

அத்தியாயம் 3 அசையாச் சொத்து விற்பனை

பிரிவு 54. “விற்பனை” வரையறை. (“Sale” defined)

“விற்பனை” என்பது

- செலுத்தப்பட்ட அல்லது வாக்குறுதியளிக்கப்பட்ட, அல்லது
- பகுதி செலுத்திய மற்றும் பகுதி வாக்குறுதியளிக்கப்பட்ட,
- விலைக்கு ஈடாக உடைமையரிமையை (Ownership) மாற்றுவதாகும் (transfer of ownership).

எவ்வாறு விற்பனை செய்யப்படுகின்றது: -

- நூறு ரூபாய் மற்றும் அதற்கு மேல் மதிப்புள்ள புலப்படு அசையாச் சொத்தின் விஷயத்தில் (tangible immoveable property), அல்லது
- ஒரு பின்னடை உரிமையின் (reversion), அல்லது
- மற்ற புலப்படா விஷயங்களில் (intangible thing),
 - அத்தகைய மாற்றம் பதிவு செய்யப்பட்ட முறையாவணம் (Registered Instrument) மூலம் மட்டுமே செய்யப்பட முடியும்.

நூறு ரூபாய்க்குக் குறைவான மதிப்புடைய புலப்படு அசையாச் சொத்தினைப் (tangible immovable asset) பொறுத்தவரை, அந்த உரிமை மாற்றம்,

- ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட முறையாவணத்தின் (registered instrument வாயிலாகவோ, அல்லது
- சொத்தினை ஒப்படைப்பது (delivery) மூலமாகவோ செய்யப்படலாம்.

புலப்படு அசையாச் சொத்தின் (tangible immoveable property) ஒப்படைப்பு (Delivery), விற்பனை செய்தவர், வாங்குபவருக்கு அல்லது அவர் கட்டளை இடும் நபருக்கு, சொத்தின் கையுடைமையை (possession) அளிக்கும் போது நிகழ்கின்றது.

அசையாச் சொத்தின் விற்பனைக்கான ஓர் ஒப்பந்தம் (Contract for sale): தரப்பினர்களிடையே முடிவு செய்யப்படும் வரையறைகளின் பேரில் (terms), அந்தச் சொத்தின் விற்பனை நடைபெறுதல் வேண்டும் என்கின்ற ஓர் ஒப்பந்தம், அசையாச் சொத்தின் விற்பனைக்கான ஓர் ஒப்பந்தம் (Contract for sale) ஆகும்.

அது தானாகவே அசையாச் சொத்தின் மீது பாத்தியதை அல்லது பொறுப்பு (*interest in or charge*) எதையும் ஏற்படுத்துவதில்லை.

சட்டம் என்ன சொல்கின்றது

சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டம் மற்றும் பதிவுச் சட்டத்தின் விதிகளுக்கு உட்பட்டு, பல வழிகளில் சொத்துரிமை மாற்றம் செய்யப்படலாம். இது விற்பனை, பரிமாற்றம், மற்றும் தானம் (sale, exchange & gift) என்ற வகைகளில் ஒன்றாக இருக்கலாம்.

சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டத்தின் பிரிவு 54 இன் கீழ், விற்பனை, செலுத்தப்பட்ட அல்லது செலுத்துவதாக உறுதியளிக்கப்பட்ட அல்லது பகுதி செலுத்தப்பட்ட மற்றும், பகுதி வாக்குறுதியளிக்கப்பட்ட விலைக்கு ஈடாக, சொத்தின் உடைமையுரிமையை (Ownership) மாற்றுவதாகும்.

உடைமையுரிமை (Ownership): உச்ச நீதிமன்றம்: சுதேஷ் ரஞ்சன் சின்ஹா எதிர் ஹரதேப் பானர்ஜி (Swadesh Ranjan Sinha vs Haradeb Banerjee: 1992 AIR 1590):

- உடமையுரிமை (Ownership) என்பது ஒரு நபருக்கும், அத்தகைய உறவின் கருப்பொருளுக்கும் (subject-matter of his ownership) இடையிலான உறவு. இது உரிமைகளின் தொகுப்பைக் கொண்டுள்ளது.
- இந்த உரிமைகள் அனைத்தும், குறிப்பிட்ட நபர்களுக்கு எதிராக (Rights in Personam- நபர் சுட்டிய உரிமை) மட்டும் அல்ல, உலகிற்கு எதிராகவும் (rights in rem- பொது முகவுரிமை) உள்ளது என்று சால்மண்ட் கூறுகிறார்.
- இந்த அர்த்தத்தில், 'உடமையுரிமை' (Ownership) என ஒரு மனிதன் வைத்திருப்பது ஒரு உரிமை. இந்த உடமையுரிமை என்பது உரிமைகள், அதிகாரங்கள், விலக்குகள் மற்றும் சலுகைகள் போன்றவற்றையும், கடமைகள், பொறுப்புகள், குறைபாடுகள் போன்ற சுமைகளையும் உள்ளடக்கியது. உடமையுரிமையின் விளைவாக ஒரு மனிதனுக்கு என்ன நன்மைகள் இருந்தாலும், அதனுடன் இணைக்கப்பட்ட சுமைகளின் வடிவத்தில், அதன் பலன்கள் குறைக்கப்படலாம்.
- உடமையுரிமை பொதுவாகப் பின்வரும் உரிமைகளைக் கொண்டிருக்கும் என்றாலும், சில சூழ்நிலைகளில் இந்த உரிமைகளில் சில இல்லாமல் இருக்கலாம்.
 - i. உடமையுரிமை (Ownership) உள்ளவருக்கு, தனக்குச் சொந்தமான பொருளை வைத்திருக்க (Possession) உரிமை உண்டு.
 - ii. இரண்டாவதாக, உரிமையாளருக்குச் சொந்தமான பொருளைப் பயன்படுத்தவும், அனுபவிக்கவும் பொதுவாக உரிமை உண்டு. அதை நிர்வகிக்கும் உரிமை, அதாவது, அது எவ்வாறு பயன்படுத்தப்பட வேண்டும் என்பதைத் தீர்மானிக்கும் உரிமை, மற்றும் அதிலிருந்து வரும் வருமானத்திற்கான உரிமை.
 - iii. பொருளை நுகர, அழிக்க அல்லது பராதீனப்படுத்த (alienate) உரிமையாளருக்கு உரிமை உண்டு.
 - iv. உடமையுரிமை (Ownership) காலவரையறையற்றது.
 - v. உடமையுரிமை (Ownership) எஞ்சிய காலத்திற்கானது.

விற்பனை நடவடிக்கை செய்வது எப்படி:

சட்டப் பிரிவின் முதல் பகுதி விற்பனையை வரையறுக்கின்றது. விற்பனை நடவடிக்கை செய்வது எப்படி என்று இரண்டாவது பகுதி கூறுகின்றது. மூன்றாவது பகுதி விற்பனை ஒப்பந்தத்தை வரையறுக்கின்றது.

1. விற்பனை: “விற்பனை” என்பது விலைக்கு ஈடாக உடமையுரிமையை (Ownership) மாற்றுவது.

- விலை செலுத்தப்பட்டதாக அல்லது செலுத்துவதாக உறுதியளித்ததாக இருக்கலாம் அல்லது
- பகுதி-பணம் செலுத்தப்பட்டதாக மற்றும் பகுதி பணம் செலுத்துவதாக உறுதியளித்ததாக இருக்கலாம்.

2. விற்பனை எவ்வாறு செய்யப்படுகின்றது: விற்பனை மூலம், உரிமை மாற்றம், பின்வரும் வகையில் இருக்க வேண்டும்.

அ). பதிவு செய்யப்பட்ட முறையாவணம் (Registered Instrument): பின்வரும் சொத்துக்களின் மாற்றம், பதிவு செய்யப்பட்ட முறையாவணம் (Registered Instrument) மூலம் மட்டுமே செய்ய இயலும்.

- நூறு ரூபாய் மற்றும் அதற்கு மேல் மதிப்புள்ள புலப்படும் அசையாச் சொத்து (tangible immovable asset), அல்லது
- ஒரு பின்னடை உரிமை (reversion interest), அல்லது
- மற்ற புலப்படா அசையாச் சொத்து (எடுத்துக்காட்டு மீன்பிடிக்கும் உரிமை i

ஆ). ஒப்படை (delivery): பின்வரும் சொத்துக்களின் மாற்றம், பதிவு செய்யப்பட்ட முறையாவணம் (Registered Instrument) மூலம் அல்லது சொத்தை ஒப்படை (delivery) செய்வதன் மூலம் நடைபெறுகின்றது.

- நூறு ரூபாய்க்கும் குறைவான மதிப்புள்ள புலப்படும் அசையாச் சொத்து (tangible immovable asset).

வாங்குபவரை அல்லது அவர் கட்டளையின் படி ஒரு நபரை, சொத்தின் உடைமையில் (possession) விற்பனையாளர் வைக்கும் போது, புலப்படும் அசையாச் சொத்து (tangible immovable asset) ஒப்படை (delivery) நடைபெறுகின்றது.

3. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் (Contract for sale): அசையாச் சொத்தை விற்பதற்கான ஒப்பந்தம் என்பது, அத்தகைய சொத்தின் விற்பனை, கட்சிகளுக்கு இடையே பேசித் தீர்க்கப்பட்ட விதிமுறைகளின் அடிப்படையில் நடைபெறும் என்பதற்கான ஒப்பந்தம்.

அது தானாகவே, பாத்தியதை அல்லது பொறுப்பு (interest in or charge) எதையும் ஏற்படுத்துவதில்லை.

விற்பனையின் முக்கிய கூறுகள்:

அ) உரிமை மாற்றம்: ஒருவரிடமிருந்து இன்னொருவருக்கு உரிமை மாற்றம் இருக்க வேண்டும். அந்த நபருக்கு சொந்தமான சொத்துகளில் உள்ள அனைத்து உரிமைகளும், நலன்களும், அவரால் மற்றொரு நபருக்கு மாற்றப்படுகின்றன. சொத்து மாற்றம் செய்பவர், அந்த சொத்தில் தனது பாத்தியதை (interest) அல்லது உரிமையின் எந்தப் பகுதியையும் வைத்திருக்க முடியாது. சில உரிமைகள் தக்கவைக்கப்பட்டால், அது விற்பனையாகாது.

- விற்பவர், சொத்தின் மீது உரிமை கொண்டிருக்க வேண்டும்.
- வாங்குபவரும் விற்பவரும் இயற்கையாகவோ அல்லது சட்டப்படியாகவோ, ஒரு நபராகவோ இருக்க வேண்டும்.
- பொது அதிகாரப் பத்திரம் மூலம் நியமிக்கப்பட்ட முகவர் மூலம் சொத்து விற்பனை செய்யப்படலாம்.

ஆ) விலை: உரிமையை மாற்றுவதற்கான மறுபயன் விலை (price). அந்த விலை

- செலுத்தப்பட்டதாக அல்லது செலுத்துவதாக உறுதியளித்ததாக இருக்கலாம். அல்லது

பகுதி-பணம் செலுத்தப்பட்டதாக மற்றும் பகுதி பணம் செலுத்துவதாக உறுதியளித்ததாக இருக்கலாம்

செலுத்தப்பட்ட அல்லது செலுத்துவதாக உறுதியளிக்கப்பட்ட அல்லது பகுதி-பணம் மற்றும் பகுதி-வாக்குறுதியளிக்கப்பட்டதாக விலைக்காக இருக்க வேண்டும் என்று வரையறை குறிப்பிடுகின்றது. எனவே விலை, விற்பனை நடவடிக்கையின் இன்றியமையாத மூலப்பொருளாக அமைகின்றது. சொத்தை மாற்றுவதற்கான மறுபயன் (consideration) இல்லை என்றால், நடவடிக்கை “கொடை” (Gift) எனக் கருதப்படும்.

நிகழ்காலம் அல்லது எதிர்காலம்: “விலை செலுத்தப்பட்ட அல்லது வாக்குறுதியளிக்கப்பட்ட அல்லது பகுதி-பணம் மற்றும் பகுதி-வாக்குறுதியளிக்கப்பட்ட” என்ற வார்த்தைகள், விற்பனைப் பத்திரத்தை நிறைவேற்றும் நேரத்தில் முழு விலையையும் செலுத்துவது விற்பனையை முடிப்பதற்கு அவசியமான நிபந்தனை அல்ல என்பதைக் குறிக்கின்றது. விலை முழுவதையும் செலுத்தாவிட்டாலும், ஆவணத்தை செயல்படுத்தி பதிவு செய்தாலும், விற்பனை முடிந்துவிடும்.

கட்சிகளின் நோக்கம் தான் உண்மையான சோதனை. ஒரு “விற்பனை” அமைப்பதற்கு, கட்சிகள் சொத்தின் உரிமையை மாற்ற வேண்டும். நிகழ்காலத்திலோ எதிர்காலத்திலோ விலை கொடுக்கப்படும் என்றும் அவர்கள் எண்ண வேண்டும். விற்பனைப் பத்திரம், கட்சிகளின் நடத்தை மற்றும் விற்பனை ஒப்பந்தத்தில் எழுதப்படும் விஷயங்களில் இருந்து ஒப்பந்த தரப்பினரின் நோக்கம் கண்டறியப்பட வேண்டும்.

மறுபயனின் (consideration) போதுமான தன்மை: மறுபயனின் போதாமை, விற்பனையின் செல்லுபடியை பாதிக்காது. ஆனால், அத்தகைய போதாமை, சொத்து பரிமாற்றத்தில் மோசடி, வற்புறுத்தல் அல்லது தவறை ஊகிக்க ஒரு காரணமாக இருக்கலாம். இது விற்பனையின் செல்லுபடியாகும் தன்மைக்கு எதிராக நீதிமன்றம், முடிவு செய்ய வழிவகுக்கும்.

துவாரம்புடி நாகரத்னாம்பா எதிர் குனுகு ராமையா (Dwarampudi Nagarathnamba Vs. Kunuku Ramayya: 1968 AIR 253):

- விற்பனைப் பத்திரங்கள் என்று கூறப்படும் இரண்டு பதிவு செய்யப்பட்ட பத்திரங்கள் மூலம், சொத்து மாற்றம் செய்யும் நபருடன் முறைகேடான உறவில் (Illicit relationship) இருந்த மேல்முறையீட்டாளருக்கு, சொத்துக்கள் மாற்றப்பட்டன.
- கடந்தகால உடனுறைவு (cohabitation) என்பது உள்நோக்கம் (motive) என்றும், சொத்து மாற்றங்களுக்கான மறுபயன் (consideration) அல்ல என்றும், சொத்து மாற்றத்திற்கு மறுபயன் இல்லை என்பதனால், அவை விற்பனை ஒப்பந்தம் அல்ல என்றும் உச்ச நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது.

உச்ச நீதிமன்றம்: தாஹிபென் எதிர் அரவிந்தபாய் கல்யாண்ஜி பானுசாலி: (Dahiben vs Arvindbhai Kalyanji Bhanusali: 2020 5 CTC 471 SC)

முழுமையாக மறுபயன் பெறப்படாமல் விற்பனை பத்திரம் பதிவு செய்யப்பட்டது. வாதிகள் விற்பனைப் பத்திரத்தை இரத்து செய்ய வேண்டினர்.

- முழு விலையும் செலுத்தப்படாவிட்டாலும் கூட, ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்டு, அதன் பிறகு பதிவு செய்யப்பட்டால், விற்பனை முழுமையடையும். மற்றும் சொத்துரிமை மாற்ற நடவடிக்கையின் கீழ் மாற்றப்படுபவருக்கு உடமையுரிமை (title) இருக்கும். விற்பனை விலையின் ஒரு பகுதியை செலுத்தாதது, விற்பனையின் செல்லுபடியாகும் தன்மையைப் பாதிக்காது.
- நிலுவைத் தொகையை மீட்பதற்கு வாதிகளுக்கு சட்டத்தில் பிற தீர்வுகள் இருக்கலாம், ஆனால் பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனைப் பத்திரத்தை இரத்து செய்யும் நிவாரணத்தை வழங்க முடியாது.

விலையில் பணம் மட்டுமே அடங்கும்: “விலை” என்பது பணத்தை மட்டுமே உள்ளடக்கியது. நிலத்திற்கு ஈடாக கொடுக்கப்பட்ட பொருள், பணமாக இல்லாமல் பொருட்களைக் கொண்டிருந்தால், அது பரிமாற்றம் (exchange). அது விற்பனை இல்லை.

மாடம் பிள்ளை எதிர் பத்ரகாளி அம்மாள், (Madam Pillai v. Badrakali Ammal: AIR 1922 Mad 311): இந்த வழக்கில், மனைவியின் எதிர்கால பராமரிப்புக்கான அவரது உரிமைகோரலுக்காக, ₹100 க்கு மேல் மதிப்புள்ள நிலத்தை, கணவன் தன் மனைவிக்கு, அவர் வாழ்நாளில் அனுபவிக்க வேண்டும் என எழுத்தால் எழுதாமல் கொடுத்தது செல்லுமா என்ற கேள்வி எழுந்தது.

பணப் பரிவர்த்தனைக்கு ஈடாக செய்யப்படாத மாற்றம், எடுத்துக்காட்டாக, குடும்பத் தகராறில் சமரசம் செய்து கொள்வதற்காக செய்யப்படும் சொத்து மாற்றம், விற்பனையாகாது. அது இந்த சட்டத்தின் விதிகளுக்கு புறம்பானது என்று தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது.

இ சொத்து மாற்றம்

பிரிவு 54. அசையாச் சொத்தை மாற்றுவதற்கான இரண்டு முறைகளை வழங்குகின்றது: -