

တရားမအထူးအယူခံမှု

တရားရုံးချုပ်၊ ဒုတိယတရားသူကြီးချုပ် ဦးသန်းဦး၊  
တရားသူကြီးများဖြစ်ကြသောဒေါက်တာတင်အောင်အေးနှင့်  
ဦးချစ်လွင်တို့၏ရှေ့တွင်

ဒေါ်ခင်ဌေးသန်း

နှင့်

ဦးကိုဌေးပါ ၂\*

ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေပုဒ်မ ၈ နှင့် ၁၀၊ ပစ္စည်းကိုလွှဲပြောင်း  
ရာ၌ တစ်ဆင့်လွှဲပြောင်းခြင်း၊ စီမံခန့်ခွဲခြင်း မပြုရဟုတားမြစ်  
သည့်စည်းကမ်းချက် သို့မဟုတ် ကန့်သတ်ချက်မပြုနိုင်ခြင်း၊ ထိုသို့  
တားမြစ်သည့်စည်းကမ်းချက် သို့မဟုတ် ကန့်သတ်ချက်ပါရှိပါက  
ယင်းစည်းကမ်းချက် သို့မဟုတ် ကန့်သတ်ချက်မှာ ပျက်ပြယ်သော်  
လည်း လွှဲပြောင်းမှုမှာ ပျက်ပြယ်မှုမရှိခြင်း၊ အပျောက်စနစ်ဖြင့်  
ရောင်းချခြင်း၏အဓိပ္ပာယ်။

ဆုံးဖြတ်ချက်။ ။ ပစ္စည်းတစ်ရပ်ကို လွှဲပြောင်းသည့်အခါ ပစ္စည်းလွှဲ  
ပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေပုဒ်မ ၈ အရပစ္စည်း၏အကျိုးစီးပွားနှင့် ဥပဒေ  
အရ ဒွန်တွဲဆက်စပ်နေသည့် အရာအားလုံးသည် လွှဲပြောင်းခံယူသူထံသို့  
ရောက်ရှိသည်။ ဥပဒေအရ ဒွန်တွဲဆက်စပ်နေသည့်အရာတွင် ထိုပစ္စည်း  
အား လွှဲပြောင်းခံယူသူက မိမိသဘောအတိုင်း ပြန်လည်လွှဲပြောင်းခြင်း၊  
စီမံခန့်ခွဲခြင်း ပြုပိုင်ခွင့်ပါဝင်နေသဖြင့် ပစ္စည်းကိုလွှဲပြောင်းရာ၌ တစ်ဆင့်  
လွှဲပြောင်း၊ စီမံခန့်ခွဲခြင်း မပြုရဟုလုံးဝတားမြစ်သည့် စည်းကမ်းချက်  
သို့မဟုတ် ကန့်သတ်ချက် သတ်မှတ်ထားခြင်းမပြုနိုင်ပေ။ သတ်မှတ်ထားပါ  
က ထိုသတ်မှတ်ချက်သည် တရားမဝင်ဘဲပျက်ပြယ်သည်။ ပစ္စည်းကို  
အလွယ်တကူဖြင့်လွှဲပြောင်းရာ၌ အဟန့်အတားဖြစ်စေမည့် စည်းကမ်းချက်

---

\* ၂၀၀၂ ခုနှစ်၊ တရားမအထူးအယူခံမှုအမှတ် ၂၄  
+ ၂၀၀၁ ခုနှစ်၊ တရားမပထမအယူခံမှုအမှတ် ၁၄၄ တွင်ချမှတ်ထားသော  
၁၇-၉-၂၀၀၁ ရက်စွဲပါ တရားရုံးချုပ် (ရန်ကုန်) စီရင်ချက်နှင့် ဒီကရီကိုအယူခံမှု။

သည် ပျက်ပြယ်သည်ဟု ဆိုလိုခြင်းဖြစ်သည်။ ပစ္စည်းကိုရောင်းခြင်း၊ ဝယ်ခြင်း၊ ပေါင်နှံခြင်း၊ စီမံခန့်ခွဲခြင်းပြုလုပ်ကြသည့် ပြည်သူတို့၏ အကျိုးကာကွယ်ရန်ဖြစ်ပေသည်။

ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေပုဒ်မ ၁၀ အရပစ္စည်းကို စီမံခန့်ခွဲခြင်းမပြုရန် လုံးဝတားမြစ်သည့်စည်းကမ်းချက်သည် တရားမဝင်သော်လည်း ထိုစည်းကမ်းချက်ပါဝင်သော လွှဲပြောင်းမှုမှာ ပျက်ပြယ်ခြင်းမရှိပေ။ ဥပမာ လူတစ်ဦးက သားသမီးများ စားဝတ်နေရေးအတွက် မြေကွက်တစ်ကွက်ကို လွှဲပြောင်းပေးရာ၌ ထိုမြေကိုရောင်းချပေါင်နှံခြင်းမပြုရဆိုသော စည်းကမ်းချက်သတ်မှတ်ထားရာ ထိုစည်းကမ်းချက်သည် ဤပုဒ်မ ၁၀ အရပျက်ပြယ်သော်လည်း မြေကိုလွှဲပြောင်းသည့်ကိစ္စမှာမူ အတည်ဖြစ်သည်။

ထပ်မံဆုံးဖြတ်ချက်။ အပျောက်စနစ်ဖြင့် ရောင်းချခြင်းသည် လွှဲပြောင်းပိုင်ခွင့်ဖြင့် ငှားရမ်းခြင်းဖြစ်သည်။ လွှဲပြောင်းပိုင်ခွင့်ဖြင့် ငှားရမ်းခြင်းဆိုသည်မှာ ငှားရမ်းသည့်ကာလ သတ်မှတ်ချက်မရှိဘဲ အိမ်ငှားက ဥပစာလက်ဝယ်ထားပိုင်ခွင့်ကို ဝယ်ယူ၍ အိမ်ရှင်အား ငှားရမ်းခကိုသာ ပေးသည့်ငှားရမ်းခြင်းကိုဆိုသည်။

- အယူခံတရားလိုအတွက် - ဦးမင်းလွင်  
(တရားရုံးချုပ်ရှေ့နေ)
- အယူခံတရားပြိုင်အတွက် - မလာ

ရန်ကုန်တိုင်းတရားရုံး၊ ၂၀၀၀ ပြည့်နှစ် တရားမကြီးမှုအမှတ် ၁၁၅တွင် အယူခံတရားလို ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းက အယူခံတရားပြိုင်များ ဖြစ်ကြသော ဦးကိုဌေးနှင့် ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးတို့အပေါ် ပဋိညာဉ်အတိုင်း ဆောင်ရွက်ပေးစေလိုမှုစွဲဆိုရာ တိုင်းတရားရုံးက အမှုကိုပလပ်ခဲ့သည်။ တိုင်းတရားရုံး၏ စီရင်ချက်နှင့်ဒီကရီကို မကျေနပ်သဖြင့် အယူခံတရားလို ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းက တရားရုံးချုပ်သို့ အယူခံတင်သွင်းသော်လည်း အောင်မြင်ခြင်းမရှိပေ။ ထို့ကြောင့် အယူခံတရားလို ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းက တိုင်းတရားရုံး၏ စီရင်ချက်နှင့်ဒီကရီကို ၂၀၀၀ ပြည့်နှစ် တရားစီရင်ရေးဥပဒေပုဒ်မ ၇ အရပြန်လည်စစ်ဆေးစီရင်ပေးရန် လျှောက်ထားသည့်အခါ တရားရုံးချုပ် အထူးခုံရုံးက အောက်ဖော်ပြပါပြဿနာကို အထူးအယူခံခုံရုံးဖြင့်

ကြားနာရန်အတွက် အထူးအယူခံဝင်ခွင့်ပြုခဲ့သည်-

“၁။ အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း အရောင်းအဝယ်ပြုလုပ်ရာ၌ ၃ ရစ်ခွဲ ၍ ငွေပေးချေလက်ခံခဲ့ခြင်းကို ရောင်းသူဝယ်သူ အငြင်းမပွားသည့် အခြေအနေတွင် ချေလွှာတွင်ခုခံချေပခဲ့ခြင်းမရှိဘဲ ထိုငွေပေးချေသည့်ကိစ္စကို တရားရုံးချုပ်က အယူခံမှုတွင် ထည့်သွင်းသုံးသပ်ဆုံးဖြတ်ခြင်းသည် ဥပဒေအရ မှန်ကန်မှုတမူရှိ မရှိ။

၂။ ဒေါ်ခင်စန်းက အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း၏နေထိုင်ပိုင်ခွင့်ကို (အပျောက်စနစ်ဖြင့်) ၎င်း၏အထူးကိုယ်စားလှယ်လွှဲအပ်သူဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးမှတစ်ဆင့် ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းသို့ ရောင်းချခဲ့ခြင်းသည်ဥပဒေအရ ခိုင်မာသည့်လွှဲပြောင်းရောင်းချမှုမဟုတ်ဟု သုံးသပ်ဆုံးဖြတ်ခြင်းသည် မှန်ကန်မှုရှိ မရှိ။ ”

အယူခံတရားလို ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းက ရန်ကုန်မြို့၊ ဗိုလ်တထောင်ဘုရားလမ်း၊ အမှတ် ၁၁၉ မြေညီထပ်ရှိ တိုက်ခန်းနှင့် တယ်လီဖုန်းအမှတ် ၂၉၁၇၇၃ အပါအဝင်ကို ငွေကျပ်သိန်း ၅၀ တိတိဖြင့် အရောင်းအဝယ်ပြုလုပ်ရန် သဘောတူညီခဲ့ပြီး တိုက်ခန်းရောင်းချသူ ဒေါ်ခင်စန်း (၎င်း၏အထူးကိုယ်စားလှယ်စာရသူ အမှတ် ၂ အယူခံတရားပြိုင်) နှင့် ဝယ်သူအယူခံတရားလိုတို့က အဆိုပါ ငွေကျပ်သိန်း ၅၀ ကို ၃ ရစ်ခွဲပေးရန် သဘောတူညီခဲ့ကြကြောင်း၊ ပထမအရစ်ငွေကျပ် ၁၀၀၀၀၀/- ကို ၂၁-၁၀-၉၉ ရက်စွဲပါ အရောင်းအဝယ်စရန်ငွေပေး သဘောတူစာချုပ်အရလည်းကောင်း၊ ၁၇-၁၁-၉၉ နေ့တွင် ငွေကျပ် ၃၀၀၀၀၀/- ကိုလည်းကောင်း၊ ၁-၁၂-၉၉ တွင်ငွေကျပ် ၁၀၀၀၀၀/-ကို နောက်ဆုံးအရစ်ကျန်ငွေပေးခြင်း ကတိစာချုပ်ဖြင့်လည်းကောင်း ပေးချေဝယ်ယူခဲ့ကြောင်း၊ သို့ရာတွင် အဆိုပါတိုက်ခန်း၌ နေထိုင်လျက်ရှိသော အမှတ် ၁ အယူခံတရားပြိုင်၏မိသားစုများသည် ပြောင်းရွှေ့ဖယ်ရှားပေးခြင်းမရှိ၍ အရောင်းအဝယ်ပဋိညာဉ်ပါအတိုင်း လက်ဝယ်ရရှိခြင်း မရှိသေးကြောင်း၊ ထို့ကြောင့် အရောင်းအဝယ်ပဋိညာဉ်အတိုင်း တိကျစွာလိုက်နာဆောင်ရွက်စေရန်နှင့် ဝယ်ယူထားသောတိုက်ခန်းနှင့် တယ်လီဖုန်းတို့အား လက်ရောက်ပေးအပ်စေရန် စွဲဆိုရခြင်းဖြစ်ကြောင်း အဆိုပြုသည်။

အမှတ် ၁ အယူခံတရားပြိုင် ဦးကိုဌေးက ၎င်းသည်အချင်းဖြစ်အခန်းကို အပျောက်စနစ်ဖြင့်ဝယ်ယူ၍ ငှားရမ်းနေထိုင်ခဲ့သူက အမအရင်း

တော်စပ်သည့် ဒေါ်ခင်စန်းနှင့်အတူ စဉ်ဆက်မပြတ်ယနေ့ထိနေထိုင်လျက် ရှိပြီး ဒေါ်ခင်စန်းကွယ်လွန်ပြီးနောက် ငှားရမ်းခများကို ပေးသွင်းနေထိုင်ခဲ့ကြောင်း၊ အမအရင်း ဒေါ်ခင်စန်းကို အကြောင်းပြုနေထိုင်သူဖြစ်ပြီး ဒေါ်ခင်စန်း ကွယ်လွန်ပြီးနောက်ပိုင်း ဒေါ်ခင်စန်း၏ တရားဝင်ကိုယ်စားလှယ်အဖြစ်နှင့် ဥပစာကို ဆက်လက်ငှားရမ်းနေထိုင်လျက်ရှိသူဖြစ်၍ ဖယ်ရှားထွက်ခွာပေးရန် အကြောင်းမရှိကြောင်း၊ အယူခံတရားလိုနှင့် အမှတ် ၂ အယူခံတရားပြိုင်တို့အကြား ချုပ်ဆိုခဲ့သည်ဆိုသော တိုက်ခန်းအရောင်းအဝယ်ကတိစာချုပ်သည်လည်းကောင်း၊ ဒေါ်ခင်စန်းက အမှတ် ၂ အယူခံတရားပြိုင်အား ပြုလုပ်ပေးခဲ့သည်ဆိုသော ကိုယ်စားလှယ်လွှဲစာသည်လည်းကောင်း၊ ဥပဒေနှင့်အညီ ပြုလုပ်ထားသော စာရွက်စာတမ်းများ မဟုတ်၍ သက်သာခွင့်တောင်းဆိုပိုင်ခွင့်မရှိကြောင်း ချေပသည်။ အမှတ် ၂ အယူခံတရားပြိုင်က အယူခံတရားလို၏စွဲဆိုချက်များမှန်ကန်သည်ဟု ဝန်ခံချေလွှာတင်သွင်းသည်။

တိုင်းတရားရုံးက ဒေါ်ခင်စန်းမှာ အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း၏ ပိုင်ရှင်များမဟုတ်၊ အမှန်တကယ် အခန်းပိုင်ဆိုင်သည့် ဦးထွန်းဝါနှင့် ဒေါ်ထွေးကြည်တို့ထံတွင် နေထိုင်ပိုင်ခွင့်အတွက် အပိုဆောင်းငွေ (အပျောက်ငွေ) ကျပ်တစ်သိန်းသုံးသောင်းပေးချေကာ ငှားရမ်းနေထိုင်ကြသော တိုက်ခန်းငှားရမ်းသူ အိမ်ငှားများသာဖြစ်ကြောင်း၊ ဒေါ်ခင်စန်း၏ အထူးကိုယ်စားလှယ်လွှဲစာရရှိသော အမှတ် ၂ အယူခံတရားပြိုင်သည် ဒေါ်ခင်စန်း အမှန်တကယ်တရားဝင်ပိုင်ဆိုင်မှုမရှိသော တိုက်ခန်းနှင့် တရားဝင်အရောင်းအဝယ်ပြုလုပ်နိုင်ခြင်းမရှိသော တယ်လီဖုန်းတို့ကို ကတိစာချုပ်များချုပ်ဆို၍ ရောင်းချခြင်းမှာ အထမြောက်ခြင်းမရှိသဖြင့် အယူခံတရားလိုသည် အချင်းဖြစ်ဥပစာနှင့် တယ်လီဖုန်းကို အပြီးအပိုင်ဝယ်ယူခဲ့သည်ဆိုခြင်းမှာ မမှန်ကြောင်း၊ အမှတ် ၁ အယူခံတရားပြိုင် ဦးကိုဌေးမှာ ဒေါ်ခင်စန်းကွယ်လွန်ပြီးနောက် ငှားရမ်းခများ ပေးချေနေထိုင်ခဲ့ရာ ဥပဒေနှင့်အညီ နေထိုင်အသုံးပြုလျက်ရှိသောကြောင့် ဥပစာမှဖယ်ရှားပေးရန် အကြောင်းမရှိကြောင်း သုံးသပ်၍ ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းစွဲဆိုသောအမှုကို ပလပ်ခဲ့သည်။

တရားရုံးချုပ်က ၁-၁၂-၉၉ နေ့တွင် သက်သေခံအမှတ် (၁) အရ နောက်ဆုံးအရစ်ငွေပေးချေခြင်းသည် နောက်ဆုံးငွေပေးချေရန် မူလသတ်မှတ်ရက်ဖြစ်သည့် ၃-၂-၂၀၀၀ နေ့နှင့်ကွာခြားနေ၍ သဘာဝယုတ္တိကျကင်းကွာနေကြောင်း၊ ထို့ကြောင့်အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း၏ နေထိုင်ပိုင်ခွင့်

ကို အပျောက်စနစ်ဖြင့် ဝယ်ယူနေထိုင်ခဲ့သော ဒေါ်ခင်စန်းသည် ၎င်း၏ အထူးကိုယ်စားလှယ်လွှဲစာရရှိသူ ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးမှတစ်ဆင့် ဒေါ်ခင်ဌေး သန်းသို့ လွှဲပြောင်းရောင်းချခဲ့သည်ဟု မဆိုနိုင်ကြောင်း၊ ခိုင်မာသည့်လွှဲ ပြောင်းရောင်းချမှုထင်ရှားပေါ်ပေါက်ခြင်းမရှိဘဲ လက်ရောက်ပေးအပ်၍ သင့်မည်မဟုတ်ဟု သုံးသပ်၍ အယူခံမှုကို ပလုပ်ခဲ့ခြင်းဖြစ်သည်။

အယူခံတရားလို၏ရှေ့နေက ဒေါ်ခင်စန်းသည် အချင်းဖြစ်တိုက် ခန်းနှင့် တယ်လီဖုန်းကို အယူခံတရားလိုအား ရောင်းချရန် သက်သေခံ အမှတ် (ဃ) စာချုပ်အရ ပဋိညာဉ်ပြုခဲ့ကြောင်း၊ ထိုစာချုပ်အပါအဝင် သက်သေခံစာချုပ်များတွင် အမှတ် ၂ အယူခံတရားပြိုင်က ဒေါ်ခင်စန်း ထံမှ သက်သေခံအမှတ် (ခ) ကိုယ်စားလှယ်စာရထားသူအနေဖြင့် ချုပ်ဆို ထားကြောင်း၊ အဆိုလွှာအပိုဒ် ၁ မှ ၄ တွင်အယူခံတရားလိုက အချင်းဖြစ် ပဋိညာဉ်ပြုလုပ်ခဲ့ခြင်းနှင့် အဖိုးငွေအလီလီပေးချေခြင်းတို့ကို အဆိုပြုထား ရာ အယူခံတရားပြိုင် ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးက အမှု၌ဖြောင့်ဆိုဝန်ခံပြီး အယူခံ တရားပြိုင် ဦးကိုဌေးက ချေလွှာအပိုဒ် ၁ ၌အဆိုလွှာအပိုဒ် ၁ မှ ၄ ပါ အချက် များကို တရားမကျင့်ထုံးဥပဒေအမိန့် ၈၊ နည်း ၂ နှင့် ၄ အရ လိုအပ်သည့် အတိုင်း ငြင်းဆိုခြင်းမပြုသဖြင့် နည်း ၅ အရအဆိုပြုချက်များ မှန်ကန်သည်ဟုမှတ်ယူရန်ဖြစ်ကြောင်း၊ ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးသည် ဒေါ်ခင်စန်း၏ ကိုယ်စားလှယ်အဖြစ်ဖြင့် သက်သေခံအမှတ် (ဃ) ပဋိညာဉ်ချုပ်ဆိုခဲ့ ကြောင်း၊ သက်သေခံအမှတ် (ခ) အထူးကိုယ်စားလှယ် စာ၌ ဒေါ်ခင်စန်းက ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးအား အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းနှင့် စပ်လျဉ်း၍ ရောင်းချခြင်း၊ အခြားနည်းလွှဲပြောင်းခြင်း၊ ပြုလုပ်ရန် လွှဲအပ်ထားသည်ဖြစ်ရာ သက်သေခံ အမှတ် (ဃ) စာချုပ်အရ ရောင်း ချရန်ပဋိညာဉ်ပြုခြင်းသည် ၎င်းအခွင့် အာဏာအတွင်းပြုလုပ်ခြင်းဖြစ်၍ ပဋိညာဉ်အက်ဥပဒေပုဒ်မ ၂၂၆ အရ ဒေါ်ခင်စန်းကိုယ်တိုင် ပြုလုပ် ဘိသကဲ့သို့ အကျိုးသက်ရောက်မှုရှိကြောင်း၊ စရန်ငွေကျပ် ၁၀ သိန်းပေးပြီး ၁၇-၁၀-၉၉ နေ့တွင် သက်သေခံအမှတ် (ဃ) ကိုချုပ်ဆိုခဲ့ကြောင်း၊ ငွေနောက်ဆုံးပေးချေသည့် သက်သေခံအမှတ် (င)စာချုပ်ကို ၁-၁၂-၉၉ နေ့၌ချုပ်ဆိုခဲ့ခြင်းဖြစ်ကြောင်း၊ ၎င်းစာချုပ်တွင် ယခင်ရငွေ များအကြောင်း အပိုဒ် ၂ ၌ဖော်ပြထားပြီး နောက်ဆုံးအရစ်ကို ၁-၁၂-၉၉ နေ့၌ ပေးချေကြောင်း၊ အပိုဒ် ၃ ၌ ဖော်ပြထားကြောင်း၊ ထို စာချုပ်ကိုချုပ် ဆိုခြင်းဖြင့် ငွေအပြေပေးချေပြီးဖြစ်ကြောင်း ပေါ်ပေါက်ကြောင်း၊ တိုက်ခန်း

ပေးအပ်ရန် သတ်မှတ်သော ၃-၂-၂၀၀၀ နေ့မတိုင်မီစော၍  
ဒေါ်ခင်စန်းကွယ်လွန်သွားရာ၌ ယင်းအခန်းတွင်နေထိုင်သူလည်း ဖြစ်ပြီး  
၎င်း၏မောင်လည်းဖြစ်၍ တရားဝင်ကိုယ်စားလှယ်လည်းဖြစ်သော  
ဦးကိုဌေးသည် ပဋိညာဉ်အက်ဥပဒေပုဒ်မ ၃၇ အရပဋိညာဉ်အတိုင်း  
ဆက်လက်ဆောင်ရွက်ရန် တာဝန်ရှိလာကြောင်း၊ သက်သေခံအမှတ် ၅  
စာချုပ်သည် အပျောက်စနစ်ဖြင့် ငှားရမ်းခြင်းဖြစ်ကြောင်း၊ သာမန်အငှား  
ချထားခြင်းမဟုတ်ကြောင်း၊ သက်သေခံအမှတ် ၅ အပိုဒ် ၁ ပါ  
“အပျောက်ငွေ” ဟူသောစကားရပ်ကို ရည်ညွှန်းကြောင်း၊ ရန်ကုန်မြို့တွင်  
အပျောက်ဖြင့်ငှားရမ်းသည့်ကိစ္စ၌ ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေပုဒ်မ  
၁၀၈ ၏အဖွင့်စကားရပ်၌ ရည်ညွှန်းထားသည့် ဒေသဆိုင်ရာထုံးတမ်း  
(Local Usage) တစ်ရပ်မှာ အိမ်ရှင်ထံမှအပျောက်စနစ်ဖြင့် ဝယ်ယူသော  
ဥပစာကို အိမ်ငှားကအခြားသူအား အပျောက်ဖြင့်ထပ်ဆင့်လွှဲပြောင်းခွင့်  
ဖြစ်ကြောင်း၊ ထိုသို့ လွှဲပြောင်းရာ၌ အိမ်ရှင်သည် ငွေကြေးအချို့ရသော်  
လည်း ထိုသို့ အိမ်ငှားကဥပစာကို အပျောက်စနစ်ဖြင့်လွှဲခြင်းကို ကန့်ကွက်  
ပိတ်ပင်ခွင့်မရှိကြောင်း၊ လက်တွေ့တွင် အိမ်ငှားဆိုသူထံမှ ငွေကြေးလက်ခံ  
ပြီး အိမ်ငှားအသစ်အဖြစ် အသိအမှတ်ပြုကြရသည်မှာ ထုံးတမ်းဖြစ်  
ကြောင်း၊ သက်သေခံအမှတ် ၅ အပိုဒ် ၇ ပါသတ်မှတ်ချက်ကို အသေအချာ  
ဖတ်ကြည့်ပါလျှင် အိမ်ငှား ဒေါ်ခင်စန်းက အခန်းကိုလွှဲပြောင်းလိုလျှင်  
အိမ်ရှင်အား ပထမရောင်းချစေရန်သတ်မှတ်ချက်ဖြစ်ကြောင်း၊ တွေ့မြင်  
နိုင်ကြောင်း၊ အိမ်ရှင်ကအပျောက်ဖြင့် မဝယ်လိုပါက အိမ်ငှားဒေါ်ခင်စန်း  
က အခြားသူကို အပျောက်ဖြင့်လွှဲပြောင်းရန်ဖြစ်ကြောင်း၊ ဤအခြေအနေ၌  
ထိုသတ်မှတ်ချက်သည် အိမ်ရှင်က ဒေါ်ခင်စန်းထံမှ တိုက်ခန်းကို ဦးစွာ  
ဝယ်ယူခွင့် (Pre Emption) ကိုဖြစ်ပေါ်စေသော သတ်မှတ်ချက်ဖြစ်သည်  
မှာ ယုံမှားဖွယ်မရှိကြောင်း၊ ဦးစွာဝယ်ယူပိုင်ခွင့် သဘောတူစည်းကမ်း  
ချက်သည် ပုဂ္ဂိုလ်ရေးရာသဘောတူချက်အဖြစ် မှတ်ယူသည်ဖြစ်၍ သီးခြား  
ကာလသတ်မှတ်မှသာလျှင် အတည်ဖြစ်ကြောင်း သို့မဟုတ်ပါက အလှမ်း  
ဝေးခြင်းကြောင့် အတည်မဖြစ် ပျက်ပြယ်ကြောင်း၊ အချိန်ကာလသတ်မှတ်  
ထားသော သဘောတူစည်းကမ်းချက်သည် အတည်ဖြစ်နိုင်သော်လည်း  
အချိန်အကန့်အသတ်မရှိသော သဘောတူစည်းကမ်းချက်သည်ပျက်ပြယ်  
ကြောင်း၊ သက်သေခံအမှတ် ၅ အပိုဒ် ၇ ပါတိုက်ခန်းကို အပျောက်ဖြင့်  
ဦးစွာဝယ်ယူခွင့်ကို အချိန်ကာလကန့်သတ်ခြင်းမရှိကြောင်း၊ အထင်

အရှားတွေ့မြင်နိုင်ကြောင်း၊ သို့ပါ၍ သက်သေခံအမှတ် ၅ အပိုဒ် ၇ ပါ သဘောတူစည်းကမ်းချက်သည် ပျက်ပြယ်ကြောင်း၊ တရားရုံးချုပ်က တိုက်ခန်းကို လက်ရောက် ပေးပါက အယူခံတရားလိုနှင့် မူလအိမ်ရှင်တို့အကြား ဆက်သွယ်မှုမရှိသောကြောင့် ရှုပ်ထွေးမှုများပေါ်ပေါက်နိုင်ကြောင်းသာ လျှင် သုံးသပ်ကြောင်း၊ သက်သေခံအမှတ် ၅ အပိုဒ် ၇ ပါ သတ်မှတ်ချက်က အိမ်ငှားအားထပ်ဆင့် မငှားရဟုအတိအလင်း ပိတ်ပင်ခြင်းမရှိ၍ အိမ်ငှား ဒေါ်ခင်စန်းက အယူခံတရားလိုအား ထပ်ဆင့်ငှားရမ်းသဖြင့် တစ်ဆင့်ခံ အိမ်ငှားကို တိုက်ခန်းပေးခြင်းသည် အိမ်ရှင်နှင့်ဥပဒေအရ အရှုပ်အထွေး ဖြစ်စရာမရှိကြောင်း၊ တိုက်ခန်းကို အပျောက်ဖြင့်ရောင်းရန်ချုပ်ဆိုသော သက်သေခံအမှတ် (ဃ) ပဋိညာဉ်သည် ခိုင်လုံသောကြောင့် ပဋိညာဉ် အတိုင်း ဆောင်ရွက်စေသည့်အနေဖြင့် တိုက်ခန်း (တယ်လီဖုန်း အပါအဝင်) ကိုလက် ရောက်ပေးအပ်စေရန် ဒီကရီချမှတ်သင့်ကြောင်း လျှောက်လဲတင်ပြသည်။

အယူခံတရားပြိုင်တို့ လာရောက်လျှောက်လဲခြင်းမပြုပေ။

ရန်ကုန်မြို့၊ ဗိုလ်တထောင်ဘုရားလမ်း၊ အမှတ် ၁၀၉ မြေညီထပ် ရှိတိုက်ခန်းကို ဦးညွန့်နှင့် ဒေါ်ခင်စန်းတို့က ပိုင်ရှင်ဖြစ်သူ ဦးထွန်းဝါနှင့် ဒေါ်ထွေးကြည်တို့ထံမှ တိုက်ခန်းငှားရမ်းခြင်း ကတိစာချုပ်ချုပ်ဆိုပြီး လွှဲပြောင်းပိုင်ခွင့်ဖြင့်ငှားရမ်းခြင်း (အပျောက်စနစ်) ဖြင့်ငွေပေးချေဝယ်ယူ ကာနေထိုင်ခဲ့ကြသည်။

ဦးညွန့်နှင့် ဒေါ်ခင်စန်းတို့တွင် သားသမီးမွေးဖွားထွန်းကားခဲ့ကြခြင်းမရှိချေ။ ခင်ပွန်းဖြစ်သူ ဦးညွန့်မှာ ၁၈-၁-၈၄ နေ့တွင် ကွယ်လွန်ခဲ့သည်။ ထို့ကြောင့် ဒေါ်ခင်စန်းက အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းနှင့် ၎င်းတိုက်ခန်း၏အကျိုးခံစားခွင့်အရပ်ရပ်ကို အမွေဆက်ခံပိုင်ဆိုင်ကြောင်း၊ ၂၈-၆-၉၉ ခန့်ကမြွက်ဟကြေငြာချက်တစ်ခု ပြုလုပ်ခဲ့သည်။ ယင်းနောက် ဒေါ်ခင်စန်းက အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းနှင့်စပ်လျဉ်း၍ ရောင်းချခြင်း၊ အခြားနည်းလွှဲပြောင်းခြင်း၊ ပေးကမ်းခွဲဝေခြင်းတို့ ဆောင်ရွက်နိုင်ရန် တူမတော်စပ်သူ ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေး အမှတ် ၂ အယူခံတရားပြိုင်အား အထူးကိုယ်စားလှယ် လွှဲစာပေးအပ်ခဲ့သည်။

အယူခံတရားလို ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းက ဒေါ်ခင်စန်း၏ အထူးကိုယ်စားလှယ်စာရသူ ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးမှ ၎င်းအား အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းနှင့် တိုက်ခန်းတွင်တပ်ဆင်ထားသော တယ်လီဖုန်းအမှတ် ၂၉၁၇၃၃ အပါ

အဝင်ကို ငွေကျပ်သိန်း ၅၀ ဖြင့် အရောင်းအဝယ်ပြုလုပ်ရန် သဘောတူခဲ့ကြောင်း၊ ၂၀-၁၀-၉၉ နေ့တွင် ငွေကျပ် ၁၀ သိန်းအား ပထမအရစ်အဖြစ် ဒေါ်ခင်စန်းသို့ ပေးချေခဲ့ပြီး သက်သေခံအမှတ် (ဂ) စာချုပ်ကိုလည်းကောင်း၊ ဒုတိယအရစ်ငွေကျပ် ၃၀ သိန်းကို ၁၇-၁၁-၉၉ နေ့တွင် ပေးချေခဲ့ပြီး သက်သေခံအမှတ် (ဃ) စာချုပ်ကိုလည်းကောင်း၊ နောက်ဆုံးကျန်ငွေကျပ် ၁၀ သိန်းကျပ်ကို ၁-၁၂-၉၉ တွင်ပေးချေပြီး သက်သေခံအမှတ် (င) စာချုပ်ကိုလည်းကောင်း၊ အသီးသီးချုပ်ဆိုခဲ့ကြောင်းတို့ကို သူ၏အဆိုလွှာအပိုဒ် ၁ မှ ၄ အထိတွင် အဆိုပြုခဲ့သည်။

တရားမကျင့်ထုံးဥပဒေအမိန့် ၈၊ နည်းဥပဒေ ၂ တွင်တရားပြိုင်သည် မိမိ၏ချေလွှာတွင် တရားလို၏အမှုမှာ မည်သည့်အကြောင်းကြောင့် စွဲဆိုခွင့်မရှိကြောင်းကို အတိအကျထည့်သွင်း ထုချေရမည်ဟု ပြဌာန်းထားပြီး နည်းဥပဒေ ၅ တွင် ထိုသို့ချေပခဲ့ခြင်းမရှိလျှင် တရားလို၏တင်ပြချက်ကို ဝန်ခံသည်ဟု ကောက်ယူရမည်ဟု ပြဌာန်းထားသည်။ မိမိကမထုချေခဲ့၍ နစ်နာသည်ဟုယူဆလျှင် အမိန့် ၆၊ နည်းဥပဒေ ၁၇ အရအယူခံမှုအဆင့်အထိ ချေလွှာကိုပြင်ဆင်ရန် လျှောက်ထားနိုင်ခွင့်ရှိသည်။

အယူခံတရားလို ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းက အဆိုလွှာအပိုဒ် ၁ မှ ၄ အထိတွင် အယူခံတရားလိုက အချင်းဖြစ်ပဋိညာဉ်ပြုလုပ်ခဲ့ခြင်းနှင့် အဖိုးငွေအလီလီပေးချေခဲ့ခြင်းတို့ကိုအဆိုပြုထားရာ အမှတ် ၂ အယူခံတရားပြိုင်ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးက အမှု၌ဖြောင့်ဆိုဝန်ခံပြီး အမှတ် ၁ အယူခံတရားပြိုင်ဦးကိုဌေးက သူ၏ချေလွှာ၌ အဆိုလွှာအပိုဒ် ၁ မှ ၄ အထိပါအချက်များကို တရားမကျင့်ထုံးဥပဒေအမိန့် ၈၊ နည်းဥပဒေ ၂ နှင့် ၄ အရလိုအပ်သည့်အတိုင်း ငြင်းဆိုခြင်းမပြုသဖြင့် နည်းဥပဒေ ၅ အရအယူခံတရားလို၏ အဆိုပြုချက်များ မှန်ကန်သည်ဟု မှတ်ယူရမည်ဖြစ်ပါသည်။

အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းကို အရောင်းအဝယ်ပြုရာ၌ ငွေပေးချေပြီးကြောင်းကို ရောင်းသူဝယ်သူ အငြင်းမပွားသည့် အခြေအနေတွင် အမှတ် ၁ အယူခံတရားပြိုင်က ချေလွှာတွင်ချေပခဲ့ခြင်းမရှိဘဲ တရားရုံးချုပ်က အယူခံမှုတွင် နောက်ဆုံးအရစ်ငွေပေးချေခြင်းသည် သဘာဝယုတ္တိနှင့် ကင်းကွာသည်ဟု သုံးသပ်ဆုံးဖြတ်ခြင်းသည် ဥပဒေအရ မှန်ကန်မှုမရှိကြောင်း တွေ့ရှိရသည်။

ဦးညွန့်နှင့် ဒေါ်ခင်စန်းတို့မှာ အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း၏ အမှန်တကယ်ပိုင်ရှင်များမဟုတ်ဘဲ အမှန်တကယ်ပိုင်ဆိုင်သူတို့ထံမှ နေထိုင်ပိုင်



ခွင့်အတွက် အပိုဆောင်းငွေ (အပျောက်ငွေ) ပေးချေကာ အိမ်လခတစ်လ လျှင် ၁၂၅/- ဖြင့်ငှားရမ်းနေထိုင်ကြသော လွှဲပြောင်းပိုင်ခွင့်ဖြင့် တိုက်ခန်း ငှားရမ်းသူ အိမ်ငှားများဖြစ်ကြသည်။

လွှဲပြောင်းပိုင်ခွင့်ဖြင့် ငှားရမ်းနေထိုင်ခဲ့သော ဒေါ်ခင်စန်းက အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းကို အထူးကိုယ်စားလှယ်လွှဲအပ်သူ ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေး မှတစ်ဆင့် ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းသို့ ထပ်ဆင့်လွှဲပြောင်းရောင်းချခဲ့ရာ ထိုသို့ ထပ်ဆင့်လွှဲပြောင်း ရောင်းချခွင့်ရှိ မရှိကို စိစစ်ရန်လိုပေသည်။

ဦးညွန့်နှင့် ဒေါ်ခင်စန်းတို့က အချင်းဖြစ်အခန်းကို ဦးထွန်းဝါနှင့် ဒေါ်ထွေးကြည်တို့ထံမှ တိုက်ခန်းငှားရမ်းသည့် (သက်သေခံအမှတ်-၅) ၁၇-၁၀-၈၂ ရက်စွဲပါ အငှားစာချုပ်၊ စာပိုဒ် ၇ တွင် အောက်ပါအတိုင်း ဖော်ပြထားသည်-

“၇။ နောင်သောအခါအိမ်ငှားသည် အခြားတစ်နေရာသို့ပြောင်း ရွှေ့လိုလျှင် ၎င်းအိမ်ခန်းကို ပြန်ရောင်းလိုသောအခါ အိမ် ရှင်ကို ဦးစွာအကြောင်းကြားပါမည်။ အိမ်ရှင်က ပြန်လိုချင် ပါက နှစ်ဦးသဘောတူနှုန်းဖြင့် ပြန်ရောင်းပါမည်။ အိမ်ရှင် က အလိုမရှိပါက လွတ်လပ်စွာရောင်းချနိုင်ရန် သဘောတူ ပါသည်။”

အဆိုပါဖော်ပြချက်အရဆိုလျှင် အိမ်ရှင်ကအိမ်ငှားအား ငှားရမ်း ထားသည့်အခန်းကို ရောင်းချရန် သဘောတူကြောင်း တွေ့ရှိရသည်။ အိမ် ငှားကအိမ်ခန်းကို ပြန်ရောင်းလိုသည့်အခါ အိမ်ရှင်အား အကြောင်းကြား ရန်နှင့် အိမ်ရှင်ကပြန်လိုချင်ပါက အိမ်ရှင်အား ဦးစားပေးရောင်းရန် စည်းကမ်းသတ်မှတ်ထားပြီး အိမ်ရှင်ကအလိုမရှိပါက အိမ်ငှားသည် လွတ်လပ်စွာရောင်းချပိုင်ခွင့်ရှိပေသည်။ ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေ ပုဒ်မ ၁၀၈ (ဂျ) အရအိမ်ငှားသည် တစ်ဆင့်အငှားချထားနိုင်သည်။ အခန်းကို အပျောက်စနစ်ဖြင့် ရောင်းခြင်းသည် အမှန်တကယ်ရောင်းခြင်း မဟုတ်ဘဲလွှဲပြောင်းပိုင်ခွင့်ဖြင့် ထပ်ဆင့်ငှားရမ်းခြင်းသာဖြစ်သည်။

ဒေါ်ဌေးသိန်း နှင့် ဒေါ်သိန်းညွန့်အမှု<sup>(၁)</sup> တွင်-

“အိမ်ငှားတစ်ဦးသည် မိမိငှားရမ်းနေထိုင်သည့်ဥပစာကို တစ်ဆင့် ပြန်လည်၍ အငှားချထားခွင့်ရှိသည်။ ထိုသို့တစ်ဆင့် ပြန်လည်၍ အငှားချထားရာ၌ ရန်ကုန်မြို့၌ အများလက်ခံကျင့်သုံးလျက်ရှိ

(၁) ၁၉၉၃ ခုနှစ်၊ မြန်မာနိုင်ငံတရားစီရင်ထုံး စာ-၁၇

သော အပျောက်စနစ် (နေထိုင်ပိုင်ခွင့်အတွက် တန်ရာတန်ကြေး ပေး၍ ဥပစာကိုလွှဲပြောင်းရယူသည့်စနစ်) ဖြင့်ဆောင်ရွက်ခြင်း ဖြစ်ကြောင်း တွေ့ရသည်။ ထိုကဲ့သို့တစ်ဆင့်ပြန်လည် အငှားချ ထားရန် ဆောင်ရွက်သည့်အခါ အဆောက်အဦပိုင်ရှင်၏ ကြိုတင် ခွင့်ပြုချက်ကို ရယူပြီးမှဆောင်ရွက်ရမည်ဟု ပြဌာန်းချက်မတွေ့ ရပေ။”

ဟုတရားရုံးချုပ် စုံညီခုံရုံးက ထုံးဖွဲ့ထားသည်။

ဒေါ်ခင်စန်းသည် အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း၏နေထိုင်ပိုင်ခွင့်ကို အပျောက်စနစ်ဖြင့် ရောင်းချပိုင်ခွင့်ရှိကြောင်း ထင်ရှားသဖြင့် ၎င်း၏ အထူးကိုယ်စားလှယ် ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးမှတစ်ဆင့် ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းသို့ ထပ်ဆင့်လွှဲပြောင်းရောင်းချခဲ့ခြင်းသည် ဥပဒေအရ ခိုင်မာသည့်လွှဲပြောင်း ရောင်းချမှုမဟုတ်ဟု ဆိုနိုင်မည်မဟုတ်ပေ။

ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေပုဒ်မ ၁၀ တွင်အောက်ပါ အတိုင်း ပြဌာန်းထားသည်-

“ပုဒ်မ ၁၀။ လွှဲပြောင်းခံရသူကဖြစ်စေ၊ ထိုသူမှတစ်ဆင့်ပိုင်ဆိုင် သူကဖြစ်စေ၊ ပစ္စည်း၏အကျိုးစီးပွားကို လက်လွှတ် ခြင်းမပြုရန်သော်လည်းကောင်း၊ စီမံခန့်ခွဲခြင်းမပြု ရန်သော်လည်းကောင်း လုံးဝတားမြစ်သည့်စည်း ကမ်းချက် သို့မဟုတ် ကန့်သတ်ချက်ထား၍ပစ္စည်း လွှဲပြောင်းလျှင် ငှားရမ်းရာ၌ စည်းကမ်းချက်သည် အငှားချထားသူ သို့မဟုတ် ထိုသူမှတစ်ဆင့် ပိုင်ဆိုင် သူ၏အကျိုးအတွက်ဖြစ်သည့်ကိစ္စမှအပ ယင်းစည်း ကမ်းချက် သို့မဟုတ် ကန့်သတ်ချက်သည် အတည် မဖြစ် ပျက်ပြယ်သည်။”

ပစ္စည်းတစ်ရပ်ကို လွှဲပြောင်းသည့်အခါ ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်း အက်ဥပဒေပုဒ်မ ၈ အရပစ္စည်း၏အကျိုးစီးပွားနှင့် ဥပဒေအရ ဒွန်တွဲ ဆက်စပ်နေသည့်အရာအားလုံးသည် လွှဲပြောင်းခံယူသူထံသို့ ရောက်ရှိ သည့်ဥပဒေအရ ဒွန်တွဲဆက်စပ်နေသည့်အရာတွင် ထိုပစ္စည်းအား လွှဲ ပြောင်းခံယူသူက မိမိသဘောအတိုင်း ပြန်လည်လွှဲပြောင်းခြင်း၊ စီမံခန့်ခွဲ ခြင်း ပြုပိုင်ခွင့်ပါဝင်နေသဖြင့် ပစ္စည်းကိုလွှဲပြောင်းရာ၌ တစ်ဆင့်လွှဲပြောင်း ခြင်း၊ စီမံခန့်ခွဲခြင်း မပြုရဟုလုံးဝတားမြစ်သည့် စည်းကမ်းချက် သို့မဟုတ်

ကန့်သတ်ချက်သတ်မှတ်ထားခြင်း မပြုနိုင်ပေ။ သတ်မှတ်ထားပါက ထိုသတ်မှတ်ချက်သည် တရားမဝင်ဘဲ ပျက်ပြယ်သည်။ ပစ္စည်းကို အလွယ်တကူဖြင့် လွှဲပြောင်းရာ၌ အဟန့်အတားဖြစ်စေမည့် စည်းကမ်းချက်သည် ပျက်ပြယ်သည်ဟု ဆိုလိုခြင်းဖြစ်သည်။ ပစ္စည်းကို ရောင်းခြင်း၊ ဝယ်ခြင်း၊ ပေါင်နှံခြင်း၊ စီမံခန့်ခွဲခြင်း ပြုလုပ်ကြသည့် ပြည်သူတို့၏အကျိုး ကာကွယ်ရန် ဖြစ်ပေသည်။

ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေပုဒ်မ ၁၀ အရ ပစ္စည်းကိုစီမံခန့်ခွဲခြင်းမပြုရန် လုံးဝတားမြစ်သည့် စည်းကမ်းချက်သည် တရားမဝင်သော်လည်း ထိုစည်းကမ်းချက်ပါဝင်သော လွှဲပြောင်းမှုမှာ ပျက်ပြယ်ခြင်း မရှိပေ။ ဥပမာ လူတစ်ဦးက သားသမီးများ စားဝတ်နေရေးအတွက် မြေကွက်တစ်ကွက်ကို လွှဲပြောင်းပေးရာ၌ ထိုမြေကို ရောင်းချပေါင်နှံခြင်း မပြုရဆိုသော စည်းကမ်းချက်သတ်မှတ်ထားရာ ထိုစည်းကမ်းချက်သည် ဤပုဒ်မ ၁၀ အရပျက်ပြယ်သော်လည်း မြေကိုလွှဲပြောင်းသည့်ကိစ္စမှာမူ အတည်ဖြစ်သည်။

ဦးထွန်းဝါတို့နှင့် ဒေါ်ခင်စန်းတို့ ချုပ်ဆိုသည့်သက်သေခံအမှတ် ၅ အငှားစာချုပ်အပိုဒ် ၇ တွင်အိမ်ငှားက အိမ်ခန်းကိုပြန်ရောင်းလိုသော အခါ အိမ်ရှင်ကိုဦးစွာအကြောင်းကြားပါမည်ဟူသော သတ်မှတ်ချက်ပါရှိရာ ယင်းသတ်မှတ်ချက်သည် ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေပုဒ်မ ၁၀ ၏ခြင်းချက်တွင် အကျိုးဝင် မဝင် စိစစ်ရန်လိုသည်။

ပုဒ်မ ၁၀ ၏ခြင်းချက်အရ စည်းကမ်းချက်သည် သို့မဟုတ် ကန့်သတ်ချက်သည် အငှားချထားသူ သို့မဟုတ် ထိုသူကိုအစွဲပြု၍ တောင်းဆိုပိုင်သူများ၏ အကျိုးအတွက်ဖြစ်ပါက အတည်ဖြစ်သည်။

သက်သေခံအမှတ် ၅ အငှားစာချုပ်အပိုဒ် ၇ တွင်အိမ်ငှားက အိမ်ခန်းကိုပြန်ရောင်းလိုသောအခါ အိမ်ရှင်ကို အကြောင်းကြားရန်၊ အိမ်ရှင်ကအလိုမရှိပါမှ အိမ်ငှားကလွတ်လပ်စွာရောင်းချရန် သတ်မှတ်ငါးစာ စာနိရုဒ်၊ မြေဥပဒေပုဒ်မ ၀၊ နှစ် (Pre Emption) ကိုဖြစ်ပေါ်စေသော သတ်မှတ်ချက်ဖြစ်သည်။ အိမ်ရှင်အားဦးစားပေးရောင်းချရန် သတ်မှတ်ထားချက်သည် အိမ်ရှင်အကျိုးအတွက်ဖြစ်သည်ဟု ယူဆပါက ယင်းသတ်မှတ်ချက်သည် ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေပုဒ်မ ၁၀ အရ ပျက်ပြယ်ခြင်းမရှိဟု ယူဆရမည်ဖြစ်သည်။

ယင်းသို့ယူဆသည့်တိုင်အောင် အိမ်ရှင်ဦးထွန်းဝါနှင့် ဒေါ်ထွေး

ကြည်တို့က အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းကို ပြန်လည်အလိုရှိကြောင်း မပေါ်ပေါက်  
ပါ။ အိမ်ငှား ဒေါ်ခင်စန်းက အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း၏ နေထိုင်ပိုင်ခွင့်ကို  
ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းသို့ ရောင်းချခြင်းအား ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေ  
ပုဒ်မ ၁၀ ပါပြဋ္ဌာန်းချက်နှင့် ငြိစွန်းသည်ဆိုကာ ကန့်ကွက်ခြင်း၊ တရားစွဲဆို  
ခြင်းများမရှိသဖြင့် ဒေါ်ခင်စန်း လွတ်လပ်စွာရောင်းချခြင်းကို သဘောတူ  
ခဲ့ကြောင်း ပေါ်လွင်ထင်ရှားသည်။

အမှန်အားဖြင့် သက်သေခံအမှတ် ၅ အိမ်ငှားစာချုပ်အပိုဒ် ၇  
တွင် အိမ်ရှင်အားဦးစားပေးရောင်းချရန် သတ်မှတ်ထားချက်သည် အိမ်ရှင်  
နှင့်အိမ်ငှားတို့ပြုလုပ်သော သဘောတူသတ်မှတ်ချက် (Covenant) သာ  
ဖြစ်သည်။ စည်းကမ်းချက် (Condition) သည်ပစ္စည်းနှင့် ခွန်တွဲလျက်ရှိ  
သောအရာဖြစ်၍ လွှဲပြောင်းသူကသတ်မှတ်ပေးသည့် သဘောတူသတ်မှတ်  
ချက်သည် နှစ်ဦး သို့မဟုတ် နှစ်ဦးထက်ပိုသူများအချင်းချင်း သဘောတူ  
ညီကြသည့် သဘောတူချက်မျှသာဖြစ်ပြီး ၎င်းတို့တစ်ဦးဦးက အခြားသူ  
အား တစ်စုံတစ်ရာကိုပြုလုပ်စေရမည်ဟု ကတိကဝတ်ပြုခြင်းဖြစ်သည်။  
သဘောတူသတ်မှတ်ချက်အတိုင်း မဆောင်ရွက်ခြင်း သို့မဟုတ် သဘောတူ  
သတ်မှတ်ချက်ကို ဖောက်ဖျက်ခြင်းသည် စည်းကမ်းချက်ကို ဖောက်ဖျက်မှု  
မှာကဲ့သို့ လွှဲပြောင်းမှုကို ပျက်ပြယ်စေမည်မဟုတ်။ သို့သော်လျော်ကြေး  
ရလို့မစွဲဆိုခြင်းကို ပေါ်ပေါက်စေနိုင်သည်။

ထို့ကြောင့် ဒေါ်ခင်စန်းသည် အိမ်ရှင်ဦးထွန်းဝါတို့နှင့် သဘောတူ  
ပြုလုပ်ထားသည့် အိမ်ရှင်အားဦးစားပေးရောင်းချရန် သတ်မှတ်ထားချက်  
ကို ဖောက်ဖျက်သည်ဆိုဦးတော့ ဒေါ်ခင်စန်းက ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းအား  
လွှဲပြောင်းပေးခြင်းသည် ပျက်ပြယ်မည်မဟုတ်ပေ။ ဦးထွန်းဝါတို့က  
ဒေါ်ခင်စန်းအပေါ် လျော်ကြေးရလို့မစွဲဆိုလိုက စွဲဆိုရုံသာရှိစေလိမ့်မည်။

ပစ္စည်းလွှဲပြောင်းခြင်းအက်ဥပဒေပုဒ်မ ၁၀၅ တွင် အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်  
ဆိုထားသည့်အတိုင်း အငှားချထားခြင်းဟူသည် မရွှေ့မပြောင်းနိုင်သည့်  
ပစ္စည်းတွင် အကျိုးခံစားခွင့်ကို လွှဲပြောင်းခြင်းသာဖြစ်၍ အိမ်ရှင်သည်  
ပစ္စည်းပိုင်ရှင်ဖြစ်မြဲဖြစ်သည်။ သို့ဖြစ်၍ အိမ်ငှားကသဘောတူသတ်မှတ်  
ချက် (Covenant) ကိုဖောက်ဖျက်စေကာမူ စည်းကမ်းချက် (Condi-  
tion) ကိုဖောက်ဖျက်မှုမှာကဲ့သို့ လွှဲပြောင်းခြင်းကို ပျက်ပြယ်စေခြင်းမရှိပေ။

အပျောက်စနစ်ဖြင့် ရောင်းချခြင်းသည် လွှဲပြောင်းပိုင်ခွင့်ဖြင့်  
ငှားရမ်းခြင်းဖြစ်သည်။ လွှဲပြောင်းပိုင်ခွင့်ဖြင့် ငှားရမ်းခြင်းဆိုသည်မှာ ငှား

ရမ်းသည့်ကာလ သတ်မှတ်ချက်မရှိဘဲ အိမ်ငှားက ဥပစာလက်ဝယ်ထား ပိုင်ခွင့်ကိုဝယ်ယူ၍ အိမ်ရှင်အား ငှားရမ်းခကိုသာပေးသည့် ငှားရမ်းခြင်း ကိုဆိုသည်။

ဒေါ်ခင်စန်းက ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးအား အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းကို ရောင်းချခြင်း၊ အခြားနည်းလွဲပြောင်းခြင်းတို့ ဆောင်ရွက်ရန် သက်သေခံ အမှတ် (ခ) အထူးကိုယ်စားလှယ်လွှဲစာဖြင့်လွှဲအပ်ခဲ့သည်။ ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေး သည် ဒေါ်ခင်စန်း၏ ကိုယ်စားလှယ်အဖြစ်ဖြင့် သက်သေခံအမှတ် (ဂ) (ဃ) နှင့် (င) ပဋိညာဉ်စာချုပ်များအရ အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းအား ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းသို့ ရောင်းချရန် ပဋိညာဉ်ပြုလုပ်ခဲ့သည်။ ထိုသို့ ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးက ပဋိညာဉ်ပြုလုပ်ခြင်းသည် ၎င်း၏အခွင့်အာဏာ အတွင်း ပြုလုပ်ခြင်းဖြစ်၍ ပဋိညာဉ်အက်ဥပဒေပုဒ်မ ၂၂၆ အရ ဒေါ်ခင်စန်းကိုယ်တိုင် ပြုလုပ်ဘိသကဲ့သို့ အကျိုးသက်ရောက်မှုရှိသည်။

အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်းကို ပေးအပ်ရန် သတ်မှတ်ထားသည့်နေ့ မတိုင်မီ ဒေါ်ခင်စန်း ကွယ်လွန်ခဲ့ရာ ယင်းအခန်းတွင်နေထိုင်သူ ဒေါ်ခင်စန်း၏မောင်ဖြစ်သူ အမှတ် ၁ အယူခံတရားပြိုင် ဦးကိုဌေးသည် ၎င်း၏ချေလွှာတွင် ဖော်ပြထားသည့်အတိုင်း ကွယ်လွန်သူ ဒေါ်ခင်စန်း၏ တရားဝင်ကိုယ်စားလှယ်ဖြစ်သဖြင့် ပဋိညာဉ်အက်ဥပဒေပုဒ်မ ၃၇ အရ ပဋိညာဉ်အတိုင်း ဆက်လက်ဆောင်ရွက်ရန် တာဝန်ရှိလာသည်။

အမှတ် ၁ အယူခံတရားပြိုင် ဦးကိုဌေးက အချင်းဖြစ်ဥပစာကို ဆက်လက်ငှားရမ်းနေထိုင်သူဖြစ်ကြောင်း ထုချေသော်လည်း ၎င်းတင်ပြ သည့် ငှားရမ်းခပြေစာများတွင် ဦးညွန့်၊ ဒေါ်ခင်စန်း နာမည်ဖြင့် ငှားရမ်း ခပေးသွင်းထားသည်ကို တွေ့ရှိရသည်။ ၎င်းနာမည်ဖြင့် ငှားရမ်းခပေး သွင်းခြင်းမဟုတ်၍ ဦးကိုဌေးသည် အိမ်ငှားမဟုတ်ကြောင်း ပေါ်လွင် ထင်ရှားသည်။

တရားရုံးချုပ်က ဒေါ်ခင်စန်းသည် အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း၏ နေထိုင်ပိုင်ခွင့်ကို ၎င်း၏ကိုယ်စားလှယ်လွှဲအပ်သူ ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးမှ တစ်ဆင့် ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းကို ရောင်းချခြင်းသည် ဥပဒေအရခိုင်မာသည့် လွှဲပြောင်းရောင်းချမှုမဟုတ်ဟု သုံးသပ်ဆုံးဖြတ်ခြင်းမှာ မှားယွင်းပေသည်။

သို့ဖြစ်၍ အထူးအယူခံခုံရုံးမှ ကြားနာသည့်ပြဿနာများနှင့် စပ်လျဉ်း၍ အောက်ပါအတိုင်း ဖြေဆိုလိုက်သည်-

၁။ အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း အရောင်းအဝယ်ပြုလုပ်ရာ၌ ၃ ရစ်ခွဲ

၍ ငွေပေးချေလက်ခံခဲ့ခြင်းကို ရောင်းသူဝယ်သူ အငြင်း  
မပွားသည့် အခြေအနေတွင် ချေလွှာတွင် ခုခံချေပခြင်းမရှိ  
ဘဲ ထိုငွေပေးချေသည့်ကိစ္စကို တရားရုံးချုပ်က အယူခံမှု  
တွင် ထည့်သွင်းသုံးသပ်ဆုံးဖြတ်ခြင်းသည် ဥပဒေအရ မှန်  
ကန်မျှတမှုမရှိကြောင်း၊

၂။ ဒေါ်ခင်စန်းက အချင်းဖြစ်တိုက်ခန်း၏ နေထိုင်ပိုင်ခွင့်ကို  
(အပျောက်စနစ်ဖြင့်) ၎င်း၏အထူးကိုယ်စားလှယ်လွှဲအပ်  
သူ ဒေါ်မြင့်မြင့်ထွေးမှ တစ်ဆင့် ဒေါ်ခင်ဌေးသန်းသို့ ရောင်း  
ချခဲ့ခြင်းသည် ဥပဒေအရ ခိုင်မာသည့်လွှဲပြောင်းရောင်းချ  
မှုမဟုတ်ဟု သုံးသပ်ဆုံးဖြတ်ခြင်းသည် မှန်ကန်မှုမရှိ  
ကြောင်း။

အထက်ပါအကြောင်းများကြောင့် ဤအထူးအယူခံမှုကို ခွင့်ပြု  
ပြီး တရားရုံးချုပ်နှင့် ရန်ကုန်တိုင်းတရားရုံးတို့၏ စီရင်ချက်နှင့် ဒီကရီတို့ကို  
ပယ်ဖျက်ကာ အယူခံတရားလို ဒေါ်ခင်ဌေးသန်း စွဲဆိုသည့်အတိုင်း အချင်း  
ဖြစ်တိုက်ခန်းအား အယူခံတရားလိုလက်ဝယ်သို့ ပေးအပ်စေသည့် အနိုင်  
ဒီကရီကို တရားရုံးအဆင့်ဆင့်စရိတ်နှင့် တကွ ချမှတ်လိုက်သည်။

ရှေ့နေကျပ် ၃၀၀၀/- သတ်မှတ်သည်။