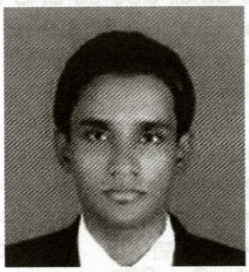
හිමිකම් ලියාපදිංචිය හා කාලාවරෝධී අයිතිය

සංසන්ධනාත්මක විග්‍රහය : ශ්‍රී ලංකාව හා ඕස්ට්‍රේලියානු නීති පද්ධතිය සමඟ

ඉඩම් හා ජනතාව අතර ඇත්තේ අවියෝජනීය සම්බන්ධතාවයකි. එම සබඳතාවය පදනම් කර ගනිමින් ජන ජීවිතය විඩිමත් වීම හෝ අවිඩිමත් වීම නොවැළැක්විය හැකි කාරණාවකි.

ඉඩමක හිමිකම නිශ්චය කරගැනීම හරහා සාර්ථක, සාමකාමී හා නිරවුල් වූ හිමිකම් අයිතිවාසිකම් ක්‍රියාත්මක කර ගැනීමට ඉඩ ප්‍රස්ථාව උදාවේ. ඒ අනුව ඉඩමක මූලිකම පදනම වන හිමිකම සුරක්ෂිත කර ගැනීම අත්‍යාවශ්‍ය ප්‍රවේශයකි.



G.P. දුමිඳු මදුෂාන්
L.L.B. (Hons) Colombo
Temporary Lecturer
Department of Private and Comparative Law, Faculty of Law, University of Colombo

හිමිකම් ලියාපදිංචිය හා ලේඛන ලියාපදිංචිය

ලෝකයේ ප්‍රධාන වශයෙන් ඉඩම් සම්බන්ධයෙන් ලියාපදිංචි කිරීමේ ප්‍රභේදයන් ද්විත්වයක් දැකගත හැකිය. එනම්, ලේඛන ලියාපදිංචි කිරීම හා හිමිකම ලියාපදිංචි කිරීමය. ලේඛන ලියාපදිංචියේ හරය වනුයේ ඉඩමකට කොතෙක් දුරට බැඳීම් පවතින්නේද සහ එකී බැඳීම් පැහැදිලි කිරීමයි. මෙහිදී හුදෙක් ඉඩමකට අදාළ ඔප්පුවක් ලියාපදිංචි වීමක් සිදුකරන අතර හිමිකම පිළිබඳව සළකා නොබලයි. මෙය 1927 අංක 23 දරන ලේඛන ලියාපදිංචි කිරීමේ පනතින් සිදු වේ. මෙහි පවත්නා පූර්වතා සංකල්පය හේතුවෙන් නිසිලෙස ලියාපදිංචි කළ කූඨ ඔප්පුවක් මගින් නිසිලෙස ලියාපදිංචි නොකළ හොඳ ඔප්පුවක් පවා අභිබවා යාම වැළැක්විය නොහැක්කකි.

මෙම තත්වය අවම කර ගැනීම සඳහා 1998 අංක 21 දරන හිමිකම් ලියාපදිංචි කිරීමේ පනත හඳුන්වා දුන් අතර එමගින් ලේඛනගත දත්ත ඇතුළත් කිරීමකට වඩා සත්‍ය වූත් නිශ්චිත වූත් හිමිකම පිළිබඳව නෛතික ආරක්ෂාව යම් ඉඩම් කොටසක සත්‍ය හිමිකරු වෙත ලබා දේ. මෙම පනත පැනවීමට ප්‍රථම 1977 අංක 05 දරන හිමිකම් ලියාපදිංචි කිරීමේ පනත පැවතියද අපේක්ෂිත පරමාර්ථයන් තෘප්ත කර ගැනීමට වූ ප්‍රතිපාදනයන්ගේ සංකීර්ණභාවයත්, අධික වියදම හා දියුණු තාක්ෂණික උපක්‍රම භාවිත කිරීමේ නොහැකියාව මත එය අභාවයට යන ලදි.

වත්මන් 1998 අංක 21 දරන හිමිකම් ලියාපදිංචි කිරීමේ පනතින් හිමිකම සම්බන්ධ බොහෝ ක්ෂේත්‍රයන් ආවරණය කර තිබෙන අතර මෙහි ලා කාලාවරෝධී අයිතිවාසිකම සම්බන්ධව මෙකී පනතේ බලපෑම හා අදාළත්වය සාකච්ඡා කෙරේ.

කාලාවරෝධී සංකල්පය හිමිකම් ලියාපදිංචියට බලපාන ආකාරය

දේපළක හිමිකම අත්පත් කරගන්නා එක් ක්‍රමයක් වන මෙය කාලාවරෝධයෙන් හිමිකම පෑම

සම්බන්ධයෙන් වැදගත්ම අංගය වන්නේ භුක්තියයි. එමගින් අදාළ හිමිකම තීරණය කරනු ලැබේ. එසේම පහතින් දැක්වෙන ආප්තයන් පදනම් කරගනිමින් කාලාවරෝධී සංකල්පයේ පදනම ගොඩනැගී ඇත. එනම්, නීතිය අවදිව සිටින්නා රකී, නිදා සිටින්නා නොරකියි "Law helps the vigilant, Not the sleepy ''සාධාරණත්වය අවදිව සිටින්නාට උදව් වුවත් නොසැළකිලිමත් පුද්ගලයාට ආධාර නොකරයි'' "Vigilantibus non donmientibus equita suvenit; Equity aids the vigilant, not the negligent"' ඒ අනුව මෙකී ආප්තයන්ගෙන් අපේක්ෂිත පරමාර්ථයන් 1998 අංක 21 දරන හිමිකම් ලියාපදිංචි කිරීමේ පනතින් කොතෙක් දුරකට ආවරණය කර ඇත්දැයි සළකා බැලිය යුතුය. පනතේ 57 වගන්තිය කාලාවරෝධී සංකල්පය සම්බන්ධව ප්‍රතිපාදන දක්වයි.

මේ පනත යටතේ ලියාපදිංචි කරන ලද පරම අයිතියේ ප්‍රථම පන්තියේ හිමිකමක් හෝ අයිතියේ දෙවන පන්තියේ හිමිකමක් සහිත ඉඩම් කොටස්වලට හෝ ඉඩම් කොටසක සම්බන්ධතාවලට (68 වන අධිකාරය වූ) කාලාවරෝධ ආඥා පනත අදාළ නොවිය යුතුය.

මෙම ප්‍රතිපාදනය ප්‍රකාරව කාලාවරෝධී අයිතිය ක්‍රියාත්මක වීමක් අහෝසි වන්නේය යන්න දෘශ්‍ය වන අතර දශක ගණනාවක් පුරා මෙරට, ඉඩම්වල හිමිකම් අත්කරගත හැකිව තිබූ එක් ක්‍රමයක් වන කාලාවරෝධය, හිමිකම් ලියාපදිංචිය හරහා අභාවයට යන බවක් අනුමාන කළ හැකිය.

ඒ අනුව 14 වගන්තිය ප්‍රකාරව හිමිකම් නිරවුල් කිරීමේ කොමසාරිස්වරයා විසින් ප්‍රකාශ කරනු ලබන ප්‍රථම පංතියේ දෙවන පංතියේ හිමිකමක් සහිත ඉඩම්වලට මෙන්ම ඊට අදාළ ආනුෂංගික සබඳතා සඳහාද කාලාවරෝධ ආඥා පනත අදාළ නොවන්නේය. ඒ අනුව දස වසරක අඛණ්ඩ ප්‍රතිවිරුද්ධ හා ස්වාධීන භුක්තියක්, හිමිකරුට එරෙහිව සංස්ථාපනය කිරීමෙන් අත්කරගන්නා කාලාවරෝධී ආඥා පනතේ 03 වගන්තියේ ප්‍රතිපාදනයන් අදාළ ඉඩම් සඳහා හිමිකම් සහතික නිකුත්කළ බිම් කොටස්වලට 57 වගන්තිය මගින් අදාළ නොවන්නේය.

කිසියම් වූ ඉඩමක හිමිකරු යැයි සැළකෙන පුද්ගලයා සිය දේපළ (ඉඩම්) කෙරෙහි දක්වන්නා වූ සැළකිල්ල හා අවධානය ප්‍රවර්ධනය කරමින් රටක සංවර්ධන ක්‍රියාදාමයට දැඩිලෙස රුකුල් දෙන්නා වූ ඉඩම් සංවර්ධනය හා වැඩිදියුණු කිරීම උදෙසා කාලාවරෝධයෙන් ලබා දුන්නා වූ සාධනීය දායකත්වය පසෙකලමින් හිමිකම නිශ්චිත කර හිමිකරු යැයි කියන පුද්ගලයාගේ සිය අයිතිය පිළිබඳව නිද්‍රාශීලි කිරීමට එනම් ඉඩම වැඩිදියුණු කිරීමේ කාලාවරෝධී හරය වියුක්ත කිරීම මින් සිදු නොවනවා යැයි තර්ක කළ නොහැකිය.

හිමිකම් නිශ්චිත වීම සාධනීය ප්‍රවේශයක් වුවද, එය අදාළ පුදගලයාගේ අයිතිවාසිකම් නිශ්චිත කිරීමට හා සුරක්ෂිත කිරීමට රුකුල් දුන්නද පෙර කී ආප්තයන්හි න්‍යායාත්මක නෛතික වලංගුතාවය සම්බන්ධයෙන් අර්බුද මතුකරන්නක් බව නිරවද්‍ය ප්‍රවේශයකි. එනම්, 57 වගන්තියෙන් සිදු වන්නේ තහවුරු වූ හිමිකම මත හිමිකරු අවදිව තැබීමක් නොවන බවයි.

නමුත් ප්‍රතිතර්කය වන්නේ තහවුරු වූ නිශ්චිත, සත්‍ය හිමිකමක් කිසිඳු ආකාරයකින් ප්‍රශ්න කළ නොහැකි නම් අදාළ හිමිකම සම්බන්ධව, හිමිකරු තම අයිතිය මඟින් වෙනත් ඕනෑම බලවේගයක් අඩපණ කරන බව නොවන්නේද?

මන්දයත් හිමිකම් සහතිකය අදාළ දේපොළේ හිමිකරු අදාළ පුද්ගලයා යැයි අවසානාත්මක සාක්ෂිය වන බව හා එසේ වියයුතු බව 37(2) වගන්තිය මඟින් ප්‍රකාශයට පත් කරන නිසාය.

මෙවන් ප්‍රවේශයක් මත ඉඩම් කිහිපයක හිමිකාරත්වය දරන හිමිකරුවෙකුට සිය සියලුම ඉඩම් හි වැඩිදියුණුව සම්බන්ධයෙන් එක සමාන ලෙස කටයුතු කළ නොහැකි වීම ප්‍රායෝගික වූත් සත්‍ය වූත් අවස්ථාවක් වන අතර, රටේ සංවර්ධන ක්‍රියාදාමයට රුකුල් වන්නා වූ ඉඩම් වැඩිදියුණු කිරීමට පදනම් වන්නා වූ කාලාවරෝධී අයිතිවාසිකම් සඳහා තිත තැබීමක් මෙන්ම සංවර්ධනය වන්නා වූ රටක් ලෙස ශ්‍රී ලංකාවේ එකී සංවර්ධනය අඩපණ කිරීමක් නොවන බවට කරුණු පෙළගැස්විය නොහැකිය. මෙය ප්‍රබල ගැටලුවක් වන්නේ 57 වගන්තිය සම්පූර්ණයෙන්ම ක්‍රියාත්මක වන දිනකදීය.

කාලාවරෝධයෙන් අයිතිවාසිකම් පෑ හැකි දස වසරක භුක්තිය හිමිකම් ලියාපදිංචි කිරීමේ පනතේ 14 (ආ) වගන්තියෙන් පවරාගෙන ඇති ස්වභාවයක් දෘශ්‍ය වන අතර මේ අනුමිත පවරා ගැනීම 57 වගන්තිය හරහා පවරා ගැනීමක් නොව කාලාවරෝධය ඊට අදාළත්වය අත්හිටුවීමක් කර ඇත. 14 (ආ) වගන්තිය ප්‍රකාරව පරම අයිතිය පිළිබඳව දෙවන පංතියේ හිමිකමක් ලියාපදිංචි කළ දින සිට අඛණ්ඩ හා අභියෝග නොකළ සන්තකය දස වසරක් දැරීමෙන් එය පරම අයිතිය පිළිබඳව ප්‍රථම පංතියේ හිමිකමකට පරිවර්තනය කරවාගත හැකි බවට ප්‍රතිපාදන දක්වයි.

ඒ අනුව necvi, nec calm හා nec precario යන අවශ්‍යතාවයන් සංයුක්ත කාලාවරෝධී පුළුල් සංකල්පයන් 14(ආ) වගන්තිය නතුකරගෙන ඇති බවට අවධාරණය කළ හැකිය. එබැවින් හිමිකම නැමැති නෛතික සංකල්පය එය අත්කර ගත හැකි එක් ක්‍රමයක් වූ කාලාවරෝධී අයිතිවාසිකම අහෝසිකර ඇති බවත් එය සාධාරණ වන්නේ හිමිකම නිශ්චිත වීම මත ඉඩම් ආරවුල් ඇතිවීම සමනය වීම මතය. නමුත් ඉඩම් වැඩිදියුණුවට එය සෘණාත්මක ප්‍රවේශයක් දරයි.

ඕස්ට්‍රේලියානු ප්‍රවේශය

හිමිකම ලියාපදිංචි කිරීම ක්‍රියාත්මක වන බොහෝ රටවල් කාලාවරෝධය මගින් හිමිකම අත්පත් කර ගැනීම අහෝසි කර ඇති තත්වයක් දැකගත හැකිය. පොදු නීති' සංකල්පය අනුගමනය කරන හා එහි ආභාසය දරන ඕස්ට්‍රේලියාවද හිමිකම් ලියාපදිංචි කිරීම අනුගමනය කරන අතර එහිදී කාලාවරෝධය හා හිමිකම් ලියාපදිංචිය අතර සබඳතාවය සම්බන්ධ සීමිත ප්‍රවේශයන් අනුගමනය කරයි.

කාලාවරෝධී අයිතිවාසිකම් යටතේ එය භාවිත කරන්නාගේ අයිතියක් බවද, ඒ සම්බන්ධව වත්මන්

හිමිකරුගේ දැනුම, අනුමිත දැනුම එය භාවිත කරන්නා සම්බන්ධයෙන් පැවතීම, සත්‍ය හිමිකරුගේ එකඟතාවය භාවිත කරන්නා වෙත තිබීම, භාවිත කරන්නා සත්‍ය හිමිකරුට විරුද්ධ වීම හා භාවිත කරන්නා හට nec vi, nec calm yd nec precario තිබීම ඕස්ට්‍රේලියානු නීති පද්ධතියේ අවශ්‍යතාවයන් වේ.

ඕස්ට්‍රේලියාවේ හිමිකම් ලියාපදිංචි කිරීම හඳුන්වන්නේ "Old system title හෝ "Common law title ලෙසය. ආචාර්ය Robert Torrense විසින් මෙහි වාසිය අවධාරණය කළ අතර එය ක්‍රියාත්මක වූයේ ඔවුන්ගේ ශීඝ්‍ර සංවර්ධනයත් සමඟය. එය සරල වූත්, ඉක්මන් වූත් ක්‍රමවේදයක් විය.

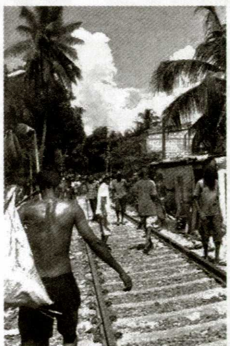
ඕස්ට්‍රේලියාවේ කාලාවරෝධී අයිතිවාසිකම හිමිකම් ලියාපදිංචියට පෙරාතුව සංස්ථාපනය වූවකි. හිමිකම ලියාපදිංචි වීම හරහා හිමිකම කැබලි වී යාම වැළැක්වේ. කෙසේ වුවද ලියාපදිංචිය මඟින් නැති වූ භුක්තිය හා විනාශ කළ නොහැකි හිමිකම පිළිබඳව ඇතැම් ව්‍යවස්ථාදායකයන් කාලාවරෝධී අයිතිය සම්බන්ධව සීමා පැනවීම් සිදු කරන ලදි. මෙහි ප්‍රතිඵලය අනුව Torrens System යටතේ කාලවරෝධය සඳහා සීමා කිරීම් සිදුව ඇත. මෙය කාලාවරෝධය, හිමිකම් ලියාපදිංචිය මත ගොඩ නැගුණු සීමා කිරීම් හා ප්‍රතික්ෂේප කිරීම් මත මූලික එක් පදනමක් හඳුනාගත හැකිය. ඒ Di Masi Vs. Piromalli (1980, WAR 57) නම් කේන්ද්‍රීය සංධිස්ථානයක් වූ නඩුවේදී ජෝන්ස් විනිසුරුගේ ප්‍රකාශය අනුවය. එනම්,

හිමිකමේ දෝෂයක් හෝ නොකර හැරීමක් හෝ ඕනෑම අතීත අවස්ථාවක් මත යම් කිසි අහෝසි කිරීමකින් හෝ තහනම් කිරීමක් කල නොහැකි යම් දේපළක අයිතියක් හෝ හිමිකමට ව්‍යතිරේඛයක් ලෙස කාලාවරෝධය යොදාගත හැකි බවයි.

එසේම පහත දැක්වෙන අවස්ථාවන් මත කාලාවරෝධය අදාළ වීම අහෝසි කරන ලදි.

Personam Obligation යටතේ යම් පුද්ගලයෙක් ලියාපදිංචි හිමිකරු ලෙස සිටියදී කාලාවරෝධය ක්‍රියාත්මක කරන විට, Torrens System යටතේ කාලාවරෝධී ප්‍රවේශය අවලංගු වීම, Lost Modern Grant සිද්ධාන්තය අවලංගු කිරීම හා ව්‍යවස්ථාපිත පද්ධතියේ වර්ධනය හා නිහඬතාවය යන කරුණු අනුවය.

ඒ අනුව ව්‍යවස්ථාදායකය හිමිකම විනාශ කළ නොහැකි බව ස්ථිර කරනු ලැබීය. එසේම පවත්නා බලපෑම් මත කාලාවරෝධී අයිතිය ලියාපදිංචි කළද පසුව එය අත්හැරීම හා සාමාන්‍ය ක්‍රියා පිළිවෙල ප්‍රකාරව එම අයිතිය ප්‍රදානය කිරීම ලියාපදිංචි කරන ලදි. කෙසේ වෙතත් New South Wales, Queensland, Victoria South Australia හි කිසිදු ප්‍රතිපාදනයක් හිමිකම විනාශ කළ නොහැකි වීම සම්බන්ධව කාලාවරෝධී අයිතිය හා නොමැති බව සීමිත හා පටු පොදු සැකැස්ම අනුව පෙනී යයි. විචාරකයන්ට අනුව ප්‍රතිවිරුද්ධ භුක්තිය New South Wales හි අවලංගු කරන ලදි. ඉන්පසුව තර්ක කළ හැකි වන්නේ ව්‍යවස්ථාදායකය කාලාවරෝධය අහෝසි කළ බවයි. එසේම හඳුනාගත් පරිදි ඉහත පදනම් මත කටයුතු කිරීම Facto enjoyment හි සියුම් අදෘශ්‍යමාන තත්වයක් ලෙසද දැක්විය හැකිය. නමුත් ලියාපදිංචිය යනු යම් ඉඩමකට පවත්නා භෞතික සබඳතාවය නිරූපණය කරන්නක් මෙන්ම එය භෞතික හිමිකම නිරූපණය කරන්නා වූ එක් මූලාශ්‍රයක් වන බවත්ය.



නිගමනය

මේ අනුව කාලාවරෝධී අයිතිවාසිකම හා හිමිකම් ලියාපදිංචිය අතර ඇති ඝට්ටනය රටක සංවර්ධනයට බාධාවක් විය හැකිය යන තර්කය ඕස්ට්‍රේලියාව වෙත අවධානය යොමු කිරීමේදී නිශේධනීය වන්නකි. නමුත් සංවර්ධනය වන රාජ්‍යක් ලෙස ශ්‍රී ලංකාවට ඕස්ට්‍රේලියාව අනුගමනය කරන්නාවූ සීමිත කාලාවරෝධී ප්‍රවේශය කිසියම් සාර්ථක මඟ පෙන්වීමක් කළ හැකි බවට උපකල්පනය කළ හැකිය. හිමිකම නිශ්චය වීම මඟින් හිමිකරුගේ අයිතිවාසිකම් සුරක්ෂිත වන බව සත්‍යක් වුවද නිශ්චිත වූ හිමිකම රටක සංවර්ධන ක්‍රියාදාමයට සෑම විටම රුකුල් නොදෙන්නකි.

එබැවින් කාලාවරෝධී අයිතිවාසිකම මඟින් ඉඩම් වැඩිදියුණුව, භාවිතය හා ඵල ප්‍රයෝජනය උදෙසා සැළකිය යුතු දායකත්වයක් සපයන හෙයින් එහි ඇති හරයාත්මක ප්‍රවේශයේ වටිනාකම රටේ සංවර්ධනයට සීමිත ආකාරයකින් හෝ අදාළ කරගත යුතුය. මන්ද හිමිකම ලියාපදිංචි කිරීම මත අහෝසි කළ කාලාවරෝධය හා නොගැටෙන අවස්ථාවන් හිමිකම් ලියාපදිංචිය සම්බන්ධයෙන් අදාළ කර ගැනීම රටේ සංවර්ධනයට හා ඉඩම් වැඩිදියුණුවටත්, නිශ්චිත හිමිකමටත් එකසේ වැදගත් වන නිසාවෙනි.■

1. Gangemi Vs. Watson (1994) 11 WAR 505
2.Sunshine Retail (2000) V convR 54-618, Gangemi Vs. Watson (1994) 11 WAR 505,516 (Seaman J), Frenance Vs. Simpson (2003) NSWSC 121 (Unreported, Windeyer J, 5 March 2003) 31-33
3. Hamilton Vs Joyce (1984) 3 NSWLR 279,286 (Powell J)
4. Sunshine Retail (2000), Frenance Vs. Simpson (2003) NSWSC 121 (Unreported, Windeyer J, 5 March 2003) 31-33
5. Wayella Nomineees (2003) WASC 210 (Unreported, Windeyer J, 4 November 2003)
6. http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Torrens+Title+System
7.http://www.lpi.nsw.gov.au/land_titles/land_ownership/torrens_title
8. FIONA BURNS ,THE FUTURE OF PRESCRIPTIVE EASEMENTS IN AUSTRALIA AND ENGLAND , III IMPACT OF LAND TITLE REGISTRATION SYSTEMS ON PRESCRIPTIVE EASEMENTS, Melbourne University Law Review, 2007, 24 pg., http://www.mulr.com.au/issues/31_1/31_1_2.pdf
9. FIONA BURNS ,THE FUTURE OF PRESCRIPTIVE EASEMENTS IN AUSTRALIA AND ENGLAND , III IMPACT OF LAND TITLE REGISTRATION SYSTEMS ON PRESCRIPTIVE EASEMENTS, Melbourne University Law Review, 2007, 24-28 pgs., http://www.mulr.com.au/issues/31_1/31_1_2.pdf