையாவணத்தைப் பற்றி அறிந்திருப்பதாகக் கொள்ளப்படுதல்வேண்டும்.

வரம்புரையாக

(1) முறையாவணம் பதிவு செய்யப்பட்டு, 1908-ஆம் ஆண்டு இந்தியப் பதிவுச் சட்டம் (16/1908) மற்றும் அதன் கீழ் செய்யப்பட்ட விதிகளின்படி வகுத்துரைக்கப்பட்ட முறையில் அதன் பதிவானது செய்து முடிக்கப்படுதல் வேண்டும்.

(2)அந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 51-இன்படி வைத்துவரப்படுகிற புத்தகங்களில் அந்த முறையாவணம் பற்றிய விவரக்குறிப்பு பதிவு

செய்யப்படவேண்டும் அல்லது நேர்விற்கேற்ப கோப்பிலிடப்பட வேண்டும்; மற்றும்

(3)அந்த முறையாவணம் எந்த நடவடிக்கையுடன் தொடர்புடையதாய் உள்ளதோ அந்த நடவடிக்கை குறித்த விவரங்கள், அந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 55-இன்படி வைத்துவரப்படும் அட்டவணையில் சரியாகப் பதிவு செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

விளக்கம் II:- அசையாச் சொத்து எதனையும் அல்லது அத்தகைய சொத்து எதிலும் உள்ள பங்கு அல்லது உரித்தம் எதனையும் பெறுகிற நபர் எவரும், அத்தகைய சொத்தினை உள்ளபடியே கையுடைமையில் அப்போதைக்குக் கொண்டிருக்கிற நபர் எவரின் உரிமைமூலம் ஏதேனும் இருந்தால், அதனை அறிந்திருப்பதாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

விளக்கம் III:- பொருண்மை முக்கியமானதாக உள்ள அலுவல் பணியின் போக்கில் ஒரு நபரின் சார்பாக அவரது முகவர் செயற்படும்போது ஒரு பொருண்மையைப் பற்றி அறிந்துகொள்வாரெனில், அந்நபர் அப்பொருண்மை எதனையும் அறிந்திருப்பதாகக் கொள்ளப்படுதல்வேண்டும்

வரம்புரையாக, அந்த முகவர் அப்பொருண்மையை மோசடியாக மறைப்பாரானால், அந்த மோசடிக்குத் தரப்பினராக இருந்த அல்லது அதனைப் பிறவாறு அறிந்திருந்த எவர் ஒருவர் குறித்தும் அறிந்திருந்ததாக முதல்வர் குற்றஞ்சாட்டப்படுதல் ஆகாது."

13. **மேற்படி பொருள்விளக்கக்கூறினைச் செயற்படுத்துவதற்கு இரண்டு விடயங்கள் முக்கியமானவையாகும். அவை** (i)**விசாரணை அல்லது சோதனையை வேண்டுமென்றே செய்யாதிருத்தல்**; **மற்றும்** (ii)**மிகுந்த அசட்டை என்பனவாகும். மேற்படி பொருள்விளக்கக்கூறின் படியான விளக்கம்** I **மற்றும் விளக்கம்** II, **அசையாச் சொத்தினைப்பெறும் நபருக்குப் பொருந்தத்தக்கன, அந்த அசையாச் சொத்து தொடர்பான நடவடிக்கை, சட்டத்தினால் வேண்டுறுத்தப்படுகின்றவாறு பதிவ செய்யப்பட்ட முறையாவணத்தின் மூலம் செயற்படுத்தப்பட வேண்டும். உயர்நீதிமன்றம் மேற்படி பொருள்விளக்கக்கூறினை தலைகீழாக மாற்றிவிட்டதுடன், பகர அதிகார ஆவணத்தின் படியான முதல்வர், முகவரால் மேற்கொள்ளப்பட்ட கிரையம்**

தொடர்பாக பிரிவு 3-இன்படி கொள்நிலை அறிவிப்பு பெற்றிருந்திருக்க வேண்டுமெனத் தீர்மானித்தது.

14. மேல்முறையீட்டாளர் உடைமை மாற்றங்களை எதிர்த்துரைத்திருக்கவேண்டும் என்று தீர்மானித்ததற்கு உயர் நீதிமன்றத்தால் அளிக்கப்பட்ட காரணவிளக்கம் யாதெனில், மேல்முறையீட்டாளர் உடைமையில் இல்லை என்பதாகும். இங்கு பகர அதிகார ஆவணத்தின்படி முகவரின் உடைமை என்பது முதல்வரின் உடைமையுமாகும், மேலும், முகவரால் செய்யப்பட்ட அதிகாரப்பூர்வமற்ற கிரையம் எதுவும் முதல்வர் உடைமையை விட்டகன்றதற்கு ஒப்பாகாது என்பதை மதிப்பீடு செய்ய நீதிமன்றம் மீண்டும் தவறிவிட்டது.

15. **பாகப்பிரிவினைக்கான உரிமை வழக்கின் வாதி, உடைமை மாற்றங்களை இரத்து செய்யுமாறு எப்போதும் கோரவேண்டும் என்று அவசியமில்லை. இக்கோட்பாட்டிற்கு பின்புலத்தில் பல காரணங்கள் உள்ளன. உடைமை மாற்றம் பெற்றவர்களும், கூட்டு பங்குரிமையரும் கூட்டு பங்குரிமையரின் பங்கின் அளவுக்கேற்ப உடைமை மாற்றம் செய்துகொள்வதற்கு உரிமையுடையவர்களாவர் என்பது ஒரு காரணமாகும். மேலும் உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்தவரின் பங்குக்கு ஒதுக்குமாறு இறுதித்தீர்ப்பாணை நடவடிக்கைகளில் கோருவதற்கு வழிவகை உள்ளது, அதன்மூலம் நியாயமான முறையில் பங்கீடு செய்யப்படுகின்றன என்பதாகும். ஆகவே, மேல்முறையீட்டாளர் உடைமை மாற்றங்களை எதிர்க்கத் தவறியுள்ளார் எனத் தீர்ப்பளித்ததன் மூலம் உயர்நீதிமன்றம் தவறிழைத்துவிட்டது.**

16. **வாதி சான்றாவணம் 1-ஆன பொது பகர அதிகார ஆவணத்தைப் பொருள்கொள்ளும்போது பின்பற்றப்பட வேண்டிய பொருள்விளக்க விதி குறித்த அவரது வாதத்திற்கு ஆதரவாக எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர், டெல்லி டெவலப்மென்ட் அத்தாரிட்டி -எதிர்- துர்கா சந்த கௌஷிஷ்** [(1973)2 **எஸ்.சி.சி.**825: (**ஏ.ஐ.ஆர்.**1973 **எஸ்.சி.** 2609)]-**இல் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவின்மீது சார்வுற்றார்.**

மேலும் அவர், பகர அதிகார ஆவணம் எவ்வாறு பொருள் கொள்ளப்படவேண்டும் எனும் வினா குறித்து தெளிவுபடுத்த சையத் அப்துல் காதர்-எதிர்-இராமி ரெட்டி மற்றும் பலர் [(1979) 2 எஸ்.சி.சி.601: (ஏ.ஐ.ஆர்.1979 எஸ்.சி.553)]-இல் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவின்மீது சார்வுற்றார்.

17. மேற்படி தீர்முடிவுகளில் வகுத்துரைக்கப்பட்டுள்ள அகவுரையை எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு சாதகமாக எவ்வாறு பொருத்திப்பார்க்கமுடியும் என்பது பற்றி எங்களுக்குத் தெரியவில்லை. சொத்தினைக் குத்தகை அளிப்பதற்கு ஒன்றும், முகவரால் வாங்கப்படும் ஏதேனும் கடனுக்கு பிணையம் அளிக்கப்படவேண்டுமெனில், அதற்கு தேவையான ஆவணங்களை நிறைவேற்றுவதற்கு என மற்றொன்றுமாக இரண்டு வெளிப்படையான வகையங்களை வாதி சான்றாவணம் 1-ஆன பகர அதிகார ஆவணம் கொண்டிருந்தாலும், அது சொத்தினைக் கிரையம் செய்வதற்கு முகவருக்கு அதிகாரம் அளிக்கும் கூறினைக் கொண்டிருக்கவில்லை என்பது தெளிவான மற்றும் வெளிப்படையான சங்கதியாகும். ஆகவே, பெருங்குழப்பமான வாதத்தின் மூலம் வலியுறுத்தும் குறியீடுகள், கிரையம் செய்வதற்கான அதிகாரத்தை அளித்துவிடமுடியாது. எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் சார்வுறப்பட்ட தீர்முடிவுங்கூட, பொதுவாக ஒரு பகர அதிகார ஆவணமானது கண்டிப்பாக நீதிமன்றத்தாலேயே பொருள் கொள்ளப்பட வேண்டும் என்பதைத் தெளிவாக்குகிறது. இராமநாத ஐயரின்லா லெக்சிகனோ, பதிவுச் சட்டத்தின் 49-ஆம் பிரிவோ பகர அதிகார ஆவணத்தின் கூறுகளை விரிவாக விவரிக்கவோ, மிகைப்படுத்தவோ இயலாது.

18. சர்ச் ஆஃப் கிரைஸ்ட் சேரிடபிள் டிரஸ்ட் மற்றும் எஜூகேஷனல் சேரிடபிள் சொசைட்டி-எதிர்-பொன்னியம்மன் எஜூகேஷனல் டிரஸ்ட் [(2012)8 எஸ்.சி.சி. 706: ஏ.ஐ.ஆர். 2012 எஸ்.சி.3912)]-இல் இந்நீதிமன்றத்தால் தீர்மானிக்கப் பட்டவாறு, ஆவணமானது,

(i)கிரைய ஆவணம் நிறைவேற்றுவதற்கும்; (ii)அதைப் பதிவு செய்ய சமர்ப்பிப்பதற்கும்; மற்றும் (iii) பதிவு செய்யும் அதிகாரியின் முன்பு நிறைவேற்றத்தைக் குறித்து ஒப்புக்கொள்வதற்கும் முகவருக்கு வெளிப்படையாக அதிகாரமளிக்கவேண்டும்.

19. "எந்நபராலும் தான் கொண்டிருப்பதைவிட மேம்பட்ட உரிமைமூலத்தை அளித்துவிட முடியாது" (தான் கொண்டிராததைப் பிறருக்கு மாற்றமுடியாது) என்பது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் அடிப்படை கோட்பாடாகும். மேல்முறையீட்டாளரின் சகோதரியானவர் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் விற்பனையாளர்களுக்குச் சொத்தினைக் கிரையம் செய்வதற்கான அதிகாரம் பெற்றிருக்கவில்லை. ஆகவே, எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் விற்பனையாளர்கள் சொத்துக்கு எந்த உரிமைமூலத்தையும் பெறுவதற்கு இயலாது. எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் விற்பனையாளர்கள் சொத்தின்மீது செல்லத்தக்க உரிமைமூலம் ஏதும் கொண்டிருக்காதபோது, அவர்கள் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு வழக்கினைத் தவிர உரிமை மாற்றம் செய்ய வேறொன்றுமில்லை.

20. எனவே, மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறது. உயர் நீதிமன்றத்தின் எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை நீக்கறவு செய்யப்பட்டு, விசாரணை நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் முதல்நிலை தீர்ப்பாணை மீட்டளிக்கப்படுகின்றன. செலவுத்தொகை குறித்த உத்தரவு ஏதுமில்லை. மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறது.

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஹேமந்த் குப்தா

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. வி. இராமசுப்பிரமணியன்

01.04.2022

புது தில்லி.

<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. "