

இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்
உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகாரவரம்பு
உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண்கள் 8628-8629/2009

டாக்டர் எஸ். குமார் மற்றும் பலர்

... மேல்முறையீட்டாளர்கள்

-எதிர்-

எஸ். இராமலிங்கம்

... எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்

தீர்ப்புரை

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஹேமந்த் குப்தா:

இரண்டாம் மேல்முறையீட்டில், முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையில் தலையீடு செய்யப்படாது என்பதாக 2007-ஆம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 6-ஆம் நாளன்று மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையில் மனக்குறையுற்று, பிரதிவாதிகள் மேல்முறையீட்டுள்ளனர்.

2. வாதி-எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் இரு உரிமை வழக்குகளைத் தாக்கல் செய்தார். முதலாவதாக, வழக்குரையில் ABCD-ஆக காட்டப்பட்ட நடைபாதையை பிரதிவாதிகள் பயன்படுத்துவதை எதிர்த்து உறுத்துக்கட்டளை கோரியும், மேற்படி நடைபாதையைப் பயன்படுத்துவதற்கு தனியுரிமை கோரியும் மு.வ. எண் 2251/1985-ஐ தாக்கல் செய்தார். பிரதிவாதிகளின் நிலமான EFGH-ஐ சென்றடைவதற்கான நடைபாதையைப் பயன்படுத்துவதிலிருந்து வாதியை தடுத்து நிறுத்துவதிலிருந்து பிரதிவாதிகளை தடுக்கக்கோரி மற்றொரு வழக்கான மு.வ. எண் 9158/1986 தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

3. முதல் உரிமை வழக்கில் பிரதிவாதிகள் ABCD நடைபாதையை அவர்களது சொத்தில் நுழையும் தேவைக்கான வழியுரிமையாகக் கொண்டுள்ளனர் என்று தீர்மானித்து, 1991-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 22-ஆம் நாளன்று அவ்வுரிமை வழக்குகளை கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றம் தள்ளுபடி செய்தது. ஆயினும், முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமானது, மேற்படி பிரதிவாதி மெளப்ரேஸ் சாலையிலுள்ள அவரது கணவரின் சொத்து வழியாகச் செல்லும் உரிமை கொண்டுள்ளதால், அவருக்கு வசதியுரிமைக்கான தேவையில்லை என்று தீர்மானித்து, வேண்டுரைத்தபடி உறுத்துக்கட்டளை வழங்கி, 1993-ஆம் ஆண்டு செப்டம்பர் திங்கள் 16-ஆம் நாளன்று

மேல்முறையீட்டை அனுமதித்தது. உயர் நீதிமன்றம் 2007-ஆம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 6-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரை மூலம் முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையை நிலைநிறுத்தியுள்ளது.

4. தற்போதைய மேல்முறையீட்டிற்கு வழிகோலும் பொருண்மைகளாவன, சி.எல். இராஜசேகரன், சென்னை மாநகரத்தில் மெளப்ரேஸ் சாலையிலுள்ள பெரிய அளவிலான நிலத்தின் உரிமையாளராவார். அவர் வெவ்வேறான மூன்று கிரைய ஆவணங்களை பல்வேறு தேதிகளில் நிறைவேற்றினார். 3483.66 சதுரடி பரப்பளவு கொண்ட சொத்து தொடர்பான முதல் கிரைய ஆவணமானது, 1-ஆம் பிரதிவாதியான பி. சிவராமனுக்காதரவாக, 1973-ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் திங்கள் 5-ஆம் நாளன்று நிறைவேற்றப்பட்டது. அருகிலுள்ள மற்றொரு நிலமான 1062 சதுரடி பரப்பளவிலான நிலமானது 1976-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 1-ஆம் நாளிட்ட கிரைய ஆவணம் மூலம் 1-ஆம் பிரதிவாதியின் மனைவியான இலக்ஷ்மி சிவராமனால் வாங்கப்பட்டது. வாதி, 1978-ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 13-ஆம் நாளன்று 3525 சதுரடி பரப்பளவிலான நிலத்தை வாங்குவதற்காக சி.எல். இராஜசேகரனுடன் உடன்படிக்கை ஒன்றை செய்துகொண்டார், ஆனால், குறித்தவகை நிறைவேற்றலுக்கான உரிமை வழக்கில் தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்ட பின்னர், 1978-ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 13-ஆம் நாளன்று கிரைய ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்டது.

5. 1-ஆம் பிரதிவாதிக்கு விற்கப்பட்ட நிலமானது, மெளப்ரேஸ் சாலையை ஒட்டியிருந்தது, ஆனால், 2-ஆம் பிரதிவாதியால் வாங்கப்பட்ட நிலமானது, 1-ஆம் பிரதிவாதியால் வாங்கப்பட்ட நிலத்தின் பின்பகுதியை ஒட்டியிருந்தது. 1988-ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 31-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தின்படி வாதி நடைபாதை தொடர்பாக தனிப்பட்ட பயன்பாட்டு உரிமை கோரியதே பிரச்சினையிலுள்ள விடயமாகும், அப்படியிருக்க, 2-ஆம் பிரதிவாதி, கிரைய ஆவணத்தில் அவருக்காதரவாக உள்ள வாசகங்களின்படியும், அவர் நிலம் வாங்கிய நாள்முதல் அந்நடைபாதையைப் பயன்படுத்தி வந்திருக்கிறார் என்ற பொருண்மையின் அடிப்படையிலும், அவரால் வாங்கப்பட்ட நிலத்திற்கான நடைப்பாதையின் உரிமையை கோருகிறார்.

6. தரப்பினர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர்களால் எழுப்பப்பட்ட அவரவருக்குரிய வாதங்களை நாம் கவனிப்பதற்கு முன்பு, கிரைய ஆவணம் குறித்த

சில பொருண்மைச்சார்ந்த அம்சங்கள் பிரச்சினைக்குரியவையாக உள்ளன. வாதிக்கான கற்றறிந்த மூத்த வழக்குரைஞரான திரு. பசந்த் அவர்களால் 1973-ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் திங்கள் 5-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தின் நகலானது சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. வரைபடத்தில் குறிக்கப்பட்டதும், கிரைய ஆவணத்துடன் இணைந்த பட்டியலில் விவரிக்கப்பட்டதுமான நிலப்பகுதியும், மேற்படி சொத்தில் இதுவரை விற்பனையாளரால் அனுபவிக்கப்பட்டு வந்த அனைத்து உரிமைகள், உரிமைமூலம், பாத்தியதை ஆகியவற்றுடன் கழிவுநீர் வழியுரிமைகள், வசதியுரிமைகளின் பயன்கள், சொத்துடன் இணைந்த பிற துணைப்பொருட்கள் மற்றும் சலுகைகள் அனைத்தையும் சேர்த்து அனைத்து வழிகளையும் மேற்படி பிரதிவாதிக்கு உரிமைமாற்றம் அளிக்கப்படுகிறது என மேற்படி கிரைய ஆவணம் கூறுகிறது. நிலத்தின் பரப்பளவானது 3483.66 சதுரடி. அதாவது, 44 அடி 3 அங்குலம் x 44 அடி என்று நில வரைபடம் காட்டுகிறது. மேற்படி உரிமைமாற்றம் செய்யப்பட்ட நிலத்தினை அடுத்து நில வரைபடத்திலுள்ள 12 அடி அகலம் கொண்ட நீண்ட செவ்வக அமைப்புடைய நிலப்பகுதி உள்ளது.

7. கிரைய ஆவணத்தில் இணைக்கப்பட்ட அட்டவணையில் உள்ள நில வரைபடத்தில் சிவப்பு நிறத்தில் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ள பகுதியானது, 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு உரிமைமாற்றமளிக்கப்பட்டுள்ளதாக இருக்கையில், கிரைய ஆவணம் (பி.சா.ஆ.1)-இல் உள்ளவாறு, அதே வாசகங்களைக் கொண்ட 1976-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் 1-ஆம் தேதியிடப்பட்ட இரண்டாம் கிரைய ஆவணமானது 1062 சதுரடி பரப்பளவிலான மனைக்குரியதாகும். அசல் மனைப்பிரிவு வரைபடத்திலுள்ள நிறத்தை இக்கட்டத்தில் மாற்றமுடியாது, ஆனால், 12 அடி அகலமுள்ள செவ்வக அமைப்புடைய நிலப்பகுதிக்கு அருகிலுள்ள 3 அங்குலம் x 24 அடி பரப்பளவிலான 44 அடி நிலம் 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு உரிமைமாற்றமளிக்கப்பட்டது என்று கிரைய ஆவணம் (பி.சா.ஆ.4)-உடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள ஆவணத்திலிருந்து தெரியவருவதாக தரப்பினர்களால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. வாதி, அதே பகுதியில் அதாவது, 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு விற்கப்பட்ட நிலத்தின் பின்புறத்தில், 1988-ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 31-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணம் மூலம் நிலம் வாங்கினார். மேற்படி கிரைய ஆவணத்தின் ஆ-அட்டவணை சொத்து கீழ்க்கண்டவாறு எடுத்துரைக்கிறது:

"ஆ - 'அட்டவணை'

சென்னை 600 018, ஆழ்வார்பேட்டை, முதல் குறுக்கு தெரு, மௌப்ரேஸ் சாலையில் அமைந்துள்ள பிளாட் 7-அ-இன் ஒரு பகுதியான புல எண் 3682 (பகுதி)-இல் உள்ள நிலப்பகுதி யாவும் கிழக்கு-மேற்காக 56 அடி அளவும், மேற்கு பக்கத்தில் வடக்கிலிருந்து தெற்காக வடக்கு பகுதியில் 57'6", தெற்கு பகுதியில் 66 அடியும், கிழக்கு பகுதியில் வடக்கு தெற்கில் 61 அடியும் நில வரைபடத்தில் சிவப்பு நிறத்தில் EFGH என குறியீடு செய்யப்பட்டும், மொத்தத்தில் 3525 சதுரடி உடன் கிழக்கு மேற்காக 16 அடி அகலமுள்ள நடைபாதையும் நிலவரைபடத்தில் வடக்கு-தெற்காக 103 அடி நீளம் ABCD என குறியீடு செய்யப்பட்டும், வாங்குபவரின் தனிப்பட்ட பயன்பாட்டுக்காக பச்சை நிறத்தில் குறியீடு செய்யப்பட்டும் உள்ள அதன் எல்லைகள்;

வடக்கில்: சிவராமன் மற்றும் இலக்ஷ்மி சிவராமனுக்கு சொந்தமான வீடும், மனையும்.

xxx xxx xxx"

8. மேல்முறையீட்டாளர்கள்-பிரதிவாதிகளுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் சொத்து விற்றவரின் கூற்றைக் குறிப்பிட்டு, அதில் அவர் வழக்குச் சொத்தை முன்று பாகங்களாக பிரித்துள்ளதாகக் கூறியுள்ளார். அவர் கிரைய ஆவணம் வா.சா.ஆ.18-இன்படி, வாதிக்கு 16 அடி நடைபாதையை தனிப்பட்ட உரிமையாக அளித்துள்ளார் என்றும், அவரைத்தவிர வேறெவருக்கும் எந்த உரிமையையும் அளிக்கவில்லை என்றும் குறிப்பிட்டிருந்தார். குறுக்கு விசாரணையின்போது, பரத ரெட்டி மற்றும் தற்போது மேல்முறையீட்டாளர்களான எதிர்மனுதாரர்களின் சொத்துகளுக்கிடையே 16½ அடி நடைபாதை விட்டு, அவர் கிரைய ஆவணத்தை பரத ரெட்டிக்கு ஆதரவாக 1983-ஆம் ஆண்டில் நிறைவேற்றியதை ஒப்புக்கொண்டார். மேற்படி நடைபாதையின் நீளம் 106 அடி மற்றும் அகலம் 16 அடியாகும். மேலும், 1976-ஆம் ஆண்டிலிருந்து 16 x 106 அடி அளவுடைய நிலத்தை இரண்டாம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தன்னுடைய நடைபாதையாகப் பயன்படுத்தி வந்ததாக ஒப்புக்கொண்டார்.

9. அதற்குமாறாக, வாதிக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர், வாங்கப்பட்ட நிலத்தில் 222 சதுரடி தவிர, 2-ஆம் பிரதிவாதியால் அவரது கணவரின் சார்பாக 1976-ஆம் ஆண்டு ஜூன் திங்கள் 7-ஆம் நாளன்று நிறைவேற்றப்பட்ட கொடையாவணம் குறித்து குறிப்பிட்டார். முதலில் 4 கிரவுண்டு நிலங்களை அதாவது 1-ஆம் பிரதிவாதியால் $1\frac{1}{2}$ கிரவுண்டு நிலமும், மீதமுள்ள $2\frac{1}{2}$ கிரவுண்டு நிலமானது, 2-ஆம் பிரதிவாதியாலும் வாங்கப்படுவதாக ஒப்பந்தமிடப்பட்டது என்று வாதிடுவதற்கு 1-ஆம் பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டதும், 2-ஆம் பிரதிவாதியால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டதுமான அந்த எதிர்வழக்குரையையும் வாதிக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் குறிப்பிட்டுள்ளார். 1-ஆம் பிரதிவாதி, 1973-ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் திங்கள் 5-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணம் மூலம் $1\frac{1}{2}$ கிரவுண்டு நிலத்தை வாங்கினார். ஆனால், நில உச்சவரம்பு பிரச்சினைகள் காரணமாக இரண்டாம் பிரதிவாதி, $2\frac{1}{2}$ கிரவுண்டு நிலத்திலிருந்து $1\frac{1}{2}$ கிரவுண்டு நிலத்தை மட்டுமே வாங்கினார். 1-ஆம் பிரதிவாதியாக முன்னிலையான பி.சா.1 சிவராமன் 1976-ஆம் ஆண்டு தனது மனைவியின் பெயரில் 1200 சதுரடி பரப்பளவுடைய நிலத்தை வாங்கியதாக சான்றுரைத்துள்ளதை வாதிக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் குறிப்பிட்டுள்ளார். மேற்படி பிரதிவாதி தனது மனைவியின் பெயரில் வாங்கிய நிலத்திலிருந்து 840 சதுரடி நிலத்தை தனக்காதரவாக எழுதிக்கொண்டதை ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். ஆதலால், மேற்படி சொத்தானது, பிரதிவாதிகள் இருவராலும் கூட்டாக பயன்படுத்தப்படுவதற்கு திட்டமிடப்பட்டது. 1-ஆம் பிரதிவாதியின் நிலமானது, மெளப்ரேஸ் சாலைக்கு அடுத்துள்ளதால், பிரதிவாதிகள் வாங்கிய அவரவர்களுக்குரிய பகுதிகளுக்கு செல்லும் வழிவழிமை கொண்டுள்ளனர். எனவே, 2-ஆம் பிரதிவாதி தேவைக்கான வசதியுரிமை ஏதும் கோரமுடியாது.

10. அத்தகைய பொருண்மைகளின் அடிப்படையில், பிரதிவாதிகளுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரின் வாதம் இருவகையானதாகும்.

முதலாவதாக, 2-ஆம் பிரதிவாதியால் வாங்கப்பட்ட சொத்திற்கு செல்லும் வழியுரிமை 1976-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 1-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டது. ஆகவே, 2-ஆம் பிரதிவாதி மற்றும் வாதிக்கு விற்ற சொத்தை வாதியின் பயன்பாட்டுக்காக மட்டும் நடைபாதையைப் பயன்படுத்தும் தனிப்பட்ட உரிமையை அளிக்கமுடியாது. ஆகவே, வாதிக்கு

அளிக்கப்பட்ட தனிப்பட்ட உரிமையானது, 1882-ஆம் ஆண்டு, சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 48-க்கு எதிரானதாகும், ஆதலால், வாதியின் பயன்பாட்டிற்கான தனிப்பட்ட உரிமையளித்து விற்கும் உரிமை ஏதும் விற்பவருக்கு இல்லை.

இரண்டாவது வாதமானது, 2-ஆம் பிரதிவாதி, 1-ஆம் பிரதிவாதியின் மனைவி என்பதாலேயே மேற்படி பிரதிவாதிக்கு கிரைய ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டு அளிக்கப்பெற்ற நடைபாதை உரிமையைப் பறித்துவிடாது. மற்றவகையிலுங்கூட, மேற்படி பிரதிவாதி தனது நிலத்திற்கு செல்லும் தேவைக்கான வசதியுரிமையைப் பெற்றுள்ளார். அவரால் வாங்கப்பட்ட சொத்தின் ஒரு பகுதியை அவரது கணவர் சார்பாக உரிமைமாற்றப்பட்டதைத் தொடர்ந்து, அவர் மற்றொரு பிரதிவாதியின் மனைவியாக இருக்க நேர்ந்ததாலேயே அச்சொத்திற்கு செல்லும் தனி நடைபாதை உரிமையைப் பறித்துவிடாது. 2-ஆம் பிரதிவாதியிடமிருந்து சொத்து மாற்றம் பெற்றவர், 1976-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 1-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணம் மூலம் அவருக்கு வழங்கப்பட்டுள்ள அவ்வுரிமையை தக்கவைத்துக்கொள்வார். ஆகவே, தேவைக்கான வசதியுரிமை என்கிற கோட்பாட்டினைக் கருத்திற்கொண்டு, 2-ஆம் பிரதிவாதி அவரது கணவர் சார்பான கிரையத்திற்கு பிறகு, இரண்டு ஆண்டுகளுக்கு மேலாக, அதாவது, 1976-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 1-ஆம் தேதியிடப்பட்ட ஒரு தனி கிரைய ஆவணத்தின் வாயிலாக அவரால் வாங்கப்பட்ட சொத்திற்கு செல்லும் அந்த நடைபாதையைப் பயன்படுத்தும் உரிமையைப் பெற்றுள்ளார். அவரே, வாங்கப்பட்ட சிறிய நிலப்பகுதியின் உரிமையாளராக தொடர்ந்திருப்பார்.

11 மாறாக, வாதிக்கான கற்றறிந்த முத்த வழக்குரைஞரான திரு. பசந்த், வசதியுரிமையானது மூன்று வகைகளாகும், அதாவது, அது குறிப்பிட்டு வழங்கப்படுகிறபோதோ அல்லது தேவைக்கான வசதியுரிமையாகவோ அல்லது நீடனுபோக வசதியுரிமையாகவோ இருக்கலாம் என வாதிட்டார். பிரதிவாதிகளால் நீடனுபோக வசதியுரிமைக்கான வழக்கு ஏதும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. மேலும், 1882-ஆம் ஆண்டு இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டம், பிரிவு 14-இன்படி, தேவைக்கான வசதியுரிமை ஏதுமில்லை, அவ்வாறு வசதியுரிமைக்கான தேவை இருக்குமேயானால், அதன் தேவை முடிவுறுகிறபோது அழிந்துவிடுகிறது. **உநீரோ வினோத் (இளவர்) -எதிர்- சேஷம்மாள் (2006) 5 எஸ்.சி.சி. 545** என்ற தீர்ப்புரையின்மேல்

சார்வுறப்பட்டுள்ளது. கிரைய ஆவணத்தின் வாசகங்களின்படி, குறிப்பாக 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு வழங்கப்படாத வசதியுரிமைகள் பொதுப்படையான தன்மையுடையவை, பிரதிவாதிகளுக்கு விற்கப்படும் நிலத்திற்கு முழுமையான உரிமைமூலத்தை அளிப்பதற்காகவே கிரைய ஆவணம் எழுதுவோரால் வழக்கமாக அவ்வாறு எழுதப்படுகிறதேயன்றி, அது பிரதிவாதிகளுக்கு எந்தவொரு வசதியுரிமைகளையும் வழங்குவதை உள்ளடக்காது என்றும் வாதிடப்பட்டுள்ளது.

12. நாங்கள் தரப்பினர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர்களின் விரிவான வாதங்களைக் கேட்டு, பிரதிவாதிகளுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் எழுப்பப்பட்ட வாதுரைகளிலுள்ள தகுதிக்கூறுகளை கண்டறிந்துள்ளோம். பதிவாவணத்தில் மூன்று தனித்தனி நில வரைபடங்கள் உள்ளன. முதலாவது, 1-ஆம் பிரதிவாதியான பி. சிவரமனுக்கு 1973-ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் திங்கள் 5-ஆம் நாளன்று விற்கப்பட்ட நிலத்திற்கானதாகும். மேற்சொன்ன நில வரைபடத்தில் விற்கப்பட்ட நிலத்திற்கு பக்கத்திலுள்ள நிலம் முழுதும் 12 அடி அகல துண்டு நிலமாக நீண்டு கிடக்கிறது, இரண்டாவது நில வரைபடமானது, 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு விற்கப்பட்ட நிலத்திற்கானதாகும்.. நிலத்தின் எல்லையை ஒட்டியிருக்கும் அதே 12 அடி அகலமுடைய நிலத்துண்டு 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு 1976-ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 1-ஆம் நாள் உடைமைமாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதை அது காட்டுகிறது. மூன்றாவது நில வரைபடமானது, 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு விற்கப்பட்ட நிலத்திற்கு பக்கத்திலுள்ள பகுதி தொடர்பாக, 1978-ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 13-ஆம் தேதியிடப்பட்ட ஒப்பந்தம் மூலம் வாதிக்கு விற்கப்பட்ட நிலத்துடன் இணைந்ததாகும். ஆயினும், 16 அடி அகலமும் 103 அடி நீளமும் உள்ள நிலத்துண்டு, 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு விற்கப்பட்ட மனையின் வெளிப்புற எல்லையுடன் முடிவடைகிறது என்பது அட்டவணையிலிருந்து தெரிகிறது.

13. கிரைய ஆவணத்திலுள்ள வாசகமானது பொதுப்படையானதும், பொதுவாக ஆவணம் எழுதுவோரால் எழுதப்படுவதுதான் என்பதாலேயே அவருக்கு வழங்கப்பட்ட நடைபாதைக்கான வசதியுரிமையை 1 மற்றும் 2-ஆம் பிரதிவாதிகளின் உறவுமுறையால் இல்லாததாக்கப்படாது. 2-ஆம் பிரதிவாதிக்காக ஒதுக்கப்பட்ட வசதியுரிமைகள் திட்டவட்டமாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதாலும் 16 அடி அகலமுள்ள துண்டுநிலத்திற்கு அவ்வாசகம் ஆதரவளிப்பதாலும் பிரதிவாதிகளால் வாங்கப்பட்ட மனைப்பகுதிக்கு

செல்லும் வழியை வகைசெய்வதுடன் வாதிக்கும் வகைசெய்கிறது. விற்கப்பட்ட சொத்திற்கு பக்கத்திலுள்ள நிலத்தின் வழியாக செல்லுவதற்கான உரிமையை அளித்து நிலம் விற்கப்பட்டுவிட்டதால், அத்தகைய உரிமையானது 1988-ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 31-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் வாதிக்கு தனிப்பட்ட உரிமையாக வழங்கப்பட்டிருக்கக்கூடாது.

14. மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர், 1882-ஆம் ஆண்டு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 48-ஐ சார்ந்துநின்றார். அது, இவ்வாறு கூறுகிறது:-

"48. உரிமை மாற்றத்தால் ஏற்படுத்தப்பட்ட உரிமைகளின் முந்துரிமை:- ஒரு நபர் உரிமை மாற்றத்தின் வாயிலாக ஒரே அசையாச் சொத்தில் அல்லது அதன்மீது வெவ்வேறு காலங்களில் உரிமைகளை உண்டாக்க கருதியிருந்து, அத்தகைய உரிமைகள் அனைத்தும் ஒருசேர முழு அளவுக்கு இருந்து வருதலோ அல்லது செயலுறுத்தப்படுதலோ இயலாதிருக்கிறவிடத்து, பின்னர் ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒவ்வோர் உரிமையும் முந்திய உரிமைமாற்றம் பெறுநர்களைக் கட்டுப்படுத்துகிற ஒரு சிறப்பு ஒப்பந்தமோ அல்லது ஒதுக்கீடோ இல்லாதிருக்கையில் முன்னதாக ஏற்படுத்தப்பட்ட உரிமைகளுக்கு உட்பட்டிருக்கும்."

15. இராஜசேகரன் என்பவர் ஒரே சொத்தான, அதாவது, 16 அடி அகலமுடைய துண்டுநிலத்தின்மீது வெவ்வேறு காலங்களில் உரிமைகளை ஏற்படுத்தியுள்ளார். அத்தகைய உரிமைகள் அனைத்தும் ஒருசேர முழு அளவிற்கு இருந்து வருதலோ அல்லது செயலுறுத்தப்படுதலோ இயலாதிருக்கிறவிடத்து, பின்னர், ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒவ்வோர் உரிமையும் முந்தைய ஏற்படுத்தப்பட்ட உரிமைகளுக்கு உட்பட்டிருக்கும் என்று மேற்படி வகையம் கருத்துரைக்கிறது. முந்தைய உரிமைமாற்றம் பெறுநரை கட்டுப்படுத்துகிற சிறப்பு ஒப்பந்தமோ அல்லது ஒதுக்கீடோ ஏற்படுத்தப்பட்டிருந்தால் அது விதிவிலக்கானதாகும். 1988-ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 31-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் வாதிக்கு அளிக்கப்பட்ட தனிப்பட்ட உரிமையானது, முந்தைய உரிமைமாற்றம் பெறுநரான 2-ஆம் பிரதிவாதியை கட்டுப்படுத்தும் சிறப்பு ஒப்பந்தமோ அல்லது ஒதுக்கீடோ கொண்டிருக்கும். அக்காலம்வரையில் அது சட்டப்பூர்வமானதாகாது

என்று பொருள்படும். 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு நடை வழியுரிமையளித்து 1976-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 1-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளதால், நிலம் விற்றவர் 1988-ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 1-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணம் மூலம் வாதிக்கு தனிப்பட்ட உரிமையை அளித்திருக்கக்கூடாது.

16. வாதி, 1988-ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 31-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தனது கிரைய ஆவணத்திலுள்ள வாசகத்தின்படி, 16 அடி அகலமுடைய நடைபாதையை எவ்வாறாயினும் நிலைநாட்டவேண்டும். எனவே, 2-ஆம் பிரதிவாதியோ அல்லது அவரது உரிமைமாற்றம் பெறுநர்களோ நடைபாதையைப் பயன்படுத்துவார்களானால், பின்னர் 2-ஆம் பிரதிவாதியாலோ, அவரது உரிமைமாற்றம் பெறுநர்களாலோ அந்நடைபாதைப் பயன்படுத்தப்படுவதால் வாதிக்கு பாதிப்பேதும் விளைவிப்பதாகக் கூறமுடியாது.

17. தேவைக்கான வசதியுரிமை முடிவுக்கு வந்துவிட்டால், வசதியுரிமை அழிந்துவிடுகிறது என்ற வாதமானது தற்போதைய வழக்கின் பொருண்மைகளுக்கு பொருந்தத்தக்கதல்ல. இரு பிரதிவாதிகளும் இறந்தபின்னர், இரு பிரதிவாதிகளுக்குள்ள உரிமை, உரிமைமூலம் மற்றும் பாத்தியதை, தற்போது ஒரு நபரிடமே இணைந்துவிடுகிறது என்ற பொருண்மையின் அடிப்படையிலானதே இவ்வாதமாகும். 1976-ஆம் ஆண்டில் உரிமைமூல ஆவணத்திலிருந்தே தரப்பினர்களின் உரிமைகள் எழுகின்றன. மேலும், வழக்கு தாக்கல் செய்த நாளன்று உள்ளவாறான தரப்பினர்களின் உரிமைகளின்பேரிலேயே அவற்றை சட்டப்படி தீர்மானிக்கவேண்டியுள்ளன. ஒரே நபரிடம் சொத்து மரபுரிமையாக சென்றடைவதற்கான பிந்திய நிகழ்வுகள், 2-ஆம் பிரதிவாதி, 1-ஆம் பிரதிவாதிக்கு நிலத்தின் ஒருபகுதியை கொடையாக அளித்துள்ளதாலோ அல்லது இரு பிரதிவாதிகளின் இறப்பிற்குப்பிறகு, பொதுவான சட்ட நடவடிக்கைகள் மூலம் சொத்தை மரபுரிமையாக பெறுவதாலோ, அவர்களது நிலத்தின் பக்கத்திலுள்ள நடைபாதையைப் பயன்படுத்தும் பிரதிவாதிகளின் உரிமையைப் பறித்துவிடாது.

19. மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு கிரைய ஆவணத்திலுள்ள நடைபாதையைப் பயன்படுத்தும் உரிமை வழங்கப்பட்டுள்ளது. ஆதலால், இது மேல்முறையீட்டாளர்களால் கோரப்பட்டதைப்போன்று தேவைக்கான வசதியுரிமையல்ல. இது 2-ஆம் பிரதிவாதிக்கு கிரைய ஆவணத்தில் வழங்கப்பட்டுள்ள உரிமையாதலால், அத்தகைய உரிமையானது

1882-ஆம் ஆண்டு இந்திய வசதியுரிமைகள் சட்டத்தின் பிரிவு 41-இன்படி அழிக்கப்படாது.

20. அதனைக் கருத்திற்கொண்டு, உயர் நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்டுள்ள தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணை வெளிப்படையான பிழையால் பாதிப்படைவதாக நாங்கள் காண்கிறோம். ஆதலால், அவை சட்டத்தின்கீழ் நிலைநிறுத்தப்பட இயலாது. அதன்படி, மேல்முறையீடுகள் அனுமதிக்கப்படுகின்றன. பிரதிவாதிகளின் சொத்திற்கு பக்கத்திலுள்ள வாதியின் சொத்திற்கு செல்லுகின்ற 16 அடி x 103 அடி நடைபாதை 2-ஆம் பிரதிவாதி மற்றும் வாதியின் பொதுப்பயன்பாட்டிற்காக ஒதுக்கப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. எல். நாகேஸ்வர ராவ்

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஷேறமந்த் குப்தா

புது தில்லி,

16.07.2019

.....

உரிமைத்துறப்பு

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