

பிரிவு 10. பிறருக்கு உரிமை மாற்றம் செய்வதைத் தடுக்கும் நிபந்தனை.

உரிமைமாற்றம் பெறுநரின் அல்லது அவரின் கீழ் உரிமை கோருகிற நபர் எவரையும்,

- சொத்தில் அவருக்குள்ள பாத்தியதையை விட்டுவிடுகிற அல்லது மாற்றம் செய்யும் உரிமையை (parting with or disposing of his interest in the property)
- முழுமையாகத் தடை செய்கிற நிபந்தனையுடன் அல்லது வரம்புடன் (condition or limitation)
- ஒரு சொத்து உரிமைமாற்றம் செய்யப்படுகிற போது,

அத்தகைய நிபந்தனை அல்லது வரம்பு (condition or limitation), குத்தகைக்கு விடுபவரின் அல்லது அவரின் கீழ் உரிமை கோருபவரின் நலனுக்கானதாக இருக்கிற குத்தகையைப் பொறுத்த நேர்வுகளில் தவிர,

- அந்த நிபந்தனை அல்லது வரம்பு (condition or limitation) செல்லாது.

வரம்புரையாக,

- இந்துவாக, முகமதியராக, புத்த சமயத்தைச் சார்ந்தவராக இல்லாத, ஒரு பெண்ணிற்கு அல்லது அவருடைய நலனுக்காக,
- அப்பெண் தனக்கு அதிலுள்ள அனுபவ பாத்தியதையை (beneficial interest) தனது திருமணத்தின் போது உரிமைமாற்றம் செய்வதற்கு அல்லது பொறுப்புரிமைக்கு உட்படுத்துவதற்கு அவருக்கு அதிகாரமளிக்காத வகையில்
 - சொத்து உரிமைமாற்றம் செய்யப்படலாம்.

சட்டப் பிரிவு என்ன சொல்கிறது

பிரிவு 10 இன் அடிப்படையான அம்சம் என்னவென்றால், சொத்தை மாற்றுவதற்கான உரிமை (right to transfer), சொத்தின் அனுபவ உரிமையுடன் (beneficial right) இணைந்தது மற்றும் பிரிக்க முடியாதது.

சொத்தின் மீதுள்ள முழுமையான உரிமையை (absolute right) மாற்றம் செய்யும் போது, அந்த சொத்தை பெற்றவர் சுதத்திரமாக, அவரது விருப்பம் போல அனுபவிக்க அல்லது விற்க அல்லது தானம் கொடுக்க உரிமை உள்ளவர். அந்த உரிமைக்கு, குறைவைக் கொண்டு வரும் ஒரு நிபந்தனை அல்லது வரம்பு (condition or limitation) விதிக்கப்பட்டால், அத்தகைய நிபந்தனை அல்லது வரம்பு செல்லாது மற்றும் செயல்படுத்த முடியாதது.

பிரிவு 10 இன் படி,

1. சொத்து மாற்றப்படும் போது,

- சொத்தில் அவருக்குள்ள பாத்தியதையை விட்டுவிடுகிற அல்லது மாற்றம் செய்யும் உரிமையை (parting with or disposing of his interest in the property)
- முழுமையாகத் தடை செய்கிற நிபந்தனை அல்லது வரம்பு (condition or limitation) செல்லாது.

2. குத்தகைக்கு கொடுப்பவர்

மேலே கூறப்பட்ட விதிக்கு, விதிவிலக்கு, என்னவென்றால்,

- குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் அல்லது அவருக்குக் கீழ் உரிமை கோருபவர்களின் நலனுக்கான நிபந்தனையை, குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் விதிக்கலாம்.

குத்தகை விஷயத்தில் நிபந்தனை அல்லது வரம்பு (condition or limitation) செல்லுபடியாகும்.

எடுத்துக்காட்டு: ஒரு மாந்தோப்பினை 'அ' என்பவர் 'ஆ' -க்கு குத்தகைக்கு கொடுத்தார். 'ஆ' அல்லாத யாரோ ஒருவருக்கு குத்தகை மாற்றப்பட்டால், மாமரங்கள் சரியாகக் கவனிக்கப்படாமல், மரங்கள் பட்டுப்போகும் என 'அ' கருதுவார் என்றால், 'ஆ' க்கு கொடுக்கப்பட்ட குத்தகை உரிமையை மாற்றக் கூடாது என நிபந்தனை விதிக்கலாம்.

3. இந்து, முகமதியர் அல்லது பௌத்தர் அல்லாத ஒரு பெண்ணிற்கு மாற்றப்பட:

இந்து, முகமதியர் அல்லது பௌத்தர் அல்லாத ஒரு பெண்ணிற்கு,

- பெண்ணின் திருமண காலத்தின் போது,
- சொத்தை அல்லது அவரது அனுபவ பாத்தியதையை மாற்றவோ அல்லது பொறுப்புறுதிக்கு (charge) உள்ளாக்கவோ பெண்ணிற்கு அதிகாரம் இல்லை என்ற நிபந்தனையுடன்,

அப்பெண்ணிற்கு அல்லது அவரது நலனுக்காக ஒரு சொத்து மாற்றப்படலாம்.

சொத்து மாற்ற உரிமைக்கு முழுமையான கட்டுப்பாடு: இந்தப் பிரிவு, சொத்துரிமை மாற்றம் பெறுபவரை முற்றிலுமாகத் தடுப்பது குறித்த விதிகளைத் தருகின்றது. பிரிவு 10-ன் கீழ், சொத்தை மாற்றுவதில் இருந்து, சொத்துரிமை பெறுபவரை, முற்றிலும் தடுக்கும் நிபந்தனை செல்லாது. ஆனால், பகுதியாக கட்டுப்பாடுகள் விதிக்கும் போது, அதன் செல்லுபடியாகும் தன்மை குறித்து இப்பிரிவு அமைதியாக இருக்கிறது. உரிமை மாற்றுவதை, பகுதியாகத் தடை விதிக்கும் நிபந்தனை செல்லும் என்று நீதிமன்றங்கள் தீர்ப்பளிக்கின்றன.

சையத் முகமது ராசா எதிர் அப்பாஸ் பந்தி பீபி (Syed Mohammad Raza vs Abbas Bandi Bibi : 1932 34 BOMLR 1048):

- ஒரு சமரச ஒப்பந்தப்படி, அந்நியர்களிடம் சொத்தை விற்பது தடை செய்யப்பட்டது. குடும்பத்தின் எல்லைக்குள் அவர் விரும்பும் யாருக்கும், சொத்தை விற்க அவர் சுதந்திரமாகச் செய்யலாம்.
- கட்டுப்பாடு முழுமையானது அல்ல, பகுதியளவுதான் என்பதால், இந்த நிபந்தனைக்கு கட்சி கட்டுப்பட வேண்டுமென தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

1. குடும்ப தீர்வு (Family settlement): சட்டத்தின் பிரிவு 10 இன் விதிகள் பாகப்பிரிவினை மற்றும் குடும்ப தீர்வுக்கு பொருந்தாது. ஏனெனில், பாகப்பிரிவினை மற்றும் குடும்ப தீர்வில், கட்சிகளிடையே உரிமை மாற்றம் இல்லை.

ஆனால், நீதிமன்றங்கள் குடும்ப தீர்வு மற்றும் சொத்து பகிர்வுகளில், சொத்துரிமை மாற்றத்தை, முழுமையாகத் தடை செய்யும் நிபந்தனைகளை, பொதுக் கொள்கையின் (public policy) அடிப்படையில் செல்லாது என்று அறிவிக்கின்றன. ஏனெனில், அத்தகைய உரிமை மாற்றத்தின் மீதான கட்டுப்பாடு, நிலத்தின் உரிமை சுழற்சியைத் தடுக்கிறது. சொத்துரிமை மாற்றங்கள் கட்டுப்படுத்தப்பட்டால், தேவையானவர்களுக்கு, நிலம்

கிடைக்காமல் போகலாம். ஆனால் பகுதியளவு கட்டுப்பாடுகள் அல்லது வரம்புகள் செல்லுபடியாகும். அவை கட்சிகளைக் கட்டுப்படுத்தும்.

கே. முனிசாமி எதிர் கே. வெங்கடசுவாமி (K. Muniswamy Vs. K. Venkataswamy: AIR 2001 KANT 246):

- தந்தை மற்றும் இரண்டு மகன்கள் பதிவு செய்யப்பட்ட, பாகப்பிரிவினை பத்திரத்தின் கீழ் சொத்துக்களை பிரித்தனர். தந்தையும், தாயும், தங்கள் வாழ்நாளில் தங்கள் பங்கின் சொத்துக்களை அனுபவிக்க வேண்டும், மற்றும் அவர்கள் இறந்த பிறகு, சொத்து, அவரது மகன்களுக்கு சமமான பங்குகளாக பகிர்ந்து கொடுக்கப்பட வேண்டும் என்பது பாகப்பிரிவினையின் ஒரு நிபந்தனையாக இருந்தது.
- பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை பத்திரத்தின் கீழ், ஒரு சொத்தை பெற்றோர் ஒரு மகனுக்கு விற்றனர்.
- பெற்றோருக்கு ஆதரவாக முழுமையான சொத்து வழங்கப்பட்டதால், நிபந்தனை செல்லாது என தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

2. குத்தகை

குத்தகைக்கு கொடுப்பவர் அல்லது அவருக்குக் கீழ் உரிமை கோருபவர்களின் நலனுக்காக நிபந்தனை இருந்தால், அது செல்லுபடியாகும். இந்த விதிவிலக்கு சொத்து உரிமையாளரின் நலன்களைப் பாதுகாக்க வழங்கப்படுகிறது.

உதாரணமாக, 'ஆ' ஒரு நம்பகமான நபராக இருப்பதனால், 'அ' தனது சொத்தை 'ஆ' க்கு குத்தகைக்கு கொடுக்கலாம். குத்தகை பெற்றவருக்கு, தனது குத்தகை உரிமைகளை மாற்றும் அதிகாரம் இருந்தால், ஏமாற்றும் செயல்களுக்கு பெயர் பெற்ற 'இ' என்பவருக்கு குத்தகை மாற்றம் செய்யப்படலாம். 'அ' நலன் பாதிக்கப்படலாம்.

இந்த வகையான சொத்துரிமை மாற்றங்களைத் தவிர்க்க, குத்தகை கொடுத்தவர், மூன்றாம் தரப்பினருக்கு குத்தகையை மாற்றக் கூடாது என்ற நிபந்தனையை விதிக்கலாம். அத்தகைய நிபந்தனை பிரிவு 10 இன் கீழ் செல்லுபடியாகும்.

3. திருமணமான பெண்

இந்து, முகமதியர் அல்லது பௌத்தர் அல்லாத ஒரு பெண்ணுக்கு, அவரின் நலனுக்காக சொத்துரிமை மாற்றப்படலாம். அந்த சொத்தை அல்லது அனுபவ பாத்தியதையை மாற்றக் கூடாது மற்றும் அதில் பொறுப்புரிமை (charge) ஏதும் நிறைவேற்றக் கூடாது என்ற நிபந்தனையுடன், அத்தகைய சொத்து கொடுக்கப்படலாம்.

இந்த விதிவிலக்கு இந்து, முகமதியர் அல்லது பௌத்த பெண்ணுக்குப் பொருந்தாது. நடைமுறையில் இது மிகவும் பழைய ஆங்கிலச் சட்டத்தின் அடிப்படையில் கிறிஸ்தவப் பெண்ணுக்கு மட்டுமே பொருந்தும். ஆங்கிலச் சட்டத்தில் இந்த விதி ஒழிக்கப்பட்டு விட்டது. என்றாலும், இன்னும் நமது சட்டத்தில் உள்ளது. பெண்களுக்கு சம உரிமை உள்ள நவீன சமுதாயத்தில், இந்த விதிக்கு முக்கியத்துவம் எதுவும் இல்லை.

டெபி தயாள் எதிர் காசிதா (Debi Dayal vs Ghasita AIR 1929 All 667): வாதிகள் ஒரு வீட்டை பிரதிவாதிக்கு ₹175க்கு விற்றனர். அதே நாளில், அவர்கள் ஒரு பதிவு செய்யப்படாத ஒரு ஒப்பந்தத்தில் கையெழுத்திட்டனர். அதன்படி

வாங்குபவர் வீட்டை விற்க விரும்பும் போது, அதே விலைக்கு சொத்தை விற்கவருக்கே, மீண்டும் விற்க வேண்டுமென ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டது. மேலும், அவர்கள் வீட்டை மீண்டும் வாங்க மறுத்தால் மட்டுமே, அதை மற்ற நபர்களுக்கு விற்க முடியும்.

வாங்கியவர் வீட்டை ₹300க்கு விற்க வாதிகளுக்கு அறிவிப்பு அனுப்பினார். அந்த விலைக்கு திருப்பி வாங்க வீட்டை விற்கவர் மறுத்துவிட்டார். ஆனால் ₹175 க்கு மீண்டும் வாங்க முன்வந்தார்.

சொத்துரிமை மாற்றத்திற்கு முழுமையான கட்டுப்பாடு இல்லை என்றும், பிரிவு 10 பொருந்தாது என்றும் அலஹாபாத் உயர்நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது.

இங்கே இது தரப்பினருக்கு இடையேயான தனிப்பட்ட ஒப்பந்தம் அவர்களைக் கட்டுப்படுத்துகிறது என்றும், ஒப்பந்தம் தொடர்பாக ஒரு அறிவிப்பு கொடுத்து செயல்படுத்தப்படலாம் என்றும், நீதிமன்றம் விளக்கியது.

கவாசி ராம் எதிர் ஷஹாபுதீன் (Gavasi Ram vs Shahabuddin: AIR 1935 Allahabad 493): விற்பனையாளர் அல்லது அவரது வாரிசுகளைத் தவிர வேறு யாருக்கும் அடமானம், தானம், அல்லது விற்பனை மூலம் வீட்டை மாற்றக் கூடாது என்ற விதிமுறை, விற்பனைப் பத்திரத்தில் இருந்தது.

இதற்கு முரணாக சொத்து விற்கப்பட்டால், விற்பனையாளர் அல்லது அவரது வாரிசுக்கு ₹175 செலுத்தி வீட்டைத் திரும்பப் பெற உரிமை உண்டு என்றும், நீதிமன்ற ஏல விற்பனையில் சொத்து விற்கப்பட்டால், அந்த விற்பனை செல்லாது என்றும் கூறப்பட்டு இருந்தது.

இந்த நிபந்தனைகள், சொத்துரிமை மாற்றத்தைக் கட்டுப்படுத்தும் நிபந்தனை என்றும், சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டத்தின் பிரிவு 10 க்கு முரணானது என்பதனால், நிபந்தனை செல்லாது என்று அலகாபாத் நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது.

கோமதி சிங் எதிர் அனாரி குவார் (Gomti Singh vs Anari Kuar; AIR 1929 All 492): கணவன் மற்றும் மனைவியின் கூட்டுப் பெயரில் சொத்துக்கள் இருக்கும் என்றும், கணவன் அல்லது அவரது மனைவிகள் இருவரும் சேர்ந்து, சொத்தை உரிமை மாற்ற வேண்டும் என்றும், தனித்தனியாக மாற்றுவதற்கு உரிமை இல்லை என்றும் நிபந்தனைகளுடன் கணவர் தனது இரண்டு மனைவிகளுக்கும் சொத்துக்களை தானமாக வழங்கினார்.

எந்த விதமான சொத்து மாற்றத்தையும் தடுக்கும் முழு அதிகாரத்தையும், கணவன் தன்னிடமே ஒதுக்கி வைத்திருப்பதால், இந்த நிபந்தனை பிரிவு 10ன் பொருளில் உள்ள சொத்துரிமை மாற்றத்திற்கு முழுமையான தடையாக இருப்பதாகவும், எனவே அது செல்லாதது என்றும் அலஹாபாத் நீதிமன்றத்தால் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

பவானி அம்மா கனகாதேவி எதிர் சி.எஸ்.ஐ. தெகூஷினா கேரளா மஹா இடவக (Bhavani Amma Kanakadevi Vs. C.S.I. Dekshina Kerala Maha Idavaka: AIR 2008 Ker 38): விற்கப்பட்ட சொத்தில், ஒரு தனியார் கல்லூரியைக் கட்டத் தவறினால், அதே விற்பனை விலைக்கு வாங்கியவரால், விற்பனையாளருக்கு சொத்து திரும்பக் கொடுக்கப்பட வேண்டும் என விற்பனைப் பத்திரத்தில் நிபந்தனை இருந்தது.

இது வாங்கியவரின் சொத்துரிமை மாற்ற உரிமையை கட்டுப்படுத்தும் நிபந்தனை என்றும், பிரிவு 10 இன் படி நிபந்தனை செல்லாது என்றும் கேரள உயர்நீதிமன்றத்தால் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

வாங்கு முன்னுரிமை (right of pre-emption) : திலக் ராஜ் பக்ஷி எதிர் அவினாஷ் சந்த் சர்மா (Tilak Raj Bakshi vs. Avinash Chand Sharma (Dead) through LRs. & others, 2020 (2) LW 527,) வாங்கு முன்னுரிமை (right of pre-emption) சாதாரணமாக வழக்கத்தில் இருந்து அல்லது சட்டப்பூர்வ ஏற்பாட்டின் அடிப்படையில் பிறக்கிறது.

ஒரு குடும்பத் தீர்வு/ ஒப்பந்தம் (family Settlement/Contract) வழி வாங்கு முன்னுரிமையை (right of pre-emption) உருவாக்கலாம்.

ரோஷர் எதிர். ரோஷர் (Roshier v. Roshier; 26 Ch D 801 811): இது ஒரு உயில்வழி சொத்து மாற்ற நடவடிக்கை. ஆனால் இதன் கொள்கைகள் சொத்துரிமை மாற்ற நடவடிக்கைகளுக்கும் பொருந்தும்.

ஒரு உயில் எழுதியவர், தனது மகனுக்கு ஒரு சொத்தைக் கொடுத்தார். மகன் அல்லது அவருடைய வாரிசுகள், அந்தச் சொத்தை உயில் எழுதியவரின் மனைவி உயிர் வாழும் போது விற்க விரும்பினால்,

- உயிலின் தேதியில் உள்ள சொத்தின் விலை மதிப்பில் (value), ஐந்தில் ஒரு பங்கைக் குறிப்பிட்டு, அந்த விலையில் வாங்குவதற்கான உரிமை அவரது மனைவிக்கு இருக்கும் எனக் குறிப்பிட்டு இருந்தார்.

ஒரு குறிப்பிட்ட காலக்கட்டத்தில், அதன் உண்மையான மதிப்பை விட மிகக் குறைவான, குறிப்பிட்ட விலையில் விற்க வேண்டும் என்ற தடை, ஒரு முழுமையான தடைக்கு சமமானதாகும். மேலும் அது செல்லாது எனத் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

பொதுவாக, நீதிமன்ற தீர்ப்புகள், வழக்கின் சூழ்நிலைகளுக்கு ஏற்ப பின்வரும் விதிகளைப் பின்பற்றுகின்றன.

- (அ) ஒரு கட்டுப்பாடு வெளிப்படையாக முழுமையானதாக இல்லாவிட்டாலும், கணிசமாக அந்த விளைவைக் கொண்டிருக்கிறது என்றால், அது செல்லாது.
- (ஆ) பராதீனப்படுத்துவதை (alienation) ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு அல்லது ஒரு குறிப்பிட்ட நபருக்கு எனக் கட்டுப்படுத்தும் நிபந்தனை முழுமையானது எனக் கருதப்படும். அது செல்லாது.
- (இ) பராதீனப்படுத்த (alienation) வேண்டிய விலையைக் குறிப்பிட்டால், அத்தகைய நிபந்தனை ஒரு முழுமையான தடையாகக் கருதப்படலாம்.