

**හිමිකම් ලියාපදිංචිය හා කාලාවරෝධී අයිතිය ; සන්සන්ධනාත්මක විග්‍රහය  
ශ්‍රී ලංකාව හා ඕස්ට්‍රේලියානු නීති පද්ධතිය සමඟ.**

G.P. Dumindu Madhushan, LL.B. (Hons) Colombo  
Temporary Lecturer

Department of Private and Comparative Law, Faculty of Law, University of Colombo

ඉඩම් හා ජනතාව අතර ඇත්තේ අවියෝජනීය සම්බන්ධතාවයකි. එම සබඳතාවය පදනම් කර ගනිමින් ජන ජීවිතය විධිමත් වීම හෝ අවිධිමත් 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.

**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 සලකා නොබලයි. මෙය 1927 අංක 23 දරන ලේඛන ලියාපදිංචි කිරීමේ පනතින් සිදු වේ. මෙහි පවත්නා පූර්වතා සංකල්පය හේතුවෙන් නිසිලෙස ලියාපදිංචි කළ කුඩා ඔප්පුවක් මගින් නිසිලෙස ලියාපදිංචි නොකළ හොඳ ඔප්පුවක් පවා අහිඛවා යාම වැළැක්විය නොහැක්කකි.

මෙම තත්වය අවම කර ගැනීම සඳහා 1998 අංක 21 දරන හිමිකම් ලියාපදිංචි කිරීමේ පනත හඳුන්වා දුන් අතර එමඟින් 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 ලදී.

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**

දේපලක හිමිකම අත්පත් කරගන්නා එක් ක්‍රමයක් වන මෙය කාලාවරෝධියෙන් හිමිකම පෑම සම්බන්ධයෙන් වැදගත්ම අංගය වන්නේ භුක්තියයි. එමඟින් අදාළ හිමිකම තීරණය කරනු ලැබේ. එසේම පහතින් දැක්වෙන ආප්තයන් පදනම් කරගනිමින් කාලාවරෝධී සංකල්පයේ පදනම ගොඩනැගී ඇත. එනම්, නීතිය අවදිව සිටින්නා රකී, නිදා සිටින්නා නොරකීයි “**Law helps the vigilant, Not the sleepy**” හා සාධාරණත්වය අවදිව සිටින්නාට උදව් වූවත් නොසැලකිලිමත් 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

දුරකථන ආවරණය කර ඇත්දැයි සලකා 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) කාලාවරෝධී 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 කාලාවරෝධිය, 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 කාලාවරෝධී 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 මඟින් අදාළ නොවන්නේය.

කිසියම් වූ ඉඩමක හිමිකරු යැයි සැලකෙන පුද්ගලයා සිය දේපළ (ඉඩම්) කෙරෙහි දක්වන්නා වූ සැලකිල්ල හා අවධානය ප්‍රවර්ධනය කරමින් රටක සංවර්ධන ක්‍රියාදාමයට දැඩිලෙස රුකුල් දෙන්නා වූ ඉඩම් සංවර්ධනය හා වැඩිදියුණු කිරීම උදෙසා කාලාවරෝධියෙන් ලබා දුන්නා වූ සාධනීය දායකත්වය පසෙකලමින් හිමිකම් නිශ්චිත කර හිමිකරු යැයි කියන පුද්ගලයාගේ සිය අයිතිය පිළිබඳව නිදාශීලි කිරීමට එනම් ඉඩම් වැඩිදියුණු කිරීමේ කාලාවරෝධී හරය විසුක්ක කිරීම මින් සිදු නොවනවා යැයි තර්ක කළ නොහැකිය.

හිමිකම් නිශ්චිත වීම සාධනීය ප්‍රවේශයක් වුවද, එය අදාළ පුද්ගලයාගේ 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 කිසිදු ආකාරයකින් ප්‍රශ්න කළ නොහැකි නම් අදාළ හිමිකම සම්බන්ධව, හිමිකරු තම අයිතිය මඟින් වෙනත් ඕනෑම බලවේගයක් අඩපණ කරන බව නොවන්නේද?

මන්දයත් හිමිකම් සහතිකය අදාළ දෙපළේ 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.

කාලාවරෝධියෙන් 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 කාලාවරෝධිය ඊට අදාළත්වය අත්හිටුවීමක් කර ඇත. 14 (ආ) වගන්තිය ප්‍රකාරව පරම අයිතිය පිළිබඳව දෙවන පංතියේ හිමිකමක් ලියාපදිංචි කළ දින සිට අඛණ්ඩ හා අභියෝග නොකළ සත්‍යකය දස වසරක්

දැරීමෙන් එය පරම අයිතිය පිළිබඳව ප්‍රථම පංතියේ හිමිකමකට පරිවර්තනය කරවාගත හැකි බවට ප්‍රතිපාදන දක්වයි.

ඒ අනුව nec vi, nec calm yd nec precario යන අවශ්‍යතාවයන් සංයුක්ත කාලාවරෝධී ප්‍රඵල 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 සාමාන්‍යමත ප්‍රවේශයක් දරයි.

### ඕස්ට්‍රේලියානු ප්‍රවේශය

හිමිකම ලියාපදිංචි කිරීම ක්‍රියාත්මක වන බොහෝ රටවල් කාලාවරෝධිය මඟින් 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 කාලාවරෝධිය හා හිමිකම් ලියාපදිංචිය අතර සබඳතාවය සම්බන්ධ සීමිත ප්‍රවේශයන් අනුගමනය කරයි.

කාලාවරෝධී අයිතිවාසිකම් යටතේ එය භාවිත කරන්නාගේ අයිතියක් බවද<sup>1</sup>, ඒ සම්බන්ධව වත්මන් හිමිකරුගේ දැනුම, අනුමත දැනුම එය භාවිත කරන්නා සම්බන්ධයෙන් පැවතීම<sup>2</sup>, සත්‍ය හිමිකරුගේ එකඟතාවය භාවිත කරන්නා වෙත තිබීම<sup>3</sup>, භාවිත කරන්නා සත්‍ය හිමිකරුට විරුද්ධ වීම<sup>4</sup> හා භාවිත කරන්නා හට බැඳී සිටීම බැඳී සිටීම හා බැඳී වරුප්පද තිබීම<sup>5</sup> ඕස්ට්‍රේලියානු නීති පද්ධතියේ අවශ්‍යතාවයන් වේ.

ඕස්ට්‍රේලියාවේ හිමිකම් ලියාපදිංචි කිරීම හඳුන්වන්නේ ණධකාරී හිමිකම් එසේම හෝ “Common law title<sup>6</sup> ලෙසය. ආචාර්ය Robert Torrense විසින් මෙහි වාසිය අවධාරණය කළ අතර එය ක්‍රියාත්මක වූයේ ඔවුන්ගේ ශිෂ්‍ය සංවර්ධනයන් 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 ලදී. මෙහි ප්‍රතිඵලය අනුව ඔදරරැබ් හිමිකම්<sup>7</sup> යටතේ කාලාවරෝධිය සඳහා සීමා කිරීම් සිදුව ඇත. මෙය කාලාවරෝධිය, 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,

<sup>1</sup> Gangemi Vs. Watson (1994) 11 WAR 505  
<sup>2</sup> 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  
<sup>3</sup> Hamilton Vs Joyce (1984) 3 NSWLR 279,286 (Powell J)  
<sup>4</sup> Sunshine Retail (2000), Frenance Vs. Simpson (2003) NSWSC 121 (Unreported, Windeyer J, 5 March 2003) 31-33  
<sup>5</sup> Wayella Nominees (2003) WASC 210 (Unreported, Windeyer J, 4 November 2003)  
<sup>6</sup> <http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Torrens+Title+System>  
<sup>7</sup> [http://www.lpi.nsw.gov.au/land\\_titles/land\\_ownership/torrens\\_title](http://www.lpi.nsw.gov.au/land_titles/land_ownership/torrens_title)

හිමිකමේ දෝෂයක් හෝ නොකර හැරීමක් හෝ ඕනෑම අතීත අවස්ථාවක් මත යම් කිසි අහෝසි කිරීමකින් හෝ තහනම් කිරීමක් කළ නොහැකි යම් දේපළක අයිතියක් හෝ හිමිකමට ව්‍යතිරේඛයක් ලෙස කාලාවරෝධය යොදාගත හැකි බවයි.<sup>8</sup>

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

**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.<sup>9</sup>

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 ලදී. කෙසේ වෙතත් **New South Wales, Queensland, Victoria South Australia** හි කිසිඳු ප්‍රතිපාදනයක් හිමිකම විනාශ කළ නොහැකි වීම සම්බන්ධව කාලාවරෝධී අයිතිය හා නොමැති බව සීමිත හා පටු පොදු සැකැස්ම අනුව පෙනී යයි. විචාරකයන්ට අනුව ප්‍රතිවිරුද්ධ භුක්තිය හැඳුණුද එය උකුච්චි හි අවලංගු කරන ලදී. ඉන්පසුව තර්ක කළ හැකි වන්නේ ව්‍යවස්ථාදායකය කාලාවරෝධය අහෝසි කළ බවයි. එසේම හඳුනාගත් පරිදි ඉහත පදනම් මත කටයුතු කිරීම **Facto enjoyment** හි සියුම් අදායමාන 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 සට්ටනය රටක සංවර්ධනයට බාධාවක් විය හැකිය යන තර්කය ඕස්ට්‍රේලියාව වෙත අවධානය යොමු කිරීමේදී නිශේධනීය වන්නකි. නමුත් සංවර්ධනය වන රාජ්‍යයක් 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 සත්‍යයක් වුවද නිශ්චිත වූ හිමිකම රටක සංවර්ධන ක්‍රියාදාමයට සෑම විටම රුකුල් නොදෙන්නකි. එබැවින් කාලාවරෝධී අයිතිවාසිකම මඟින් ඉඩම් වැඩිදියුණුව, භාවිතය හා ඵල ප්‍රයෝජනය උදෙසා සැලකිය 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.

---

<sup>8</sup> 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](http://www.mulr.com.au/issues/31_1/31_1_2.pdf)  
<sup>9</sup> 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](http://www.mulr.com.au/issues/31_1/31_1_2.pdf)