

சட்டப் பிரிவு என்ன சொல்கிறது

பிரிவு 13, தேவையின் அடிப்படையில் வசதியுரிமை (easements of necessity) மற்றும் வசதியுரிமை போல்வு (quasi easements) குறித்த விதிகளைத் தருகின்றது.

தேவையின் அடிப்படையில் வசதியுரிமைகள் (easements of necessity)

தேவையின் அடிப்படையில் வசதியுரிமை என்பது, ஒரு குறிப்பிட்ட சூழ்நிலையில், ஒரு தேவையைப் பூர்த்தி செய்வதற்காக, மறைமுகமாக கொடையாகக் (grant) கொடுக்கப்பட்டது என்ற கோட்பாட்டின் அடிப்படையில், சட்டத்தால் வழங்கப்படும் உரிமை.

இந்த வசதியுரிமை, ஓங்கு சொத்தை வசதியாக அனுபவிக்க என்று வழங்கப்படுவதில்லை. இந்த வசதியுரிமை இல்லை என்றால், ஓங்கு சொத்தை அனுபவிக்கவே முடியாது என்பதனால் வழங்கப்படுகின்றது.

முழுமையான தேவை (absolute necessity) இருக்கும் போது மட்டுமே, தேவையின் வசதியுரிமையைக் கோர முடியும். எனவே, ஒரு மனிதன் தனது நிலத்தை அணுகுவதற்கு மாற்று வழி இருந்தால், அதைக் கோர முடியாது. மாற்று வழி சற்று சிரமமாக இருந்தாலும், அல்லது அவரது நுழைவு மற்றும் வெளியேறுதலுக்கு நீண்டதாக இருந்தாலும், வசதியுரிமை கோர முடியாது. வேறு வழிகளே இல்லை எனும்போது மட்டுமே, தேவையின் அடிப்படையில் வசதியுரிமை வழங்கப்படும்.

1. உரிமை மாற்றம் அல்லது உயில்வழிக் கொடை பெறப்பட்ட சொத்திற்கு வசதியுரிமை (பிரிவு 13 அ).

ஓர் நபர் இன்னொருவருக்கு அசையாச் சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்கிற போது, அல்லது உயில்வழிக் கொடையாக அளிக்கிற போது,

- மாற்றப்பட்ட சொத்தினை அனுபவிப்பதற்காக,
- உரிமை மாற்றம் செய்பவரின் அல்லது உயில் இயற்றுபவரின் வேறு அசையாச் சொத்தில், ஒரு வசதியுரிமை தேவையாக இருந்தால்,
 - சொத்தைப் பெறுநர் அந்த வசதியுரிமையைப் பெறுவதற்கு உரிமை கொண்டவர் ஆவார்.

எடுத்துக்காட்டு: 'அ' என்பவர், வேளாண்மை நோக்கங்களுக்காக மட்டுமே அப்போது பயன்படுத்தப்பட்ட ஒரு வயலை, 'ஆ' என்பவருக்கு விற்கிறார். 'அ' என்பவரின் அடுத்துள்ள நிலத்தின் மீது கடந்து செல்வதன் மூலம் அன்றி, அல்லது அந்நியரின் நிலத்தில் அத்துமீறி நுழைவதன் மூலம் அன்றி, அணுக முடியாது. அடுத்துள்ள 'அ' என்பவரின் நிலத்தின் மீது வேளாண்மை நோக்கங்களுக்காக மட்டுமே செல்வதற்கான வழியுரிமைக்கு, 'ஆ' என்பவர் உரிமை கொண்டவர் ஆவார்.

2. உரிமை மாற்றம் அல்லது உயில்வழிக் கொடை பெறப்பட்ட சொத்தின் மீது வசதியுரிமை சமத்தப்பட (பிரிவு 13 இ): உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட அல்லது உயில்வழிக் கொடையாக அளிக்கப்பட்ட சொத்தில், ஒரு வசதியுரிமையானது,

- மாற்றிக் கொடுத்தவரின் வேறு அசையாச் சொத்தினை அனுபவிப்பதற்குத் தேவையானதாக இருந்தால்,

- உரிமை மாற்றம் செய்பவர் அல்லது உயில் இயற்றுபவரின் சட்டப்படியான சார்பாற்றுநர் (legal representataive), அந்த மாற்றம் செய்யப்பட்ட சொத்தில், வசதியுரிமைக்கு உரிமை கொண்டவர் ஆவார்.

எடுத்துக்காட்டு:

- இரண்டு வயல்களின் சொந்தக்காரரான 'அ' என்பவர், 'ஆ' என்பவருக்கு ஒன்றை விற்றுவிட்டு, மற்றொன்றை இருத்தி (retain) வைத்துக் கொள்கிறார். இருத்தி வைத்துக் கொள்ளப்பட்ட வயலானது, விற்பனைத் தேதியில், வேளாண்மை நோக்கங்களுக்காக மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட்டது. மற்றும், 'ஆ' என்பவருக்கு விற்கப்பட்ட வயலின்மீது கடந்து செல்வதன் மூலம் அன்றி அதனை அணுக முடியாது.
- 'ஆ' என்பவரின் நிலத்தின் வழியாக, இருத்தி வைத்துக் கொள்ளப்பட்ட நிலத்திற்குச் செல்வதற்கான வழியுரிமைக்கு, வேளாண்மை நோக்கங்களுக்கு மட்டுமே 'அ' என்பவர் உரிமை கொண்டவர் ஆவார்.

3. சொத்துக்களை பிரிக்கும் போது சொத்தின் மீது வசதியுரிமை சுமத்தப்பட (பிரிவு 13 உ): பல நபர்களின் கூட்டுச்சொத்து, பங்கு பிரிக்கப்படுகிற போது, அவர்களில் ஒருவரின் பங்கின் மீதான வசதியுரிமையானது.

- அவர்களில் மற்றொருவரின் பங்கை அனுபவிப்பதற்குத் தேவைப்படுமானால்,
- அவர் அத்தகைய வசதியுரிமைக்கு உரிமை கொண்டவர் ஆவார்.

எடுத்துக்காட்டு:

- கூட்டுச் சொத்தின் பாகப்பிரிவினையின் காரணமாக, 'அ' என்பவர் ஒரு கட்டிடத்தின் மேலறைக்குச் சொந்தக்காரர் ஆகிறார்; மேலும் 'ஆ' என்பவர், அந்தக் கட்டிடத்தில் அதனை அடுத்துக் கீழுள்ள பகுதியின் சொந்தக்காரர் ஆகிறார்.
- மேலறையின் பாதுகாப்புக்குத் தேவையான அளவு, 'ஆ' என்பவரின் பகுதியிலிருந்து செங்குத்து ஆதார (vertical support) உரிமைக்கு 'அ' என்பவர் உரிமை கொண்டவர் ஆவார்,

சென்னை உயர் நீதிமன்றம்: ஸ்ரீ ராஜா விரிச்சேர்ல நாராயணா எதிர் ஸ்ரீ ராணி ஜானகி ரத்தய்யம்மாஜி (Rajah Vyricherla Narayana vs Sree Rani Janaki Rathayammaji : AIR 1930 Mad 609)

- "அவசியம்" என்ற வார்த்தை அதன் சாதாரண அர்த்தத்தில் இருக்க வேண்டும்.
- 'அ' என்பவருக்கு 'ஆ' என்பவரின் நிலத்திற்கு மேல் செல்லாமல், அவரது சொத்தை அணுகும் வழி இருந்தால், 'ஆ' இன் நிலத்தின் மீது செல்வது மிகவும் வசதியான அணுகல் வழிமுறையாகும் என வசதியுரிமை கோர முடியாது.

உச்ச நீதிமன்றம்: ஸ்ரீ ஸ்வயம் பிரகாஷ் ஆசிரமம் எதிர் ஜி.ஆனந்தவல்லி அம்மா (Sree Swayam Prakash Ashramam vs G.Anandavally Amma : 2010 1 S.C.R. 271)

- தேவை முடிவுற்றதன் பேரில், தேவையின் வசதியுரிமை (Easements of necessity) முடிவுக்கு வரும் என்றாலும், இந்திய வசதியுரிமை சட்டம், 1882, பிரிவு 13(ஆ) இன் படி, கொடையின் மூலம் பெறப்பட்ட வசதியுரிமையை, அந்த அடிப்படையில் நிறுத்த முடியாது.

சைலேந்திரநாத் சாதுகான் எதிர் சோட்டால் ஷா (Sailendranath Sadhukhan vs Chhotelal Shaw :AIR 1970 Cal 449) என்ற வழக்கில், கல்கத்தா உயர் நீதிமன்றம் தேவைக்கான வசதியுரிமையைத் தீர்மானிப்பதற்காக பின்வரும் சோதனையை பரிந்துரைத்து:

- உரிமை கோருபவர், எந்த சொத்திற்கு வசதியுரிமை கோருகிறாரோ, அத்தகைய உரிமை இல்லாமல் அந்த சொத்தை அனுபவிக்கவோ, பயன்படுத்தவோ முடியாது என்பதை நிறுவ வேண்டும்.

வசதியுரிமை போல்வு (quasi easements)

வசதியுரிமை போல்வு என்பது, அத்தியாவசியமற்றது. ஆனால், வசதியுரிமை இருப்பது மறைமுகமாக உணர்த்தப்படுகின்றது. வேறு வார்த்தைகளில் கூறுவதானால், வசதியுரிமை மிகவும் "அத்தியாவசியமானது" அல்ல என்றாலும், முக்கிய சொத்திலிருந்து பிரிக்கப்பட்ட பிறகு, அதன் நியாயமான அனுபவத்திற்கு, இது அவசியமானதாகக் கருதப்படுகிறது.

ஒரு சொத்தில் இருந்து பிரிக்கப்பட்ட நேரத்தில், ஒரு சொத்து என்ன நிலையில் அனுபவிக்கப்பட்டதோ, அதே நிலையில் அனுபவித்து வர, அவசியமான, வெளிப்படையான மற்றும் தொடர்ச்சியான வசதியுரிமையை 'வசதியுரிமை போல்வு' என்று அழைக்கின்றோம்.

அவ்வாறு சொத்து துண்டிக்கப்படுவதற்கு முன்பு, அவை சாதாரண உரிமைகள் என்ற நிலையில் இருந்தாலும், பின்வரும் நிபந்தனைகளைப் பூர்த்தி செய்தால், அவை வசதியுரிமை போல்வு (quasi easements) என்று அழைக்கப்படும்.

- (i) அவை வெளிப்படையானவை;
- (ii) அவை தொடர்ச்சியானவை; மற்றும்
- (iii) அவை உரிமை கோரப்பட்ட சொத்தை அனுபவிக்க அவசியமானவை

எடுத்துக்காட்டுகள்:

- நீர்ப்பாசன உரிமை.
- வெளிச்சம் மற்றும் காற்றுக்கான உரிமைகள்.

சட்டத்தின் பிரிவு13-ன், ஆ, ஈ, ஊ ஆகிய உட்பிரிவுகளில் இது குறித்த விதிகள் வழங்கப்படுகின்றன.