இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்
உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகாரவரம்பு
உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 7764/2014

இரவீந்தர் கவுர் கிரேவல்
மற்றும் பலர் ... மேல்முறையீட்டாளர்(கள்)

-எதிர்-

மஞ்ஜித் கவுர் மற்றும் பலர் ... எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்(கள்)

உடன்

சிறப்பு அனுமதி மனு (உரிமையியல்) எண்கள் 8332-8333/2014

இராதாகிருஷ்ண ரெட்டி (இறந்துவிட்டார்)
சட்டப்பூர்வ பிரதிநிதிகள் மூலமாக ... மனுதாரர்(கள்)

-எதிர்-

ஜி. அய்யாவு மற்றும் பலர் ... எதிர்மனுதாரர்(கள்)

தீர்ப்புரை

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. அருண் மிஷ்ரா:

1. தற்போதைய வழக்குகளில் அடங்கியிருக்கும் சட்டப் பிரச்சினை மிகவும் முக்கியத்துவம் வாய்ந்ததாகும். எதிர்நிலை உடைமையின்படியாக உரிமைமூலம் கோரும் நபர், உரிமைமூலம் விளம்புகைக்காகவும், உடைமையில் குறுக்கிடுவதிலிருந்து பிரதிவாதியைத் தடுத்து, அவரது உடைமையைப் பாதுகாக்கவோ அல்லது எதிர்நிலை உடைமையில் வாதி இருந்துவருவதன் காரணமாக, அற்றுப்போய்விட்ட உரிமைமூலத்தைக் கொண்டுள்ள பிரதிவாதியால் சட்ட விரோதமாக உடைமை இழப்புக்குள்ளாகும் நேர்வில் அல்லது வேறேதேனும் நபரால் உடைமை இழப்புக்குள்ளாகும் நேர்வில் உடைமையை மீட்டளிப்பதற்கு கோரி நிரந்தர

உறுத்துக்கட்டளைக்காகவும், காலவரையறைச் சட்டம், 1963, (சுருக்கமாக 'சட்டம்') வகுமுறைக்கூறு 65-இன் கீழ் ஓர் உரிமை வழக்கை நிலைநிறுத்த இயலுமா? அதாவது, சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறு 65, பிரதிவாதியான ஒரு நபர் எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதத்தை கவசமாகக்கொள்ள இயல்விக்கிறதா?, வாதி ஒருவரால் அசையாச் சொத்தின் உடைமையை பாதுகாத்துக்கொள்ளவும், உடைமை பறிக்கப்படும் நேர்வில் அதை மீளப்பெறவும் அத்தகைய வாதத்தை ஒரு வாளாக பயன்படுத்தப்படமுடியாதா? அத்தகையதொரு நேர்வில் அவருக்கு பரிகாரமில்லையா? ஒருவேளை நபர் ஒருவர் தன்னுடைய உரிமைமூலத்தை எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் முழுநிறைவாக்கிக்கொண்டு, அவரது உரிமைமூலம் அற்றுப்போனபிறகு, உரிமையாளரால், சொத்து விற்கப்படுமானால், உடைமையில் தலையிட்டு விற்பனையைத் தடுக்கவோ அல்லது உடைமையை இழக்கும் நேர்வில் அதனை மீட்டளிப்பதற்கோ அந்த நபருக்குள்ள பரிகாரம் என்ன?

2. வரலாற்றுப் பூர்வமாக, எதிர்நிலை உடைமை என்பது ஒரு நேர்த்தியான பழைய சட்டக்கோட்பாடாகும். இது தவறிழைப்பவர்களுக்கு உரிமையளித்து பாதுகாப்பளிக்கிறது என்ற அடிப்படையில் இக்கோட்பாடு அவ்வப்போது விவாதத்திற்குள்ளாகிறது என்றாலும், இது பயனுள்ளதாகும். எதிர்நிலை உடைமை என்ற கோட்பாடு, கிறித்துவ காலத்திற்கு முன்பாக சுமார் 2000 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு உறமுராபியின் கோட்பாட்டில் தோன்றியது. "ஒரு தலைவன் அல்லது ஒரு மனிதன், தனது வீடு, தோட்டம் மற்றும் வயல் ...... ஆகியவற்றை விட்டுவிட்டு செல்வாரானால், எவரோ ஒருவர், அவரது வீடு, தோட்டம் மற்றும் வயலை எடுத்துக்கொண்டு, அதை மூன்றாண்டுகள் பயன்படுத்துகிறார்; முதல் உரிமையாளர் திரும்பிவந்து அவரது வீடு, தோட்டம் மற்றும் வயலைக் கேட்பாரெனில், அவருக்கு அது கொடுக்கப்படமாட்டாது,

ஆனால் அதன் உடைமையை எடுத்துக்கொண்டு பயன்படுத்திவருபவர், அதைத் தொடர்ந்து பயன்படுத்திவருவார்" என்றதொரு வகையம் சட்டம் 30-இல் அடங்கியுள்ளது. எனினும், போரில் சிறைபிடிக்கப்படும் அல்லது கொல்லப்படும் படைவீரனுக்கும் மற்றும் உரிமையாளரின் இளவயது மகனுக்கும், மேற்சொன்ன விதியில் விலக்கு இருந்தது. ரோமானியர்கள் காலத்தில், நிலத்துடன் ஒருவகையான உணர்வுப்பூர்வமாக இருந்துவந்த பிணைப்பு, உடைமையாளரால் பேணி வளர்க்கப்பட்டுவந்தது. உரிமைப்படியான உரிமையாளரைவிட நிலத்தின் உடைமையாளர் அல்லது பயன்படுத்துபவர் மிகப்பெரிய நில "உடைமையுரிமை" கொண்டிருந்ததாகக் கருதப்பட்டார். முந்தைய பிரிட்டிஷ் காலனி ஆட்சியில் ஒரு பகுதியாக இருந்துவந்த மரபு சட்டக்கோட்பாட்டை நாம் மரபுரிமையாகப் பெற்றோம். 1066-ஆம் ஆண்டில் பிரிட்டிஷ் ஆட்சியின்கீழ் நில உடைமையுரிமை ஒன்றிணைக்கப்பட்டது. பொதுவாக நில ஆவணங்கள் மிகவும் அபூர்வமாக இருந்தபோதும், எழுத்தறிவு குறைவாக இருந்தபோதும், உடைமையுரிமைக்கு சிறந்த சான்று உடைமையேயாகும் என்ற வெஸ்ட்மின்ஸ்டரின் சட்டம் 1275-இல் வந்தது. 1639-ஆம் ஆண்டில் காலவரையறைச் சட்டம், 20 ஆண்டுகளில் உடைமையை மீளப்பெறுவதற்கான காலத்தை நிர்ணயித்தது. நிலத்தை உடைமைகொண்டிருக்கும், சமூகத்திற்கு இறுதியாக நன்மை பயக்கவல்ல ஏதோவொன்றை விளையச்செய்யும் நபர், நிலத்திற்கான சிறந்த உரிமைமூலத்தை வைத்திருக்கவேண்டும் என்ற சிந்தனை ஓட்டமும் வெளிப்பட்டது. நிலம் தொடர்பான வருவாய் சட்டங்கள், நிலத்தை உண்மையாக உழுபவருக்கு உரிமைமூலத்தை அளிக்கும்வண்ணம் இயற்றப்பட்டுள்ளன. 1540-ஆம் ஆண்டில் வில்ஸின் சட்டம், நிலங்களை வாரிசுகளுக்கு கொடுப்பதற்கு அனுமதித்தது. 1660-ஆம் ஆண்டில் சொத்து உடைமைகொள்ளுதல் சட்டம் இயற்றப்பட்டு, அது பிரபுத்துவமுறையை

முடிவுக்கு கொண்டுவந்து, உரிமைமூலம் என்ற கோட்பாட்டைத் தோற்றுவித்தது. எதிர்நிலை உடைமை சட்டத்தின் ஒரு பகுதியாகத் திகழ்ந்து, தொடர்ந்திருந்து வருகிறது. எதிர்நிலை உடைமைக் கோட்பாடு, நிலத்தை மிகச் சிறந்தமுறையில் அல்லது உயரியமுறையில் பயன்படுத்தும் நபருக்கு நிலத்தின் உடைமையுரிமையினை அளிக்கிறது என்ற அம்சத்தில் அது வேரூன்றியுள்ளது. பயன்படுத்தப்பட்டுவரும் நிலம், தரிசு நிலத்தைக்காட்டிலும் மிகவும் மதிப்புடையது என்பது பயனெறிமுறைக் கோட்பாடாகும். இவ்வாறாக இக்கோட்பாடு, சட்டவிரோதமாக வைத்திருக்கும் நிலத்திலிருந்து, சமுதாயம் முழுமையான பயனடைய அனுமதிக்கிறது என்றாலும், "உண்மையான உரிமையாளருக்கு" நிலத்தை மீளப்பெறுவதற்கு போதுமான கால அவகாசத்தையும் அனுமதிக்கிறது. எதிர்நிலை உடைமை சட்டங்கள், வலிமையற்ற அல்லது உறுதியற்ற உரிமைமூலத்துடன் உள்ள "தரிசு" நிலங்களை வெகுவிரைவாக மேம்படுத்த அனுமதிக்கிறது. உரிமைமூலத்தின் தெளிவற்றநிலையைச் சரிசெய்யவோ அல்லது நீக்கவோ, இது ஆற்றல்வாய்ந்த மற்றும் ஆக்கப்பூர்வமான வழியாக இருப்பதுடன் நினைவுகள் மங்கத் தொடங்குவதாலும், சான்று தெளிவற்றதாகி-விடுவதாலும், இது நிர்வாகக் கோட்பாட்டிலுங்கூட உதவிபுரிகிறது. ஒருபோதும் நிலத்தைச் சென்றுப் பார்வையிடாமலும் அல்லது கவனஞ்செலுத்தாமலும், அதனைப் பயன்படுத்தாமலும், அதனுடைய எந்தப் பயனையும் அடையாத உரிமையாளரைக் காட்டிலும், நிலத்தைப் பேணி, மேம்படுத்திவரும் உடைமையாளரே நிலத்தில் சட்டப்படி செல்லத்தக்க கோருரிமையைப் பெற்றுள்ளார். அதனை பேணிக்காக்கவேண்டிய உரிமையாளர், அதனைப் புறக்கணித்து, தனக்கும், தான் என்ன கோருகிறாரோ அதற்குமிடையேயான தொடர்பை மெல்லமெல்ல அறுத்துக்கொண்டு, எவரோவொருவர் பேணிக்காக்கும் செயல்களைச் செய்கிறார் என்பதை அறிந்தாலும், அதில்

அக்கறைகாட்டி, பற்றினை வளர்த்துவரும் நபரை, அதிலிருந்து பிரித்துவிடமுடியாது. ஒரு கட்டான ஆக்கக்கூறுகள் எதிர்நிலை உடைமையை அமைக்கிறது.

3. நாங்கள், தரப்பினர்களுக்காக முன்னிலையான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரின் வாதங்களையும், நீதிமன்ற உதவியரான திரு. பி.எஸ். பட்வாலியா மற்றும் மூத்த வழக்குரைஞர் திரு. உறசீ∴பா அஉற்மதி ஆகியோரின் வாதங்களையும் கேட்டோம். இந்நீதிமன்றத்தின் மற்றும் பிரிட்டிஷ் அரசப் பேரவை மற்றும் ஆங்கில நீதிமன்றங்களின் பல்வேறு தீர்முடிவுகளும் மேற்கோள் காட்டப்பட்டதில், எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட உரிமை வழக்கு, உரிமைமூல விளம்புகைக்காகவும், உடைமை பாதுகாப்புக்காகவும் அல்லது உடைமையை மீளப்பெறுதலுக்காகவும் நிலைநிறுத்தப்படவேண்டியதென தீர்மானிக்கப் பட்டுள்ளது. எதிர்நிலை உடைமை மூலமோ அல்லது மற்றவகையாகவுங்கூட பெறப்படும் இயல்பான உரிமை, வாதியின் சட்ட விரோதமான உடைமை இழப்புக்கு எதிராக உடைமையைப் பாதுகாக்கும் உரிமை அல்லது சட்ட விரோதமாக உடைமை பறிக்கப்படும் நேர்வில் அதனை மீளப்பெறுவது குறித்ததாகும்.

4. இப்பிரச்சினையை விரித்துரைக்கும் முன், *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத் வில்லேஜ், சிர்தலா, (2014) 1* எஸ்.சி.சி. 669-இன் தீர்முடிவினைக் குறிப்பிடுவது அவசியமாகும், இதில், இந்நீதிமன்றம் அப்போது *(2009) 154* பி.எல்.ஆர். 756-இல் அறிக்கையிடப்பட்ட *குருத்வாரா சாகிப் சன்னவுலி -எதிர்- பஞ்சாப் மாநில அரசு* என்ற வழக்கில் பஞ்சாப் மற்றும் உறரியானா நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவினைக் குறிப்பிட்டுக்காட்டி, எதிர்நிலை உடைமையானது பிரதிவாதியால் ஒரு கவசமாகப் பயன்படுத்திக்கொள்ளப்படமுடியுமேயன்றி வாதியால் ஒரு வாளாகப் பயன்படுத்திக்கொள்வதல்ல என்பதால், எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில்

உரிமைமூல விளம்புகை ஏதும் வாதியால் கோரப்படமுடியாது என்று கருத்துரைத்தது. இந்நீதிமன்றம் இப்பிரச்சினையைத் தீர்மானிக்கையில் எதிர்நிலை உடைமையின்பேரில் வாதியால் உரிமை வழக்கிடப்படமுடியாது என்பதான அறுதியுரையுடன் "பிரச்சினை ஏதுமில்லை" என்ற ஒரே காரணத்தை மட்டும் கூறி சாதாரணமாகக் கருத்துரைத்தது. ஆதலால், இந்நீதிமன்றம் மேற்படி கருத்தை வெளியிட்டபோது, இக்கூற்று, (மேற்கண்ட) குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- ஸ்டேட் கிராம் பஞ்சாயத் வில்லேஜ், சிர்தலா என்ற வழக்கில் எதிர்க்கப்படவில்லை.

5. உரிமை வழக்கு எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் வாதியால் தாக்கல் செய்யப்படமுடியாது என்று தீர்மானித்த இந்நீதிமன்றத்தின் மேற்சொன்ன தீர்முடிவுக்கு முன்னதாக இந்நீதிமன்றத்தின் அத்தகைய தீர்முடிவு ஏதுமில்லை என்பதை இங்கு குறிப்பிடத்தக்கதாகும். நீதியர் பேராயம் மற்றும் ஒருங்கிணைந்த ஆயங்களின் மாறுபாடான கருத்துகள், மேற்சொன்ன வழக்கைத் தீர்வுசெய்த இந்நீதிமன்றத்தின் இருவரமர் நீதியராயத்தின் பரிசீலனைக்காகச் சமர்ப்பிக்கப்படவில்லை.

6. இந்நீதிமன்றத்தின், *சாரங்கதேவா பெரிய மடம் மற்றும் ஒருவர் -எதிர்- இராமசுவாமி கவுண்டர் (இறந்துவிட்டார்) சட்டப்படியான பிரதிநிதிகள் மூலமாக*, ஏ.ஐ.ஆர். 1966 எஸ்.சி. 1603-இல் மூவரமர் நீதியராயத்தின் தீர்முடிவில், *முசுமத் சுந்த்ரபுல்லி தேபியா -எதிர்- லூசியா தேபியா சவுதரேன்*, 1865 எஸ்.சி.சி. ஆன்லைன் பி.சி.7-இல் பிரிட்டிஷ் அரசப் பேரவையின் தீர்முடிவு சார்வுறப்பட்டிருந்தது என்பது *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத், சிர்தலா* என்ற வழக்கைத் தீர்மானித்த நீதியர் ஈராயத்தின் முன்பாகப் பரிசீலனைக்காக முன்வைக்கப்படவில்லை.

7. (மேற்கண்ட) சாரங்கதேவா பெரிய மடம் மற்றும் ஒருவர் -எதிர்- இராமசுவாமி கவுண்டர் (இறந்துவிட்டார்) சட்டப்படியான பிரதிநிதிகள் மூலமாக என்ற வழக்கில், 'மடம்', நிலத்தின் உடைமையைப் பெற்றுக்கொண்டுவிட்டபோது, 1950-ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் வரையில் வாதி வழக்கு நிலத்தின் உடைமையில் இருந்தார். "எதிர்நிலை உடைமை" மூலமாக நிலத்தின் உரிமைமுலத்தை அடைந்ததன் அடிப்படையில், வாதி, 1954-ஆம் ஆண்டு பிப்ரவரி திங்கள் 18-ஆம் தேதியன்று "வழக்கு நிலத்தின் உடைமையை மீளப்பெறுதலுக்கான" உரிமை வழக்கை "மடத்திற்கு" எதிராக தொடுத்தார். வாதி, அவரது எதிர்நிலை உடைமை மூலம் உரிமை மூலத்தை அடைந்துவிட்டார் என்றும், உடைமையை மீளப்பெறுவதற்கு உரிமையுடையவரென்றும் இந்நீதிமன்றத்தின் மூவரமர் நீதியராயம் தீர்மானித்துள்ளது. தொடர்புடைய விவாதம் பின்வருமாறு:

"1. கும்பகோணத்திலுள்ள ஸ்ரீ சாரங்கதேவர் பெரிய மடம், மதுரை மாவட்டம், திண்டுக்கல் வட்டம், கன்னிபாத ஜமீனில் உள்ள நிலங்களை இனாமாக வைத்திருக்கிறது. 1883-ஆம் ஆண்டில் அப்போதைய மடாதிபதி, வாதி-எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் பாட்டனாரான சின்ன கோபிய கவுண்டர் என்பவருக்கு ஆண்டுக் குத்தகையாக ரூ.70/-க்கு இனாமாகப் பெற்ற நிலங்களின் ஒரு பகுதியினை மேல்வார மற்றும் குடிவார பாத்தியதையை நிரந்தர குத்தகைக்கு வழங்கினார். உடைமை மாற்றப்பட்ட நிலங்கள்தான் தற்போதைய உரிமை வழக்கின் வழக்குப் பொருளாகும். 1883-ஆம் ஆண்டு முதல் 1950-ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் வரையில்,

சின்ன கோபிய கவுண்டரும், அவரது வழித்தோன்றல்களும் வழக்கு நிலங்களில் இடையறாத உடைமையிலும், அனுபோகத்திலும் இருந்துவந்தனர். 1915-ஆம் ஆண்டில், மடாதிபதி தனக்குப்பின் எவரையும் நியமிக்காமல் இறந்துவிட்டார். 1915-ஆம் ஆண்டு முதற்கொண்டு, சின்ன கோபிய கவுண்டரின் வழித்தோன்றல்கள் மடத்திற்கு குத்தகை ஏதும் செலுத்தவில்லை. 1915 மற்றும் 1939-ஆம் ஆண்டுக்கிடையே மடாதிபதி எவருமில்லை. பசவன் செட்டி என்பவர் 1915-இலிருந்து 20 ஆண்டுகளாக மடத்தை நிர்வகித்து வந்தார். தற்போதுள்ள மடாதிபதி, 1939-ஆம் ஆண்டில் மடத்தின் சீடர்களால் தேர்ந்தெடுக்கப்பட்டார். 1928-ஆம் ஆண்டில், மதுரை மாவட்ட ஆட்சியர், இனாம் நிலங்களைத் திரும்ப எடுத்துக்கொண்டு, நிலங்களை முழுமையான மதிப்பீடு செய்யவும், மடத்தின் பரிபாலனத்திற்கு அதனுடைய வரியைச் செலுத்தவும் ஆணை ஒன்றைப் பிறப்பித்தார். திரும்ப எடுத்துக்கொண்ட பிறகு, நிலங்கள், இனாம் நிலங்களின் "பி" பதிவேட்டிலிருந்து ரயத்வாரி நிலங்களின் "ஏ" பதிவேட்டிற்கு மாற்றப்பட்டு, நிலங்களின் உடைமையிலுள்ள வாதி மற்றும் பிற நபர்களின் பெயரில் கூட்டுப் பட்டா வழங்கப்பட்டது. <u>மடம், நிலங்களின் உடைமையைப் பெற்றுக்கொண்டபோது, வாதி 1950-ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் வரையில் வழக்கு நிலங்களின் உடைமையில் தொடர்ந்திருந்துவந்தார். வழக்கு நிலங்களின் உடைமையை</u>

மீளப்பெற மடத்தின் சார்பாக அதனுடைய தற்போதைய மடாதிபதியும், முகவரும் கோரியதை எதிர்த்து, 1954-ஆம் ஆண்டு பிப்ரவரி திங்கள் 18-ஆம் தேதியன்று வாதி உரிமை வழக்கு ஒன்றைத் தொடுத்தார். வாதி எதிர்நிலை உடைமை மூலமும், இனாம் நிலங்களை மீண்டும் எடுத்துக்கொண்டதன்பேரில் தனது சார்பாக ரயத்வாதி பட்டா வழங்கப்பட்டதாலும் நிலங்களுக்கான உரிமைமூலத்தை அடைந்ததாகக் கூறியுள்ளார். திண்டுக்கல் சார்பு நீதிபதி, வாதியின் வாதத்தை ஏற்றுக்கொண்டு, உரிமை வழக்கைத் தீர்ப்பாணையிட்டார். மேல்முறையீட்டின்பேரில், மதுரை மாவட்ட நீதிபதி, தீர்ப்பாணையை நீக்கறவு செய்து, உரிமை வழக்கைத் தள்ளுபடி செய்தார். இரண்டாவது மேல்முறையீட்டின்பேரில், மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்றம், சார்பு நீதிபதியின் தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையை மீட்டளித்தது. தற்போது பிரதிவாதிகள் இந்நீதிமன்றத்தில் சிறப்பு அனுமதி மூலம் மேல்முறையிட்டுள்ளனர். மேல்முறையீட்டின் நிலுவையின்போது, வாதி-எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் இறந்துவிட்டார், மேலும் அவரது சட்டமுறையான பிரதிநிதிகள் அவரது இடத்தில் பதிலமைக்கப்பட்டுள்ளனர்.

2. வாதி பின்வரும் காரணங்களின்பேரில் வழக்கு நிலங்களுக்கான உரிமைமூலத்தைக் கோரியுள்ளார்: (1) 1915-ஆம் ஆண்டிலிருந்து, அவரும் அவரது உரிமை முன்னவர்களும் நிலங்களின் எதிர்நிலை உடைமையில் இருந்துவந்தனர் மற்றும் 1927-ஆம் ஆண்டில்

12 ஆண்டுகள் காலாவதியானதன்பேரில், அவர் இந்திய காலவரையறைச் சட்டம், 1908, வகுமுறைக்கூறு 144 உடன் பிரிவு 28-இன் கீழ் நிலங்களுக்கு நீடனுபோக உரிமைமூலத்தை அடைந்தார்: (2) திரும்பக் கைக்கொள்ளுதல் நடவடிக்கைகள் மூலம், ரயத்வாதி பட்டா வழங்கப்பட்டு, அவரது சார்பாக ஒரு புதிய உடைமையுரிமைக் காலம் உருவாக்கப்பட்டதால், அவர் நிலங்களில் முழுமையான உடைமையுரிமையை அடைந்தார்; மற்றும் (3) எவ்வாறாயினும் 1928 முதற்கொண்டு, அவர் நிலங்களின் எதிர்நிலை உடைமையிலிருந்து வந்தார், 1940-ஆம் ஆண்டில் 12 ஆண்டுகள் காலாவதியானதன்பேரில், அவர், இந்திய காலவரையறைச் சட்டம், 1908-இன் வகுமுறைக்கூறு 134-ஆ உடன் பிரிவு 28-இன் கீழ் நிலங்களுக்கு நீடனுபோக உரிமைமூலத்தை அடைந்தார். வாதியின் முதல் வாதம் ஏற்கப்படவேண்டுமென நாங்கள் கருதுவதால், அவரது கோருரிமையின் இரு வேறு காரணங்களைப் பரிசீலிக்க வேண்டியதில்லை.

6. நாங்கள் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் வாதத்தை ஏற்க விரும்புகிறோம். மடத்திற்குச் சொந்தமான அசையும் சொத்துகளின் உடைமைக்காக, இந்திய காலவரையறைச் சட்டம், 1908, வகுமுறைக்கூறு 144-இன் கீழ் மடத்தாலோ அல்லது அதன் சார்பாக நபர் எவராலுமோ தாக்கல் செய்யப்படும் உரிமை

வழக்குக்கான காலவரையறை, பிரதிவாதியின் உடைமை, வாதிக்கு எதிராகிறபோதான காலத்திலிருந்து தொடங்குகிறது. மடம், கொடையளிக்கப்பட்ட சொத்தின் உரிமையாளர். சட்டத்திற்குட்பட்ட நபரான ஓர் உருவமைப்பு போன்றுள்ள மடம், சொத்துகளை அடையப்பெறுதல், சொந்தம் கொள்ளுதல் மற்றும் உடைமைகொள்ளுதல் ஆகியவற்றிற்கு அதிகாரம்பெற்றும், வழக்கிடவும், வழக்கிடப்படவுமான தகுதியையும் கொண்டுள்ளது. ஓர் உயர் சிறப்பான நபர், மனித முகமையின் மூலம் அதன் உலகியல் விடயங்கள் தொடர்பான அவசியமான செயலைச் செய்யவேண்டும். பார்க்க: பாபாஜிராவ் -எதிர்- இலஷ்மண்தாஸ் *(1904)* ஐ.எல்.ஆர். *28* பம்பாய் *215 (223)*. இது நீடனுபோகம் மூலம் சொத்தை அடையலாம், அதேபோன்று எதிர்நிலை உடைமைமூலம் சொத்தை இழக்கலாம். மடம் அதன் சொத்தின் உடைமையிலிருக்கையில் அது பறிக்கப்பட்டாலோ அல்லது ஓர் அயலாளின் உடைமை எதிர்நிலையானாலோ, அது பாதிப்புக்குள்ளாகிறது, மேலும் சொத்தை மீளப்பெறுவதற்காக வழக்கிடும் உரிமை கொண்டுள்ளது. சட்டப்படியாக நியமிக்கப்பட்ட மடாதிபதி இருப்பாரெனில், அவர், அதன்பொருட்டு உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்யலாம்; இல்லையெனில், நிகழ்நிலை மடாதிபதி அவ்வாறு செய்யலாம். மகதியோ பிரசாத் சிங் -எதிர்- கரியா பார்தி *62* இந்த் அப்பீல் *47* ப.*51*-இல் பார்க்கவும்,

எப்பொழுது தேவையோ, அப்பொழுது மடத்தின் சீடரோ அல்லது மற்ற பயனாளரோ, அதன் சார்பாக வழக்கிடும் உரிமைகொண்ட சொத்துப்பேணுநரை நியமிப்பதன் மூலமோ அல்லது நீதிமன்றத்தால் நியமிக்கப்படும் உற்ற நண்பரால் அதன் பெயரில் ஓர் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்வதன் மூலமோ, அதனுடைய சட்டப்படியான உரிமைகளை நிறுவுவதற்கான நடவடிக்கைகளை எடுக்கலாம். மடமோ அல்லது அதில் அக்கறை கொண்டவர்களோ, உரிய சிரத்தையுடன் காலாவதியாவதைத் தவிர்க்கலாம். வகுமுறைக்கூறு 144-இன் கீழ் மடத்திற்கான காலவரையறையின் காலாவதியை சட்டப்படியாக நியமிக்கப்படும் மடாதிபதி இல்லாதநிலையில் நிறுத்திவைக்கப்படலாகாது; தெளிவாக, காலவரையறை, நிகழ்நிலை மடாதிபதியால் கையாளப்படுகிறவிடத்து, அதன்மீதான காலவரையறை காலாவதியாகிவிடும், பார்க்க: விதல்போவா -எதிர்- நாராயண் தாஜி, *(1893)* ஐ.எல்.ஆர். *18* பம்பாய் *507,* ப.*511*-இல்; மற்றும் சட்டப்படியாகவோ அல்லது நிகழ்நிலையாகவோ மடாதிபதி இல்லாவிட்டாலும் அது சமமாகவே செயல்படும் என நாங்கள் கருதுகிறோம்.

10. <u>இந்திய காலவரையறைச் சட்டம், *1908*, பிரிவு *28* உடன் வகுமுறைக்கூறு *144*-இன் செயற்பாட்டின்படி, வழக்கு நிலங்களுக்கான மடத்தின் உரிமைமூலம், *1927*-ஆம் ஆண்டில்</u>

முடிவுக்கு வந்துவிட்டது மற்றும் வாதி, நீடனுபோகம் மூலம் நிலங்களுக்கான உரிமைமூலத்தை அடைந்தார். அவர் 1950-ஆம் ஆண்டு ஜனவரி திங்கள் வரையில் நிலங்களின் உடைமையில் தொடர்ந்திருந்துவந்தார், அவர் தன்விருப்பமாக மடத்திற்கு நிலங்களின் உடைமையை ஒப்படைத்தார், ஆனால் அத்தகைய உடைமை ஒப்படைப்பு, மடத்திற்கு உரிமைமூலம் எதனையும் மாற்றிவிடவில்லை. உரிமை வழக்கு 1954-ஆம் ஆண்டில் உரிய காலத்திற்குள்ளாகவே தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)"

8. ஒருங்கிணைந்த நீதியராயத்தால் தீர்வு செய்யப்பட்ட, *பால்கிருஷ்ண் -எதிர்- சத்யபிரகாஷ் மற்றும் பலர், 2001 (2) எஸ்.சி.சி. 498* என்ற வழக்கில், வாதி, எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் உரிமைமூல விளம்புகைக்காவும், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்காகவும் உரிமை வழக்கு ஒன்றைத் தாக்கல் செய்தார். இந்நீதிமன்றம், வாதி, எதிர்நிலை உடைமை மூலம் தனது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொண்டாரா? என்ற கேள்வியைப் பரிசீலித்தது. எதிர்நிலை உடைமை தொடர்பான சட்டம் நன்கு அறுதியிடப்பட்டுள்ளது, எதிர்நிலை உடைமைகோரும் நபரானவர், வற்புறுத்தலின்றி, மறைமுகமாகவன்றி மற்றும் அனுமதியின்றி என்ற மூன்று முக்கியத்துவம் வாய்ந்த தேவைப்பாடுகளை நிரூபிக்கவேண்டும். விசாரணை நீதிமன்றமும், முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும் உரிமை வழக்கில் தீர்ப்பாணையிட்டபோதிலும், உயர் நீதிமன்றம் அதைத் தள்ளுபடி செய்துவிட்டது. இந்நீதிமன்றம், எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையிலான வாதியின்

வழக்கில் தீர்ப்பாணையிட்டு, விசாரணை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பாணையை மீட்டளித்து, கருத்துரைத்ததாவது:

"6. இம்மேல்முறையீட்டில் பரிசீலனைக்காக எழுகின்ற சுருக்கமான கேள்வி யாதெனில்: ஏலத்தில் வாங்கியவர்களுக்கு வழக்கு நிலத்தின் உடைமையை ஒப்படைக்க மேல்முறையீட்டாளருக்கு வட்டாட்சியர் பிறப்பித்த ஆணை இருந்தது என்ற காரணத்தின்பேரில் எதிர்நிலை உடைமைமூலம் அவர் தனது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொண்டார் என்று தீர்மானித்ததில் உயர் நீதிமன்றம் பிழைபுரிந்துவிட்டதா? என்பதாகும்.

7. எதிர்நிலை உடைமை மூலம் உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்குவது தொடர்பான சட்டம் நன்கு அறுதியிடப் பட்டுள்ளது. எதிர்நிலை உடைமை மூலம் உரிமைமூலம் கோரும் நபர், வற்புறுத்தலின்றி, மறைமுகமாக இன்றி, அனுமதியின்றி என்ற மூன்று "இன்றி"-யை நிரூபிக்கவேண்டும். அதாவது அவர், தனது உடைமை தொடர்ச்சியானதிலும், வெளிப்படையானதிலும், பரப்பிலும் போதியளவிலுள்ளதாகக் காண்பிக்கவேண்டும்.

எஸ்.எம். கரீம் -எதிர்- பீபி சகினா [1964] 6 எஸ்.சி.ஆர். 780 என்ற வழக்கில் (அப்போதிருந்த) நீதியரசர் உறிதயத்துல்லா அவர்கள் இந்நீதிமன்றத்தில் தீர்ப்புரைக்கையில் இவ்வாறு கருத்துரைத்தார்:

> "எதிர்நிலை உடைமை, தொடர்ச்சியானவகையிலும், வெளிப்படையானதிலும், அளவிலும் போதுமானதாக இருக்கவேண்டும் மற்றும் உடைமை எப்போது எதிர்நிலையானது என்பதைக் காண்பிக்க குறைந்தபட்சம் ஒரு கோரிக்கை தேவைப்படுகிறது, அப்போதுதான் பாதிக்கப்பட்ட தரப்பினருக்கான காலவரையறையின் ஆரம்பப்புள்ளியை கண்டறியமுடியும்."

14. ஷேக் முக்புல் அலி -எதிர்- ஷேக் வஜத் உறூசைன், *(1876) 25* டபிள்யூ.ஆர். *249* என்ற வழக்கில், உயர் நீதிமன்றம் தீர்மானித்ததாவது:

> "தீர்ப்பாணை என்னவாக இருந்தாலும், பிரதிவாதியின் உடைமை உண்மையில் பறிக்கப்பட்டாலன்றி, அத்தீர்ப்பாணையின் முடிவுகளினால் அவரது உடைமை முடிவுக்கு வந்துவிட்டதாகக் கருதப்படமுடியாது. அவருக்கு எதிராக தீர்ப்பாணை இருக்கிறது என்ற சங்கதி, காலவரையறைச் சட்டம் விரைவாகக் கடந்துகொண்டிருக்கும் காலத்தைத் தடுத்துவிடாது."

15. எங்களுடைய கருத்துப்படி, மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்றம் மேற்குறிப்பிடப்பட்ட வழக்குகளில் சரியாகச் சட்டத்தை வகுத்துரைத்துள்ளது.

17. மேற்படி விவாதத்திலிருந்து, எதிர்ப்பிலுள்ள உயர் நீதிமன்றத் தீர்ப்புரையையும், தீர்ப்பாணையையும் நிலைநிறுத்தமுடியாது என்று முடிவுறுகிறது. அதன்படி அவை நீக்கறவு செய்யப்படுகின்றன மற்றும் விசாரணை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையையும், தீர்ப்பாணையையும் உறுதிசெய்த முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையும், தீர்ப்பாணையும் மீட்டளிக்கப்படுகிறது. அதற்கிணங்க மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறதென்றாலும், வழக்கின் சூழ்நிலைகளைப் பொறுத்தளவில், செலவுத்தொகை இல்லை என்பதாகும்."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

9. *தேஸ் ராஜ் மற்றும் பலர் -எதிர்- பகத் ராம் (இறந்தவர்) சட்டப்படியான பிரதிநிதிகள் மூலமாக மற்றும் பலர்,* (2007) 9 எஸ்.சி.சி. 641 என்ற வழக்கில், எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில், உரிமைமூல விளம்புகைக்காகவும், மேலும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்காகவும், வாதியால் உரிமை வழக்கு ஒன்று தாக்கல் செய்யப்பட்டது. கீழமை நீதிமன்றம், எதிர்நிலை உடைமை என்ற காரணத்தின்பேரில் வாதியின் உரிமை வழக்கைத் தீர்ப்பாணையிட்டது. அது, இந்நீதிமன்றத்தாலும் உறுதி செய்யப்பட்டது. இந்நீதிமன்றம், வகுமுறைக்கூறுகள் 64 மற்றும் 65-க்கு எதிரெதிர்முகமாக உள்ள வகுமுறைக்கூறுகள் 142 மற்றும் 144-ஆல் அச்சட்டத்தில் கொண்டுவரப்பட்ட மாற்றத்தைப் பரிசீலித்தது. வனையப்பட்ட எழுவினா எண் 1 யாதெனில், வாதி, எதிர்நிலை உடைமைமூலம் வழக்குச் சொத்தின் உரிமையாளராகிறாரா? என்பதாகும். எதிர்நிலை உடைமை என்ற கோரிக்கை, மறுப்புக்கிடமின்றி சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறுகள் 64 மற்றும் 65-க்குட்பட்டதாகும் என

இந்நீதிமன்றம் கருத்துரைத்துள்ளது. இந்நீதிமன்றம் இவ்வாறாக இவ்வழக்கை விவாதித்துள்ளது:

"20. எதிர்நிலை உடைமை என்ற கோரிக்கை அல்லது வெளியேற்றல் என்ற கோரிக்கை, மறுப்புக்கிடமின்றி காலவரையறைச் சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறுகள் 64 மற்றும் 65-ஆல் கட்டுப்படுத்தப்படுகின்றன.

22. வாதி, உடைமைகொள்ளும் எண்ணத்தை மெய்ப்பித்தாலன்றி, உரிமைமூலத்தைக் கொண்டே உறுதிப்படுத்துவது மட்டும் போதுமானதல்ல. ஆனால், உரிமை வழக்கிலுள்ள சொத்துகளை தனிப்பட்டமுறையில் மற்றும் தனக்காக அன்றி மற்ற கூட்டுரிமையாளர்களின்பொருட்டு உடைமைகொள்ளும் வாதி தரப்பிலுள்ள எண்ணம், பிரதிவாதிகள்-மேல்முறையீட்டாளர்களாலேயே முன்னதாக இரு உரிமை வழக்குகள் தாக்கல் செய்யப்பட்டிருந்தன என்ற பொருண்மையிலிருந்தும் தெளிவாகிறது. அவ்வுரிமை வழக்குகள் பாகப்பிரிவினைக்காக தாக்கல் செய்யப்பட்டிருந்தன. அவ்வுரிமை வழக்குகளில் பிரதிவாதிகள்-மேல்முறையீட்டாளர்களே தங்களை வாதியின் கூட்டுரிமையாளர்களாகக் கூறிக்கொண்டனர். கீழமை நீதிமன்றங்களின் தீர்ப்புரைகளைச் சாதாரணமாகப் பார்வையிடுவதிலிருந்து, அதிலுள்ள வாதியுங்கூட தனக்குத்தானே உடைமையுரிமையினைக் கோரி எதிர்நிலை உரிமைமூலத்தை உறுதிப்படுத்தியிருந்தது தெளிவாகவே விளங்குகிறது. வழக்கு நிலத்தின் மீது வாதியால் எதிர்நிலை உரிமைமூலம்

கோரப்பட்டதாலேயே மேல்முறையீட்டாளர்களுக்குத் தெரியவந்தது. அவர்கள் *1977*-ஆம் ஆண்டில் முதல் உரிமை வழக்கு தள்ளுபடியாக அனுமதித்தனர். மற்றொரு உரிமை வழக்கு *1978*-ஆம் ஆண்டில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அது *1984*-ஆம் ஆண்டில் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. கீழமை நீதிமன்றங்கள் முன்பாக மேல்முறையீட்டாளர்கள் சார்பாக வாதிடப்பட்டுள்ளவாறு பாகப்பிரிவினைக்கான வழக்குமூலம் தொடர்ச்சியான ஒன்றாக இருக்குமானால், கூட்டுரிமையாளர் அடுத்தடுத்து உரிமை வழக்குகளைக் கொண்டுவரலாம் என்பது உண்மையாக இருக்கலாம், ஆனால், ஓர் உரிமை வழக்கு நிலுவையிலிருப்பது 'காலவரையறை' கடந்து கொண்டிருப்பதைத் தடுத்துநிறுத்தி-விடாது என்பது தக்கவாறு நன்கு அறுதியிடப்பட்டுள்ளது. *1953*-ஆம் ஆண்டில் வருவாய் உரிமைகள் அறுதியீடு ஆவணத்தில் பதிவுக்குறிப்புள்ளதாக சொல்லப்பட்டாலும், அதனை வாதிகள் தனிப்பட்டமுறையில் உடைமைகொள்ள பிரதிவாதிகள் அனுமதித்தனர். மேலும், சம்லே கிராமத்திலுள்ள சொத்துகளை உடைமைகொள்வதற்கான மற்றும்/அல்லது வேறுவகையில் அதன் நுகர்வுரிமையை அனுபவிப்பதற்கான அவர்களின் முயற்சி வெற்றியுறவில்லை என்ற பொருண்மையே, மேற்படி உரிமை வழக்கின் தாக்கலுக்கு முன்னதாகவே, வாதி-எதிர்மேல் முறையீட்டாளர் அதில் எதிர்நிலை உடைமையிலேயே இருந்து வந்தார் என்பதைத் தெளிவாகவே காண்பிக்கிறது.

24. <u>எது எவ்வாறாயினும் வாதி, சொத்துக்கான உரிமைமூலத்தைக் கோரி, 1968-ஆம் ஆண்டில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட உரிமை வழக்கில் குறைந்தபட்சம் தனது எதிர்வழக்குரையிலேயே தனது எதிர்நிலை அறிவிப்பைச் செய்திருந்தார். இவ்வாறாக, வாதி 1968-ஆம் ஆண்டு முதற்கொண்டே, பிரதிவாதிகள்-மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு தெரிந்தே, வழக்கு நிலத்தில் தனிப்பட்ட உடைமையைத் தொடர்ந்துவந்தார்.</u>

26. <u>ஆகவே, காலவரையறைச் சட்டம், 1963, வகுமுறைக்கூறு 65, இத்தகைய தன்மைவாய்ந்த வழக்கில் 1953-ஆம் ஆண்டு முதற்கொண்டு பங்காற்றியிருக்கவில்லையென்றாலும், குறைந்தபட்சம் 1968-ஆம் ஆண்டிலிருந்தாவது பங்காற்றியிருக்க வேண்டும். அது அவ்வாறிருக்கையில் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், தனது உரிமைமூலத்தை எதிர்நிலை உடைமை மற்றும் வெளியேற்றுகையின் மூலம் முழுநிறைவாக்கிக்கொண்டார் என்ற உயர் நீதிமன்றத்தின் காண்முடிவு, சட்டப்படி வலுவிழந்து-விட்டதாகச் சொல்லப்பட இயலாது.</u>

28. நாங்கள், *கோவிந்தம்மாள் -எதிர்- ஆர். பெருமாள் செட்டியார் மற்றும் பலர்*, (2006) 11 எஸ்.சி.சி. 600-இல் இந்நீதிமன்றத்தின் சமீபத்திய தீர்முடிவினையும் கவனிக்காமல் இருந்துவிடவில்லை, அதில் தீர்மானிக்கப்பட்டதாவது: (எஸ்.சி.சி. பக்கம் 606, பத்தி 8)

"ஒருவர் எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக வெளியேற்றப்படும் பொருட்டும், அந்நபர் உடைமை கொண்டிருக்கிறார் என்று தரப்பினர் எதிர்நிலை பாத்தியதையைக் காண்பிக்க உறுதியான சாட்சியத்தை முன்வைக்கவேண்டும் மற்றும் அது எவ்வாறு மெய்ப்பிக்கப்படலாமென்றால், அது ஒவ்வொரு வழக்கின் பொருண்மைகளின் மீது சார்ந்திருக்கும்."

31. இவ்வழக்கில் கிடைத்திருக்கும் சிறப்பியல்பான பொருண்மைகளைக் கருத்திற்கொண்டு, வாதி-எதிர்மேல்முறை-யீட்டாளர், தனது கூட்டு-பங்குதாரர்களுக்குத் தெரிந்தே, தனக்குத்தானே எதிர்நிலை உரிமைமூலத்தை அறிவித்துக்கொண்டு, பிரதிவாதிகள்-மேல்முறையீட்டாளர்களை வெளியேற்றியதன் மூலம் உரிமைமூலத்தை அடைந்துவிட்டதாக நிலைநாட்டிவிட்டார் என நாங்கள் கருதுகிறோம்."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

10. கிஷிதிஷ் சந்திர போஸ் -எதிர்- ஆணையர், இராஞ்சி, (1981) 2 எஸ்.சி.சி. 103 என்ற வழக்கில், இந்நீதிமன்றத்தின் மூவரமர் நீதியராயம் வாதியாலான எதிர்நிலை உடைமை குறித்த கேள்வியைப் பரிசீலித்தது. வாதி, சட்டப்படியான ஆணையின் அடிப்படையிலும், 30 ஆண்டுகளாக எதிர்நிலை உடைமையிலிருந்து வருவதன் அடிப்படையிலும் உரிமைமூல விளம்புகைக்காகவும், உடைமையை மீளப்பெறுவதற்காகவும் ஓர் உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்தார். விசாரணை நீதிமன்றம் 'உரிமைமூலம்' மேலும் 'எதிர்நிலை உடைமை' என்ற இரண்டின் அடிப்படையில் உரிமை வழக்கில் தீர்ப்பாணையிட்டது. வாதியின் மேல்முறையீடு

இந்நீதிமன்றத்தால் அனுமதிக்கப்பட்டது. எதிர்நிலை உடைமை, வழக்கில் வாதியின் முரண்பாடற்ற நடத்தைமுறையால் நிறுவப்பட்டிருந்தது, உடைமையானது நகராட்சிக்கு முழுமையாக தெரிந்தவரையில் எதிர்நிலையானது என இந்நீதிமன்றத்தால் கருத்துரைக்கப்பட்டது. ஆதலால் உயர் நீதிமன்றம், எதிர்நிலை உடைமை குறித்த காண்முடிவில் தலையிடக்கூடியதன்று, மேலும் நீதித்துறை ஆணையருக்கு வழக்கைத் திருப்பியனுப்ப உத்தரவிடக்கூடியதுமன்று. அதன்பிறகு திருப்பியனுப்பும் உத்தரவும், செயல்முறையாணைகளும் இரத்து செய்யப்பட்டன. இந்நீதிமன்றம், உரிமைமூல விளம்புகைக்காகவும், உடைமையை மீளப்பெறுவதற்காகவும், மேலும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்காகவும் வாதிக்கு ஆதரவாக தீர்ப்பாணையை மீட்டளித்து, இவ்வாறாக வழக்கை விவாதித்துள்ளது:

> "2. வாதி, தனது உரிமைமூல விளம்புகைக்காகவும், உடைமையை மீளப்பெறுவதற்காகவும், மேலும் தனது உடைமைக்கு இடையூறு செய்வதிலிருந்து பிரதிவாதியான நகராட்சியைத் தடுக்கின்ற நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்காகவும் உரிமை வழக்கு ஒன்றைத் தாக்கல் செய்தார். உரிமை வழக்குக்கு முன்னதாக, பிரிவு 145-இன் கீழான நடவடிக்கைகள் தரப்பினர்களுக்கிடையே தொடங்கிவிட்டதாகத் தெரிகிறது, அதில் வாதி உடைமையில் இல்லையென்றும், ஆனால் பிரதிவாதி, சட்டப்படியான முறையில் அவ்விடத்திலிருந்து வெளியேற்றப்படும்வரையில் அதன் உடைமையிலிருந்தார் என்பது உறுதிசெய்யப்பட்டதென்றும் நடுவர் கண்டறிந்தார்.

3. உரிமை வழக்கில், இராஞ்சி நகராட்சியின் தொகுதி எண் 1, மனை எண் 1735 தொடர்பான வாதியின் கோருரிமையானது, அவரது நிலத்திற்கான உரிமைமூலத்தை 1912-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் 17-க்கு முன்னதாகவே நிலவுரிமையாளரால் சட்டப்படியான ஆவணமான சா.ஆ.18-இன்படியாக அவருக்கு வழங்கப்பட்டதன் காரணமாக அவர் அதன் உரிமைமூலத்தை பெற்றுவிட்டதன் அடிப்படையிலானதாகும். மேலும், உரிமைமூலம் குறித்த வினாவினைத் தவிர, <u>நிலம், பிரதிவாதியான நகராட்சிக்கு சொந்தமானதாக இருந்தாலுங்கூட, வாதி 30 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக அதாவது, 1912-லிருந்து 1957 வரையிலும் நகராட்சிக்கு தெரிந்தே நிலத்தின் உடைமையில் இருந்துவந்துள்ளதால் நீடனுபோகம் மூலம் உரிமைமூலத்தைப் பெற்றிருப்பதாகவும் வாதி வாதிட்டார்.</u>

10. இறுதியாக, பிரச்சினையிலுள்ள நிலம் ஒரு பகுதியில் தொட்டி அல்லது அதனுடன் இணைந்த ஒரு நிலத்தைக் கொண்டிருப்பதால் எதிர்நிலை உடைமை மெய்ப்பிக்கப்பட முடியவில்லை என உயர் நீதிமன்றம் கருதியது. இக்கருத்தும் தவறானதாகத் தெரிகிறது. <u>ஒரு நபர், ஒரு தொட்டியாக இருந்தாலுங்கூட அதற்கு எதிர்நிலை உரிமைமூலத்தை உறுதிசெய்வாரெனில், அது நகராட்சிக்கு சொந்தமானது என நகராட்சி கோரினாலும், எதிர்நிலை உரிமைமூலம் உறுதிப்படுத்தப்பட்டிருந்தாலும், உரிமையாளரால் (அதாவது</u>

<u>இவ்வழக்கில் நகராட்சி) ஆக்கிரமிப்பாளரை வெளியேற்ற நடவடிக்கைகள் ஏதும் எடுக்கப்படாததாலும், நீடனுபோகம் மூலமான அவரது உரிமைமூலம், முப்பதாண்டுகளுக்குப் பிறகு முழுமையடைந்துவிடும்.</u>"

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

11. *நாயர் சர்வீஸ் சொசைட்டி லிமிடெட் -எதிர்- கே.சி. அலெக்சாண்டர்*, ஏ.ஐ.ஆர். 1968 எஸ்.சி. 1165 என்ற வழக்கில், வாதி, 70 ஆண்டுகளுக்கு மேலாக உடைமையிலிருந்து வருவதாகக் கூறி உரிமை வழக்கு ஒன்றைத் தாக்கல் செய்தார். வாதி, சங்கத்தின் மேலாளர் மற்றும் 3 முதல் 6 வரையிலான பிரதிவாதிகளிடமிருந்து அதிகப்படியான நிலத்தின் உடைமையைக் கோரினார். வெளியேற்றுகைக்காக அல்லது நட்டஈட்டிற்கான அதன் பொறுப்புரிமைக்காக ஓர் உரிமை வழக்கைக் கொண்டுவருவதற்கு சங்கம், வாதியின் உரிமைகளை மறுத்துவிட்டது. அதற்குமாற்றாக, சங்கம் மேம்பாடுகளின் மதிப்பினைக் கோரியது. வாதி, உரிமைமூலத்தை மெய்ப்பிக்காமல் உடைமைக்கான உரிமை வழக்கை நிலைநாட்ட இயலுமா? என்பதே உயர் நீதிமன்றத்தால் முடிவுசெய்யப்படவேண்டிய முக்கியக் கருத்து மாறுபாடான விடயமாகும். பூரண உரிமைகொண்ட உரிமையாளர் காலவரையறைக்குள் முன்வரவில்லையென்றால், அவரது உரிமையை இழந்துவிடுகிறார், உடைமைபெற்ற உரிமையாளர் முழு உரிமைமூலத்தை அடைந்துவிடுகிறார். வாதி நிகழ்நிலை உடைமையிலிருந்தார், மேலும், அவர் உடைமையிலிருக்க உரிமையானவர், அரசுதான் அவரை வெளியேற்ற இயலும். அரசு, இவ்வழக்கில் தரப்பினராகச் சேர்க்கப்படவில்லை. சங்கம், அவரது உடைமையைக் கைப்பற்றியது அத்துமீறிய செயலாகும், மேலும் இந்தியாவிலுள்ள சட்டப்படி வாதி, 1963-ஆம் ஆண்டு குறித்தவகை பரிகாரச் சட்ட

வகையங்களின் கீழ் உடைமையுரிமை வழக்கினைத் தாக்கல் செய்யலாம். வாதி "எதிர்நிலை உடைமை" மூலம் தனது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொண்டார், ஆனால் ஒரு விளம்புகையைப் பெற அவர், உரிமை வழக்கில் அரசை சேர்க்கவில்லை என்பதை உறுதிபட கூறியுள்ளார். அவர், அடையப்பெற்ற உரிமைமூலத்தின்பேரில் உரிமை வழக்கை அமைத்திருப்பதாகச் சொல்லியிருக்கலாம். இவ்வாறாக உரிமை வழக்கு, அவருக்கு எதிராக அத்துமீறிய ஒருவரிடமிருந்து உடைமையை மீளப்பெறுவதற்குட்பட்டதாகும். எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் வாதி உரிமை வழக்கை நிலைநிறுத்தவேண்டுமெனில், மாநில அரசை அதாவது, நிலத்தின் உரிமையாளரை உரிமை வழக்கின் தரப்பினராகச் சேர்க்கவேண்டியது அவசியமென நீதிமன்றம் கருத்துரைத்தது. வாதி முழுமையான உரிமைமூலத்தைப் பெற்றுள்ளதால் எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையிலான ஓர் உரிமை வழக்கை அவர் நிலைநிறுத்தலாம். நீதிமன்றம் கருத்துரைத்ததாவது:

> "*(17)* இது, நம்முடைய பிரச்சினைக்கு சரியற்ற ஓர் அணுகுமுறையை நம்முடைய தீர்ப்புரையில் உள்ளடக்கியுள்ளது. அவ்வுடைமையில் வேறெவரும் குறுக்கிடாத அந்த உடைமை நல்லதாகும் என்ற கோட்பாடு இருந்தாலும், உண்மையான உரிமையாளர் ஏதோவொரு வழியில் விலக்கப்பட்டுள்ளார் என்பதைக் கண்டுபிடித்து, நம்முடைய பொருள்கொள்ளுதலை எடுத்துரைக்க, நாம் *1907* ஏ.சி. *73*-ஐ படிப்பதிலிருந்து தொடங்கலாம். *1907* ஏ.சி. *73* கோட்பாட்டை மீள்உறுதிசெய்து மிகவும் தெளிவுபட உரைப்பதாவது:

"உரிமையாளர் என்று கருதப்படும் தன்மையிலிருந்து-கொண்டு, உடைமையுரிமைக்குரிய சாதாரண உரிமைகளை அமைதியான முறையில் செயல்படுத்திக்கொண்டு நிலத்தின் உடைமையிலுள்ள ஒரு நபர், சட்டப்படி உரிமைகொண்ட ஓர் உரிமையாளரைத் தவிர வேறெவருமே குறுக்கிடாத முழுநிறைவான நல்லதோர் உரிமைமூலத்தைப் பெற்றிருக்கிறார் என்பதை மறுத்துரைக்க இயலாது. மேலும், <u>சட்டப்படி உரிமைகொண்ட உரிமையாளர், வழக்குக்கு பொருந்தத்தக்க காலவரையறைச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளின்படி வரையறுக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் சட்டமுறைப்படி அவரது உரிமை மூலத்தை உறுதிசெய்துகொள்ள முன்வரவில்லை என்றால், அவரது உரிமை எக்காலத்துக்கும் அற்றுப்போய்விடுகிறது மற்றும் உடைமைகொண்ட உரிமையாளர் முழுமையான உரிமைமூலத்தை அடைந்துவிடுகிறார்</u>."

ஆகவே, உடைமையில் அமைதியான முறையில் இருந்துவரும் வாதி, தொடர்ந்து உடைமையிலிருப்பதற்குரியவராயிருந்தார், மேலும், அரசு மட்டுமே அவரை வெளியேற்ற இயலும். சங்கத்தின் செயல்பாடு, அவரது உடைமையில் அத்துமீறி நுழைந்த ஒன்றாகும், மேலும் <u>சட்டப்படி, இந்தியாவில் உள்ளவாறு, வாதி</u>

குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்ட வகைமுறைகளின் கீழ் உடைமையாளர் உரிமைவழக்கை நிலைநாட்ட இயலும். அதில் உரிமைமூலம் முக்கியமற்றது அல்லது 12 ஆண்டுகளுக்குள் உடைமைக்கான ஓர் உரிமை வழக்கில் உரிமைமூலம் குறித்த பிரச்சினை எழுப்பப்படலாம். இது பிந்தைய வகையான வழக்காக இருந்தால், உரிமைமூலம் ஆராயப்படலாம். ஆனால், எவருடைய உரிமைமூலத்தை ஆராயலாம்? ஒப்புக்கொண்டபடி, எந்தத்தரப்பும் உரிமைமூலத்தை நிலைநாட்டவில்லை. வாதி குறைந்தபட்சம், காலவரையறைச் சட்டம் குறித்து வாதுரைத்து, எதிர்நிலை உடைமைமூலமான தனது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கியதை உறுதிபடுத்திக்கொண்டார். ஆனால், அவர் தனது உரிமை வழக்கில் விளம்புகை பெறுவதற்கு அரசை சேர்த்துக்கொள்ளாததால், அவர் பெற்ற உரிமைமூலத்தின்பேரில் அவரது வழக்கை அமைக்கவில்லை என சொல்லிவிடலாம். இவ்வாறாக அவரது உரிமை வழக்கு, அவருக்கு எதிராக அத்துமீறி நுழைந்த ஒருவரிடமிருந்து உடைமையை மீளப்பெறுவதற்குட்பட்டதாகும். இதற்கான விசாரணை இவ்வாறாக சுருங்கிவிடுகிறது: சங்கமானது, தனக்குத்தானே உரிமைமூலம் ஏதும் கொண்டுள்ளதா? இது, உண்மையான உரிமையாளரின் அதிகாரத்தின் கீழ் வெளிப்படையாக அல்லது உட்கிடையாக செயல்பட்டதா? அல்லது இது மூன்றாம் தரப்பினரிடத்தில் உரிமைமூலத்தை மட்டும் கோரியதா? முதல் இரண்டு

வினாக்களுக்கும் பதிலளிக்க எங்களுக்கு சிரமமேதுமில்லை. இதற்கு தெளிவாகவே எதிர்மறையான விடைதான். ஆகவே, ஒரேயொரு கேள்வி யாதெனில், பிரதிவாதி, மாநில அரசிடம் உரிமைமூலம் இருந்தது என வாதுரைக்க இயலுமா? என்பதேயாகும். ஆக்கிரமிப்பாளர்களுக்கிடையேயான அத்தகைய ஒவ்வொரு வழக்கிலும், உரிமைமூலம் மூன்றாம் தரப்பினரிடம் கொடுக்கப்படாதிருக்கவேண்டுமென்பதால் பிரதிவாதி ஓங்குநிலையில் வைக்கப்படுவார். அவர் முந்தைய ஆக்கிரமிப்பாளரை மட்டுமே வெளியேற்றி, உரிமைமூலம் எவரோ ஒருவரிடம் உள்ளதென களிப்புடன் கூறலாம். பர்லிங் -எதிர்- ரீட் *(1848) 11* கியூ.பி. *904* என்ற வழக்கில் நீதியரசர் திரு. எர்லி அவர்கள், 'தரப்பினர்கள் ஒரு நிலத்தில் இரவோடு இரவாக புகுந்து ஒரு குடிசையைப் போட்டு, காலைப்பொழுதுக்கு முன்பாக அதை சுவாதீனப்படுத்திக்கொண்டுவிட்டால் சில உரிமைகளைப் பெற்றுவிடுவதாக கற்பனை செய்துவிடுகின்றனர்' என்று கூறியுள்ளார். இது அடிப்படைக் கோட்பாட்டிற்கு விரோதமானதாக இருக்கும், இது எப்போதும் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டு, *1907* ஏ.சி. *73*-இல் மீண்டும் உறுதிசெய்யப்பட்டது. ஆகவே 'அறிந்துகொள்வதை தன்னகத்தே வைத்துக் கொள்ளுதல்' என்ற கோட்பாட்டிற்கு சட்டம் ஆதரவு தெரிவிக்காது.

(22) நீதிக் குழுவின் வழக்குகள் எங்களை கட்டுப்படுத்தாதவை, ஆனால் நாங்கள், *1907* ஏ.சி. *73*-இன் கருத்துரையை

அங்கீகரிக்கிறோம். அக்கருத்திலிருந்து விலகிச்செல்ல பின்னிட்ட வழக்கு எதுவும் எங்கள் கவனத்திற்கு கொண்டுவரப்படவில்லை. *(1849) 13* கியூ.பி. *945* மற்றும் *(1865) 1* கியூ.பி. *1* என்ற இரு வழக்குகளுக்கிடையே மிகப்பெரும் முரண்பாடு உள்ளதில் ஐயமில்லை என்றாலும் அது, *1907* ஏ.சி. *73*-இன் மூலம் இறுதியாக தீர்வு செய்யப்படுவதற்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டது. இந்தியாவிலும் இதேபோன்றதொரு கருத்து ஒருமித்து எடுக்கப்பட்டு, இந்திய காலவரையறைச் சட்டத்திருத்தம், *1907* ஏ.சி. *73*-இல் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட அறுதியுரைக்கு ஒப்பளிக்கப்பட்டு, இந்தியாவில் சட்டப் பிரகடனமாக ஏற்கப்படலானது. <u>அந்த உரிமை வழக்கு நிலைக்கத்தக்கதென நாங்கள் தீர்மானிக்கிறோம்.</u>

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

12. *லல்லு யஷ்வந்த் சிங் (இறந்துவிட்டார்) அவரது சட்டப்படியான பிரதிநிதி மூலமாக -எதிர்- ராவ் ஜக்தீஷ் சிங் மற்றும் பலர்,* ஏ.ஐ.ஆர். *1968* எஸ்.சி. *620* என்ற வழக்கில், வலுக்கட்டாயமாக உடைமையை எடுத்துக்கொள்வது சட்ட விரோதமானதென இந்நீதிமன்றம் கருத்துரைத்துள்ளது. இந்தியாவில் உள்ளவர்கள் வலுக்கட்டாயமாக உடைமையை எடுத்துக்கொள்ள அனுமதிக்கப்படுவதில்லை. சட்டம் உடைமைக்கு மதிப்பளிக்கிறது. நிலக்கிழார், வற்புறுத்தியோ அல்லது அச்சுறுத்தியோ மீண்டும் நுழைவதற்கு உரிமை கொண்டவரல்லர். அவர் சட்டப்படியான நடவடிக்கைகளை எடுக்கவேண்டும். வலுக்கட்டாயமாக உடைமையை எடுப்பது

சட்டவிரோதமாகும். நீதிமன்றம், *மிட்னாப்பூர் ஜமீன்தாரி கம்பெனி லிமிடெட் -எதிர்- நரேஷ் நாராயண் ராய்,* ஏ.ஐ.ஆர். *1924* பி.சி. *144*-இல் அரசப் பேரவையின் தீர்முடிவினையும், மற்ற தீர்முடிவுகளையும் உறுதிசெய்து, தீர்மானித்துள்ளதாவது:

> "*10.* மிட்னாப்பூர் ஜமீன்தாரி கம்பெனி லிமிடெட் -எதிர்- நரேஷ் நாராயண் ராய், *51* இன்ட் அப் *293* = ப.*299*-இல் (ஏ.ஐ.ஆர். *1924*, பி.சி. *144*, ப.*147*-இல்), அரசப்பேரவை கருத்துரைத்ததாவது:
>
> "இந்தியாவில் உள்ளவர்கள் வலுக்கட்டாயமாக உடைமையை எடுத்துக்கொள்ள அனுமதிக்கப்படுவதில்லை; அவர்கள் அத்தகைய உடைமையை பெறுவதற்குரியவர்களென்றால் நீதிமன்றம் மூலம் அவர்கள் அதனைப் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும்."
>
> *11.* கே.கே. வர்மா -எதிர்- நரைன்தாஸ் சி. மல்கானி, (ஏ.ஐ.ஆர். *1954* பம்பாய் *358* ப.*360*)-இல் தலைமை நீதியரசர் திரு. சக்லா அவர்கள், இந்தியாவின் சட்டம், இங்கிலாந்து சட்டத்திலிருந்து இன்றியமையாதளவில் வேறுபடுகிறது எனக் குறிப்பிட்டார். அவர் கருத்துரைத்ததாவது:
>
> "இந்திய சட்டப்படி, குத்தகைதாரராக இருந்துவருவது முடிவடைந்துவிட்டநிலையில் ஒரு குத்தகைதாரரின் உடைமை சட்டத்தால் பாதுகாக்கப்படுகிறது. குத்தகையுரிமை முடிவுக்கு

வந்தபின்னர், அவர் உடைமையில் தொடர்ந்திருக்க உரிமைகொண்டவரல்லர் என்றபோதிலும், அவருடைய உடைமை சட்டப்படியானது மற்றும் அந்த உடைமை சட்டத்தால் பாதுகாக்கப்படுகிறது. குத்தகைதாரர் என்பது முடிந்துவிட்டநிலையில், நிலக்கிழார், சட்டத்திற்குரிய முறையிலல்லாது, அவரது உடைமையைப் பறித்துக்கொள்வார் எனில், அந்த நிலக்கிழாரின் மீது உடைமைக்காக, குத்தகைதாரர் குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 9-இன் கீழ் வழக்குத் தொடரலாம், ஆனால் உடைமையிலிருந்து வெளியேற்றப்பட்ட ஆக்கிரமிப்பாளர் ஒருவர், பிரிவு 9-இன் கீழ் நீதிமன்றத்திற்குச் சென்று, உண்மையான உரிமையாளருக்கு எதிராக உடைமையைக் கோரமுடியாது."

12. யார் முகமது -எதிர்- லஷ்மி தாஸ் (ஏ.ஐ.ஆர். 1959 அலகாபாத் 1 ப.4-இல்) அலகாபாத் உயர் நீதிமன்றத்தின் முழு நீதியரமர்வு கருத்துரைத்ததாவது:

"வாதியின் அல்லது பிரதிவாதியின் உரிமைமூலம் குறித்த வினாவினை, அவ்வழக்கில் (குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்டத்தின் கீழ்) எழுப்பப்படவோ அல்லது ஆராயப்படவோ இயலாது. வாதி சார்ந்திருக்கக்கூடிய உரிமைமூலம் எதனையும் நிரூபிக்காமலேயே வெற்றியடைவார், பிரதிவாதி

அனைத்து உரிமைமூலங்களையும் மிகச் சிறந்தமுறையில் நிலைநாட்டும் நிலையிலிருந்தாலுங்கூட அவர் வெற்றியடைய இயலாது. அத்தகையதோர் உரிமை வழக்கில் உடைமையின் மீட்டளிப்பு எப்போதும் முறையான உரிமைமூல வழக்குக்குட்பட்டிருந்தாலும், உண்மையான உரிமைமூலத்தைப் பெற்றுள்ள அல்லது நல்ல உரிமைமூலத்தைப் பெறமுடியாத நபராக இருந்தாலுங்கூட அத்தகையதோர் உரிமை வழக்கில் ஒரு தீர்ப்பாணை மூலம் எவ்வழியிலும் பாதிக்கப்படலாம். ஒரு முறையான உரிமை வழக்கில் அவரது உரிமைமூலத்தை நிலைநாட்டி உடைமையை மீளப்பெறுவதற்கு அவருக்கு எப்போதும் வழியுள்ளது."

உயர் நீதிமன்றம் மேற்கொண்டு கருத்துரைத்ததாவது:

"உடைமையை ஆதரிக்க உரிமைமூலம் இல்லாவிட்டாலுங்கூட, சட்டம் அதனை மதிக்கிறது. ஒரு நீதிமன்றத்தின் துணையை நாடாமல் உண்மையான உடைமையிலுள்ள ஒரு நபரின் உடைமையைப் பறிப்பதற்கு எந்த நபரும் சட்டத்தை தனது கைகளில் எடுத்துக்கொள்ள சட்டம் அனுமதிப்பதில்லை. எந்த நபரும் தனது சுய நலனுக்காக ஒரு நீதிபதியாகிவிட அனுமதிக்கப்படமாட்டார்.

வாலி அஉற்மது கான் -எதிர்- அயோத்யா குந்து, (1891) ஐ.எல்.ஆர். *13* அலகாபாத் *537* ப.*556*-இல் தலைமை நீதியரசர் திரு. எட்ஜ் அவர்களால் கருத்துரைக்கப்பட்டதாவது:

"ஒரு நபரை வெளியேற்ற விரும்பும் நபர்களை முறையான நீதிமன்றத்திற்கு இட்டுச்செல்வதும், அந்த நபர்களை வெளியேற்ற வன்முறையைக் கையாள்வதை தடுப்பதும் இப்பிரிவின் நோக்கமாகும்."

14. உறிலாவா சுப்பாவா -எதிர்- நாராயணப்பா, *(1911) 13* பம்பாய் எல்.ஆர். *1200*-இல் கருத்துரைக்கப்பட்டதாவது:

"சொத்தின் உரிமையாளர், சொத்தினை, ஆக்கிரமிப்பாளர் ஒருவரிடமிருந்து வலுக்கட்டாயமாகவோ அல்லது மற்ற சட்டவிரோதமான வழிகளிலோ பெற்றிருந்தாலுங்கூட, அவர் உடைமையைத் தக்கவைத்துக்கொள்வதற்குரியவராவார் என்பதில் ஐயமில்லை. லில்லூ -எதிர்- அன்னாஜி, *(1881)* ஐ.எல்.ஆர். *5* பம்பாய் *387* மற்றும் பந்து -எதிர்- நபா, *(1890)* ஐ.எல்.ஆர். *15* பம்பாய் *238*."

இத்தீர்முடிவு எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு எவ்வாறு உதவுகிறது என்பதை மதிப்பிட எங்களால் இயலவில்லை. இவ்வுரிமை வழக்கு குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்டத்தின்

பிரிவு *9*-இன் கீழானதல்ல. *(1881)* ஐ.எல்.ஆர். *5* பம்பாய் *387*-இல், "உடைமையை எடுத்துக்கொள்ளும் முயற்சியில் அமைதிக்கு பங்கம் ஏற்படுமாயின், அது குற்ற வழக்கு தொடருவதற்கான அடிப்படையாக அமைந்துவிடுகிறது மற்றும் அம்முயற்சியில் வெற்றியடைந்தால் குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்டம், (I/*1877*) பிரிவு *9*-இன் கீழ் உடைமையை மீட்டளிப்பதற்கான ஒரு சுருக்குமுறையான உரிமை வழக்கிடுவதற்காகவும் அது அங்கீகரிக்கப்பட்டது - தாதாபாய் நர்சிதாஸ் -எதிர்- துணை ஆட்சியர், புரோச், *(1870) 7* பம்பாய் ஹெறச்.சி. ஏ.சி. *82*." *(1890)* ஐ.எல்.ஆர். *15* பம்பாய் *238*-இல் தலைமை நீதியரசர் திரு. சார்ஜென்ட் அவர்களால் கருத்துரைக்கப்பட்டதாவது:

"அமைதியான முறையிலோ அல்லது உரிய சட்ட நடவடிக்கையின்படி அல்லாமல் வேறுவகையிலோ எவரேனும் ஒருவர் மற்றொருவரின் உடைமைப் பறிப்பவரானால், அவரை நடவடிக்கைகளின்றி நீக்குவதற்கு இந்திய சட்டமன்றம் வகைசெய்திருந்தாலும், அவ்வகைமுறைக்குட்பட்டு அவ்வாறு மற்றவரின் உடைமையைப் பறிக்கும் சட்டப்படி உரிமையுள்ள உரிமையாளர் ஆக்கிரமிப்பாளரே எனத் தீர்மானிப்பதற்கு காரணம் ஏதுமில்லை, மேலும் அவர், தெளிவாக ஆங்கிலச் சட்டத்தில் உள்ளவாறு அவரிடம் அடைவுற்ற

உரிமைமூலத்தின்பேரில் அவரது உடைமைக்கான ஆதரவுக்காக சார்வுறலாகாது. இதுவும், நீதியரசர் திரு. வெஸ்ட் அவர்களால் (1881) ஐ.எல்.ஆர். 5 பம்பாய் 387-இல் எடுக்கப்பட்ட கருத்தாகவே தோன்றுகிறது."

15. எங்களுடைய கருத்துப்படி, இக்கூறின்பேரிலான சட்டம், மேலே மேற்கோளிடப்பட்ட வழக்குகளில், தலைமை நீதியரசர் திரு. சக்லா அவர்களின் மூலம் அரசப் பேரவையாலும், அலகாபாத் உயர் நீதிமன்றத்தின் முழு அமர்வாலும் சரியாகக் கூறப்பட்டுள்ளது."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

இந்நீதிமன்றம், யார் முகமது -எதிர்- லஷ்மி தாஸ், ஏ.ஐ.ஆர். 1959 அலகாபாத் 1 என்ற வழக்கில் அரசப் பேரவையின் தீர்முடிவினையும், மேலும் அலகாபாத் உயர் நீதிமன்றத்தின் முழு நீதியராயத்தின் தீர்முடிவினையும் அங்கீகரித்துள்ளது.

13. *சோம்நாத் பெர்மன் -எதிர்- டாக்டர் எஸ்.பி. ராஜு மற்றும் ஒருவர்,* ஏ.ஐ.ஆர். 1970 எஸ்.சி. 846-இல், ஒரு நபர் உரிமை வழக்கிலுள்ள நிலத்தின் உரிமையாளர் என்பதற்கும், அவரின் உடைமையில் குறுக்கிடுவதிலிருந்து பிரதிவாதியைத் தடுக்கின்ற உறுத்துக்கட்டளைக்கும் ஒரு விளம்புகையைப் பெறுவதற்கு உடைமைமூல உரிமை கொண்டிருப்பது அந்நபரின் உரிமையென இந்நீதிமன்றம் அங்கீகரித்துள்ளது. மேலும், ஒரு வெளியேற்றுகை நடவடிக்கையில், வாதியின் உடைமைக்கு முன்னர் இருந்த தவறு செய்தவரின்மீது உடைமையிழப்பு

செயல் குறித்து முறையிடப்பட்ட பின்னர் ஆறு மாதங்கள் கழிந்தபிறகு, உரிமை வழக்கினைக் கொண்டுவந்தாலுங்கூட, அவர் போதுமான உரிமைமூலம் கொண்டுள்ளார் என்பதும், தவறு செய்தவர், உரிமைமூலமும், உடைமையுரிமையும் மூன்றாம் தரப்பினரின் மீது அடைவுற்றுள்ளது எனக் காட்டி, தவறு செய்தவர் உரிமை வழக்கினை வெற்றிகரமாக எதிர்த்துரைக்க முடியாது என்பதுமான அந்த நிலைப்பாடுடன், குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்டம், *1963*, பிரிவு *9* எவ்விதத்திலும் முரண்படவில்லை என இந்நீதிமன்றம் கருத்துரைத்துள்ளது. இந்நீதிமன்றம் கருத்துரைத்துள்ளதாவது:

> "*10.* நாராயண ராவ் -எதிர்- தர்மச்சார், *(1903)* ஐ.எல்.ஆர். *26* மெட்ராஸ் *514*-இல், இந்திய சட்டப்படியான உடைமையானது, ஆங்கிலச் சட்டத்தின் கீழுள்ளவாறு, உண்மையான உரிமையாளரைத் தவிர, வேறெவரும் குறுக்கிடாத நல்லதோர் உரிமைமூலத்தைக் கொண்டுள்ளார் என்று திரு. பாஷ்யம் அய்யங்கார் மற்றும் திரு. மூர் ஆகிய நீதியரசர்கள் அடங்கிய மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்ற அமர்வு தீர்மானித்துள்ளது. ஒரு வெளியேற்றுகை நடவடிக்கையில், வாதியின் உடைமைக்கு முன்னர் இருந்த தவறு செய்தவரின்மீது, உடைமையிழப்பு செயல் குறித்து முறையிடப்பட்ட பின்னர், ஆறு மாதங்கள் கழிந்தபிறகு, உரிமை வழக்கினைக் கொண்டுவந்தாலுங்கூட, அவர் போதுமான உரிமைமூலம் கொண்டுள்ளார் என்பதும், <u>தவறு செய்தவரின் உரிமைமூலமும், உடைமையுரிமையும் மூன்றாம் நபரிடம் உள்ளன</u>

<u>எனக் காட்டி, உரிமை வழக்கை வெற்றிகரமாக எதிர்த்துரைக்க முடியாது</u> என்பதுமான நிலைப்பாட்டுடன் குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு *9* எவ்விதத்திலும் முரண்படவில்லை. இதேகருத்து, கிருஷ்ணராவ் யஷ்வந்த் -எதிர்- வாசுதேவ் அப்பாஜி கோதிகர், *(1884)* ஐ.எல்.ஆர். *8* பம்பாய் *871*-இல் பம்பாய் உயர் நீதிமன்றத்தால் எடுக்கப்பட்டது. அந்தக் கருத்தே அலகாபாத் உயர் நீதிமன்றத்தாலும் எடுக்கப்பட்டது - பார்க்கவும் உம்ராவ் சிங் -எதிர்- இராம்ஜி தாஸ், ஐ.எல்.ஆர். *36* அலகாபாத் *51*, வாலி அஉற்மது கான் -எதிர்- அஜுதியா கந்து, *(1891)* ஐ.எல்.ஆர். *13* அலகாபாத் *537*. சுபோத் கோபால் போஸ் -எதிர்- பிராவின்ஸ் ஆ:ப் பீகார், ஏ.ஐ.ஆர். *1950* பாட்னா *222* என்ற வழக்கில், மெட்ராஸ், பம்பாய் மற்றும் அலகாபாத் ஆகிய உயர் நீதிமன்றங்களால் எடுக்கப்பட்ட கருத்தை பாட்னா உயர் நீதிமன்றம் பின்பற்றியது. டெபி சர்ன் போல்டோ -எதிர்- இஸ்சூர் சந்தர் மான்ஜீ, *(1883)* ஐ.எல்.ஆர். *9* கல்கத்தா *39*; எர்தாஜா ஹெறாசைன் -எதிர்- பேனி மிஸ்திரி, *(1883)* ஐ.எல்.ஆர். *9* கல்கத்தா *130*, பர்மேஷ்வர் சௌத்ரி -எதிர்- பிரிஜோ லால் சௌத்ரி, *(1890)* ஐ.எல்.ஆர். *17* கல்கத்தா *256* மற்றும் நிசா சந்த் கெய்டா -எதிர்- கன்சிராம் பகானி, *(1899)* ஐ.எல்.ஆர். *26* கல்கத்தா *579* ஆகிய வழக்குகளில் கல்கத்தா உயர் நீதிமன்றத்தால் எடுக்கப்பட்ட மாறுபட்ட கருத்து, எங்களின்

கருத்துப்படி, சட்டத்தை சரியானபடி வகுத்துரைக்கவில்லை என்பதாகும்."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

உரிமைமூலம் மூன்றாம் நபரிடம் அடைவுற்றிருக்கலாம் என்றாலுங்கூட உடைமையைப் பெற உடைமையுரிமை வழக்கினை ஒரு நபர் கொண்டுவருவதற்குரியவராவார் என்பது மேற்சொன்ன தீர்முடிவிலிருந்து தெளிவாகிறது. உடைமையுரிமையுள்ள ஒரு நபர், தனது உடைமையில் குறுக்கிடுவதிலிருந்து பிரதிவாதியை தடுக்கின்ற உறுத்துக்கட்டளையையும் பெறலாம்.

14. மேற்படியுள்ளதில், உரிமைமூலம் கொண்டிராத ஒரு நபர், உடைமையுரிமையை உறுதிசெய்துகொள்வதன்பேரில் ஓர் உறுத்துக்கட்டளையைப் பெறலாம் மற்றும் ஆக்கிரமிப்பாளரை வெளியேற்றுவதற்கான ஓர் உரிமை வழக்கினையும் நிலைநிறுத்தலாம் எனும்போது உடைமையைப் பாதுகாக்கும் ஓர் உறுத்துக்கட்டளையைப் பெறுவதற்காகவும், ஒருவேளை அவரது உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விட்டபிறகு மூன்றாம் நபராலோ அல்லது உரிமையாளராலோ அவரது உடைமை பறிக்கப்பட்டால், அந்த உடைமையை மீளப்பெறுவதற்காகவும் எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக தனது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக் கொண்டுள்ள நபர், ஏன் ஓர் உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்ய இயலாது? என்ற வினாவினைத் தீர எண்ணிப்பார்க்கவேண்டும். எதிர்நிலை உடைமையிலுள்ள ஒரு நபர், எதிர்நிலை உடைமைவாயிலாக தனது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொண்டாரானால், உண்மையான உரிமையாளரின் உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விட்ட பிறகு, உரிமையாளர், தனது உரிமை, உரிமைமூலம் மற்றும் பாத்தியதையை இழந்துவிடுவதால், அவர்

உண்மையான உரிமையாளர் ஒருவரால் வெற்றிகரமாக உடைமைநீக்கம் செய்யப்பட இயலாது.

15. *பத்மினிபாய் -எதிர்- தங்கவ்வா மற்றும் பலர்,* ஏ.ஐ.ஆர். 1979 எஸ்.சி. 1142 என்ற வழக்கில், வாதியின் கணவர், 12 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக பிரதிவாதிக்கு எதிர்நிலையாக வழக்கு நிலங்களில் தனிப்பட்ட மற்றும் வெளிப்படையான உடைமையில் இருந்துவந்தார் மற்றும் அவரது உடைமையில் ஒருபோதும் குறுக்கிடக்கூடாது அல்லது இடையூறு செய்யக்கூடாது என்ற அடிப்படையில் உடைமையை மீளப்பெறுவதற்காக வாதியால் ஓர் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டது. அவர் நீடனுபோக உரிமைமூலம் உடைமையுரிமையைப் பெற்றார் என்று தீர்மானிக்கப்பட்டது. உரிமை வழக்கு அவரது இறப்பிலிருந்து 12 ஆண்டுகளுக்குள் தாக்கல் செய்யப்பட்டது என்பது காலவரம்புக்குள் இருந்தது. இவ்வாறாக, தத்யா எதிர்நிலை உடைமைமூலம் உடைமையுரிமையை அடைந்துள்ளதால், வாதிக்கு எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் உடைமையை மீளப்பெறும் உரிமையளிக்கப்பட்டது. இந்நீதிமன்றம் கருத்துரைத்ததாவது:

> "I. தத்யா 1955-ஆம் ஆண்டு பிப்ரவரி திங்கள் 2-ஆம் நாள் இறந்துவிட்டார். <u>எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களான தங்கவ்வா மற்றும் சுந்தர பாய், தத்யாவின் கூட்டு விதவையாளர்களாவர். அவர்கள் அசல் வழக்கில் கூட்டு-வாதிகளாவர்.</u>
>
> II. ஆகவே, <u>தத்யா, வழக்கு நிலங்களில் பத்மினி பாய்க்கு எதிர்நிலையாக தனிப்பட்ட மற்றும் வெளிப்படையான உடைமையில் 12 ஆண்டு காலத்திற்கு மேலாகவே இருந்துவந்ததால்,</u>

<u>உரிமைமூலத்தை அடைந்துவிட்டார் மற்றும் இந்த உடைமையில் ஒருபோதும் இடையூறு அல்லது குறுக்கீடு செய்யப்படக்கூடாது</u> என்று கீழமை நீதிமன்றங்களின் தீர்மானத்துடன் ஒத்துப்போவதில் நாங்கள் ஏதும் தயக்கங்கொள்ளவில்லை. <u>இவ்வாறாக அவர் நீடனுபோகம் வாயிலாக உடைமையுரிமையை அடைந்தார்.</u>"

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

16. *மேற்கு வங்க மாநில அரசு -எதிர்- டல்ஹௌசி இன்ஸ்டிட்யூட் சொசைட்டி*, ஏ.ஐ.ஆர். 1970 எஸ்.சி. 1778-இல் இந்நீதிமன்றம், செல்லத்தகாத கொடையின் அடிப்படையில் டல்ஹௌசி இன்ஸ்டிட்யூட் சொசைட்டியின் எதிர்நிலை உடைமை குறித்த பிரச்சினையைப் பரிசீலித்தது. எதிர்நிலை உடைமை மூலமான உரிமைமூலம் செல்லத்தகாத கொடையின் அடிப்படையில் பெறப்பட்டது, மேலும் நட்டஈடு கோர கோருரிமையாளர்/விண்ணப்பதாரருக்கு உரிமையளிக்கப்பட்டதாக இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளது. ஒரு நபர் எதிர்நிலை உடைமை மூலம் உரிமைமூலம் பெறுகிறார் என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்து, கருத்தறிவித்ததாவது:

"16. மனையானது நிறுவனத்தின் சார்பாக கொடை வழங்கப்பட்டுள்ளது என்ற பொருண்மை இருந்தாலும் அக்கொடை, சட்டத்தால் வேண்டுறுத்தப்படும் முறையில் வழங்கப்பட்டுள்ளது என்று காண்பிக்க எங்கள்முன் எந்த சான்றாதாரமும் முன்வைக்கப்படவில்லை. எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், வெளிப்படையான, தொடர்ச்சியான, இடையூறற்ற உடைமையில் 60 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக மனையில் இருந்து அனுபவித்து

வந்துள்ளார் என்று நிலக் கையகப்படுத்துகை தனி நீதிபதி அவர்களாலும் உயர் நீதிமன்றத்தாலும் சார்வுறப்பட்ட சான்று தெளிவாக நிலைநாட்டுகிறது. இது தொடர்பாக, எதிர்மேல் முறையீட்டாளர் மனையின் உரிமையாளராக மாநகராட்சியால் மட்டுமின்றி, அரசாலும் கருதப்பட்டுள்ளார் என்று உயர் நீதிமன்றத்தால் பதிவாவணச் சான்றாதாரத்தைச் சுட்டிக்காட்டி தெளிவாக நிலைநாட்டப்பட்டுள்ளது. எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் உடைமை, அரசால் அளிக்கப்பட்ட கொடையின் அடிப்படையிலானதாகவே இருந்திருக்கவேண்டும், அது சந்தேகத்திற்கிடமின்றி சட்டப்படி செல்லாததாகும். அத்தகைய உடைமைக்கான சரிநுட்பமான சட்டவிளைவு என்ன? என்பது குறித்து இந்நீதிமன்றத்தால் பம்பாய் ஆட்சியர் -எதிர்- பம்பாய் நகர மாநகராட்சி மன்றம் *(1952)* எஸ்.சி.ஆர். 43-இல் பின்வருமாறு பரிசீலிக்கப்பட்டுள்ளது:

> ".... சட்டப்படியான உரிமைமூலம் கொண்டிராத ஒரு நபர், நிலத்தின் செல்லத்தகாத கொடை என்ற போர்வையின் கீழும், என்றென்றும் நிலத்தின் உடைமையை வைத்திருந்தாலும், சந்தையின்பொருட்டு, வாடகையின்றி இலவசமாக இருந்துவந்தாலும், செல்லத்தகாத கொடையின்கீழ் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான மாநகராட்சியின் உரிமைமூல முன்னவர் நிலத்தின் உடைமையை

எடுத்துக்கொண்ட அக்கணப்பொழுதிலிருந்தே, நிலத்தின் உரிமையாளரான அரசின் சட்டப்படியான உரிமைமூலத்திற்கு முதல்நோக்கிலேயே எதிர்நிலையாக இருக்கும்பட்சத்தில், அத்தகைய உடைமை எந்தச் சட்டப்படியான உரிமை மூலத்தையும் குறிக்காது என்பதே எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான மாநகராட்சி மற்றும் அதன் உரிமைமூல முன்னவரின் நிலைப்பாடாகும். இவ்வுடைமை, ஓர் உரிமையாக வெளிப்படையாகவும், இடையூறின்றியும் 70 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக தொடர்ந்து வந்துள்ளது மற்றும் எதிர்மேல் முறையீட்டாளரான மாநகராட்சி, அதற்குரிய வரம்புடை உரிமைமூலத்தைப்பெற்று, அதன் உரிமைமூல முன்னவர் இக்காலம் முழுவதற்குமான நீடனுபோகத்தைக் கொண்டிருந்தார் அதாவது என்றென்றும் நிலத்தின் உரிமையை 1865-ஆம் ஆண்டு அரசு தீர்மானத்தின்படி சந்தையின்பொருட்டாக மட்டுமின்றி வாடகையின்றி இலவசமாக வைத்துக்கொண்டிருந்தார்....."

17. <u>அத்தகைய உடைமையிலுள்ள நபர் ஒருவர் எதிர்நிலை உடைமை மூலம் உரிமைமூலத்தை தெளிவாகவே அடைந்துவிடுகிறார் என</u> மேற்படி எடுகுறிப்பு நிலைநாட்டுகிறது. எங்கள் முன்பான வழக்கில், இக்கூறின்பேரில் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஆதரவாக உயர் நீதிமன்றத்தாலும், <u>நிலக் கையகப்படுத்துகை தனி நீதிபதி</u>

<u>அவர்களாலும் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒருமித்த காண்முடிவுகள் உள்ளன. நாங்கள் அக்காண்முடிவுகளுடன் ஒத்துப்போகிறோம்."</u>

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

உரிமைமூலம் எதிர்நிலை உடைமைவாயிலாக பெறப்பட்டுள்ளது என்பது மேற்படி விவாதத்திலிருந்து தெளிவாகிறது.

17. *முகமது பதேஉற் நாசிப் -எதிர்- சுவரூப் சந்த் உறூகும் சந்த் மற்றும் ஒருவர்,* ஏ.ஐ.ஆர். 1948 பி.சி. 76 என்ற வழக்கில் அரசப் பேரவை, வாதியாலான எதிர்நிலை உடைமை குறித்த பிரச்சினையைப் பரிசீலித்தது. வழக்குரையில், அவரது வழக்கு தொடர்ச்சியான, வெளிப்படையான, தனிப்பட்டமுறையிலான, இடையூறற்ற உடைமையின் அடிப்படையிலானது. அவர், வேறு எவரையும் தவிர வழக்குச் சொத்துக்குரிய பறிக்கமுடியாத உரிமைமூலத்தை எதிர்நிலை உடைமை மூலம் பெற்றிருந்ததாக உறுதிபடக் கூறினார். 1928-ஆம் ஆண்டில் அவர் நேர்மையற்றமுறையில் வழக்குச் சொத்திலிருந்து உடைமை நீக்கம் செய்யப்பட்டார். பரிசீலனைக்காக எழுந்த வினா யாதெனில், வாதி 12 ஆண்டுகளாக எதிர்நிலை உடைமையிலிருந்து வந்தாரா? மற்றும் அது வக்பு-க்கு எதிர்நிலையானதா? என்பதாகும். "வாதி"-யும், அவரது உரிமைமூல முன்னவர்களும், சட்டத்தின் பிரிவு 28-இன் கீழ் ஓர் உரிமைமூலத்தைப் பெற, 1928-ஆம் ஆண்டுக்கு முன்னதாக, 12 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக வழக்குச் சொத்தின் உடைமையில் இருந்தனர் மற்றும் வாதி ஓர் ஆக்கிரமிப்பாளரே அல்லர் என்ற உயர் நீதிமன்றத்தின் காண்முடிவுகளுடன் அரசப் பேரவை ஒத்துப்போனது. மேலும், எதிர்நிலை உடைமை மூலமான

உரிமைமூலம் வக்பு சொத்தினை முன்னிட்டும் நிலைநாட்டப்படலாம் என நீதிமன்றம் முடிவுசெய்தது. அரசப் பேரவை கருத்துரைத்ததாவது:-

> "அந்த அடிப்படையில், தீர்மானிக்கப்படவேண்டிய முதல் வினா யாதெனில், வாதி, காலவரையறைச் சட்டம், வகுமுறைக்கூறு 142-இன் கீழ் அந்த உரிய நாளன்று உடைமைநீக்கம் செய்யப்பட்டபோது, 1928-க்கு முன்பாக வழக்குச் சொத்தில் 12 ஆண்டுகளும், அதற்கு மேலாகவும் அவர் தொடர்ச்சியான, வெளிப்படையான, தனிப்பட்ட முறையிலான, இடையூறற்ற உடைமையில் இருந்துவந்தாரா? என்பதேயாகும். அவ்வினாவுக்குரிய விடை உடன்பாடாக இருக்குமெனில், அந்த உடைமை வக்புக்கு எதிரானதா? என்று மேற்கொண்டு வினா எழுகிறது.
>
> அவர்களின் நீதியரசர்கள், இதுதான் கருத்தூன்றுவதற்கு சரியான ஆய்வு என ஒப்புக்கொண்டு, வாய்மொழி மற்றும் ஆவணச் சான்றினை ஆராய்ந்து, வாதியும், அவரது உரிமைமூல முன்னவர்களும், காலவரையறைச் சட்டத்தின் பிரிவு 28-இன் கீழ் ஓர் உரிமைமூலம் பெறும்பொருட்டு, 1928-க்கு முன்னதாக 12 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக வழக்குச் சொத்தின் உடைமையில் இருந்துவந்தனர் என்ற உயர் நீதிமன்றத்தின் காண்முடிவுடன் அவர்கள் உடன்பாடுகொண்டனர். ஆக்கிரமிப்பாளராக உள்ளவர் மட்டும் ஒருவரின் எதிர்நிலை உடைமைமூலமான உரிமைமூலத்திற்கான கோரிக்கை, அவர் உள்ளபடியான உடைமையிலிருக்கின்ற

சொத்துக்கு கண்டிப்பாக உட்பட்டிருக்கும் என்று கற்றறிந்த சார்பு நீதிபதி அவர்கள் தீர்மானித்திருப்பதால் இது ஐயத்திற்கிடமற்ற உண்மையாகும். ஆனால், அக்கோட்பாடு இந்த வழக்குக்கு பொருந்தாது. வாதி ஆக்கிரமிப்பாளர் மட்டுமல்ல; அவரே பெருந்தொகை கொடுத்து சொத்தினை வாங்கியிருந்தார் மற்றும் இறுதியாக கோருரிமை எவரின் உடைமைமீது அமைந்திருக்கிறதோ, அந்த அபர்ஜன், நீதிமன்றத்தின் ஓர் உத்தரவின்படி, அவ்வுத்தரவு சரியானமுறையில் பிறப்பிக்கப்பட்டதோ, இல்லையோ, உடைமையில் வைக்கப்பட்டார். இதைத்தவிர, வாதியால் நிலைநாட்டப்பட்ட உடைமையின் தன்மை, ஆக்கிரமிப்பாளராக இருந்தாலுங்கூட, அவரது உரிமைமூலத்தைக் கண்டறிய போதுமானதாக இருந்தது என அவர்களுடைய நீதியரசர்கள் கருதினர்.

<u>வாதி மற்றும் அவரது உரிமைமூல முன்னவர்களாலான எதிர்நிலை உடைமை, தேவைப்படும் காலஅளவிற்கு மெய்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது என்ற உயர் நீதிமன்றத்துடன் ஒத்துப்போவதில் அவர்களது நீதியரசர்கள் தயக்கம் ஏதும் கொள்ளவில்லை.</u>

<u>பின்னர் எஞ்சியிருக்கும் ஒரே வினாவானது, அந்த உடைமை வக்பு-க்கு எதிர்நிலையானதா? என்பதேயாகும். எதிர்நிலை உடைமைமூலமான உரிமைமூலம் வக்பு சொத்துக்கு எதிரானது என சட்டத்தின்படி நிலைநாட்டப்படலாம் என்பது மறுக்கப்படவில்லை.</u> ஆனால், ஓர் அறக்கட்டளைக்குச் சொந்தமான சொத்தினை

உடைமைகொள்ளும் ஓர் அறக்கட்டளையின் அறங்காவலர், அறங்காவலராக இருந்துகொண்டு, அவரது உடைமையின் தன்மையை மாற்றி, அவர், அதை நுகர்வதற்குரிய உரிமையாளராக உடைமையிலுள்ளதாக உறுதிபட கூறிவிட இயலாது என்பது தெளிவாகிறது."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

வாதியின் உரிமைமூலம் எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் அறிவிக்கப்பட்டது.

18. எதிர்நிலை உடைமை மூலமான முழுநிறைவான உரிமைமூலம் குறித்த பிரச்சினை, *கங்கா கோவிந்த் மண்டல் & பலர் -எதிர்- தி கலெக்டர் ஆ.:ப் தி டிவென்டி-போர் .:பெர்குணாஸ் & பலர்,* 11 எம்.ஐ.ஏ. 212 என்ற வழக்கில் அரசப் பேரவையால் மீண்டும் பரிசீலனை செய்யப்படுவதற்கு வந்ததில், காலவரையறைச் சட்டத்தால் அங்கு உரிமை அற்றுப்போதல் இருக்கிறது எனக் கருத்துரைக்கப்பட்டது. உடைமையிலுள்ள தரப்பினர் சார்பாக உரிமையாளரின் உரிமைமூலம் அற்றப்போய்விடுகிறது என்பதே நடைமுறைசார்ந்த விளைவாகும், மேலும் இது ஒரு முழுமையான உரிமையாகும். அரசப் பேரவை கருத்துரைத்துள்ளதாவது:

"4. <u>உரிமையாளர் ஒருவரின் சொத்து ஆக்ரமிக்கப்படுவதன்பேரிலான அத்தகையதொரு வழக்கில், அவருக்கு சொந்தமான நிலங்களில் உடைமை நீக்கம் செய்யப்பட்டதற்காக வழக்கிடுவதற்கான உரிமை; மேலும், அவர், அவரது உரிமை காலவரையறைச் சட்டத்தால் தடைசெய்யப்படுவதால் பாதிப்படைவாரெனில்,</u>

உடைமையிலுள்ள தரப்பினர் சார்பான அவரது உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விடுகிறது. பார்க்க: மேக்பெர்சனின், உரிமையியல் விசாரணைமுறை, ப.81 (3-ஆவது பதிப்பு)-இல் குறிப்பிடப்பட்ட செல். ரெப்., தொகுப்பு vi, ப.139 தற்போது இவ்வழக்கில், மேல்முறையீட்டாளர்களால் சார்பாற்றப்படும் குடும்பம் உடைமையில் முப்பது ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக இருந்துள்ளதாக மெய்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. இளவரசரின் உரிமைமூலம் தடைசெய்யப் பட்டுள்ளது மற்றும் அத்தடையின் விளைவு உடைமையிலுள் தரப்பினர் சார்பாக செயற்படுத்தவேண்டும்.

வரம்புடை பாத்தியதை கொண்டிருக்கும் ஒரு நபரின் உரிமைமூலம் அற்றுப்போவதன்பேரில், எஞ்சுரிமையர் அல்லது பின்னடைவுரிமையர் சார்பாக நுழைவுரிமை எழக்கூடும் என்ற ஊகித்தாலும், இவ்வழக்கு அதனை போன்றிருப்பதல்ல."

8. நீள்வுடைமைக்கான பாதுகாப்பு முயற்சிகளை பலவீனப்படுத்திவிடக் கூடாது என்பது இந்தியாவில் பெரிதளவிலான பின்விளைவினைக் கொண்டதாகும். நிலங்களின் எல்லைகள் குறித்தும், அடையாளம் குறித்தும் எப்போதும் தகராறுகள் எழுந்தவண்ணம் இருக்கின்றன, -- அக்கம்பக்கத்திலுள்ள உரிமையாளர்கள், ஆக்கிரமிப்பு குறித்து ஒருவருக்கொருவர் குற்றஞ்சாட்டுவதற்-குரியவர்களாவர். அக்கம்பக்கத்திலுள்ள நிலங்களை ஆக்கிரமித்து, பன்னிரெண்டு ஆண்டுகள் அமைதியாகவும், குறுக்கீடின்றியும்

நிலங்களின் உடைமையை அனுபவித்து வந்துள்ளதாகச் சொல்லப்பட்டு, அது மெய்ப்பிக்கப்படுமானால், விலைக்கு வாங்கியவர் அந்த உரிமைமூலத்தைப் பாதுகாப்பானதாக எடுத்துக்கொள்ளலாம்; ஆனால் உடைமைக்கு வெளியிலிருக்கும் தரப்பினர், காலவரையறைச் சட்டப்படி அறுபது ஆண்டுகாலத்தை அமைத்துக்கொண்டு ஒரு பொது நோக்கத்திற்காக ஆட்சியரோடு இணைந்துகொண்டு செயல்பட்டாலே, எவர் குறுக்கீட்டினை முன்னிட்ட பாதுகாப்பினை அனுபவிக்க இயலும்? அத்தகையதொரு திட்டத்திற்கான உண்மையான விடை யாதெனில், அரசின் சட்டப்படியான உரிமை என்பது மற்றவர்களால் உடைமை கொள்ளப்படும் நிலங்கள்; அவற்றின் குத்தகை/வாடகை; தனிப்பட்ட உரிமையாளர்களுக்கிடையே நிலங்களின் உரிமைமூலத்திற்கான போராட்டமும் மற்றவற்றுக்கிடையே ஏற்படுவதால், சட்டமானது <u>காலவரையறையை பன்னிரெண்டு ஆண்டுகளாக அமைத்துள்ளது; அக்காலத்திற்குப் பிறகு, உடைமையாளரின் சார்பான அந்த உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விட்டால் பரிகாரம் தடைசெய்யப்பட்டுள்ளதாக</u> சாதாரணமாக அறிவித்துவிடலாகாது. அத்தகைய சச்சரவுகளில் தலையிட அரசுக்கு உரிமையில்லை, ஏனென்றால், பொறுப்பளித்தல் *(ஜீம்மா)* என்ற தன்மையிலுள்ள அதன் குத்தகை/வாடகைக்கான அதனுடைய உரிமைமூலம், நிலங்களிலுள்ள உடைமையுரிமையை

சாதாரணமாக மாற்றிவிடுவதால் பாதிப்படைந்துவிடாது. உடைமையுரிமை மாற்றம் சாதாரணமாக உரிமைமூலத்தை மாற்றுவதாலோ அல்லது குறைந்தபட்சம் எதிர்நிலை கையுடைமையால் நேரடியாகவோ மற்றும் காலவரையறைச் சட்டத்தாலோ பாதிக்கப்பட்டாலும், பொறுப்பளிக்கப்பட்ட (ஜீம்மா) நிலங்களின் பொறுப்புரிமையானது, உடைமையுரிமையை மாற்றுவதால் பாதிப்படைவதில்லை."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

19. *எஸ்.எம். கரீம் -எதிர்- திருமதி பீபி சகினா,* ஏ.ஐ.ஆர். 1964 எஸ்.சி. 1254 என்ற வழக்கில், 1908-ஆம் ஆண்டு உரிமையியல் விசாரணைமுறைச் சட்டத்தின் பிரிவு 66-இன் கீழ் ஒரு வினா எழுந்தது, அது, உறுதியாக விலைக்கு வாங்கியவருக்கு எதிராக உரிமை வழக்கு எதனையும் நிலைநிறுத்தாது என வகைசெய்கிறது. ஒருவேளை உடைமைக்கு இடையூறு ஏற்பட்டால், நீதிமன்ற ஏலத்தில் பெயரிரவலராக (பினாமி) வாங்குகின்ற நபரின் உரிமைமூலம், உண்மையான உரிமையாளரின் நீண்ட மற்றும் இடையூறற்ற உடைமையால் அற்றுப்போய்விட்டதாக வாதி ஒரு மாற்று வாதத்தை எடுப்பாரெனில், பரிசீலனைக்காக இக்கேள்வி எழும். உண்மையான உரிமையாளரின் உடைமை சட்டத்தின்படி உரிமைமூலமாக அடைவுற்று, அவர் உரிமைநீக்கம் செய்யப்படுவாரானால், அவர் உடைமையைப்பெற வழக்கிடலாம். அத்தகையதொரு நேர்வில், வாதி, காலவரையறையின் தொடக்க நிலையை கண்டறியலாம் எனும்பொருட்டு முழு விவரங்களுடன் அத்தகையதொரு வாதத்தைத் தொடுக்க வாய்ப்பிருப்பதாக இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளது. 12 ஆண்டுகளாக குறுக்கீடற்ற உடைமை அல்லது வாதி முழுமையான உரிமைமூலத்தைப் பெற்றிருந்தார்

என்பதான பரிகாரக் கூறிலுள்ள ஒரு கருத்துரை மட்டுமே அத்தகையதொரு வாதத்தை எழுப்ப போதுமானதன்று. நீண்டகால உடைமை என்பது கட்டாயமான ஓர் எதிர்நிலை உடைமையல்ல மற்றும் வேண்டுரைக்கூறு என்பது எதிர்நிலை உடைமைக்கான வாதத்திற்கான மாற்றீடு அல்ல. வாதி எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதத்தை முழுவிவரங்களுடன் தொடுக்கலாம் என்பதே வெளிப்படுத்தப்பட்ட கருத்தாகும். நீதிமன்றம் கருத்துரைத்ததாவது:

> "5. சையத் ஔலத் அலியின் மற்றும் அவருக்குப் பிறகு வாதியின் நீண்ட மற்றும் குறுக்கீடற்ற எதிர்நிலை உடைமையால் உறக்கிர் ஆலமின் உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விட்டதாக எங்கள் முன்பு ஒரு மாற்றுவாதமிடப்பட்டது. உயர் நீதிமன்றம் இவ்வழக்கை ஏற்கவில்லை. <u>வாதியின் உடைமைக்கு இடையூறு ஏற்பட்டால் அத்தகையதொரு வழக்கை அவர் தாராளமாக இடலாம். உண்மையான உரிமையாளரின் உடைமை, காலவரையறைச் சட்டத்தின் கீழ் உரிமைமூலமாக அடைவுற்று, அவர் உரிமைநீக்கம் செய்யப்படுவாரானால், அவர் உடைமையைப்பெற வழக்கிடலாம், அதற்காக அவர் அப்பொழுது பெயரிரவல் (பினாமி) தன்மையிலான நடவடிக்கை மீது சார்ந்திருப்பதில்லை. ஆனால், மாற்றுக்கோரிக்கையை தெளிவாகக் கூறி மெய்ப்பிக்கவேண்டும்.</u> எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம், உரிமை வழக்கில் எழுப்பப்படவில்லையென்றும், இரு கீழமை நீதிமன்றங்களின் தீர்முடிவும் எதிர்மறையாக்கப்பட்டது என்றும் உயர் நீதிமன்றம்

தீர்மானித்தது. எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம் இங்கு எழுப்பப்பட்டுள்ளது. அத்தகையதொரு வாதம் தேவையில்லை என்றும், அதற்குமாறாக அந்த வாதம் வேண்டுமெனில், எது முறையான வாதமாகக் கருதப்படலாம் என்றும், பணிந்துரைக்க எங்கள் முன்பாக, சுகான் தாஸ் -எதிர்- கிருஷ்ணானந்த், ஐ.எல்.ஆர். 32 பாட்னா 353 மற்றும் ஸ்ரீ பக்வான் சிங் -எதிர்- இராம் பாசி கூவர், ஏ.ஐ.ஆர். 1957 பாட்னா 157 ஆகிய வழக்குகளின் மீது சார்வுறப்பட்டுள்ளது. இவ்விரண்டு வழக்குகளும் மேல்முறையீட்டாளருக்கு அரிதாகவே உதவிசெய்யும். சையத் ஔலத் அலியால், அவரது மருமகன் உறக்கீர் ஆலம் பெயரில் பெயரிரவலாக வாங்கப்பட்ட பின்னர், சையத் ஔலத் அலி சொத்தின் சுவாதீனத்தில் தொடர்ந்து இருந்துவந்தார் என்ற சங்கதியை வழக்குரை ஐயத்திற்கிடமின்றி விவரித்தாலும், இந்த உடைமை, அந்த உறுதிப்பத்திர வாங்குநருக்கு எச்சமயத்திலும் எதிர்நிலையானது என்று அது சொல்லவில்லை. சையத் ஔலத் அலியின் மருமகனான உறக்கீர் ஆலம் அவருடன் வசித்துவந்தார். சையத் ஔலத் அலி, அவருக்கு எதிராக எதிர்நிலையான உரிமைமூலம் எதனையும் ஒருபோதும் உறுதிபட கூறியதாக எந்தவொரு கருத்தும் இல்லை அல்லது உடைமையுரிமை மற்றும் உடைமை குறித்தும் ஒருபோதும் எந்தப் பிரச்சினையும் எழுந்ததில்லை. எதிர்நிலை உடைமை என்பது தொடர்ந்தும், வெளிப்படையாகவும், மதிப்பீடுடையதாகவும் போதுமான அளவில்

இருக்கவேண்டும், மேலும் உடைமை எதிர்நிலையாகிறபோது, பாதிக்கப்பட்ட நபரை முன்னிட்டு காலவரையறையின் ஆரம்பப் புள்ளி தொடங்குவதை அறியலாம் என்பதைத் தெரிவிக்க குறைந்தபட்சம் ஒரு வாதமாவது தேவைப்படுகிறது. உடைமை எதிர்நிலையாகிறபோது, அதற்காக எதைச் செய்திருந்தாலும், இங்கு அதற்கு சான்றேதுமில்லை. "பற்பல 12 ஆண்டுகளாக" தடையற்ற உடைமை இருந்துவந்தது என்று பரிகாரக் கூறில் கருத்துக்கூறியிருந்தாலும் அல்லது வாதி, "முழுமையான உரிமைமூலத்தை" பெற்றிருந்தார் என்பதும் அத்தகையதொரு வாதத்தை எழுப்ப போதுமானதல்ல. நீண்டகால உடைமை என்பது கட்டாயமான எதிர்நிலை உடைமையல்ல மற்றும் வேண்டுரை கூறு, ஒரு வேண்டுகோளுக்கான பதிலமைவு அல்ல. மேற்கோள் காட்டப்பட்ட வழக்குகள் அரிதாகவே பரிசீலிக்கப்படவேண்டியவை, ஏனென்றால், ஒவ்வொரு வழக்கும், அவ்வழக்கின் வழக்குரையிலுள்ள சாட்டுரையின்பேரில் தீர்மானிக்கப்படவேண்டும். பிஷன் தயாள் -எதிர்- கேஷோ பிரசாத், ஏ.ஐ.ஆர். 1940 பி.சி. 202 என்ற வழக்கில், முறையான வழக்கு அறிவிப்பின்றி வாங்கிய பிறகு உடைமையின் அடிப்படையிலான ஒரு மாற்று வழக்கை நீதியக் குழு ஏற்கவில்லை என்பதைச் சுட்டிக்காட்டுவது போதுமானதாகும்."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

20. வாதி என்ற தகுதியில் உள்ள அத்தகைய ஒரு நபர், உடைமை நீக்கம் என்ற நேர்வு உட்பட அவரது உரிமைகள் ஏதும் மறுக்கப்படும்நேர்வில், எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக உரிமைமூலம் அடையப்பெற்றுள்ளார் என்ற வகையிலான வாதத்தை எப்பொழுதும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாம். *மண்டல வருவாய் அலுவலர் -எதிர்- கவுண்டல வெங்கைய்யா மற்றும் ஒருவர், (2010) 2* எஸ்.சி.சி. *461* என்ற வழக்கில், *இராஜஸ்தான் மாநில அரசு -எதிர்- உறர்பூல் சிங், (2000) 5* எஸ்.சி.சி. *652* என்ற வழக்கின் தீர்முடிவினை இந்நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டுள்ளது, அதில் எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக உரிமைமூலம் பெறுதலின் அடிப்படையில் வாதியால் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டது. இந்நீதிமன்றம், *அன்னக்கிளி -எதிர்- எ. வேதநாயகம், (2007) 14* எஸ்.சி.சி. *308* மற்றும் *பி.டி. முனிசிக்கண்ணா ரெட்டி -எதிர்- ரேவம்மா, (2007) 6* எஸ்.சி.சி. *59* என்ற வழக்குகளின் தீர்முடிவுகளையும் குறிப்பிட்டுள்ளது. எதிர்நிலை உடைமையின்படி உரிமைமூலத்தைப் பெறமுடியும் எனக் கருத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. எதிர்நிலை உடைமை, ஆவண உரிமையாளரிடமிருந்து ஏற்கெனவே நீக்கப்பட்ட உரிமைமூலத்தை எதிர்நிலை உடைமையாளருக்கு செயலுறுதியுடன் மாற்றியமைக்கிறது. இதன்படியாக எதிர்நிலை உடைமையாளருக்கு உரிமை வந்தடைகிறது. இந்நீதிமன்றம் இவ்வாறாக இவ்வழக்கைப் பரிசீலித்துள்ளது:

> "*48.* இராஜஸ்தான் மாநில அரசு -எதிர்- உறர்பூல் சிங், *2000 (5)* எஸ்.சி.சி. *652* என்ற வழக்கில், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் இராஜஸ்தான் மாநிலத்திற்குள் நோஉறரில் நோஉறர்-பாத்ரா சாலையில் அமைந்துள்ள வழக்கு நிலத்தின் மீது எதிர்நிலை

உடைமை மூலம் அடையப்பெற்ற உரிமைமூலத்தைக் கொண்டிருந்தனரா? என்ற வினாவினை இந்நீதிமன்றம் பரிசீலித்தது. <u>எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக உரிமைமூலத்தை அடைந்துவிட்டார் என்ற காண்முடிவுடன் அவரது அச்சுறுத்தப்பட்ட உடைமை நீக்கத்தினை முன்னிட்டு அவரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட உரிமை வழக்கில் விசாரணை நீதிமன்றத்தால் தீர்ப்பாணையிடப்பட்டது.</u> மாநில அரசால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட முதல் மற்றும் இரண்டாவது மேல்முறையீடுகள் முறையே கீழமை மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தாலும், உயர் நீதிமன்றத்தாலும் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டன. இந்நீதிமன்றம், கீழமை நீதிமன்றங்களோடு உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரைகளையும், தீர்ப்பாணைகளையும் மாற்றியமைத்து, வாதி-எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், எதிர்நிலை உடைமையின்படி உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொண்ட அவரது கோரிக்கையை மெய்ப்பிக்க இயலவில்லை எனத் தீர்மானித்தது. எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக உரிமைமூலத்தை அடைதல் குறித்த பிரச்சினையின்பேரிலான சில கருத்துரைகள் இவ்வழக்கில் உள்ளன, அவை கீழே எடுகுறிப்பிடப்பட்டுள்ளன: *(எஸ்.சி.சி. பக்கம் 660, பத்தி 12)*

"12. எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக் கொள்ளுதல் என்ற பிரச்சினையைப்

பொறுத்தவரையில் அதுவும் பொது சொத்தைப் பொறுத்தவரையில், அசையாச் சொத்துக்குரிய மாநில அரசின் உரிமை/உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விடுவதுடன் ஒன்றும் வைத்துக்கொண்டிராத மூன்றாந்தரப்பினரான ஆக்கிரமிப்பாளரின் மீது உரிமைமூலத்தை அளிப்பதை இறுதியாக உள்ளடக்குகிறது என்ற காரணத்திற்காக இப்பிரச்சினை மிகவும் கருத்தூன்றி ஆக்கப்பூர்வமாக பரிசீலிக்கப்படவேண்டியதாகிறது. தொடர்ச்சியானதாகவும், வெளிப்படையானதாகவும், பரப்பெல்லையுடையதாகவும் இருக்கவேண்டும் என்ற சாதாரண அடிப்படைத் தேவையை பி. லஷ்மி ரெட்டி -எதிர்- எல். லஷ்மி ரெட்டி, ஏ.ஐ.ஆர். 1957 எஸ்.சி. 314 என்ற வழக்கின் தீர்முடிவு குறிப்பிட்டுள்ளது - அதாவது உடைமை எதிராளிக்கு எதிர்நிலையானது என்று காண்பிக்க, தேவைப்படும் உடைமை தொடர்ச்சியானதிலும், வெளிப்படையானதிலும், பரப்பெல்லையிலும் போதுமானதாக இருக்கவேண்டும். அதில், எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக உரிமை மூலத்தைப் பெற விரும்புகிற ஒரு நபரின் செயல்நோக்கம் அல்லது உட்கருத்து எதுவாக இருந்தாலும், அவர் தேவைப்படும் செயல்நோக்கத்துடன் உண்மையான உடைமையினை பெறும்வரையில், அவரது எதிர்நிலை உடைமையை தொடங்க இயலாது."

50. முடிப்பதற்குமுன், எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக உரிமைமூலத்தைப் பெறுகின்ற பிரச்சினையின்பேரிலான சட்டம், சமீபத்திய இரு தீர்ப்புரைகளில் பரிசீலிக்கப்பட்டு, எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது என்பதை நாம் காணலாம். அன்னக்கிளி -எதிர்- எ. வேதநாயகம், 2007 (14) எஸ்.சி.சி. 308-இல் இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு கருத்துரைத்துள்ளது: (எஸ்.சி.சி. பக்கம் 316, பத்தி 24)

"24. எதிர்நிலை உடைமை மூலமான கோரிக்கைக்கு இரண்டு கூறுகள் உள்ளன: (1) பிரதிவாதியின் உடைமை வாதிக்கு எதிர்நிலையாகியிருக்கவேண்டும் மற்றும் (2) அதன்பிறகு பிரதிவாதி 12 ஆண்டு காலம் உடைமையில் தொடர்ந்து இருந்துவரவேண்டும். நன்கறிந்த ஒன்றான உடைமை எண்ணம், எதிர்நிலை உடைமைக்கு தேவையான ஆக்கக்கூறாகும். நிலத்தை சாதாரணமாக உடைமை கொண்டிருப்பது, அந்த நோக்கத்திற்கான உடைமை உரிமைமூலமாக அது முழுமையடைந்துவிடாது என்பது தற்போது நன்கு அறுதியிடப்பட்ட சட்டக்கோட்பாடாகும். உடைமையாளர் உடைமை எண்ணங்கொண்டு, உண்மையான உரிமையாளரின் உரிமைமூலத்துக்கு எதிர்நிலையாக நிலத்தை வைத்திருக்கவேண்டும். அந்த நோக்கத்திற்காக உடைமை எண்ணம் இருப்பதாக காட்டப்படுவதோடன்றி,

அது உடைமையின் தொடக்கத்தில் இருப்பதாக காட்டப்படவேண்டும். அவர், காலவரையறைச் சட்டத்தின் கீழ் நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலத்தில் மேற்படி தகுதியில் தொடரவேண்டும். நீண்டகால உடைமை, 12 ஆண்டுகளுக்கு மேலான காலத்திற்கு, அதற்கு மேலாக ஏதுமின்றி, ஓர் உரிமைமூலமாக முழுநிறைவாகாது."

51. பி.டி. முனிசிக்கண்ணா ரெட்டி -எதிர்- ரேவம்மா, 2007 (6) எஸ்.சி.சி. 59 என்ற வழக்கில் நீதிமன்றம், எதிர்நிலை உடைமைக்கான சட்டத்தின் பன்முகத் தன்மைகளைப் பரிசீலித்து, பின்வருவன உட்பட பல்வேறு அறுதியுரைகளை வகுத்துரைத்து உள்ளது: (எஸ்.சி.சி. பக்கங்கள் 66 & 68, பத்திகள் 5 & 8).

xxx

8. .... <u>எதிர்நிலை உடைமை எனும் கோரிக்கையை மதிப்பிடுவதற்கு இருவகையான விசாரணை தேவைப்படுகிறது</u>:

1. காலவரையறை வகையத்தைப் பொருந்தச்செய்தல் என்றால் சட்டவியலின்படி உரிமையாளர் தரப்பிலான "வேண்டுமென்றே அசட்டையாயிருத்தல்" என்ற கூறு நிறுவப்படவேண்டும். இது தொடர்பாக வெற்றிகரமான பொருந்துகை என்பது ஆவண-உரிமையாளரிடமிருந்து நிலத்தின் உரிமைமூலத்தை விலக்கிவிடுகிறது.

2. எதிர்நிலை உடைமையாளரின் தரப்பில் உடைமை நீக்கம் செய்வதற்கான குறிப்பிட்ட நேர்மறையான உட்கருத்து, ஆவண-உரிமையாளரிடமிருந்து ஏற்கெனவே நீக்கப்பட்ட உரிமைமூலத்தை ஆக்கப்பூர்வமானமுறையில் எதிர்நிலை உடைமையாளருக்கு மாற்றிவிடுகிறது. அதன்படி உடைமை நீக்கம் செய்வது உட்கருத்தாக இருந்தாலும், எதிர்நிலை உடைமையாளர் சார்பாக உரிமை வந்தடைகிறது என்பது ஒரு அவசரநிலை வெளிப்படை கூற்றாகவும், சொத்தினைப் பேணிக்காக்கும் எண்ணங்கொண்டதாகவும் உள்ளது. (அசலிலுள்ளவாறு வலியுறுத்தப்பட்டுள்ளது)"

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

21. *பி.டி. முனிசிக்கண்ணா ரெட்டி -எதிர்- ரேவம்மா,* (2007) 6 எஸ்.சி.சி. 59-இல் இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு கருத்துரைத்துள்ளது:

2. பிரதிவாதிகளான எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள், தங்களுடைய எதிர்வழக்குரையில், வாதிகளின் மேற்குறிப்பிடப்பட்ட கூற்றினை மறுத்து எதிர்த்துரைத்து, மேற்படி 1 ஏக்கர் 21 குண்டாஸ் நிலத்திலும் அல்லது அதன் சுவாதீனத்திலும் தங்களுக்குரிய உரிமை, உரிமைமூலம் மற்றும் பாத்தியதை ஆகியவற்றைக் கோரி வாதிட்டுள்ளனர். **வாதிகளான மேல்முறையீட்டாளர்கள் கேள்விக்குள்ளான நிலங்களின் உடைமையில் 50 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக இருந்துவருவதால் அவர்கள் எதிர்நிலை உடைமையின்**

வாயிலாக உரிமைமூலத்தை அடைந்துள்ளனர் எனக் கற்றறிந்த விசாரணை நீதிபதி மற்றவற்றுக்கிடையில் தீர்மானித்து, உரிமை வழக்கில் தீர்ப்பாணையிட்டார். அதனை எதிர்த்து எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களால் உயர் நீதிமன்றம் முன்பாக முன்கொணரப்பட்டிருக்கின்ற மேல்முறையீட்டின்பேரில், விசாரணை நீதிமன்றத்தின் மேற்படி தீர்ப்புரை மாற்றியமைக்கப்பட்டு, தீர்மானிக்கப்பட்டதாவது:

"(i) ... எதிர்நிலை உடைமையின் முக்கிய கூற்றுகள் இருவிதமானவை. ஒன்று, எவரை முன்னிட்டு எதிர்நிலை உடைமை கோரப்படுகிறதோ, அந்த நபரின் உரிமை மூலத்தை அங்கீகரிப்பதாகும். மற்றொன்று, உரிமைமூலம் வைத்திருப்பவரின் உரிமைக்கு எதிர்நிலையாக அனுபவித்து வரப்படும் சொத்து அவருக்குரிய உரிமைக்கு மாறானது என அவருக்கு அறியச்செய்தபிறகு, அச்சொத்தினை அனுபவித்து வருவதாகும். இவ்விரு கூற்றுகளும், இவ்வழக்கின் வாதுரைகளிலும், சான்றிலும் அடிப்படையாகவே இல்லை....

(ii) *1934-36* ஆண்டுகளுக்கிடையே வாதிகளின் உடைமை பிரதிவாதிகளுக்கு எதிரானது என்ற கீழமை நீதிமன்றத்தின் காண்முடிவு, மீண்டும் ஆவணத்தைப் பார்த்தமாத்திரத்திலேயே தெளிவாகத் தெரியக்கூடிய ஒரு

தவறாகும். பிரதிவாதிகளின் மற்ற நிலம் தொடர்பான வாதிகளின் கோரிக்கை, 5.7.1936-ஆம் தேதியிடப்பட்ட பின்னிட்ட கிரைய ஆவணத்தின் அடிப்படையிலானது என்று மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் என் முன்பாக தற்போது தெளிவாக்கப்பட்டுள்ளது.

பல ஆண்டுகளாக உடைமையிலிருந்து வருவது உண்மையாக இருந்தாலுங்கூட, அது எதிர்நிலை உடைமை மூலமான உரிமைமூலத்தை அனுபவித்துவரும் நபரை மறைத்துவிடாது என்பது அறுதியிடப்பட்ட சட்டமாகும். மேலே குறிப்பிடப்பட்டவாறு, எதிர்நிலை உடைமையின் முக்கியமான ஆக்கக்கூறுகள் நிறைவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும்."

6. பெரும்பாலான அதிகாரவரம்புகளில் எதிர்நிலை உடைமையைச் செயற்படுத்தும் திறன், உறுதியான காலவரையறைச் சட்டங்களின் மீது சார்ந்திருக்கிறது, அதனைச் செயற்படுத்துவதால் நீதிமன்றத்தை அணுகும் உரிமை, காலம் கடந்துவிடுவதன் மூலம் காலாவதியாகிவிடுகிறது. எதிர்நிலை உடைமையைப் பொறுத்த-வரையில், ஆவண-உரிமையாளரின் உரிமைகளை எதிர்ப்பதால், சொத்தின் மீது அக்கறைகொள்ளாத உரிமையாளருக்கு எதிராக நீண்டகாலமாக நிலத்தைக் கவனித்துக்கொண்டு, அதனை மேம்படுத்திவரும் எதிர்நிலை உடைமையாளருக்கு ஆதரவாக ஒரு கட்டான தகுதியான உரிமைகள் தோன்றுகின்றன.

நவீன காலவரையறைச் சட்டங்கள், ஒரு விதியாக, ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு மற்றொருவரின் எதிர்நிலை உடைமையில் இருந்துவரும் சொத்தினை மீளப்பெறுவதற்காக ஒரு நடவடிக்கையைக் கொண்டுவருவதற்கு ஒருவருக்குள்ள உரிமையை அற்றுபோகச் செய்வதோடல்லாமல், உடைமையாளருக்கு உரிமைமூலத்தையும் அளிக்கிறது. அத்தகைய சட்டங்களின் உட்கருத்து யாதெனில், உரிமைகளை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள அக்கறைகாட்டாத ஒருவரை தண்டிப்பதோடன்றி, உரிமை கோரிக்கையின் கீழோ அல்லது உரிமைமூலம் என்ற தன்மையிலோ சட்டப்படி குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலத்திற்கு சொத்தின் உடைமையில் தொடர்ந்திருந்துவருபவர்களைப் பாதுகாப்பதற்குமாகும். (காண்க: அமெரிக்க சட்டவியல், தொகுப்பு 3, 2-ஈ, ப.81) எதிர்நிலை உடைமையை அமெரிக்கக் கருத்துப்படி குறிப்பாக, காலவரையறைச் சட்டங்களின் பின்னணியில் ஆய்வுசெய்கையில், உடைமையை நீக்குவதற்கான எண்ணத்தை முற்றிலுமாகப் புறக்கணித்துவிடமுடியாது. எதிர்நிலை உடைமை கோரிக்கையில் வெற்றிப்பெறுவதற்கு, காலவரையறையைச் சாதாரணமாகப் பயன்படுத்துவதே போதுமானதாக இருக்காது.

8. ஆகவே, எதிர்நிலை உடைமை எனும் கோரிக்கையை மதிப்பிடுவதற்கு இருவகையான ஆய்வு தேவைப்படுகிறது:

1. காலவரையறை வகையத்தைப் பொருந்தச்செய்தல் என்றால் சட்டவியலின்படி உரிமையாளர் தரப்பிலான "வேண்டுமென்றே அசட்டையாயிருத்தல்" என்ற கூறு நிறுவப்படவேண்டும். இது தொடர்பாக வெற்றிகரமான பொருந்துகை என்பது ஆவண-உரிமையாளரிடமிருந்து நிலத்தின் உரிமைமூலத்தை விலக்கிவிடுகிறது.

2. **எதிர்நிலை உடைமையாளரின் தரப்பில் உடைமை நீக்கம் செய்வதற்கான குறிப்பிட்ட நேர்மறையான உட்கருத்து, ஆவண-உரிமையாளரிடமிருந்து ஏற்கெனவே நீக்கப்பட்ட உரிமைமூலத்தை ஆக்கப்பூர்வமானமுறையில் எதிர்நிலை உடைமையாளருக்கு மாற்றிவிடுகிறது. அதன்படி உடைமை நீக்கம் செய்வது உட்கருத்தாக இருந்தாலும், எதிர்நிலை உடைமையாளர் சார்பாக உரிமை வந்தடைகிறது என்பது ஒரு அவசரநிலை வெளிப்படை கூற்றாகவும், சொத்தினை பேணிக்காக்கும் எண்ணங்கொண்டதாகவும் உள்ளது.**

30. கர்நாடக வக்பு வாரியம் என்ற வழக்கில் சட்டம் இவ்வாறாகக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது: *(எஸ்.சி.சி. ப. 785, பத்தி 11)*

"11. சட்டத்தின் பார்வையில், இடையீடு இல்லாதவரையில் உரிமையாளரே சொத்தின் உடைமையிலிருப்பதாகக் கருதப்படுவார். நீண்டகாலமாக உரிமையாளரால் சொத்து பயன்படுத்தப்படாவிட்டாலும், அது அவரது

உரிமைமூலத்தைப் பாதிக்காது. ஆனால், எப்போது மற்றொரு நபர், சொத்தின் உடைமையை எடுத்துக்-கொண்டு, அதன்மீதான உரிமையை வலியுறுத்துகிறாரோ, அப்போது அந்த நிலைப்பாடு மாற்றப்படும். எதிர்நிலை உடைமை என்பது உண்மையான உரிமையாளரின் உரிமைமூலத்தை மறுக்கும்வகையில் எதிரான உரிமை மூலத்தை தெளிவாக உறுதிப்படுத்துவதிலான எதிரான உடைமையாகும். எதிர்நிலை உடைமைகோரும் ஒரு தரப்பினர், தனது உடைமையானது வற்புறுத்தலின்றி, மறைமுகமாகவன்றி, அனுமதியின்றி அதாவது அமைதியானது, வெளிப்படையானது, தொடர்ந்திருந்து வருவது என்பனவற்றை மெய்ப்பிக்கவேண்டும். அவர்களின் உடைமையை, உண்மையான உரிமையாளருக்கு எதிர்நிலையாக உள்ளது என்பதைக் காண்பிக்கும்வண்ணம் அவ்வுடைமை தொடர்ந்துவருவதிலும், வெளிப்படை-யானதிலும், அளவிலும் போதுமானதாக இருக்கவேண்டும். இது ஓர் உண்மையான உரிமையாளரின் தவறான உடைமைமாற்றத்துடன் தொடங்கி சட்டப்படியான காலத்திற்கும்மேலாக உண்மையானதாகவும், வெளிப்படை-யானதாகவும், தனிப்பட்டதாகவும், எதிரானதாகவும்,

தொடர்ந்துவருவதாகவும் இருக்கவேண்டும். (காண்க: எஸ்.எம். கரீம் -எதிர்- பீபி சகினா, பார்சின்னி -எதிர்- சுகி மற்றும் டி.என். வெங்கடராயப்பா -எதிர்- கர்நாடக மாநில அரசு) உண்மையான உரிமையாளருக்கு எதிரான உரிமையாளராக இருப்பதற்கு தனிப்பட்ட உடைமை மற்றும் உடைமைகொள்ளும் எண்ணம் என்ற இயல்பான சங்கதிகள், இத்தன்மைவாய்ந்த வழக்குகளில் கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளப்படவேண்டிய மிகவும் முக்கியமான காரணிகளாகும். எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம், தூய்மையான சட்டப் பிரச்சினைக் கொண்டதல்ல, அது சங்கதியும், சட்டமும் கலந்த ஒன்றாகும். ஆகவே, எதிர்நிலை உடைமைகோரும் நபர் ஒருவர் (அ) அவர் எந்த நாளில் உடைமையில் வந்தார்? (ஆ) அவரது உடைமை எத்தகைய தன்மையுடையது? (இ) உடைமை குறித்த உறுதியான சங்கதிகளை மற்ற தரப்பினர் அறிவரா? (ஈ) அவரது உடைமை எவ்வளவு காலமாக தொடர்ந்திருக்கிறது? மற்றும் (உ) அவரது உடைமை வெளிப்படையானது, இடையூறற்றது என்பனவற்றை காண்பிக்கவேண்டும். எதிர்நிலை உடைமையை வாதுரைக்கும் நபர், அவரைப் பொறுத்தவரையில் நேர்மைநெறிகளற்றவர். அவர், உண்மையான உரிமையாளரின் உரிமைகளை எதிர்க்க முனைவதால்,

அவரது எதிர்நிலை உடைமையை நிலைநாட்டுவதற்கு தேவையான அனைத்து சங்கதிகளையும் தெளிவாக வாதுரைத்து, நிலைநாட்டவேண்டியது அவருக்குரிய கடமையாகும்."

22. *உறரியானா மாநில அரசு -எதிர்- முகேஷ் குமார் மற்றும் பலர், (2011) 10 எஸ்.சி.சி. 404* என்ற வழக்கில் நீதிமன்றம், வாதி எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக பிரச்சினைக்குரிய சொத்தின் உரிமையாளராகியிருந்தாரா? என்ற வினாவினைப் பரிசீலித்தது, மேலும் அச்சூழ்நிலையில் (மேற்கண்ட) *ரேவம்மா மற்றும் ஃபேர்வெதர் -எதிர்- செயின்ட் மேரிலேபோன் புராபர்டி கம்பெனி லிமிடெட், (1962) 2 ஏ.ஈ.ஆர். 288 (ஹெறச்.எல்.)* மற்றும் *டெய்லர் -எதிர்- டிவின்பெர்ரோ, 1930-ஆல் இ.ஆர். ரெப் 342 (டி.சி.)* என்ற வழக்குகளின் தீர்முடிவுகள் பரிசீலிக்கப்பட்டு, எதிர்நிலை உடைமை எதிர்மறையான மற்றும் பின்தொடரக்கூடிய உரிமையை அளித்து, எவரோ ஒருவரின் நேர்மறையான உரிமையின்படியாக நீதிமன்றத்தை அணுகுவதற்கு மட்டுமே உதவுகிறது என்பது சட்டத்தின் செயல்பாட்டினால் தடைசெய்யப்படுகிறது என்று கருத்துரைக்கப்பட்டது. ஆவண உரிமையாளரின் உரிமை அற்றுப்போய்விடுகிறது, மேலும், சொத்தினைப் புறக்கணித்துவிட்ட உரிமையாளரை முன்னிட்டு, எதிர்நிலை உடைமையாளர் நிலத்தைக் கவனித்து, மேம்படுத்தியதால் அவருக்கு ஆதரவாக சட்டப்படியான உரிமைகள் தோற்றுவிக்கப்படுகின்றன. இந்நீதிமன்றம் இவ்வாறாக கருத்துரைத்துள்ளது:

"32. இந்நீதிமன்றம் ரேவம்மா *(2007) 6 எஸ்.சி.சி. 59*-இல் எதிர்நிலை உடைமையின் உண்மையான இயல்பினைப் புரிந்துகொள்வதற்கு,

ஃபேர்வெதர் -எதிர்- செயின்ட் மேரிலேபோன் புராபர்டி கம்பெனி லிமிடெட் *(1962) 2* ஆல் இ.ஆர். *288* *(*ஹெறச்.எல்.*)* பரிசீலிக்கப்படலாம், இதில் டெய்லர் -எதிர்- டிவின்பெர்ரோ *(1930) 2* கே.பி.-ஐ குறிப்பிட்டு, எதிர்நிலை உடைமை, எதிர்மறையான மற்றும் பின்தொடரக்கூடிய உரிமையாக மட்டுமே பயனளிக்கிறது. ஏனெனில், எவரோ ஒருவரின் நேர்மறையான உரிமையின்படியாக நீதிமன்றத்தை அணுகுவது சட்டத்தின் செயல்பாட்டினால் தடைசெய்யப்படுகிறது என்று சொல்லப்படுகிறது. <u>எதிர்நிலை உடைமையைப் பொறுத்தவரையில், ஆவண-உரிமையாளரின் உரிமைகளுக்கு எதிராக, சொத்தினைப் புறக்கணித்துவிட்ட சொத்தின் உரிமையாளரை முன்னிட்டு, நிலத்தை நீண்டகாலமாக கவனித்துக்கொண்டு, அதனை மேம்படுத்திவரும் எதிர்நிலை உடைமையாளருக்கு ஆதரவாக ஒரு கட்டான சட்டப்படியான உரிமைகள் தோற்றுவிக்கப்படுகின்றன.</u>"

*(*வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது*)*

23. கிருஷ்ணமூர்த்தி எஸ். செட்லூர் (இறந்துவிட்டார்) சட்டப்படியான பிரதிநிதிகள் மூலமாக -எதிர்- ஓ.வி. நரசிம்ம செட்டி மற்றும் பலர், (2007) 3 எஸ்.சி.சி. *569* என்ற வழக்கில் எதிர்நிலை உடைமை அடிப்படையில் உரிமைமூலம் கோருகையில், வாதியின் கடமை குறித்து நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்டியுள்ளது. உரிமை வழக்கு வாதியால் *11.12.1981* அன்று தாக்கல் செய்யப்பட்டது. வாதி, எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் வழக்கு நிலங்களின் உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொண்டுள்ளார் என விசாரணை நீதிமன்றம் தீர்மானித்து, உரிமை

வழக்கில் தீர்ப்பாணையிட்டது. வாதி, எந்த நாள் முதல் தனிப்பட்ட, தொடர்ந்த, இடையூறற்ற உடைமையில் இருந்துவருவதாகக் கோருகிறார் என்பதை வாதுரைத்து, மெய்ப்பிக்கவேண்டுமென இந்நீதிமன்றம் கருத்துரைத்துள்ளது. வாடகைதாரரின் உடைமை, சட்ட வகையங்களின்கீழ் 12 ஆண்டுகால கணக்கீட்டுக்காக உரிமையாளரின் உடைமையாக கருதப்பட இயலுமா? என்பதே பரிசீலனைக்காக எழுந்த வினாவாகும். எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதத்தைத் தொடுக்க வழக்குரையில் எந்தவிதமான வாதுரை தேவைப்படுகிறது என்பது இந்நீதிமன்றத்தால் வலியுறுத்தப்பட்டுள்ளது மற்றும் வாதி, பிரதிவாதிகளிடமிருந்து உடைமையைத் திரும்பப்பெற உரிமையுடையவரா? என்ற மற்றொரு வினாவும் எழுந்தது. இந்நீதிமன்றம் இவ்வாறாக கருத்துரைத்துள்ளது:

> "12. காலவரையறைச் சட்டம், 1963, பிரிவு 27, ஒரு நபர் தனது உடைமைக்காக சட்டத்தால் அனுமதிக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் வழக்குத் தொடராவிட்டால் சொத்துக்குரிய உரிமை அற்றுப்போய்விடுகிறது என்பதை செயற்படுத்துகிறது. <u>அற்றுப்போய்விட்ட உரிமை என்பது எவருக்கு எதிராக எதிர்நிலை உடைமைக்கான கோரிக்கை செய்யப்படுகிறதோ, அந்தச் சட்டப்படியான உரிமையாளருக்கு உள்ள உரிமையாகும். ஆகவே, எதிர்நிலை உடைமைக்காக உரிமைகோரும் வாதி, எந்தத் தேதியிலிருந்து தனிப்பட்ட, தொடர்ந்த, இடையூறற்ற உடைமையிலிருப்பதற்கு கோருகிறார் என்பதை வாதுரைத்து மெய்ப்பிக்கவேண்டும்.</u> உடைமை எதிர்நிலையானதா? இல்லையா?

என்ற வினா அவ்வப்போது ஒரு சாதாரண சங்கதியாக இருந்தாலும், அது சட்டத்தின் முடிவாகவும் இருக்கலாம் அல்லது சட்டமும், சங்கதியும் கலந்த வினாவாகவும் இருக்கலாம். கண்டறியப்பட்ட சங்கதிகள் ஏற்றுக்கொள்ளப்படவேண்டுமென்றாலும், அவற்றிலிருந்து எடுக்கப்படும் முடிவு அதாவது, வெளியேற்றம் அல்லது எதிர்நிலை உடைமை என்பது சட்டப் பிரச்சினையே, அது நீதிமன்றத்தால் பரிசீலிக்கப்படவேண்டும்.

13. சொல்லப்பட்டவாறு, இந்த உரிமையியல் மேல்முறையீடு, உ.வி.மு.ச., பிரிவு 96-இன் கீழ் அசல் பிரதிவாதிகளால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆர்.எப்.ஏ. எண் 672/1996-இல் உயர் நீதிமன்றத் தீர்ப்புரையிலிருந்து எழுகிறது. அதாவது, எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை, குழப்பத்தின் கட்டாகும். இது, சாட்சிகளின் சான்றுரைகளைக் காண்முடிவுகளாக மேற்கோள் காட்டுகிறது. இது கீழமை நீதிமன்றங்களின் காண்முடிவுகளை மேற்கோள் காட்டுகிறது, இவை முந்தைய சுற்றில் உயர் நீதிமன்றத்தால் நீக்கறவு செய்யப்பட்டவையாகும். இது முந்தைய சுற்றில் உயர் நீதிமன்ற ஒருங்கிணைந்த அமர்வால் அளிக்கப்பட்ட காண்முடிவுகளை விமர்சிக்கிறது. இது இவ்வழக்கில் தீர்வுக்காக எழுகின்ற சட்டப் பிரச்சினைக்கு விடையளிக்கவில்லை. <u>ஓர் எடுத்துக்காட்டைக் குறிப்பிடவேண்டுமென்றால், இவ்வழக்கில் தீர்வுக்காக எழுகின்ற முக்கியமான பிரச்சினைகளுள் ஒன்று யாதெனில், காலவரையறைச் சட்டம், 1963,</u>

<u>வகுமுறைக்கூறு 64-இன் கீழ் பன்னிரெண்டு ஆண்டு கால கணக்கீட்டில் வாடகைதாரரின் உடைமை, உரிமையாளரின் உடைமையாகக் கருதப்பட இயலுமா? என்பதேயாகும்.</u> இதேபோன்று, எடுத்துக்காட்டாக, எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை, ஆர்.எஸ்.ஏ. எண் 545/1973-இல் உயர் நீதிமன்றத்தின் 14.8.1981-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்முடிவு, அய்யங்காரின் அனைத்து சட்டப்படியான பிரதிநிதிகளை/அவர்களின் உடைமை மாற்றம் பெற்றவர்களை கட்டுப்படுத்தியதா? என்பது குறித்த வினாவுக்கு விடையளிக்கவில்லை. அதேபோன்று, எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை, அய்யங்காருக்கு எதிராக கே.எஸ். செட்லூரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட உரிமை வழக்கு எண் 94/1956-இல் விசாரணை நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்ட 10.11.1961-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரையின் விளைவினைக் கருத்திற்கொள்ளவில்லை என்பதோடு, மறு உடைமை மாற்றத்திற்கான இவ்வுரிமை வழக்கில் அய்யங்காருக்கு ஆதரவாக கல்யாண சுந்தரம் அய்யரால் நிறைவேற்றப்பட்ட உடைமைமாற்றம் ஒரு பெயரிரவல் (பினாமி) நடவடிக்கையாகும் என்ற கே.எஸ். செட்லூரின் வாதத்தை கீழமை நீதிமன்றம் ஏற்கவில்லை என்பதாகும். அதேபோன்று, எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை, ஷியாமளா ராஜூ உடைமையிலிருந்துகொண்டு வேளாண்மை செய்துவந்தபோதிலும், அவர் அய்யங்கார் கீழோ, கே.எஸ். செட்லூரின் கீழோ குத்தகைதாரராக இருந்தாரா? என்பது அறுதியாக

மெய்ப்பிக்கப்படவில்லை எனும்படியாக உரிமை வழக்கு எண் *79/1949*-இல் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்காக அய்யங்காரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட உரிமை வழக்கில், உரிமையியல் நீதிமன்றத்தால் செய்யப்பட்ட கருத்துரைகளின் விளைவினைக் கருத்திற்கொள்ள தவறிவிட்டது. அதேபோன்று, முந்தைய உரிமை வழக்கு எண் *79/1949*-இல் அய்யங்காருக்கோ, அவரது சட்டப்படியான வாரிசுகளுக்கோ உரிமையளிக்கப்பட்டிருந்தும், அவர்கள் உரிமைமூலத்தின்பேரில் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்ததன் விளைவையுங்கூட எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரையில் கருத்திற்கொள்ளவில்லை. <u>எதிர்நிலை உடைமை என்ற வழக்கில் நீதிமன்றங்கள் வாதியால் வழக்குரையில் சொல்லப்படும் வாதத்தைக் கண்டறியவேண்டும். வழக்குரையில் எதிர்நிலை உடைமை மூலம் உரிமையாளராகக் கோருகின்ற வாதி, உண்மையான உடைமையினை வாதுரைக்கவேண்டும். அவர் எந்தக் காலத்தில் எந்த நாளிலிருந்து உடைமையிலிருந்ததாகக் கோருகிறார் என்பதை வாதுரைக்கவேண்டும். நிலத்தின் உண்மையான உரிமையாளருக்கு தெரிந்தே அவரது உடைமை தொடர்ந்தும், தனிப்பட்டும், இடையூறன்றியும் இருந்துவந்தது என்பதை வாதுரைத்து மெய்ப்பிக்கவேண்டும்.</u> அவர் எதிர்நிலை உரிமைமூலத்தைக் காண்ப்பிக்கவேண்டும். அவர், தனது எதிர்நிலை தன்மையை உண்மையான உரிமையாளருக்குத் தெரிவிக்கவேண்டும். இந்த அம்சங்கள் எவையும்

உயர் நீதிமன்றத்தால் அதனுடைய எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரையில் பரிசீலிக்கப்பட்டிருக்கவில்லை. மேலே கூறப்பட்டவாறு, எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை, உ.வி.மு.ச., பிரிவு 96-இன் கீழானதாகும், இது உ.வி.மு.ச., பிரிவு 100-இன் கீழான தீர்ப்புரையேயல்ல. மேலே கூறப்பட்டவாறு, எதிர்நிலை உடைமை அல்லது வெளியேற்றம், (உள்ளபடியே) மெய்ப்பிக்கப்பட்ட சங்கதிகளிலிருந்து எடுக்கப்படவேண்டிய முடிவாகும், அந்த வேலை முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்திற்குரியதாகும்."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

24. பி.டி. முனிசிக்கண்ணா ரெட்டி -எதிர்- ரேவம்மா, (2007) 6 எஸ்.சி.சி. 59 என்ற வழக்கில், வாதி, எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையிலான உரிமைமூலத்தைக் கோரினார். நீதிமன்றம் கருத்தறிவித்ததாவது:

"5. எதிர்நிலை உடைமை என்பது ஒரு வகையில், உடைமையிலுள்ள நபரின் எதிரான செயல்களுக்கும், கோரிக்கைகளுக்கும் உரிமையாளர் எதிர்ப்புத் தெரிவிக்காததன்பேரில் எதிர்நிலை உடைமையாளருக்கு, உரிமையாளர் சொத்தை விட்டுக்கொடுத்துள்ளார் என்ற கொள்கையின் அல்லது அனுமானத்தின் அடிப்படையிலானதாகும். எதிர்நிலை உடைமை மாதிரியின் சீரிய பண்புகள் என்பன அதில் வெளிப்படையாகவும், தொடர்ந்தும், எதிர்நிலையாகவும் அமைந்திருக்கும். (காண்க: டௌனிங் -எதிர்- பேர்டு, 100 சோ. 2டி. 57 (பிளா. 1958);

அர்கன்சாஸ் காம்மெமரேடிவ் கமிஷன் -எதிர்- சிட்டி ஆ.ஃப் லிட்டில் ராக், *227* அர்க். *1085 : 303* எஸ்.டபிள்யூ. *2*டி *569 (1957);* மோனாட் -எதிர்- மர்பி, *207* என்.ஒய். *240 100* என்.ஈ. *742 (1913);* சிட்டி ஆ.ஃப் ராக் ஸ்பிரிங்ஸ் -எதிர்- ஸ்டம், *39* வியோ, *494 : 273* ப.*908 : 97* ஏ.எல்.ஆர். *1 (1929).*

6. பெரும்பாலான அதிகாரவரம்புகளில் எதிர்நிலை உடைமையைச் செயற்படுத்தும் திறன், உறுதியான காலவரையறைச் சட்டங்களின் மீது சார்ந்திருக்கிறது, அதனைச் செயற்படுத்துவதால் நீதிமன்றத்தை அணுகும் உரிமை, காலம் கடந்துவிடுவதன் மூலம் காலாவதியாகிவிடுகிறது. எதிர்நிலை உடைமையைப் பொறுத்தவரையில், ஆவண-உரிமையாளரின் உரிமைகளை எதிர்ப்பதால், சொத்தின் மீது அக்கறைகொள்ளாத உரிமையாளருக்கு எதிராக நீண்டகாலமாக நிலத்தைக் கவனித்துக்கொண்டு, அதனை மேம்படுத்திவரும் எதிர்நிலை உடைமையாளருக்கு ஆதரவாக ஒரு கட்டான தகுதியான உரிமைகள் தோன்றுகின்றன. <u>நவீன காலவரையறைச் சட்டங்கள், ஒரு விதியாக, ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு மற்றொருவரின் எதிர்நிலை உடைமையில் இருந்துவரும் சொத்தினை மீளப்பெறுவதற்காக ஒரு நடவடிக்கையைக் கொண்டுவருவதற்கு ஒருவருக்குள்ள உரிமையை அற்றுபோகச் செய்வதோடல்லாமல், உடைமையாளருக்கு உரிமைமூலத்தையும் அளிக்கிறது.</u> அத்தகைய

சட்டங்களின் உட்கருத்து யாதெனில், உரிமைகளை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள அக்கறைகாட்டாத ஒருவரை தண்டிப்பதோடன்றி, உரிமை கோரிக்கையின் கீழோ அல்லது உரிமைமூலம் என்ற தன்மையிலோ சட்டப்படி குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலத்திற்கு சொத்தின் உடைமையில் தொடர்ந்திருந்து வருபவர்களைப் பாதுகாப்பதற்குமாகும். *(காண்க: அமெரிக்க சட்டவியல், தொகுப்பு 3, 2-ஈ, ப.81)* எதிர்நிலை உடைமையை அமெரிக்கக் கருத்துப்படி குறிப்பாக, காலவரையறைச் சட்டங்களின் பின்னணியில் ஆய்வுசெய்கையில், உடைமையை நீக்குவதற்கான எண்ணத்தை முற்றிலுமாகப் புறக்கணித்துவிட முடியாது. எதிர்நிலை உடைமை கோரிக்கையில் வெற்றிப்பெறுவதற்கு, காலவரையறையைச் சாதாரணமாகப் பயன்படுத்துவதே போதுமானதாக இருக்காது."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

25. உறால்ஸ்பரியின் இங்கிலாந்து சட்டங்கள், 4-ஆம் பதிப்பு, 28-ஆவது தொகுப்பு, பத்தி 777-இல் எதிர்நிலை உடைமையிலுள்ள நபரின் நிலைப்பாடுகள் விவாதிக்கப்பட்டுள்ளது, உடைமையிலுள்ள நபர் ஒருவர் சொத்தில் மாற்றத்தக்க உரிமைகொண்டுள்ளது, சட்டப்படியான காலம் முடிந்தபின்னர், இது உடைமைக்குரிய ஒரு நல்ல உரிமையாகக் கனிந்துவிடுகிறது:

"777. **எதிர்நிலை உடைமையிலுள்ள நபரின் நிலைப்பாடு:** <u>உரிமைமூலமின்றி</u> நிலத்தின் உடைமையிலுள்ள நபர்,

உடைமையில் தொடர்ந்து இருந்துவருகையில், சட்டப்படியான காலம் கடந்துவிடுவதற்கு முன்பு, அவர் சொத்தில் மாற்றத்தக்க உரிமைகொண்டுள்ளார். இது பூரண உரிமைகொண்ட உரிமையாளரைத் தவிர, வேறு எவரும் எதிர்க்காதவரையில் சிறந்ததாகும், ஆனால், எந்நேரத்திலும் பூரண உரிமைகொண்ட உரிமையாளர் நுழைவதால் சட்டப்படியான ஓர் உரிமை தகர்ந்துவிடும், மேலும் நபர் ஒருவரின் மூலம் கோருகின்ற ஒருவரால் உடைமை மரபுரிமையாகப் பெறப்பட்டு சட்டப்படியான காலம் கடந்துவிடும்வரையில் வைத்திருப்பாரானால், மரபுரிமையாளரே மொத்தக் காலத்திற்கும் உடைமை கொண்டிருப்பதைப்போன்று உடைமையில் பின்னர் நல்லதோர் உரிமையைப் பெறுவார்."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

26. *உறால்ஸ்பரியின் இங்கிலாந்து சட்டங்கள்* என்ற நூலின் 783-ஆவது பத்தியில் காலவரையறைக் காலம் கடந்ததன் விளைவாக உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விடுதல் குறித்தும் விவாதிக்கப்பட்டுள்ளது, மேலும், உடைமையை மீளப்பெறும் உரிமையை ஒருமுறை இழந்துவிட்டாலே, அதில், மீண்டும் நுழைவதன்மூலமோ அல்லது பின்னிட்டு உரிமைமூலத்தை ஒப்புக்கொள்வதாலோ மீண்டும் அதனை அடைந்துவிட இயலாது. 783-ஆம் பத்தி இதன்கீழ் எடுகுறிப்பிடப்பட்டுள்ளது:

"783. **உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விடுதல்:** 1939-ஆம் ஆண்டு, காலவரையறைச் சட்டப்படி நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலம் கடந்து-விட்டதற்காக, எந்த நபரும், நிலத்தை மீளப்பெறுவதற்கும் (மீட்பு நடவடிக்கை உட்பட) அல்லது திருக்கோயில் பதவிகளுக்கு ஆள் அமர்த்தும் உரிமையைச் செயற்படுத்துவதற்கும் நடவடிக்கை எடுத்தாரென்றால், அந்த நபரின் நிலத்திற்குரிய உரிமைமூலமோ, திருக்கோயில் பதவிகளுக்கு ஆள் அமர்த்தும் உரிமையோ அற்றுப்போய்விடுகிறது. இது குடியேற்ற நிலம் மற்றும் அறக்கட்டளையின்பேரில் வைத்துக்கொள்ளப்படும் நிலம் தொடர்பான சிறப்பு வகையங்களுக்கும், பதிவு செய்யப்பட்ட நிலத்தின் உரிமையாளர், தனக்குள்ள உரிமைமூலத்தை அடைந்துவிட்ட நபரை அறங்காவலராக ஏற்படுத்துகின்ற வகையங்களுக்கும் உட்பட்டதாகும். <u>அற்றுப்போய்விட்ட உரிமைமூலம், மீண்டும் நுழைவதாலோ, உரிமைமூலத்தைப் பின்னிட்டு கொடுத்துவிடுவதாலோ அல்லது ஏற்றுக்-கொள்வதாலோ, பிறகு அதனை மீண்டும் அடைந்துவிட இயலாது. வாடகைக் கட்டணத்தை வசூலிக்கும் பரிகாரம் தடைசெய்யப்படுகிறபோது, அது அற்றுப்போகிறது.</u>"

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

27. எதிர்நிலை உடைமை மூலம் பெறப்படும் உரிமைமூலத்தின் தன்மை குறித்தும் உறால்ஸ்பரியின் இங்கிலாந்து சட்டங்கள் என்ற நூலில் 785-ஆவது பத்தியில் விவாதிக்கப்பட்டுள்ளது. எதிர்நிலை உடைமை,

கையுடைமையாளரை, உடைமையின்படியாக பெற்ற உரிமைமூலத்துடன் விட்டுவிடுவதோடு, அவரை வெளியேற்றுவதற்கு மற்றவருக்குள்ள உரிமைகளைக் குறைப்பதன்மீது அமைவுறுகிறது என்று கருத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. அது சட்டவகையிலும், நேர்மைநெறியிலும் "நல்லதோர் உரிமைமூலம்" ஆகும். பத்தி 785-ம் இதன்கீழ் எடுகுறிப்பிடப்பட்டுள்ளது:

"785. **உரிமைமூலத்தின் தன்மை:** உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விடுதல் என்பதற்கான சட்டப்படியான வகையத்தின் செயல்பாடு எதிர்மறையாகவே இருக்கிறது; இது உடைமைநீக்க உரிமையாளரின் உரிமையையும், உரிமைமூலத்தையும் அற்றுபோகச்செய்வதுடன், உடைமை என்ற சங்கதியால் உரிமைமூலத்தைப் பெறச்செய்து, அவரை வெளியேற்றுவதற்கு மற்றவருக்குள்ள உரிமைகளைக் குறைப்பதன்மீது அமைவுறுகிறது.

சட்ட நடவடிக்கையால் அடையப்பெற்ற உரிமைமூலம் சட்ட வகையிலும், நேர்மைநெறியிலும் நல்லதோர் உரிமைமூலம் ஆகும். மேலும் வாங்கத் தயங்குபவர் நீதிமன்றத்தால் வற்புறுத்தப்படுவார். விற்பவரும், அவர் எவர் மூலமாக உரிமை கோருகிறாரோ அவர்களும், பன்னிரெண்டு ஆண்டுகள் சொத்தின் தனிப்பட்ட உடைமைக் கொண்டிருந்தனர் என்பதற்கானச் சான்று இருந்தாலும், அவ்வுடைமை தொடங்கிய சமயத்தில் உரிமைமூலத்தின் நிலைக் குறித்து காண்பிக்க

சான்றேதுமில்லாமல் விற்கத்தக்க உரிமைமூலத்தை நிலைநாட்டுவது போதுமானதாக இருக்காது. வாங்குவதற்கான ஒப்பந்தம் வெளிப்படையான ஒன்றாக இருக்குமானால், பன்னிரெண்டு ஆண்டு கால உடைமை போதுமானதல்ல மற்றும் முழுமையான உரிமைமூலம் தேவைப்படுகிறது. நிலத்தின் உடைமை, மரபுப்படி அடைவுற்ற இறையிலி வகை உடைமை என்பதற்கு முதல்தரச் சான்றிருந்தாலும், குறிப்பிட்ட சிலர், அவர்களின் உரிமைகளைப் பெறுவதிலிருந்து தடை செய்யப்படுகின்றனர் என்னும் சங்கதியிலிருந்து நிலத்தின் உரிமைமூலத்தைப் பெற்றுள்ள ஒருவர் மரபுரிமைப்படி அடைவுற்ற உரிமையையே தன்னிடம் வைத்திருப்பார்; சொத்தின் உடைமையைக் கொண்டிருந்தவர்களுக்கு எதிராக அவர் பறித்துக்கொள்ளமுடியாத உரிமைமூலத்தை அடைந்திருக்கலாம் என்றாலும், பின்னடைவுரிமையாகவோ அல்லது எஞ்சுரிமையாகவோ உரிமை பெற்றுள்ள நபர்களின் உரிமைகள் சட்டத்தால் முற்றிலுமாக பாதிக்கப்படுவதில்லை."

(*வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது*)

28. ஹென்றி டபிள்யூ. பேலன்டைன் அவர்கள், "எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக உரிமைமூலம்" என்பதன்பேரிலான ஹார்வார்டு சட்ட மறுஆய்வில் வெளியிடப்பட்ட ஒரு கட்டுரையில், முன்னாள் உரிமையாளரால் உடைமைமாற்றம் செய்யப்பட்டிருந்ததைப்போன்று அந்த அளவுக்கு பயனுடைய முழுமையான

உரிமைமூலத்தை உடைமையாளருக்கு எதிர்நிலை உடைமை அளிக்கிறது என பல்வேறு தீர்முடிவுகளின் நம்பிக்கையின்பேரில் எதிர்நிலை உடைமை மற்றும் உரிமைமூலத்தினைப் பெறுதல் பற்றிய பிரச்சினைக் குறித்து கருத்துரைத்துள்ளது. டோல்டெக் ராஞ்ச் கோ. -எதிர்- குக், *191* யூ.எஸ். *532, 542 (1903)*-இல் தீர்மானிக்கப்பட்டவாறு, உரிமைமூலம் தனிப்பட்டது என்றாலும் மரபு மூலத்திலிருந்து பெறமுடியாததன்று, மேலும் எதிர்நிலை உடைமை தொடங்கிய காலத்திற்கு "வெகுகாலத்திற்கு முன்பிருந்தே தொடர்புடையது" என்று கருத்துரைக்கப்பட்டது. (காண்க: *பீல்டு -எதிர்- பீபுள்ஸ், 180* III. *376, 383, 54* என்.ஈ. *304 (1899)*; *பெல்லிபோன்டெய்ன் கோ. -எதிர்- நீட்ரிங்உறாஸ், 181* III. *426, 55* என்.ஈ. *184 (1899)*; *சி.எப். லா சாலே -எதிர்- சானிடரி டிஸ்ட்ரிக்ட், 260* III. *423, 429, 103* என்.ஈ. *175 (1913)*; *ஏமீஸ், லெக்சர்ஸ் ஆன் லீகல் உறிஸ்டரி, 197; 3 ஆங்லோ-அமெரிக்கன் எஸ்ஸேஸ், 567)*. எதிர்நிலை உடைமையாளர், முன்னாள் உரிமையாளரிடமிருந்து தனது உரிமைமூலத்தைப் பெறுவதில்லை, ஆனால், புதிய உரிமைமூலத்திலிருந்து தனது உடைமையைப் பெறுகிறார். *கேம்ப் -எதிர்- கேம்ப், 5* கான். *291 (1824)*; *பிரைஸ் -எதிர்- லயான், 14* கான் கான் *279, 290 (1841)*; *கோல் கிரீக் எக்ஸ்ட்ரா கோ. -எதிர்- ஈஸ்ட் டென் ஐ. & சி. கோ., 105* டென் *563; 59* எஸ்.டபிள்யூ. *634, 636 (1900)*-இல் கருத்துரைக்கப்பட்டவாறு, "முறைப்படி உடைமையிலமர்த்தும் நிகழ்ச்சி" என்பது இறையிலி வகை உடைமையல்ல மற்றும் உடைமையைக் கையாள்வதாகும். சொத்துக்கான உரிமைமூலங்கள் உறுதியற்றதாகவும், பிரச்சினைக்குரியதாகவும் இருக்கக்கூடாது என்றாலும், அந்த தொடர்ந்த நிகழ்நிலையிலான கையாளுகையும்

அவ்வுரிமையின் உறுதிப்பாடும் சட்டப்படி இருந்துவரும் உரிமைக்கு அறுதியானச் சான்றாக இருக்கவேண்டும்.

29. லாலா ஹேறம் சந்த் -எதிர்- லாலா பியரி லால் மற்றும் பலர், ஏ.ஐ.ஆர். 1942 பி.சி. 64 என்ற வழக்கில், எதிர்நிலை உடைமை குறித்த பிரச்சினை எழுந்தது, அதில், அறங்காவலர் ஒருவர், அறக்கட்டளையின் கீழ் 12 ஆண்டுகளுக்கும்மேலாக உடைமையிலிருந்து வந்தார், இது சட்டப்படி செல்லாததாகும் எனுமிடத்து, பிரதிவாதியான உரிமையாளரின் உரிமை அற்றுப்போகிறவிடத்து, வாதி அதனை எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக அடைகிறார் என இங்கிலாந்து அரசப் பேரவைக் குழு கருத்துரைத்தது. உரிமையாளர், அவரது உரிமை காலவரையறையால் தடை செய்யப்படுவதால் பாதிப்படைவாராயின், உடைமையிலுள்ள தரப்பினரின் சார்பான அவரது உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விடுவதே நடைமுறை விளைவாகும். தொடர்புடைய பகுதி கீழ்க்கண்டவாறு எடுகுறிப்பிடப்பட்டுள்ளது:

> "....அவருக்குத் தெரிந்தே உட்கிடையான ஒப்புதலுடன் கட்டிடம், தருமசாலைக்காக நேர்த்திக்கடனாக ஒப்படைக்கப்பட்டு, அத்தகையவாறாக அறக்காரியங்களுக்கும், மதஞ்சார்ந்த நோக்கங்களுக்காகவும் பயன்படுத்தப்பட்டு வந்தது என்பதும், லாலா ஜானகி தாசும், அவருக்குப் பிறகு இராம்சந்தும் 1931-ஆம் ஆண்டுவரையில் சொத்தின் உடைமையிலிருந்து வந்தனர் என்பதுமாக சான்றிலிருந்து தெரியவரும் முடிவு ஒட்டுமொத்தமாக எதிர்த்துரைக்க இயலாததாகும். வழக்கின் தகுதிக்கூறுகளைப்

பரிசீலிக்கையில், உயர் நீதிமன்றத்தால் உறுதியாகச் சுட்டிக்காட்டப் பட்டவாறு, "20 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக இக்கட்டிடம் ஜானகி தாசின் பொறுப்பில் இருந்துவந்தது, அவரது இறப்பின்பேரில், அவரது மகனான பிரதிவாதி இராம்சந்த், அச்சொத்து தனக்குரியது என்றோ, அர்ப்பணிக்கப்பட்ட சொத்தாக அதனைக் கருதுவதற்கு எதிர்ப்புத் தெரிவித்தோ ஒருமுறைகூட கோரியிருந்ததில்லை." இக்குழு, (66) 11 எம்.ஐ.ஏ. 345 : 7 டபிள்யூ.ஆர். 21 : 1 சதர். 676 : 2 சர் 284 (பி.சி.), கங்கா கோபின்தாஸ் மண்டல் -எதிர்- தி கலெக்டர் ஆ்ஃப் தி டிவென்டி-போர் ஃபெர்குணாஸ், பக்கம் 361-இல் <u>எவருடைய சொத்து ஆக்கிரமிக்கப்பட்டுள்ளதோ,</u> அந்த உரிமையாளர், அவரது உரிமை <u>காலவரையறையால் தடைசெய்யப்படுவதால் பாதிப்படைவாராயின், உடைமையிலுள்ள தரப்பினரின் சார்பான அவரது உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விடுவதே நடைமுறை விளைவாகும். காலவரையறைச் சட்டம், பிரிவு 28 கூறுவதாவது</u>:

"ஏதேனும் சொத்தின் உடைமைக்கான ஓர் உரிமை வழக்கைத் தொடுப்பதற்காக எந்த நபருக்கும் இதன்படி வரையறுக்கப்பட்ட காலத்தைத் தீர்மானிப்பதில், அந்த சொத்துக்குள்ள அவரது உரிமை அற்றுப்போயிருத்தல்வேண்டும்." லாலா ஜானகி தாசும், இராம்சந்தும், அர்ப்பணிக்கப்பட்ட அறநிலையத்தின் சார்பாக 12 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக எதிர்நிலையாக சொத்தை வைத்திருந்தனர், <u>நீடனுபோகம் மூலம் பெறப்பட்ட அதற்கான உரிமைமூலம் அறநிலையத்திடமும்,</u>

<u>பிரதிவாதியிடமும் அடைவுற்றிருந்தது. அப்படி ஏதும் அவரிடம் இருந்தால், அது காலவரையறைச் சட்டம், பிரிவு 28-ஐ செயற்படுத்துவதன் மூலம் அற்றுபோய்விடும். லாலா ஜானகி தாஸ், அறக்கட்டளையைத் தோற்றுவித்தவரின் மற்றும் அவரது சட்டப்படியான பிரதிநிதிகளின் நலனுக்காக அறங்காவலராக வழக்குச் சொத்தின் உடைமையைத் தக்கவைத்துக்கொண்டார்.</u> மேலும் அவர் பிரிவைத் திட்டவட்டமாகக் குறிப்பிடவில்லை என்றாலும், அனுமானிக்கத்தக்கவகையில் காலவரையறைச் சட்டத்தின் பிரிவு 10 இவ்வழக்குக்கு பொருந்தும் <u>என்ற கருத்தை சார்பு நீதிபதி கொண்டிருக்காவிட்டாலும், பிரதிவாதியின் உரிமைமூலம் காலவரையறையின்படி தடைசெய்யப்பட்டுவிட்டது என்ற முடிவுக்கும் அவர் வந்திருக்கக்கூடும் என்பதில் மாண்புமிகு நீதியரசர்களுக்கு எந்த ஐயமுமில்லை. மேற்படி காரணங்களுக்காக, பிரதிவாதி, வழக்குச் சொத்தின் உடைமையைப் பெறுவதற்கு முன்பே வாதிகள் அதில் தங்களது உரிமைமூலத்தை 12 ஆண்டுகளுக்கும் மேலான எதிர்நிலை உடைமைமூலம் நிறுவியுள்ளனர். மேலும், உரிமை வழக்கு 1933-ஆம் ஆண்டு ஜனவரியில் கொண்டுவரப்பட்டுள்ளதால்,</u> இரண்டாண்டு கால உடைமை நீக்கம் என்ற இந்த மிகக் குறுகிய காலத்திற்குள், பிரதிவாதி, அனுமதியாலோ, அத்துமீறலினாலோ எந்தமுறையிலாவது உடைமையைப் பெற்றிருக்கக்கூடிய நிலையில், அவரிடம் இருக்கும் எதுவும் காலவரையறையின்படி

அற்றும்போய்விடுமானால், அதனை வைத்திருக்கும் உரிமை மூலத்தைக்கொண்ட வாதிகள், பிரதிவாதியிடமிருந்து அதனை மீளப்பெறுவதற்குரியவர்களாவர் என்று மாண்புமிகு நீதியரசர்கள் தீர்மானித்துள்ளனர்."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

30. *டிக்போர்ன் -எதிர்- வியர், (1892) 67* எல்.டி. *735* என்ற வழக்கில், காலவரையறையின் விளைவினைக் கருத்திற்கொண்டால், அது ஒரு நபரின் உரிமையை மற்றொருவருக்கு உரிமைமாற்றம் செய்வதோடன்றி, அவ்வுரிமை அற்றுப்போய், அழிந்துவிடுகிறது எனக் கருத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. உரிமைமூலத்தை மாற்றும் முறை குறித்து சட்டத்தில் வகுத்துரைக்கப்படாததால், சட்டம் அதனை வழங்காது. ஆனால், அதே சமயத்தில் முந்தைய சட்டப்படியான உரிமையாளரின் உரிமை அற்றுப்போய்விட்டதால் மட்டுமே "சட்டத்தின்படி அவரது உரிமைமூலம் பெறப்பட்டுள்ளதே" அன்றி, ஏதும் சட்டப்படியான சொத்துரிமை மாற்றத்தினால் அல்ல என்று கருத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி வழக்கில், முன்னதாக பாக்ஸ்டர் என்பவரால் வைத்துக்கொள்ளப்பட்டிருந்த குத்தகையை ஜிராட் என்பவருக்கு மாற்றிக்கொடுப்பது குறித்த பிரச்சினை எழுந்தது, இவருக்கு குத்தகையை நேர்மையானமுறையில் ஒப்படைத்திருந்த பாக்ஸ்டருக்கு ஏதும் தெரிவிக்காமல் நிலத்தின் உடைமையில் 20 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக இருந்துவந்தார். சட்டம் ஜிராட்டுக்கு குத்தகையை மாற்றிவிட்டால், அவர் நிலக்கிழாரின் குத்தகைதாரராக ஆகிவிடுகிறாரா? என்னும் பிரச்சினை எழுந்தது. அச்சூழ்நிலையில் மேற்சொன்ன கருத்துரைகள் வெளியிடப்பட்டுள்ளன. சட்டப்படி உரிமையுள்ள நபர், எவருக்கு எதிராக எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக நீடனுபோக உரிமையும், உரிமைமூலத்தையும்

பெற்றாரோ அதைத்தவிர அதற்குமேல் வேறு எதனையும் அவர் பெறமாட்டார் என்பதன் மீது, அடையப்பெற்றுள்ள எதுவும் சார்ந்திருக்கும் என்று கருத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. குத்தகை, உரிமைகள் அற்றுப்போய்விடுவதாலேயே மாற்றப்படுகிறதேயன்றி, சட்டப்படியல்ல. மற்ற நபர் உரிமையின் பலனை அனுபவிக்கின்றார். இவ்வாறாக இத்தீர்முடிவு, மேலே விவாதிக்கப்பட்டுள்ள பல்வேறு தீர்முடிவுகளுக்கு மாறாகச் செல்லாமல், எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக அளிக்கப்படும் உரிமைமூலத்தின் தன்மை குறித்து விவாதிக்கிறது.

31. அதற்குமாறாக பணிந்துரைக்க, *டெய்லர் -எதிர்- டிவின்பெரோ, (1930) 2* கே.பி.16-இன் தீர்முடிவும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அவ்வழக்கில், குத்தகைதாரர் மற்றும் உள்-குத்தகைதாரருக்குமிடையேயான பிரச்சினையே வழக்கு விவரமாகும். அரசர்கள் ஆயம், 1833-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் பிரிவு 7-இன் கீழ் 12 ஆண்டுகள் எதிர்நிலை உடைமை முடிந்ததன் விளைவினைப் பரிசீலித்து, இது உரிமைமூலத்தை அளித்தாலும், அதன்விளைவு என்பது உடைமையிலுள்ள உள்-குத்தகைதாரருக்கு எதிராக, முன்னாள் குத்தகைதாரர், நிலக்கிழாராகக் கோரும் அதிகாரத்தையே எதிர்மறையாக்குகிறது எனக் கருத்துரைத்து. இது மானிய நிலம் பெற்றவரின் உரிமையை அழிக்காது என்றாலும், டெய்லரின் குத்தகையுரிமை, மானிய நிலம் பெற்றவரால் தீர்மானிக்கப்படுமெனில், அவர் உள்-குத்தகைதாரரை வெளியேற்றமுடியும். இவ்வாறாக, டெய்லரின் உரிமை தகர்க்கப்படுகிறதேயன்றி, உரிமையாளரான மானிய நிலம் பெற்றவரது உரிமையை அல்ல, மேலும், டெய்லருக்கு குத்தகையுரிமையின்பேரில் நிலம் கொடுக்கப்பட்டது. இக்கருத்து இந்தியாவில் பரிபாலனம் செய்யப்படும் எதிர்நிலை உடைமை சட்டத்திற்கிணங்க உள்ளது என்பது எங்களுடைய கருத்தாகும். அடிப்படைக் கோட்பாடு யாதெனில், நபர் ஒருவர் வரம்புடை

உரிமை கொண்டிருப்பாராயின், அவருக்கு எதிராக ஒரு நபர், அற்றுப்போகின்ற அந்த வரம்புடை உரிமையையே நீடனுபோகமாக பெறமுடியுமேயன்றி, அதற்கு மேல் அல்ல என்பதாகும். வரம்புடை உரிமையாளரின் அற்றப்போய்விடுகின்ற உரிமைமூலம், அதற்கு மாறான அல்லது வேறேதேனும் உரிமைமூலம் கொண்டிருந்தால், அந்த வரம்புடை உரிமையாளருக்கு எதிரான எதிர்நிலை உடைமை குறித்த விளைவு குறித்து இச்சட்ட அறுதியுரையை வகுத்துரைக்கும் தொகுப்பு தீர்முடிவுகள் உள்ளன. இவ்வாறு, *(மேற்படி) டெய்லர் -எதிர்- டிவின்பெரோ-இன்* தீர்முடிவு, எதிர்நிலை உடைமை வாயிலான உரிமைமூலத்தை எதிர்மறையாக்காமல், அதனை உறுதியே செய்கிறது.

32. ஓர் உரிமைமூலம் வழங்குவதில், காலவரையறைச் சட்டத்தின் செயல்பாடு, எதிர்மறையாகவே உள்ளது; இது உடைமையிழந்த உரிமையாளரின் உரிமையையும், உரிமைமூலத்தையும் நீக்கி, உடைமை என்ற செயலின் மூலம் கையுடைமையாளரை உரிமைமூலத்தை அடையச்செய்து, அவரை வெளியேற்ற மற்றவர்களுக்குள்ள உரிமையைக் குறைப்பதன்பேரில் அமைகிறது. *பெரி -எதிர்- கிளிஸோல்டு, (1907) ஏ.சி. 73* என்ற வழக்கு, *(மேற்படி) நாயர் சர்வீஸ் சொசைட்டி லிமிடெட் -எதிர்- கே.சி. அலெக்சாண்டர்* என்ற வழக்கில் குறிப்பீடு செய்யப்பட்டுள்ளதால், உரிமையாளர் என்று கருதப்படும் தன்மையிலிருந்துகொண்டு, உடைமையுரிமைக்குரிய சாதாரண உரிமைகளை அமைதியான முறையில் செயல்படுத்திக்கொண்டு, நிலத்தின் உடைமையிலுள்ள ஒரு நபர், சட்டப்படி உரிமைகொண்ட ஓர் உரிமையாளரைத் தவிர வேறெவருமே குறுக்கிடாத முழுநிறைவான நல்லதோர் உரிமைமூலத்தைப் பெற்றிருக்கிறார் என்பதை மறுத்துரைக்க இயலாது. மேலும், சட்டப்படி உரிமைகொண்ட உரிமையாளர், வழக்குக்குப் பொருந்தத்தக்க காலவரையறைச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளின்படி

வரையறுக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் சட்டமுறைப்படி அவரது உரிமைமூலத்தை உறுதிசெய்துகொள்ள முன்வரவில்லையென்றால், அவரது உரிமை எக்காலத்துக்கும் அற்றுப்போய்விடுகிறது மற்றும் உடைமைகொண்ட உரிமையாளர் முழுமையான உரிமைமூலத்தை அடைந்துவிடுகிறார் என்று கருத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. *இராம் டான் (இறந்துவிட்டார்) சட்டப்படியான பிரதிநிதிகள் மூலமாக -எதிர்- அர்பன் இம்ப்ரூவ்மென்ட் டிரஸ்ட், (2014) 8* எஸ்.சி.சி. *902*-இல் இந்நீதிமன்றம் கருத்துரைத்துள்ளதாவது:

> "11. பெரி -எதிர்- கிளிஸோல்டு, 1907 ஏ.சி. 73 (பி.சி.) (ஏ.சி. ப.79)-இல் இங்கிலாந்து அரசப் பேரவைக் குழுவால் சட்டத்தின் அறுதிநிலை வகுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது.
>
> > "உரிமையாளர் என்று கருதப்படும் தன்மையிலிருந்துகொண்டு, உடைமையுரிமைக்குரிய சாதாரண உரிமைகளை அமைதியான முறையில் செயல்படுத்திக்கொண்டு நிலத்தின் உடைமையிலுள்ள ஒரு நபர், சட்டப்படி உரிமைகொண்ட ஓர் உரிமையாளரைத் தவிர வேறெவருமே குறுக்கிடாத முழுநிறைவான நல்லதோர் உரிமைமூலத்தைப் பெற்றிருக்கிறார் என்பதை மறுத்துரைக்க இயலாது. மேலும், சட்டப்படி உரிமைகொண்ட உரிமையாளர், வழக்குக்குப் பொருந்தத்தக்க காலவரையறைச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளின்படி வரையறுக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் சட்டமுறைப்படி அவரது

> உரிமைமூலத்தை உறுதிசெய்துகொள்ள முன்வரவில்லை என்றால், அவரது உரிமை எக்காலத்துக்கும் அற்றுப்போய்-விடுகிறது மற்றும் உடைமைகொண்ட உரிமையாளர் முழுமையான உரிமைமூலத்தை அடைந்துவிடுகிறார்."

மேற்படி கூற்று, நாயர் சர்வீஸ் சொசைட்டி லிமிடெட் -எதிர்- கே.சி. அலெக்சாண்டர், ஏ.ஐ.ஆர். *1968* எஸ்.சி. *1165*-இல் இந்நீதிமன்றத்தால் ஒப்பளிப்புடன் மேற்கோள்காட்டப்பட்டது. மாண்புமிகு நீதியரசர்கள் பத்தி *22*-இல் வலியுறுத்திக் கூறியுள்ளதாவது: *(ஏ.ஐ.ஆர். ப.1175)*

> *"22.* நீதியக் குழுவின் வழக்குகள் எங்களைக் கட்டுப்படுத்துபவையல்ல என்றாலும், நாங்கள் பெரி -எதிர்- கிளிஸோல்டு, *1907* ஏ.சி. *73 (*பி.சி.*)*-இன் கருத்துரையை அங்கீகரிக்கிறோம்.*""*

33. எதிர்நிலை உடைமை என்பது ஒரு எதிர்மறையான கருத்துரு ஆகும். இதில் உடைமை, குத்தகைதாரருக்கு எதிராக எடுக்கப்பட்டிருந்தது, அதன் செயல்பாடு, உடைமையிலுள்ள ஆட்களுக்கு எதிரான அவரது உரிமையைத் தடைசெய்வதேயாகும் என்று வாதுரைக்க ஃபேர்வெதர் -எதிர்- செயின்ட மெரிலேபோன் புராபெர்டி கம்பெனி லிமிடெட் *(1962) 2* எ.இ.ஆர். *288 (*ஹெச்.எல்.*)* என்ற வழக்கின் தீர்முடிவும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேலே ஏற்கெனவே விவாதிக்கப்பட்டவாறு, இது குத்தகைதாரரால் பெற்றிருக்கக்கூடிய வரம்புடை உரிமை குறித்த வழக்காகும், மேலும், குத்தகைதாரருக்கு எதிராகவும், மானிய நிலம் பெற்றுக்கொண்டவருக்கு

எதிராக அல்லாமலும், நீடனுபோக உரிமைகொண்ட உள்-குத்தகைதாரராக அவரை அமரச்செய்த குத்தகைதாரருக்கு எதிராக உள்-குத்தகைதாரர் தனது உரிமையை மட்டும் முழுநிறைவாக்கிக்கொள்ளமுடியும், இத்தீர்முடிவு, விவாதிக்கப்பட்ட மற்ற தீர்முடிவு எதற்கும் எதிரானதல்ல, மேலும் வாதி அத்தகையதொரு வாதத்தை எடுக்கமுடியாது என்று வாதுரைக்கவோ, உரிமை ஏதும் எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக அளிக்கப்படாது எனத் தீர்மானிக்கவோ, அது எவ்வித உதவியும் புரியாது. இது எதிர்மறையான உரிமையாக இருந்தாலும், முழுமையான ஒன்றாகும். அற்றுப்போய்விடுதல் என்பது உரிமைகொள்பவரின் உரிமையாக இருந்தால், இது உரிமையாளர் என்ற உரிமைமூலத்தை அளிக்கிறது.

34. எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதத்தை எழுப்பும் வாதியின் உரிமை, உயர் நீதிமன்றத்தின் பல்வேறு தீர்முடிவுகளிலும் அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது. *நேபன் பாலா டெபி -எதிர்- சிடி காந்தா பானர்ஜி,* (1910) 8 இந்த் காஸ் 41 (டி.பி.) (கல்), *நிகாசேபம் இபோதாம்பி சிங் -எதிர்- வாஉறன்பாம் இபோஉறல் சிங் மற்றும் ஒருவர்,* ஏ.ஐ.ஆர். 1960 மணிப்பூர் 16, *அபுபக்கர், த/பெ. ஊகி முகமத் லாலு -எதிர்- சாஉறிப்காட்டுன்,* ஏ.ஐ.ஆர். 1949 சிந்த் 12, *பாடா கிறிஸ்டா பிரமாணிக் -எதிர்- ஊிபெய்ட்ஸ் ஆ.:ப் தாகூர் ஜோகேந்திர நாத் மெய்தி மற்றும் பலர்,* ஏ.ஐ.ஆர். 1919 கல்கத்தா 339, *இராம் சந்திர சில் மற்றும் பலர் -எதிர்- இரமண்மணி தாசி மற்றும் பலர்,* ஏ.ஐ.ஆர். 1917 கல்கத்தா 469, *சிரோமணி குருத்வாரா பர்பந்தக் கமிட்டி, கோசகோட்லா மற்றும் ஒருவர் -எதிர்- பிரேம் தாஸ் மற்றும் பலர்,* ஏ.ஐ.ஆர். 1933 லாகூர் 25, *ரங்கப்ப நாயக்கர் -எதிர்- இரங்கசுவாமி நாயக்கர்,* ஏ.ஐ.ஆர். 1925 மெட்ராஸ் 1005; *ஷேக் அலிமுதீன் -எதிர்- ஷேக் சலீம்,* 1928 ஐ.சி. 81 (பி.சி.) ஆகிய வழக்குகளில் தீர்மானிக்கப்பட்டவாறு, வாதுரையில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள

சங்கதிகளின்பேரிலும் பிரதிவாதி ஆச்சர்யப்படும்வகையில் அதை எடுக்காததன் பேரிலும் அத்தகையதொரு வழக்கு எழலாம் என்பதாகும்.

35. *பன்னாலால் பகிரத் மார்வாடி -எதிர்- பய்யாலால் பிந்தரபன் பர்தேஷி தெளி*, ஏ.ஐ.ஆர். 1937 நாக்பூர் 281 என்ற வழக்கில், இரு ஆக்கிரமிப்பாளர்களுக்கிடையே, மற்றொரு ஆக்கிரமிப்பாளரால் தவறாக உடைமை நீக்கம் செய்யப்படும் ஒருவர், உடைமையை மீட்க வழக்குத் தொடரலாம். *கிருஷ்ணா ராம் மஉறாலே (இறந்தவர்) சட்டப்படியான பிரதிநிதிகள் மூலமாக -எதிர்- ஷோபா வெங்கட் ராவ்*, (1989) 4 எஸ்.சி.சி. 131, *உ.பி. மாநில அரசு -எதிர்- மகாராஜா தர்மேந்தர் பிரசாத் சிங்*, (1989) 2 எஸ்.சி.சி. 505 என்ற வழக்குகளில் கருத்தறிவிக்கப்பட்டவாறு, உடைமையிலுள்ள ஒரு நபர் உரிய சட்டமுறைப்படியல்லாது உடைமை நீக்கம் செய்யப்படவியலாது, மேலும் உடைமையைப் பாதுகாப்பதற்காக அவர் உறுத்துக்கட்டளைக்காக வழக்குத் தொடரலாம்.

36. *ராதாமணி தேபி -எதிர்- கலெக்டர் ஆ.:ப் குல்னா மற்றும் பலர்*, (1900) ஐ.எல்.ஆர். 27 கல்கத்தா 943 என்ற வழக்கில், எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உடைமைசார் உரிமைமூலத்தை நிறுவுவதற்கு, உடைமையில் 12 ஆண்டு காலம் வெளிப்படையாகவும், தொடர்ச்சியாகவும் அவ்வளவு காலம் போதுமான அளவில் இருந்து வந்ததைக் காண்பித்து மெய்ப்பிக்கவேண்டும் என்று கருத்துரைக்கப்பட்டது.

37. *சோம்நாத் பர்மன் -எதிர்- எஸ்.பி. ராஜு*, (1969) 3 எஸ்.சி.சி. 129-இல் அத்தகைய உரிமைமூல விளம்புகைக்காவும், உறுத்துக்கட்டளைக்காகவும் வாதிக்குள்ள உரிமையை நீதிமன்றம் அங்கீகரித்தது. உரிமைமூலமும், உரிமையும் மூன்றாம் நபரிடம் உள்ளன என்ற காரணத்தின்பேரில் தவறுசெய்தவர் உரிமை வழக்கை எதிர்க்க இயலாது என்பதற்கு குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்டப்பிரிவு 9 எவ்வழியிலும்

முரண்படவில்லை. வழக்குரையிலுள்ள எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதத்தை எடுத்து உரிமையாளர்களையும், மற்றவர்களையும் எதிர்த்து வாதிக்கு வழக்கு தொடரும் உரிமை இருக்கிறது.

38. *ஹேமாஜி வகாஜி ஜத் -எதிர்- பிகாபாய் ஹேறங்கர்பாய் ஹரிஜன் மற்றும் பலர்,* (2009) 16 எஸ்.சி.சி. 517-இல், *டி. அஞ்சனப்பா -எதிர்- சோமலிங்கப்பா,* (2006) 7 எஸ்.சி.சி. 570-ஐ சார்வுற்று, உரிமைமூலம், எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையிலானதாக இருக்கலாம் எனக் கருத்துரைக்கப்பட்டது. நீதிமன்றம் இவ்வாறாக கருத்துரைத்துள்ளது:

> "23. இந்நீதிமன்றம், *டி. அஞ்சனப்பா -எதிர்- சோமலிங்கப்பா,* 2006 (7) எஸ்.சி.சி. 570-இல் எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படை தத்துவத்தை ஆராயும் வாய்ப்பினைப் பெற்றிருந்தது.
>
> தனது உரிமைமூலத்தை எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் அமைக்கும் நபர் ஒருவர், அவரது உரிமைமூலம் உண்மையான உரிமையாளருக்கு எதிரானது என்பதையும், கோரப்படும் சொத்தில் அவரது உரிமைமூலத்தை மறுப்பதற்குச் சமமானது என்பதையும் தெளிவான மற்றும் ஐயத்துக்கிடந்தராத சான்றின் மூலம் காண்பிக்கவேண்டுமென நீதிமன்றம் கருத்துரைத்தது. நீதிமன்றம் மேலும் கருத்துரைத்ததாவது: (எஸ்.சி.சி. பக்கம் 577, பத்தி 20)
>
> "20. ...எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உரிமைமூலத்தைப் பெறுவதற்கான அடிப்படைத் தேவைகள் யாதெனில், உண்மையான உரிமையாளரின் உரிமைமூலத்தை மறுக்கும் அத்தகைய

உடைமை, அமைதியானதாகவும், வெளிப்படையானதாகவும், தொடர்ச்சியானதாகவும் இருக்கவேண்டும். உடைமை வெளிப்படையானதாகவும், சொத்தில் உரிமைகொண்ட தரப்பினர்கள் எதிர்நிலை உடைமையிலிருப்பதை போதுமான அளவுக்கு அறிந்திருக்கும் திறன்பெற்றிருந்தாலும், முந்தையவர்களின் எதிர்நிலையான நடவடிக்கையை உண்மையான உரிமையாளருக்கு உள்ளபடியாகத் தெரிவிக்கும் எதிர்நிலை உடைமையாளரின் சான்றாக அது இருக்கவேண்டும் என்பது அவசியமன்று.""

அதேசமயத்தில், எதிர்நிலை உடைமை குறித்த சட்டம் கடுமையானதாக இருக்கிறது, மேலும் எதிர்நிலை உடைமை குறித்த சட்டத்தில் மாற்றம் செய்வதைக் குறித்து சட்டமன்றம் பரிசீலிக்கலாம்.

39. மேற்கூறிய விவாதத்தின் துணைகொண்டு, இரு நீதியரசர் அமர்வால் தீர்வுசெய்யப்பட்ட *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத் வில்லேஜ், சிர்தலா மற்றும் ஒருவர், (2014) 1* எஸ்.சி.சி. 669-இன் தீர்முடிவினை நாங்கள் பரிசீலிக்கும்போது, அதில் வாதி, வழக்கு நிலத்தில் எதிர்நிலை உடைமையிலுள்ளாரா? என்னும் ஒரு கேள்வி எழுந்தது, இந்நீதிமன்றம், *குருத்வாரா சாஉறிப் சன்னவுலி -எதிர்- பஞ்சாப் மாநில அரசு, (2009) 154* பி.எல்.ஆர். 756-இல் பஞ்சாப் மற்றும் உறரியானா உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவினைக் குறிப்பிட்டு, கீழமை நீதிமன்றங்களின் தீர்ப்புகள் சரியானவை, மேலும் குறையேதுமில்லாதவை என்ற அளவுக்கு 'பூசல் ஏதும்' இருக்கமுடியாது எனக் கருத்துரைத்தது. வாதி, எதிர்நிலை உடைமையிலிருப்பதாகக் கண்டறியப்பட்டால், அந்த எதிர்நிலை உடைமை, உரிமையாளர் உரிமையாகக் கனிந்துவிட்டது என்பதான ஒரு விளம்புகையைக்

கோரமுடியாது. இந்த விவாதம் 8-ஆவது பத்திக்கு மட்டும் உரியதாகும். அது கீழே எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது:

> "4. முதல் எழுவினாவைப் பொறுத்தவரையில், மேல்முறையீட்டாளர் 13.4.1952 முதல் வழக்குச் சொத்தில் எதிர்நிலை உடைமையிலிருந்துவந்தார் என்ற இச்சங்கதி மேல்முறையீட்டாளரால் முன்னிலைப்படுத்தப்பட்ட பேரெண்ணிக்கையிலான ஆவணச்சான்றின் மூலம் மெய்ப்பிக்கப்பட்டிருந்ததால், அக்காண்முடிவுகளுக்கே திரும்பவந்து வாதியின் சார்பாக முடிவு காணப்பட்டது. <u>எனினும், இரண்டாவது எழுவினாவைத் தீர்வுசெய்கையில், எதிர்நிலை உடைமையை ஒரு கவசமாகப் பயன்படுத்தவேண்டுமேயன்றி, ஒரு வாளாக அல்ல என்ற காரணத்தினால் எதிர்நிலை உடைமை என்ற அடிப்படையில் விளம்புகை ஏதும் கோர இயலாது என நீதிமன்றம் கருத்துத் தெரிவித்தது. கற்றறிந்த உரிமையியல் நீதிபதி, குருத்வாரா சாகிப் சன்னவுலி -எதிர்- பஞ்சாப் மாநில அரசு, (2009) 154 பி.எல்.ஆர். 756-இல் பஞ்சாப் மற்றும் உறரியானா உயர் நீதிமன்றத் தீர்ப்புரையின்மீது சார்வுற்று,</u> வாதிக்கு எதிராக எழுவினாவைத் தீர்வுசெய்தார். இவ்வாறாக 3-ஆம் எழுவினாவும் அதே பாங்கில் மேல்முறையீட்டாளருக்கு எதிராக தீர்வு செய்யப்பட்டது.
>
> 8. <u>வழக்கு நடவடிக்கைகள் மேல்முறையீட்டாளருக்கு எதிராக தாக்கல் செய்யப்பட்டு, மேல்முறையீட்டாளர் பிரதிவாதியாக</u>

<u>வரிசைப்படுத்தப்பட்டால் மட்டுமே, அது இந்த எதிர்நிலை உடைமையை ஒரு கவசமாக/எதிர்வாதமாகப் பயன்படுத்தமுடியும்."</u>

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

வாதி, எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதத்தை எடுக்கலாமா? என்ற கூறு, மேற்கூறிய தீர்முடிவிலும், இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனைக்காக வைக்கப்பட்ட நீதியர் பேராயம் உட்பட பேரெண்ணிக்கையிலான மேற்கூறிய தீர்முடிவுகள் எதிலும் எதிர்க்கப்படவில்லை என்பது தெளிவு. அக்கூறு எதிர்த்துரைக்கப்படாததால், சட்ட அறுதியுரையின் அடிப்படையிலான தீர்ப்புரையும் எதிர்த்துரைக்கப்படவில்லை. அதற்கு காரணமேதும் அளிக்காமல், கருத்துரை மட்டும் ஒரே வரியில் பதிவுசெய்யப்பட்டுள்ளது என்பதாகும்.

40. (மேற்கண்ட) *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத் வில்லேஜ், சிர்தலா* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவு, *உத்தரகாண்ட் மாநில அரசு -எதிர்- மந்திர் ஸ்ரீ லஷ்மண் சித் மகாராஜ்,* (2017) 9 எஸ்.சி.சி. 579-இல் சார்வுறப்பட்டுள்ளது என்பது குறிப்பிடுவதற்குரியதாகும். அவ்வழக்கில் எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம் எடுக்கப்படவுமில்லை, எழுவினா எதுவும் வனையப்படவுமில்லை என்றவகையில், எதிர்நிலை உடைமை குறித்த வாதுரை, எழுவினா மற்றும் சான்று எதுவுமில்லாதநிலையில், உரிமை வழக்கு அதன் அடிப்படையில் தீர்ப்பாணையிட்டிருக்கப்படக்கூடாது. மேற்கூறியவற்றைக் கூறுவதோடு, வாதி, எதிர்நிலை உடைமை குறித்த வாதத்தை எடுத்திருக்கவேண்டுமா? என்ற வினாவுக்குள் செல்லவேண்டியதில்லை. ஆயினும், வழக்குச் சொத்தின் மீதான உரிமையாண்மை உரிமைகளின் விளம்புகை, எதிர்நிலை உடைமை என்பதன் அடிப்படையில் வாதிக்கு வழங்கியிருக்கவேண்டும் என்பதை கீழமை நீதிமன்றம்

ஆய்ந்திருக்கவேண்டும் என்ற அம்சத்தை விவாதிக்காமல், நன்கு ஆராயாது கருத்துரைத்துள்ளது. (பார்க்க: *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத், சிர்தலா)* நீதிமன்றம் கருத்துரைத்ததாவது:

> "24. கற்பனைக்கு ஒருசிறிதும் இடங்கொடாத எங்களின் கருத்துப்படி, வாதி, வழக்குச் சொத்தில் "எதிர்நிலை உடைமை" என்பதன் அடிப்படையில் உரிமைமூலம் கோரவில்லையென்றாலுங்கூட, வழக்குச் சொத்தின் மீது உரிமையாண்மை என்ற அத்தகையதொரு விளம்புகையும், கிணற்றுக்கான வசதியுரிமையும் விசாரணை நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்படமுடியும். நிலத்தின்மீது எதிர்நிலை உடைமையை மெய்ப்பிக்கவும், கிணற்றுக்கான வசதியுரிமை ஏதும் வழங்குவதற்காகவும் வாதுரைகளோ எழுவினாவோ குறைந்தபட்சம் சான்று எதுவுமோ இல்லை. <u>வழக்குச் சொத்தின் மீதான உரிமையாண்மை உரிமைகள் குறித்த விளம்புகை எதுவும், "எதிர்நிலை உடைமை" என்பதன் அடிப்படையில் வாதிக்கு வழங்கப்படவில்லை என்பதைக் கீழமை நீதிமன்றங்கள் ஆய்ந்திருக்கவேண்டும். (காண்க: *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத் வில்லேஜ், சிர்தலா, (2014) 1 எஸ்.சி.சி. 669).*</u> வழக்குரையில் வாதியால் கோரப்படும் பரிகாரத்தை மட்டுமே நீதிமன்றங்கள் வழங்கமுடியும், மேலும், அந்தப் பரிகாரமும் வாதுரைகளின்பேரில்தான்

வழங்கமுடியுமேயன்றி, அதற்கப்பால் அல்ல என்பதையும் கீழமை நீதிமன்றங்கள் ஆய்ந்திருக்கவேண்டும். அதாவது, நீதிமன்றங்கள் எந்தப் பரிகாரத்தை வழங்குவதற்கும் வாதுரைகளுக்கு அப்பால் பயணிக்கவேண்டியதில்லை. இக்கோட்பாடு, வாதிக்கு எதிரான இவ்வழக்கின் சங்கதிகளுக்கு முற்றிலும் பொருந்துகிறது."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

41. மீண்டும், *தரம்பால் (இறந்தவர்) சட்டப்படியான பிரதிநிதிகள் மூலமாக -எதிர்- பஞ்சாப் வக்பு வாரியம்,* (2018) 11 எஸ்.சி.சி. 449-இல், பிரதிவாதியாலான எதிர்க்கோரிக்கையிலுள்ள கூற்றுகள், எதிர்நிலை உடைமையின் ஆரம்பப்புள்ளி குறித்து கூறாததால் எதிர்நிலை உடைமை குறித்த வாதத்தை நிறுவவில்லை என்றும், வக்பு வாரியம், 1971-ஆம் ஆண்டில் உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்துள்ளது. அதேசமயத்தில், வாதி எதிர்நிலை உடைமை குறித்த வாதத்தை எடுக்க இயலுமா? என்ற அம்சத்தின்பேரில் விவாதம் ஏதும் செய்யாதவகையில் எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொள்ளுதல் என்பதும் எழவில்லை. எதிர்க்கோரிக்கையில் பிரதிவாதி எதிர்நிலை உடைமை குறித்த இவ்வாதத்தை எழுப்பவியலாது என நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது. அதேசமயத்தில் இந்நீதிமன்றம், (மேற்கண்ட) *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத் வில்லேஜ், சிர்தலா*-இன் தீர்முடிவுக்கு இது கட்டுப்பட்டது எனக் கருத்துரைக்க அதன்மீது சார்ந்துநின்றது, மேலும் அதிலுள்ள வாதக்கூறு எதிர்க்கோரிக்கைக்கும் பொருத்தப்பட்டது. நீதிமன்றம் கருத்துரைத்ததாவது:

"28. முதலாவதாக, குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத் வில்லேஜ், சிர்தலா, (2014) 1 எஸ்.சி.சி. 669-இல் 8-ஆவது பத்தியில் வழக்குச் சொத்தின் மீது உரிமையாண்மையைக் கோர, வாதியால் எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதத்தை எடுக்கமுடியாது, ஆனால், வாதியின் கோரிக்கைக்கு பதிலளிக்கும் விதமாக பிரதிவாதியால் அவரது எதிர் வழக்குரையில் எதிர்வாதம் வாயிலாக அவ்வாதத்தை எழுப்பமுடியும் என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளதாக நாங்கள் அறிகிறோம். நாங்கள் இக்கருத்துக்கு கட்டுப்படுகிறோம்.

34. கையிலுள்ள வழக்கின் சங்கதிகளுக்கு மேற்கூறப்பட்ட சட்டக் கோட்பாட்டைப் பொருத்திப்பார்க்கையில், பின்வரும் காரணங்களுக்காக 1-ஆம் பிரதிவாதியின் இவ்வாதத்தில் முற்றிலும் நற்கூறு ஏதுமில்லை என அறிகிறோம்:

34.1. முதலாவதாக, 1-ஆம் பிரதிவாதி, அவரது தந்தையார் மூலமாக 1953-ஆம் ஆண்டு முதல் வழக்கு நிலத்தின் உடைமையிலிருந்தார் என்று மட்டுமே வழக்குரையில் (எதிர்க்கோரிக்கையில்) கூறப்பட்டுள்ளது. அத்தகைய கூற்றுகள், எங்களுடைய கருத்துப்படி, மேலே குறிப்பிடப்பட்ட இந்நீதிமன்றத்தால் வகுத்துரைக்கப்பட்ட சட்டத்தின் துணைகொண்டு "எதிர்நிலை உடைமை" என்ற வாதத்தை அமைக்காது.

34.2. இரண்டாவதாக, எந்த நாளிலிருந்து 1-ஆம் பிரதிவாதியின் உடைமை வாதிக்கு (வக்பு வாரியம்) எதிர்நிலையானது என்பது குறித்து வாதுரைக்கப்படவில்லை.

34.3. மூன்றாவதாக, எப்போது அவரது எதிர்நிலை உடைமை முழுமையடைந்து அவருக்கு ஆதரவாக முழு உரிமையாண்மையாக கனிந்தது என்றும் வாதுரைக்கப்படவில்லை.

34.4. நான்காவதாக, வாதி (வக்பு வாரியம்), வழக்கு நிலம் தொடர்பாக 1-ஆம் பிரதிவாதியின் தந்தைக்கு எதிராக 1971-ஆம் ஆண்டில் ஓர் உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்திருந்தார் என்றும் சாதாரண காரணத்திற்காக அவ்வாறு இருந்துவிடமுடியாது. ஆகவே, 1971-ஆம் ஆண்டுவரையில், வாதியை (வக்பு வாரியம்) பொறுத்தவரையில் "எதிர்நிலை உடைமை" வாயிலாக 1-ஆம் பிரதிவாதி, அவரது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொள்ளுதல் என்ற பிரச்சினை எழவில்லை. பின்னர், வாதி 1991-ஆம் ஆண்டில் தற்போதைய உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்தார், ஆகவே, வாதியைப் பொறுத்தவரையில் 1991-ஆம் ஆண்டு வரையில் உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொள்ளுதல் என்ற பிரச்சினை மீண்டும் எழவில்லை."

(வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது)

42. (மேற்கண்ட) *உத்தரகாண்ட் மாநில அரசு -எதிர்- மந்திர் ஸ்ரீ லக்ஷ்மி சித் மகாராஜ்* மற்றும் (மேற்கண்ட) *தரம்பால் (இறந்தவர்) சட்டப்படியான பிரதிநிதிகள் மூலமாக -எதிர்- பஞ்சாப் வக்பு வாரியம்* என்னும் வழக்குகளில், வாதி பிந்தைய நிலையில் எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதத்தை எடுக்கமுடியுமா? என்ற அம்சத்தின்பேரில் விவாதம் ஏதுமில்லை. அறுதியுரை எதிர்க்கப்பட்டதாகவும் தெரியவில்லை, மேலும் முந்தைய கட்டுப்படுத்தும் தீர்முடிவுகளும் இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனைக்காக முன்வைக்கப்படவில்லை. இவ்வினா குறித்த தனிப்பட்ட பரிசீலனை ஏதுமில்லாததால், நாங்கள், (மேற்கண்ட) *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத் வில்லேஜ்*-இன் தீர்முடிவை முதன்மையாக ஆராயவேண்டும்.

43. (மேற்கண்ட) *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத், சிர்தலா*-இல் இந்நீதிமன்றத்தால் குறிப்பீடு செய்யப்பட்டுள்ள (மேற்கண்ட) *குருத்வாரா சாகிப் சன்னவுலி*-இல் பஞ்சாப் மற்றும் உறரியானா உயர் நீதிமன்றத்தால் அளிக்கப்பட்ட தீர்முடிவை நாங்கள் பரிசீலிக்கும்போது, மேற்படி தீர்முடிவில் உயர் நீதிமன்றத்தால் செய்யப்பட்ட விவாதம் பின்வருமாறு:

> "10. நான் தரப்பினர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரின் வாதத்தைக் கேட்டறிந்து, மேல்முறையீட்டு ஆவணத்தை நுண்ணாய்வு செய்திருக்கிறேன். எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் எழுப்பப்பட்ட வாதுரைகளில் வலிமையிருப்பதாக நான் அறிகிறேன். பசாஜ் நாகர் -எதிர்- நீலிமா மண்டல் மற்றும் ஒருவர், ஜே.டி. 2008 (13) எஸ்.சி. 255-இல், வாதம் செய்யாமல் தவிர்த்தலோ அல்லது

எழுப்பப்பட்டிருக்கவில்லையென்றாலோ, அது முறையான இரண்டாம் மேல்முறையீடாக எடுத்துக்கொள்ளப்படமுடியாதென மாண்புமிகு உச்ச நீதிமன்றம் அதிகாரப்பூர்வமாக வகுத்துரைத்துள்ளது. பீம் சிங் மற்றும் பலர் -எதிர்- ஜைல் சிங் மற்றும் பலர், (2006) 3 ஆர்.சி.ஆர். சிவில் 97-இல், எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் உரிமையாண்மை குறித்து வாதியால் விளம்புகை ஏதும் கோரமுடியாது என்றவகையில் வாதியை எதிர்க்க பிரதிவாதிக்குத்தான் அவ்வாதம் செய்யும் வாய்ப்பு கிடைக்கிறது என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளது என்பது இங்கு குறிப்பிடத்தக்கதாகும். அதேபோல் 17.3.2009 அன்று தீர்வு செய்யப்பட்ட உறரியானா மாநில அரசு -எதிர்- முகேஷ் குமார் மற்றும் பலர், (2009) 154 பி.எல்.ஆர். 753 என தலைப்பிடப்பட்ட மு.இ.மே. எண் 3909/2008-இல் (மேற்கண்ட) பீம் சிங் வழக்கில் மேற்கூறியவாறான அதே கருத்தை இந்நீதிமன்றமும் எடுத்துள்ளது."

இங்கு தனிப்பட்ட பரிசீலனை ஏதுமில்லை. எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் வாதியால் விளம்புகை ஏதும் கோர இயலாது எனத் தீர்மானிக்க, *பீம் சிங் மற்றும் பலர் -எதிர்- ஜைல் சிங் மற்றும் பலர்*, ஏ.ஐ.ஆர். 2006 பஞ்சாப் மற்றும் உறரியானா 195-இல் இதே உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவினையையே சார்வுறப்பட்டுள்ளது.

44. (மேற்கண்ட) *பீம் சிங் மற்றும் பலர்*-இல், வாதிகள், எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் உரிமையாண்மை கோரி விளம்புகைக்காகவும்,

உறுத்துக்கட்டளைக்காகவும் உரிமை வழக்கு ஒன்றைத் தாக்கல் செய்திருந்தனர். வாதிகள் உடைமையிலில்லை என பிரதிவாதிகள் வாதிட்டனர். பஞ்சாப் மற்றும் உறரியானா உயர் நீதிமன்றம் (மேற்கண்ட) *பீம் சிங் மற்றும் பலர் -எதிர்- ஜைல் சிங்*-இல் காரணங்கள் கூறி கருத்துரைத்துள்ளதாவது:

> "11. காலவரையறைச் சட்டம், வகுமுறைக்கூறு 64-இன் கீழ், வாதியாலான அசையாச் சொத்தின் உடைமையைப் பொறுத்து, அவர் சொத்தின் உடைமையிலிருக்கையில், அந்த உடைமையிலிருந்து நீக்கப்பட்டு, அவ்வுரிமை வழக்கு, உரிமைமூலத்தின் அடிப்படையிலல்லாது, முந்தைய உடைமையின் அடிப்படையிலானது என்றால், உடைமை நீக்க நாளிலிருந்து 12 ஆண்டுகளுக்குள் உரிமைமூலத்தைக் கோரி ஒரு நபரால் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யமுடியும். அசையாச் சொத்தின் உடைமைக்காகவும், உரிமைமூலத்தின் அடிப்படையில் அதிலுள்ள பாத்தியதை எதற்குமான ஓர் உரிமை வழக்கு, 12 ஆண்டுகளுக்குள் உரிமைமூலம் கோரி ஒரு நபரால் காலவரையறை வகுமுறைக்கூறு 65-இன் கீழ் தாக்கல் செய்யமுடியும். பிரதிவாதியின் உடைமை, வாதிக்கு எதிர்நிலையாகும்போது அந்த நாளிலிருந்து இந்த வகுமுறைக்கூறின் கீழ் காலவரையறை தொடங்குகிறது. இச்சூழ்நிலைகளில், நபர் ஒருவரால், அவரது உரிமைமூலத்தின் அடிப்படையில் உடைமைக்காக தாக்கல் செய்யப்படும் ஓர் உரிமை

வழக்கை எதிர்த்துரைக்க, <u>உண்மையான உரிமையாளருக்குத் தெரிந்தே, எதிர்நிலையாகவும், தொடர்ந்தும், வெளிப்படையாகவும் உடைமையிலிருந்து வரும் பிரதிவாதி, 12 ஆண்டு காலமாக உடைமையிலிருந்து வருவாரானால், அந்த நபரால் எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம் எடுக்கப்படமுடியும் என்பது வெளிப்படை. ஆதலால், எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம் பிரதிவாதிக்கு மட்டுமே வாய்க்கக்கூடிய ஓர் எதிர்வாதமாகும் என்பது இயல்பாகவே முடிவு செய்யப்படவேண்டும். என்னுடைய இந்த முடிவுக்கு வகுமுறைக்கூறு 65-இல் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ள மொழிநடை மேலும் வலிமை சேர்க்கிறது. அதில் கலம் 3-இல், குறிப்பாகக் கூறப்பட்டுள்ளதாவது:</u> "எப்போது பிரதிவாதியின் உடைமை வாதிக்கு எதிர்நிலையாகிறது". இவ்வாறு, இவ்வாதம், வாதிக்கு எதிராக பிரதிவாதிக்கு மட்டுமே வாய்க்கக்கூடியதாகும் என்று மேற்கூறிய வகுமுறைக்கூறு 65-இன் நுண்ணாய்வு காண்பிக்கிறது. இச்சூழ்நிலைகளில், அத்தகைய எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம், பிரதிவாதிக்கு மட்டுமே வாய்க்கக்கூடியதாக இருக்கிறபோது, எதிர்நிலை உடைமை என்பதன் அடிப்படையில் வாதியால் அவரது உரிமையாண்மை குறித்த விளம்புகை ஏதும் கோரமுடியாது என்ற இயல்பான முடிவே கண்டிப்பாக வரும்.

12. பிரேம் நாத் வதவான் -எதிர்- இந்தர் ராய் வதவான், *1993 (3) 105* பி.எல்.ஆர். *(*டெல்லி பிரிவு*) 70* என்ற டெல்லி உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரை எனக்கு ஆதரவளிக்கிறது.

13. *(*மேற்கண்ட*)* பிரேம் நாத் வதவான் வழக்கில் கூறப்பட்ட பின்வரும் கருத்துரைகளைக் காணலாம்:

> "நான், தரப்பினர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் வைக்கப்பட்ட பணிந்துரைகளுக்கு என்னுடைய ஆழ்ந்தாராய்ந்த பரிசீலனையை செய்து, ஆவணங்களையும் நுண்ணாய்வு செய்துள்ளேன். வாதி, எதிர்நிலை உடைமையின் காரணமாக வழக்குச் சொத்தின் முழு உரிமையாளராகிவிட்டார் என்ற வாதிக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரின் வாதத்தில் நற்கூறு ஏதும் நான் காணவில்லை, ஏனென்றால், எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம், உடைமையை மீளப்பெறுவதற்கான உரிமை வழக்கின் எதிர்வாதத்தில்தான் எழுப்பப்படமுடியும், ஆனால், வாதி முழு உரிமையாளராகிவிட்டார் என்ற விளம்புகைக்கான பரிகாரம், எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் வழங்கப்பட முடியாது."
>
> *(*வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டது*)*

வகுமுறைக்கூறு *65*-இன்படி, எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம், பிரதிவாதிக்கு வாய்க்கக்கூடிய எதிர்வாதமாகும் என்பதன் அடிப்படையில் பஞ்சாப் மற்றும் உறரியானா உயர் நீதிமன்றம் மேல்நடத்தியது.

45. சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறு இதன்கீழ் எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது:

	சொத்து விவரம்	வரையறை காலம்	வரையறைக் காலம் எப்போதிலிருந்து தொடங்குகிறது
65.	உரிமை மூலத்தின் அடிப்படையில் அசையாச் சொத்தின் உடைமைக்கும் அல்லது அதிலுள்ள பாத்தியதை எதற்கும் விளக்கம் - இந்த வகுமுறைக்கூறின் நோக்கங்களுக்காக - அ) எஞ்சுரிமையாளர், பின்னடைவுரிமையர் (உரிமையாளர் அல்லாதவர்) அல்லது உயில்வழி உரிமை பெறுபவர் ஆகியோரால் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்படுமிடத்து, எஞ்சுரிமையாளர், பின்னடைவுரிமையர் அல்லது உயில்வழி உரிமைபெறுபவர் ஆகியோரின் சொத்து நேர்வுக்கேற்ப உடைமைக்குள் வருகிறபோதுதான் பிரதிவாதியின் உடைமை எதிர்நிலையாகிவிட்டதாகக் கருதப்படுதல் வேண்டும். ஆ) ஓர் இந்து அல்லது முஸ்லீம் பெண்ணின் இறப்பின்பேரில் அசையாச் சொத்தின் உடைமைக்குரிமையான ஓர் இந்து அல்லது முஸ்லீம் பெண் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யுமிடத்து, அப்பெண் இறக்கிறபோதுதான் பிரதிவாதியின் உடைமை எதிர்நிலையாகிவிட்டதாகக் கருதப்படுதல்வேண்டும். இ) விற்பனை நாளன்று தீர்ப்புக் கடனாளி உடைமைக்கு வெளியில் இருந்தார் எனும்போது, தீர்ப்பாணையை நிறைவேற்றும்வகையில் விற்பனையிலுள்ள விலைக்கு வாங்கியவரால் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்படுமிடத்து, உடைமைக்கு வெளியில் இருந்தவரான தீர்ப்புக் கடனாளியின் சார்பாளராக விலைக்கு வாங்கியவர் கருதப்படுதல்வேண்டும்	(பன்னிரெண்டு ஆண்டுகள்)	பிரதிவாதியின் உடைமை வாதிக்கு எதிர்நிலை ஆகிறபோது

46. உயர் நீதிமன்றத்தால் எட்டப்பெற்ற முடிவு, ஒரு அனுமானமிக்க செயல்முறையின் அடிப்படையிலானது, அதற்கு காரணம் வகுமுறைக்கூறு 65-இன் III-ஆம் கலத்தில் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ள மொழிநடையேயாகும். பயன்படுத்தப்பட்டுள்ள சொல்லமைப்பான, 12 ஆண்டுகள் காலவரையறை என்பது, பிரதிவாதியின் உடைமை, வாதிக்கு எதிர்நிலையாகும் நாளிலிருந்து தொடங்குகிறது. எதிர்நிலை உடைமை

மூலம் அடையப்பெற்ற உரிமைமூலத்தின் அடிப்படையில் அசையாச் சொத்தின் உடைமைக்காகவோ அல்லது அதிலுள்ள ஏதேனும் உரிமைக்கோ வாதியால் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட இயலாது என்று சட்டத்தின் அட்டவணையின் 3-ஆம் கலத்தில் எவ்விடத்திலும் கருத்துரைக்கப்படவில்லை. ஒரு நபர் வாதியாக வழக்குத் தொடர்ந்தாலும் அல்லது பிரதிவாதியாக வழக்குத் தொடரப்பட்டாலும் எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக் கொள்வதற்கான தடை முற்றிலுமாக இல்லை. உயர் நீதிமன்றத்தால் பயன்படுத்தப்பட்ட பொருள்விளக்கம் எனும் அனுமானச் செயல்முறை அனுமதிக்கத்தக்கதேயல்ல. இது சட்டத்தில் பயன்படுத்தப்படும் மொழிநடையிலிருந்து முடிவாய் அமைவதல்ல. எங்களால் விவாதிக்கப்பட்டுள்ள இந்நீதிமன்றத்தின் பேரெண்ணிக்கையிலான தீர்முடிவுகளும், இங்கிலாந்து பேரவைக் குழு, உயர் நீதிமன்றங்கள், மேலும் ஆங்கிலேய நீதிமன்றங்களில் பல்வேறு தீர்முடிவுகளும், எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாகப் பெறப்படும் உரிமைமூலத்தின் அடிப்படையிலோ, வகுமுறைக்கூறுகள் 64 மற்றும் 65-இன் கீழ் உடைமையின் அடிப்படையிலோ வாதியால் உரிமை வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்படலாம் என்பதைச் சுட்டிக்காட்டுகின்றன. 1963-ஆம் ஆண்டு காலவரையறைச் சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறு 65-இன் கீழோ அல்லது அதனுடைய ஏதேனுமொரு வகையங்களின் கீழோ அதற்குத் தடையேதுமில்லை. இவ்வாறாக, (மேற்கண்ட) குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத், சிர்தலா தீர்முடிவும், பஞ்சாப் மற்றும் உறரியானா உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவும், சரியான சட்டத்தை வகுத்துரைப்பதாகச் சொல்லமுடியாது. ஏனென்றால், இது இந்நீதிமன்றத்தின் பல்வேறு தீர்முடிவுகளுக்கும் முரணானதாகும்.

47. (மேற்கண்ட) *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத், சிர்தலா*-இன் சட்ட அறுதியுரை எதிர்த்துரைக்கப்படவில்லை. இராஜஸ்தான் *மாநில அரசு -எதிர்- மகாவீர் ஆயில் இண்டஸ்டிரீஸ்*, (1999) 4 எஸ்.சி.சி. 357, *டைரக்டர் ஆ:ப் செட்டில்மெண்ட்ஸ், ஆ.பி. -எதிர்- எம்.ஆர். அப்பாராவ்*, (2002) 4 எஸ்.சி.சி. 638, *அப்டிரான் இந்தியா லிமிடெட் -எதிர்- ஷம்மி பான்*, (1998) 6 எஸ்.சி.சி. 538 ஆகிய வழக்குகளில் இந்நீதிமன்றத்தால் தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளவாறு, விட்டுக்கொடுப்பதன் அடிப்படையிலான தீர்முடிவினை, முன்தீர்ப்பாக கருதப்படமுடியாது என்பதாகும். எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம், வாதியால் எடுக்கப்பட இயலாது என்பதான பூசல் ஏதும் இருக்க இயலாது என நீதிமன்றம் கருத்துரைத்துள்ளதால், இது குறித்து சில கருத்துகள் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதாகத் தெரிகிறது. அறுதியுரை குறித்து எதிர்த்துரைக்கப்படவில்லை என்பதும், அதற்குமாறாக, வாதம் ஏதும் எழுப்பப்படவில்லை என்பதுமான சங்கதி உள்ளது, அவ்வகையில் மேற்கூறிய அம்சத்தின்பேரில் தீர்முடிவு ஏதுமில்லை, சட்ட அறுதியுரை குறித்து கருத்துரைக்க மட்டுமே செய்யப்பட்டுள்ளது, இது பார்த்தமாத்திரத்திலேயே சரியல்ல என்பதாகும்.

48. சட்டம், எதிர்நிலை உடைமையைப் பொருள்வரையறுக்கவில்லை, காலவரையறைச் சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறு 65-இன் கீழ் சட்டப்படியாக வகுத்துரைக்கப்பட்டுள்ள காலம் 12 ஆண்டுகளாகும் என்பது பொதுவான சட்டத்தின் அடிப்படைக் கோட்பாடாகும். எதிர்நிலை உடைமை என்ற அடிப்படைக் கோட்பாட்டை, காலவரையறைச் சட்டம் பொருள்வரையறுக்கவுமில்லை, வாதி, எதிர்நிலை உடைமையின் அடிப்படையில் வழக்குத் தொடரமுடியாது என்ற வகையமும் எவ்விடத்திலும் இல்லை. இது, காலவரையறையுடன் வழக்குத் தொடரவும், உரிமைகள் அற்றுப்போய்விடுவதையும் மட்டுமே விவாதிக்கிறது. எதிர்நிலை உடைமையின்படி

தனது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொண்டுள்ள ஒரு நபர், வெளியேற்றப்பட கோரப்படுமிடத்து அல்லது உரிமையாளராலோ, வேறேதேனும் நபராலோ வலுக்கட்டாயமாக நுழைவதன் மூலம் உடைமை நீக்கம் செய்யப்பட்டிருக்குமிடத்து, தனது உடைமையைப் பாதுகாக்கக் கோருகின்ற நபர், அந்த வாதிக்கு எதிராக தேவையான காலத்திற்கு எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக தனது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக் கொண்டார் என்பதைக் காண்பிக்க முடிந்தால்தான் அவரது உடைமையைப் பெறுவதற்கான உரிமையை எதிர்த்துரைக்க இயலும்.

49. வகுமுறைக்கூறு 64-இன் கீழும் உடைமைசார் உரிமைமூலம் அடிப்படையில் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யலாம். முழுநிறைவான உரிமைமூலம் கொண்ட நபர் ஒருவர், உடைமையை மீளப்பெறுவதற்கும், அவருக்குப் பரிகாரம் வழங்காமலிருப்பதற்கும், வகுமுறைக்கூறு 65-இன் கீழ் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யும் உரிமையைப் பறித்துவிடவேண்டும் என்பது சட்டத்தின் எண்ணமல்ல. வேறேதேனும் வகுமுறைக்கூறை ஈர்க்கின்ற வேறேதேனும் உரிமை மீறப்பட்டால் அதாவது, உரிமையாளரின் உரிமைமூலம் அற்றுப்போன பிறகு, அவரால் நிலம் விற்கப்பட்டால் உரிமைமாற்றம் குறித்தும், உடைமை நீக்கம் செய்வதற்கான முயற்சி குறித்தும் வினவ, எதிர்நிலை உடைமை மூலம் தனது உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக் கொண்டுள்ள நபரால் உரிமை வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்படலாம்.

50. எதிர்நிலை உடைமை என்ற சட்டம், எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உரிமைமூலத்தைப் பெற்றுக்கொள்வதற்காக பிரதிவாதியை மட்டும் தகுதிப்படுத்துவதில்லை, இது, ஓர் உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்கின்ற நபர் மூலமாகவும் முழுநிறைவாக்கப்படலாம். இது உரிமையாளரின் உரிமைகள் காலாவதியாகி, அற்றுப்போய்விடுவதற்காக நிர்ணயிக்கப்படும் காலத்திற்கு

முன்பாக, உடைமையை மீளப்பெறுவதற்கு அவருக்குள்ள உரிமையை மட்டுமே கட்டுப்படுத்துகிறது. வேறு நபர் அவ்வுரிமையை அழித்து, நீடனுபோக உரிமையைப் பெறுவாரானால், உரிமையாளரால் அதில் மீண்டும் நுழைந்தோ, பின்னிட்டு அவரது உரிமைகளை ஒப்புக்கொண்டோ, அதனை தகர்த்துவிடமுடியாது. அத்தகையதொரு நேர்வில், எவருடைய உரிமை செல்லுபடியாகாதெனக் கோரப்படுகிறதோ, அந்த நபரால் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்படலாம்.

51. இந்நீதிமன்றத்தால் (மேற்கண்ட) காலஞ்சென்ற *யஷ்வந்த் சிங்*-இல் கருத்துரைக்கப்பட்டவாறு, இந்தியாவில், உடைமையைப் பொறுத்தவரையில் சிலர் தங்களது கைகளில் சட்டத்தை எடுத்துக்கொண்டு, உடைமையிலுள்ள ஒரு நபரின் உடைமையைக் கட்டாயத்தால் நீக்குவதற்கோ சட்டமானது அனுமதிப்பதில்லை. உடைமையிலுள்ள ஒரு நபரால் குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்டத்தின் கீழ் உரிய பரிகாரத்திற்காக உடைமைசார் உரிமைமூலத்தின் அடிப்படையில்தான் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்படமுடியும். (மேற்கண்ட) *தேஷ் ராஜ் -எதிர்- பகத் ராம்*-இல் இந்நீதிமன்றத்தால் தீர்மானிக்கப்பட்டவாறு, அத்தகைய நேர்வுகளில் வகுமுறைக் கூறுகள் 64 மற்றும் 65 இரண்டும் ஈர்க்கப்படுகின்றன. சட்டப்படியான உரிமையாளர், காலவரையறைக் காலத்திற்குள் உடைமையை எடுக்கும் நடவடிக்கையைத் தொடங்கவில்லையென்றால், அவரது உரிமைகளை இழந்துவிடுவார், மேலும், உடைமையிலுள்ள நபர், முழுமையான உரிமைமூலத்தை அடைந்துவிடுகிறார்.

52. (மேற்கண்ட) *சாரங்கதேவா பெரிய மடம் -எதிர்- இராமசுவாமி கவுண்டர்* என்ற வழக்கில், உடைமையை மீளப்பெறுவதற்கான வாதியின் உரிமை வழக்கு, எதிர்நிலை உடைமைவாயிலாக உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொள்ளுதலின் அடிப்படையில் மடத்துக்கு எதிராக தீர்ப்பாணையிடப்பட்டது, அவர், மடத்தால்

உடைமைநீக்கம் செய்யப்படமுடியாது. காலவரையறைச் சட்டம், 1908-இன் சட்டப்பிரிவு 28 உடன் வகுமுறைக்கூறு 144-இன் கீழ் மடத்தின் உரிமைமூலம் 1927-ஆம் ஆண்டில் அற்றுப்போய்விட்டது என்றும், வாதி 1927-ஆம் ஆண்டில் உரிமைமூலத்தை அடைந்தார் என்றும் நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது. 1950-ஆம் ஆண்டில், அவர் உடைமையை ஒப்படைத்தார், ஆனால், அந்த உடைமை ஒப்படைப்பு, மடத்துக்கு உரிமைமூலம் எதனையும் மாற்றிவிடுவதில்லை. 1954-ஆம் ஆண்டில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட உரிமை வழக்கு உரிய காலத்திற்குள்ளானதாக தீர்மானிக்கப்பட்டு, தீர்ப்பாணையிடப்பட்டது.

53. சொத்தின் உரிமையாளரின் உரிமை அற்றுப்போய்விடுவதன்பேரில் எதிர்மறையான உரிமையே அளிக்கப்படுகிறதென்றபோதிலும், வாதியின் சார்பாகவே உரிமைமூலம் அடைவுறுகிறது. அவரது எதிர்நிலை உடைமை மூலமான நீடனுபோகத்தின் வாயிலாக கனிந்துவரும் உரிமை முழுமையானது மற்றும் உடைமை நீக்கத்தின்பேரில், அவர், சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறு 65-இன் கீழ் தொடக்கப்பகுதியில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி 'உரிமைமூலத்தின்' அடிப்படையில் அவர் வழக்குத் தொடரலாம். வகுமுறைக்கூறு 65-இன்படி, எதிர்நிலை உடைமை எதுவும் பிரதிவாதியால் அமைக்கப்பட்டிருப்பின், அது தொடங்கி 12 ஆண்டுகளுக்குள் உடைமையை மீளப்பெறுவதற்காக உரிமைமூலத்தின் அடிப்படையில் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்படலாம். அதாவது பிரதிவாதியால் 12 ஆண்டுகள் எதிர்நிலை உடைமையிலில்லாதநிலையில் காலவரையறையைப் பொருட்படுத்தாத, உரிமைமூலத்தின் அடிப்படையில் உடைமையை மீளப்பெறும் உரிமை முழுமையானதாகும். ஆக்கிரமிப்பாளராக உடைமைகொள்ளுதல் எதிர்நிலை உடைமையாகாது, மேலும், நீண்டகால உடைமையும், எதிர்நிலை உடைமைக்கு இணையாகாது.

54. வகுமுறைக்கூறு 65-இன் தொடக்கப் பகுதியில், "அசையாச் சொத்தின் உடைமைக்கான அல்லது உரிமைமூலத்தின் அடிப்படையில் அதிலுள்ள உரிமை எதற்குமான" ஓர் உரிமை வழக்கு என்பதாக பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளது. "உரிமைமூலம்" என்ற சொல், எதிர்நிலை உடைமையின் வாயிலாக வாதியால் பெறப்படும் உரிமைமூலத்தை உள்ளடக்கும். எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக முழுநிறைவாக்கப்படும் உரிமைமூலம் தொடர் தீர்முடிவுகளில் தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளது.

55. எதிர்நிலை உடைமை மூலம் உரிமையளிப்பு ஏதுமில்லை என்ற பணிந்துரையை ஏற்க நாங்கள் விரும்பவில்லை. ஏதேனும் சொத்தின் உடைமைக்கான ஓர் உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்ய நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலவரையறை காலாவதியாவதன்பேரில் உரிமை அற்றுப்போய்விடுவதாகவும், அச்சொத்துக்குள்ள உரிமையும் அற்றுப்போய்விடுகிறதெனவும் காலவரையறைச் சட்டத்தின் பிரிவு 27 வகைசெய்கிறது. உருவாக்கப்பட்டதான எதிர்நிலை உடைமை என்ற அடிப்படைக் கோட்பாடு, அக்காலம் முடிந்ததன்பேரிலும், உரிமை அற்றுப்போய்விடுவதன்பேரிலும், அதற்கப்பால் சென்று, உடைமையாளருக்கு அதே உரிமையை அளிக்கிறதேயன்றி, அதற்குமேல் அல்ல. உடைமைக்காக வழக்கிடும் நபர், அவருக்கு அடைவுற்ற உரிமை தற்சமயத்திற்கானதேயன்றி, எதிர்காலத்திற்கானதல்ல என்பதைக் குறிப்பிடுவார். பிரிவு 27-இல் உள்ள சொத்து எதுவும் பருப்பொருள் அல்லது நுண்பொருள் சொத்தினை உள்ளடக்கும். வகுமுறைக்கூறு 65 அசையாச் சொத்து குறித்து விவாதிக்கிறது.

56. உடைமை என்பது உரிமைமூலத்தின் வேராகும், அதில் உரிமை என்பது சொத்தினைப் போன்றதாகும். சொத்துரிமை என்பதும் பலவகைப்படும். அதாவது, முழுமையான உடைமையுரிமை, நிகழ்வடைவான உடைமையுரிமை,

பருப்பொருள் உடைமையுரிமை மற்றும் சட்டப்படி நேர்மையான உடைமையுரிமை என்பனவாகும். வரையறுக்கப்பட்ட உடைமையுரிமையை அல்லது சொத்துக்கான வரையறுக்கப்பட்ட உரிமையை சொத்து வைத்திருப்பவர் அனுபவிக்கலாம். அதற்கெதிராக எது நிர்ணயிக்கத்தக்கதோ, அது சொத்து வைத்திருப்பவரின் உரிமைகளைக் கட்டுப்படுத்துகிறது. உடைமை, குறித்தவகைப் பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 6-இன் கீழ் செயற்படுத்தத்தக்க உரிமையை அளிக்கிறது. ஒரு சொத்தின் சிறிய பகுதியின்மீது எவ்விதமான உடைமை அதாவது, நிகழ்நிலையில் நேரடியான, 'சட்டப்படியான உடைமை', கொள்நிலை உடைமை, ஒருங்கியல்வான உடைமை அனுபவிக்கப்படுகிறது என்பது ஆராயப்படவேண்டும். ஒருவேளை உரிமையாளர், அடையாள உடைமையிலிருப்பாரேயானால், அது உடைமை நீக்கம் அல்ல, மரபுமுறையான, தனிப்பட்ட அல்லது கூட்டு உடைமை இருக்கலாம். கூட்டுடைமையாளர்/கூட்டுரிமையாளர் உடைமை எதிர்நிலையானதாக அனுமானிக்கப்படாது. இனமுறைச் சட்டமும், உடைமையின் தன்மையைப் பொருள்விளக்க பங்காற்றுகிறது.

57. எதிர்நிலை உடைமைக்கு மூன்று முக்கியமான தேவைப்பாடுகள் அனைத்தும் ஒரே சமயத்தில் உடனொத்து இருக்கவேண்டியவையாகும், அதாவது வற்புறுத்தலின்றி போதுமான அளவில் தொடர்ச்சியாகவும், மறைமுகமாகவன்றி - போதுமான அளவில் வெளிப்படையாகவும் மற்றும் அனுமதியின்றி - எதிராளிக்கு எதிர்நிலையாக, உரிமைமூலத்தை அவருக்குத் தெரிந்தே மறுக்கும்வகையிலும் இருக்கவேண்டும். வெளிப்படையானதாகவும், தகாதவழியிலானதாகவும், அமைதியானதாகவும் இருப்பதன் காரணமாக உரிமையாளர் தகாவழி சங்கதிகளை அறிந்துகொள்ள அக்கறை காட்டவில்லையெனில், அவர் உரிய சிரத்தையெடுத்து

அதனை அறிந்துகொள்ளவேண்டும் என்ற அடிப்படையில், அவரைக்குறித்தே அந்த அறிதல் கற்பித்துக்கூறப்படுகிறது. எதிர்நிலை உடைமையை, வாதிடப்படாத உரிமைமூலத்தின்பேரில் தீர்ப்பாணையிட முடியாது. உரிமைமூலம் என்ற எதிர்நிலை தன்மையின் கீழான உடைமை எண்ணம் தேவையாகிறது. ஆக்கிரமிப்பாளரின் நீண்டகால உடைமை, எதிர்நிலை உடைமையுடன் இணைவானதல்ல. ஆக்கிரமிப்பாளரின் உடைமை உரிமையாளரின் பொருட்டானதாக பொருள்கொள்ளப் படுகிறது. ஒரு காரணமாகப் பயன்படுத்துபவர் எதிர்நிலை உடைமையை அமைப்பதில்லை. உரிமையாளர், ஆக்கிரமிப்பாளரிடமிருந்து எச்சமயத்திலும் உடைமையை எடுத்துக்கொள்ளலாம். உடைமையாளர் சொத்தினை அக்கறையுடன் பாதுகாக்கிறார், அதுவே விவசாய நிலமாக இருந்தால், நேரடியாக உழுபவர், நிலத்தை சொந்தங்கொண்டு தனது கடின உழைப்பினால் நிலத்தை உழுது, நிலத்தில் சாகுபடி செய்கிறார் என்பது ஒட்டுமொத்தமாகப் பார்க்கப்படுகிறது. பல்வேறு மாநிலங்களிலுள்ள சட்டமன்றங்கள், உடைமையின் அடிப்படையில் உரிமைகள் வழங்குகின்றன.

58. எதிர்நிலை உடைமை மரபுரிமையானது, அதன் உரிமை மாற்றத்தக்க ஒன்றாதலால், இரண்டோ அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட நபர்களால் எதிர்நிலை உடைமைமூலம் இணைத்துக்கொள்ளப்படலாம். எங்களுடைய கருத்தில், வகுமுறைக்கூறு 65-லேயே வகைசெய்யப்பட்டவாறன்றி, இது முழுநிறைவான உரிமையை அளிக்கிறது, இதில் மீண்டும் நுழைவதன்பேரில் பயனளித்துவிடமுடியாது. இணைத்துக்கொள்ளும் உரிமை என்பது சில நிபந்தனைகளைப் பூர்த்திசெய்வதன் அடிப்படையிலானது, இணைத்துக்கொள்ளும் உரிமை என்பது உடைமையில் தொடர்ந்திருப்பதை நிறுவும்பொருட்டு உடைமை மூலமாகவும், வாங்குபவர் விருப்பாவணவழி உடைமை

பெறுபவர் அல்லது உடைமை மாற்றம் பெறுபவர், இன்னும் பிறர் மூலமாகவும் இருக்கலாம், அந்த நபர், எவர் மூலம் அதை இணைத்துக்கொள்ள கோருகிறாரோ, அவர் மூலமே கோரவேண்டும், மேலும் அது ஒரே உரிமையின் கீழ் ஒரே சொத்தின் அடையாளத்தின்மீது சார்ந்திருக்கும். இரு வெவ்வேறான ஆக்கிரமிப்பாளர்கள் நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலத்திற்காக எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உரிமை அளிப்பதை நிறுவ, அவர்களின் உடைமையை இணைத்துக்கொள்ளமுடியாது.

59. உடைமையிலுள்ள ஒரு நபர், உரிய சட்டமுறைப்படி அல்லாது மற்றொரு நபரால் வெளியேற்றப்படமுடியாது மற்றும் எதிர்நிலை உடைமைக்குரிய 12 ஆண்டு காலம் முடிந்துவிட்டால், உரிமையாளருங்கூட அவரை வெளியேற்றும் உரிமையை இழந்துவிடுகிறார், மேலும் உடைமைகொண்ட உரிமையாளர், எவருக்கு எதிராக நீடனுபோக உரிமை கொண்டுள்ளாரோ, அவருக்கு எதிராக நேர்வுக்கேற்ப வெளிசெல்லும் நபரால்/உரிமையாளரால் கைக்கொள்ளப்படும் உரிமை, உரிமைமூலம் மற்றும் பாத்தியதை ஆகியவற்றை அடைந்துவிடுகிறார் என நாங்கள் தீர்மானிக்கிறோம். எங்களுடைய கருத்துப்படி, இதன்விளைவு யாதெனில், உரிமை, உரிமைமூலம் அல்லது பாத்தியதையை அடைந்துவிட்டால், இது வாதியால் ஒரு வாளாகவும், பிரதிவாதியால் ஒரு கவசமாகவும் பயன்படுத்திக்கொள்ளப்படலாம் என்பதை சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறு 65-ஐ பார்த்தவுடனேயே அறிந்துகொள்ளலாம், மேலும் எதிர்நிலை உடைமை மூலம் முழுநிறைவான உரிமைமூலத்தைக் கொண்ட நபர் எவரும், உடைமை நீக்கம் செய்யப்படுங்கால், உடைமை மீட்டளிப்புக்காக உரிமை வழக்கு ஒன்றைத் தாக்கல் செய்யலாம். மற்றொரு நபர், தனது கையில் சட்டத்தை எடுத்துக்கொண்டு உடைமை நீக்கம் செய்வாரானால், எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உரிமைமூலம் கனிந்து வருவதற்கு முன்பாகவே வகுமுறைக்கூறு

64-இன் கீழ் உடைமைசார் உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்யலாம். உரிமையாளரின் உரிமைமூலம் அற்றுப்போய்விடுவதன்பேரில் உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்குவதன் மூலம், ஒரு நபரைத் தீர்வுபெற இயலாதவராய் ஆக்கமுடியாது. எதிர்நிலை உடைமை வாயிலான உரிமையை இழந்த பிறகு உரிமையாளரால் அவர் உடைமை நீக்கம் செய்யப்பட்டால், எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதத்தை எடுத்துக்கொண்டு அவர் வாதியால் வெளியேற்றப்படலாம். அதேபோன்று, எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக, முழுநிறைவான உரிமைமூலத்தைக் கொண்டுள்ள வாதியை, உடைமைநீக்கம் செய்யக்கூடிய வேறெந்த நபரும், அந்த வேறு நபர், அந்த வாதிக்கு எதிராக எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக முழுநிறைவான உரிமைமூலம் கொண்டிருக்கும்வரையிலும், இல்லாவிட்டாலும், வெளியேற்றலாம். அதேபோன்று மற்ற வகுமுறைக்கூறுகளின் கீழுங்கூட, அவரது உரிமைகள் எவையும் மீறப்படும்பட்சத்தில், எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உரிமைமூலத்தை முழுநிறைவாக்கிக்கொண்டுள்ள வாதி, வழக்குத் தொடர்ந்து, அவ்வுரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்யலாம்.

60. பொது பயன்பாட்டுக்கு அர்ப்பணிக்கப்பட்ட சொத்துக்கு எதிர்முகமாக இருக்கின்ற எதிர்நிலை உடைமை என்ற சட்டத்தை நாம் பரிசீலிக்கும்போது, நீதிமன்றங்கள், எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உரிமையளிப்பதற்கு வெறுப்புக்கொள்கிறது. அத்தகைய சொத்துகள் ஆக்கிரமிக்கப்படுகின்றபோது, எதிர்நிலை உடைமை என்ற வாதம் எழுப்பப்படுகின்ற நிகழ்வுகளும் உள்ளன. அத்தகைய நேர்வுகள், பொதுப் பயன்பாட்டுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட நிலத்தின்பேரில் உரிமைகள் வந்தடையக்கூடாது என்பதே விரும்பத்தக்கது. எதிர்நிலை உடைமை என்ற சட்டம் கடுமையான பின்விளைவுகளை ஏற்படுத்தலாம், எனவே, அத்தகைய தொடர்புடைய சொத்துகள், பொதுக் காரணத்துக்காக அர்ப்பணிக்கப்பட்டவை என்பது

அறிவுறுத்தத்தக்கது என்று கருத்துரைக்க நாங்கள் நிர்பந்திக்கப்படுகிறோம், எதிர்நிலை உடைமை வாயிலான உரிமைகள் ஏதும் வந்தடையாது என்று காலவரையறைச் சட்டத்தில் தெளிவாக்கப்படுகிறது.

61. முடிவில், (மேற்கண்ட) *குருத்வாரா சாகிப் -எதிர்- கிராம் பஞ்சாயத் வில்லேஜ், சிர்தலா* என்ற வழக்கின் தீர்முடிவுகளும், அதில் (மேற்கண்ட) *உத்தரகாண்ட் மாநில அரசு -எதிர்- மந்திர் ஸ்ரீ லக்ஷ்மி சித் மகாராஜ்* மற்றும் (மேற்கண்ட) *தரம்பால் (இறந்தவர்)* சட்டப்படியான பிரதிநிதிகள் மூலமாக *-எதிர்- பஞ்சாப் வக்பு வாரியம்* ஆகியவற்றில் சார்வுறப்பட்ட தீர்முடிவும், சட்டத்தைச் சரியாக வகுத்துரைக்கின்றதாக கூறிவிடமுடியாது, ஆதலால், அவை இதன்மூலம் தள்ளுபடி செய்யப்படுகின்றன என நாங்கள் தீர்மானிக்கிறோம். எதிர்நிலை உடைமை வாயிலாக உரிமைமூலத்தை அடைதல் என்ற வாதம், காலவரையறைச் சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறு 65-இன் கீழ் வாதியால் எடுக்கப்படலாம், மேலும் வாதிகளின் உரிமைகள் எவையும் மீறப்படும்பட்சத்தில், மேற்கூறியதன் அடிப்படையில், காலவரையறைச் சட்டம், 1963-இன் கீழ் வழக்குத் தொடர தடை ஏதுமில்லை என நாங்கள் தீர்மானிக்கிறோம்.

62. வழக்குகளை நற்கூறுகளின்பேரில் பரிசீலிப்பதற்காக உரிய அமர்வு முன்பாக முன்னிலைப்படுத்துக.

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. அருண் மிஸ்ரா
மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. எஸ். அப்துல் நசீர்
மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. எம்.ஆர். ஷா

புது தில்லி,
07.08.2019.

<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 ஆங்கிலப் பதிப்பே அதிகாரப்பூர்வமானதாகும்."