இந்திய உச்சநீதிமன்றம்

2018 ம் ஆண்டு ஜூலை மாதம் 04 ம் நாள்

முன்னிலை

மாண்புமிகு தலைமை நீதியரசர் திரு. தீபக் மிஸ்ரா

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஏ.எம். கான்வில்கர்

மற்றும்

மாண்புமிகு நீதியரசர் முனைவர் திரு. டி.ஒய். சந்திரசூட்

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு எண். 18377/2017

அமீர் மின்ஹாஜ் ....மேல்முறையீட்டாளர்

எதிர்

டியர்ட்ரே எலிசபெத் (ரைட்) இசார்

மற்றும் பிறர் ...எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்

பதிவுச் சட்டம், 1908 – பிரிவு 17 (1 ஏ) - சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், 1882 – பிரிவு 53 ஏ - பதிவு கட்டாயம் தேவைப்படும் ஆவணங்கள் - உண்மைகளின் அடிப்படையில், ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் கோரப்பட்ட பதிவு செய்யப்படாத விற்பனை ஆவணம், பதிவு செய்யப்பட்ட செயலுறுதி ஆவணம் மற்றும் பொது

செயலுறுதி ஆவணம் - சாட்சியத்தை ஏற்றுக்கொள்ளுதல் - விசாரணை நீதிமன்றம் மூன்று ஆவணங்களையும் ஆவணமாகக் குறியிடலாம் மற்றும் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என்று கூறியுள்ளது - இருப்பினும், உயர்நீதிமன்றம் அதை நீக்கறவு செய்தது - தீர்வு : ஆவணம் கட்டாயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும், பதிவு செய்யப்படவில்லை என்றால் ஒப்பந்தத்தின் ஆதாரமாக ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரிய வழக்கில் அந்த ஆவணத்தை ஏற்றுக்கொள்ளலாம் - அதன் அடிப்படையில் அந்த ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டிருந்தால் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரிய வழக்கில் அந்த ஒப்பந்தத்திற்கான சான்றாவணமாக அதைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். அதற்கு மேல் எதுவும் இல்லை. பொது செயலுறுதி ஆவணத்தைப் பொறுத்தவரை அது பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் என்பதாலும் அது முறைப்படி முத்திரையிடப்பட்டது என்பதாலும் விசாரணை நீதிமன்றம் அதனை சட்டப்படி மறுக்கக்கூடிய அனுமானத்திற்கு உட்பட்டு பெற்றுள்ளது சரியேயாகும் - மேலும், கிரய ஒப்பந்தம் பிரிவு 17(1ஏ) செயல்பாட்டிற்கு வருவதற்கு முன்பு ஏற்பட்டுள்ளது - அதனால் அந்த ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்டபோது கட்டாயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய அவசியம் இல்லை - கட்டாயம் பதிவு செய்யப்படவேண்டி இருந்தாலும் கூட அதனை குறிப்பிட்ட நோக்கத்திற்காக ஆவணமாக பெற்றுக்கொள்ளலாம் - அதனால் விசாரணை நீதிமன்றத்தின் உத்தரவு மீட்டெடுக்கப்பட்டது - ஆவணத்தின் உண்மைத்தன்மை,

செல்லுபடியாகும் தன்மை மற்றும் கட்டுப்படுத்தும் இயல்பு ஆகியவை 1882 ம் ஆண்டுச் சட்டம் அல்லது 1899 ம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் பிரிவுகளால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளனவா என்பதைப் பொறுத்து பொருத்தமான கட்டத்தில் முடிவு செய்ய வேண்டும் - இந்திய முத்திரைத்தாள் சட்டம், 1899.

மேல்முறையீட்டை அனுமதித்து, இந்நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது:

தீர்வு:

1.1 பதிவுச் சட்டம், 1908 பிரிவு 17(1 ஏ)-ஐ வாசிக்கையில், தரப்பினர் சட்டத்தின் பிரிவு 53-ஏ/1882 ன் கீழ் அவரது சுவாதீனத்தை பாதுகாக்க விரும்பினால் அந்த அசையா சொத்தின் உரிமை, உரிமை மூலத்தை தகுந்த மறுபயனுக்காக மாற்றம் செய்ய ஏற்படும் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என்பது தெளிவாகிறது. அவ்வாறு அந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்றால் சட்டப்பிரிவின் படி அந்த ஆவணம் பிரிவு 53 ஏ, சட்டம் 1882 ன் கீழ் எந்த விளைவையும் ஏற்படுத்தாது.

[பத்தி 10][180-எஃப்-ஜி]

1.2 பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஒரு ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாவிட்டால், ஏற்றதை ஆற்றுகைக்கான ஒரு வழக்கில்

ஒப்பந்தத்தின் ஆதாரமாக ஏற்றுக்கொள்ளப்படலாம். இதைக் கருத்தில் கொண்டு, எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்பில் உயர்நீதிமன்றம் பதிவு செய்துள்ள முடிவில், அந்த ஆவணம் காட்சிக்கு வைக்கப்பட்டிருந்தாலும், 1908 ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் 49 ஆவது பிரிவின்படி விற்பதற்கான ஒப்பந்தத்தின் சான்றாக மட்டுமே அது ஏற்கத்தக்கது என்றும், 1882 ஆம் ஆண்டின் 53 ஏ பிரிவின் நோக்கங்களுக்காக அது எந்தப் பயனையும் கொண்டிருக்காது என்றும் பொருள் கொள்ள வேண்டும். அதன்படி, இது ஏற்றதை ஆற்றுகைக்கான ஒரு வழக்கில் ஒரு ஒப்பந்தத்தின் ஆதாரமாக பெறப்படுகிறது, அதற்கு மேல் எதுவும் இல்லை.

[பத்தி 11][181-எஃப்-ஜி]

1.3 பதிவு செய்யப்பட்ட பொது செயலுறுதி ஆவணம், அசல் பிரதிவாதி எண்.1-எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் எண்.1 & 2 ன் முன்னமைந்தவர்களால் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் எண்.3 க்கு சார்பாக ஏற்படுத்தப்பட்டது. அது பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் என்பதால் விசாரணை நீதிமன்றம் அந்த ஆவணம் சட்டப்பூர்வ, மறுக்கக்கூடிய அனுமான உள்ள, முறையாக முத்திரையிடப்பட்ட ஆவணம் என்று நியாயப்படுத்தியுள்ளது. விசாரணை நீதிமன்றத்தின் முடிவுப்படி அந்த ஆவணம் 1882 ம் ஆண்டுச் சட்டம் அல்லது 1899 ம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் பிரிவுகளால் பாதிக்கக்கூடியதா என்பது குறித்த கேள்வி

இருதரப்பிலும் தாக்கல் செய்யப்படும் சாட்சிய சான்றாவணங்களின் மூலமே தீர்மானிக்கப்படும். எனவே, உயர்நீதிமன்றம், 1995 நவம்பர் 12 தேதியிட்ட விற்பனை ஒப்பந்தத்தை மேற்கோள் காட்டி, கூட்டிணைப்புக் கோட்பாட்டைப் பயன்படுத்தி, மேற்கூறிய ஆவணத்தை பகுப்பாய்வு செய்வதற்குப் பதிலாக, அத்துடன் நிறுத்தியிருக்க வேண்டும். மேல்முறையீட்டாளர் (வாதி) அந்த ஆவணத்தில் ஒரு தரப்பினர் இல்லை. உண்மையில், அந்த ஆவணத்தை நிறைவேற்றிய 1 ஆம் பிரதிவாதி மற்றும் 2 ஆம் பிரதிவாதி ஆகியோர் இந்த வழக்கில் தரப்பினர்கள் ஆவார்கள். முதன்மை ஆவணமான 12 நவம்பர் 1995 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தம் 1908 ம் ஆண்டுச் சட்டம் பிரிவு 17(1 ஏ) நடைமுறைப்படுத்தப்படுவதற்கு முன்பே ஏற்பட்டது என்பதை விசாரணை நீதிமன்றம் சரியாக கவனித்துள்ளது. அந்த சட்டப்பிரிவிற்கு முன்னோக்கிய செயல்பாட்டுத் தன்மை இல்லை. அதனால் அந்த ஆவணம் ஏற்பட்ட காலத்தில் அந்த ஆவணம் கட்டாயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய அவசியம் இல்லை. அந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டிய ஆவணமாக இருந்தாலும் 1908 ம் ஆண்டுச் சட்டம் பிரிவு 49 உ/இ பிரிவு 17 (1 ஏ)-ன் கீழ் 1882 சட்டத்தின் 53 ஏ பிரிவின் நோக்கங்களுக்காக எந்த விளைவும் இல்லாமல், ஒரு வரையறுக்கப்பட்ட நோக்கத்திற்கான ஆதாரமாக அதைப் பெற முடியும்.

[பத்தி 12] [182 பி-எஃப்]

1.4 இதன் விளைவாக, ஆவணங்கள் குறியீடு செய்வதற்கு எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் 1 மற்றும் 2 வலியுறுத்திய ஆட்சேபனைகளை விசாரணை நீதிமன்றம் ரத்து செய்தது சரியானது. அந்த ஆவணங்களின் உண்மைத் தன்மை செல்லுந்தன்மை, கட்டுப்படுத்தும் தன்மை குறித்தான கேள்விகள், 1882 ம் ஆண்டுச் சட்டம் மற்றும் 1889 ம் ஆண்டுச் சட்டப் பிரிவுகளால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளனவா என்பது குறித்தும் இருதரப்பிலும் கொடுக்கும் வாய்மொழி மற்றும் ஆவண சாட்சியங்கள் மூலம் உரிய கட்டத்தில் முடிவு செய்யப்படும். விசாரணை நீதிமன்றத்தின் உத்தரவு மீட்டெடுக்கப்பட்டது.

[பத்தி 13, 15] [182-எஃப்-ஜி; 183-ஏ]

எஸ். கலாதேவி எதிராக வி.ஆர். சோமசுந்தரம் மற்றும் பிறர் (2010) 5 எஸ்சிசி 401 : [2010] 4 எஸ்சிஆர் 515; கே.பி. சாஹா அண்ட் சன்ஸ் பிரைவேட் லிமிடெட் எதிராக டெவலப்மெண்ட் கன்சல்டன்ட் லிமிடெட் (2008) 8 எஸ்சிசி 564 : [2008] 8 எஸ்சிஆர் 290; அவினாஷ் குமார் சௌஹான் எதிராக விஜய் கிருஷ்ணா மிஸ்ரா (2009) 2 எஸ்சிசி 532 : [2008] 17 எஸ்சிஆர் 944 - ஆகிய வழக்குகள் குறிப்பிடப்படுகின்றன.

பார்வையிடப்பட்ட முன்தீர்முடிவுகள்

[2010] 4 எஸ்சிஆர் 515 பாரா 10 குறிப்பிடுகிறது

[2008] 8 எஸ்சிஆர் 290 பாரா 11 குறிப்பிடுகிறது

[2008] 17 எஸ்சிஆர் 944 பாரா 14 குறிப்பிடுகிறது

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகார வரம்பு: உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண். 18377/2017.

மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றத்தின் உரிமையியல் சீராய்வு மனு (பிடி) எண். 1700/2016 ல் 02.12.2016 தேதியிட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவில் இருந்து இவ்வழக்கு எழுகிறது.

முன்னிலையாகும் வழக்கறிஞர்கள்

மேல்முறையீட்டாளருக்காக:

திரு. பி. கருணாகரன், எஸ். கௌதமன் ஆகியோர் மேல்முறையீட்டாளருக்காக முன்னிலையாகினர்.

எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்காக:

மூத்த வழக்கறிஞர் திரு. ஜெயந்த் பூஷன், ஆர். வர்கீஸ், சிராயு ஜெயின், கெட்டல் பால், ரோஹித் குமார் சிங், ஏ. லட்சுமிநாராயணன், ஆகியோர் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்காக முன்னிலையாகினர்.

இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையை வழங்கியவர் **மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஏ.எம். கான்வில்கர்** அவர்கள்.

தீர்ப்புரை

1. இந்த மேல்முறையீடானது பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்துடன் மாற்று பரிகாரமாக முன்தொகையை திரும்ப செலுத்துதல் மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி மேல்முறையீட்டாளர் (வாதி) தாக்கல் செய்த அசல் வழக்கில் அவர் தாக்கல் செய்த ஆவணங்கள் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டது தொடர்பாக எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் 1, 2 (பிரதிவாதிகள் 3, 4) உயர்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த மனு 02 டிசம்பர் 2016 ல் அனுமதிக்கப்பட்ட உத்தரவுக்கு எதிராக ஏற்பட்டதாகும்.

2. மேல்முறையீட்டாளர் நீலகிரியில் உள்ள உதகமண்டலத்தில் மாவட்ட நீதிமன்றத்தில் வழக்குத் தாக்கல் செய்தார். அந்த அசல் வழக்கு 23/2010 திரு.

சார்லஸ் தாமஸ் ஓர்மே ஆல்ஃபோர்ட் ரைட் என்பவருக்கு எதிராக தாக்கல் செய்யப்பட்டு அவர் வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது இறந்துவிட்டதால் அவரது வாரிசுகளாக எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் 1 மற்றும் 2 (பிரதிவாதிகள் 3 மற்றும் 4) சேர்க்கப்பட்டார்கள். 1 ஆம் பிரதிவாதி குன்னூர் கிராமம். சர்வே எண்.எட்ச்-48 ஏ இல் உள்ள ஆர்.எஸ். எண். 332/1 இல் 4.80 ஏக்கர் நிலத்தின் உரிமையாளர் ஆவார். அவர் 12 நவம்பர் 1995 ல் 2 ஆம் பிரதிவாதியுடன் அந்த சொத்தை விற்பது தொடர்பாக கிரய ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்தி இருந்ததாக அசல் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும் அந்த கிரய ஒப்பந்தத்தின்அடிப்படையில் 2 ஆம் பிரதிவாதி தாவா சொத்தின் அனுபவத்தில் இருந்து வந்ததார் என்றும், மேலும் அந்த கிரய ஒப்பந்தத்தில் 2 ஆம் பிரதிவாதி அவரது விருப்பப்படி அந்த சொத்தில் குடியிருப்பு வீடுகள் கட்டுவதற்கு 1 ஆம் பிரதிவாதி அங்கீகாரம் அளித்ததாகவும், அந்த சொத்தை அபிவிருத்தி செய்வதற்கு தடையில்லாமல் எப்போது வேண்டுமானாலும் எங்கு வேண்டுமானாலும் வருவதற்கு அவருக்கு வாய்ப்பு இருந்தது என்று குறிப்பிட்டிருப்பதாகவும், அது தொடர்பாக சொத்தின் உரிமையாளரான 1 ஆம் பிரதிவாதி 2 ஆம் பிரதிவாதிக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட பொது செயலுறுதி ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்ததாகவும், அந்த பொது செயலுறுதி ஆவணம் குன்னூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 02 மே 1996 ல் பதிவு செய்யப்பட்டதாகவும், அதன் பிறகு 2 ஆம் பிரதிவாதி தவிர்க்க முடியாத

சூழ்நிலை காரணமாக அந்த சொத்தை மேம்படுத்த முடியவில்லை என்றும், அதனால் அவர் இந்த மேல்முறையீட்டாளரிடம் (வாதி) தாவா சொத்தினை கட்டிட தளங்களாக மேம்படுத்தும் திட்டத்தை செயல்படுத்தி அதை விற்பனை செய்வதற்கு வேண்டுகோள் வைத்ததாகவும், அதனை மேல்முறையீட்டாளர் ஒப்புக்கொண்டதாகவும், இது தொடர்பாக 09 ஜீலை 2003 ல் ரூ.1 கோடிக்கு சொத்தின் உரிமையாளரான 1 ஆம் பிரதிவாதியின் அதிகார முகவரான 2 ஆம் பிரதிவாதி மூலமாக வாதிக்கு கிரய ஒப்பந்தம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளதாகவும் கூறப்பட்டுள்ளது. அந்த கிரய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட அன்று ரூ.25 இலட்சம் கொடுக்கப்பட்டது. மீதத்தொகையை 12 மாதத்திற்குள் செலுத்த வேண்டுமென்று நிபந்தனை ஏற்பட்டது. 09 ஜீலை 2003 ல் ஏற்பட்ட கிரய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் வாதியிடம் தாவா சொத்தின் அனுபவம் ஒப்படைக்கப்பட்டது. 1 ஆம் பிரதிவாதி குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் நிபந்தனையை நிறைவேற்றவில்லை. அதனால் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைப் பரிகாரம் மற்றும் மாற்று பரிகாரமாக முன்தொகையை திரும்ப செலுத்துதல் ஆகியவற்றிற்காக 02 ஆகஸ்ட் 2010 ல் வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

3. 2 ஆம் பிரதிவாதி பெயரிலான 12 நவம்பர் 1995 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தமும் மேல்முறையீட்டாளர் (வாதி) பெயரிலான 09 ஜீலை 2003

தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தமும் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பது ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. 2 ஆம் பிரதிவாதி பெயரிலான 02 மே 1996 தேதியிட்ட செயலுறுதி ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால், அது ரூ.100/- முத்திரைத் தாளில் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதிகள் மேல்முறையீட்டாளர் தாக்கல் செய்த வழக்குரைக்கு எதிராக எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்தார்கள். இந்த வழக்கில் பொருண்மையைப் பொறுத்து ஏற்படுத்தப்பட்ட எழுவினாவிற்கு தீர்வு காணவேண்டிய அவசியம் இல்லை. காரணம், இந்த மேல்முறையீட்டின் நோக்கம் மிகவும் குறுகியது.

4. வழக்குச் சொத்தின் உரிமையாளரான 1 ஆம் பிரதிவாதி 2 ஆம் பிரதிவாதிக்கு ஏற்படுத்திக் கொடுத்த பொது செயலுறுதி ஆவணம் 02 ஜனவரி 2002 ல் ரத்து செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன் விளைவாக 2 ஆம் பிரதிவாதி மேல்முறையீட்டாளருக்கு (வாதி) ஆதரவாக 09 ஜீலை 2003 ல் கிரய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தி இருக்க முடியாது என்று பிரதிவாதிகளால் வலியுறுத்தப்பட்டது.

5. இப்படி இருக்கையில், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் எண்.1 & 2 (பிரதிவாதி எண்.3 & 4) பதிவு செய்யப்படாத விற்பனை ஒப்பந்தங்களை ஏற்கவும், போதிய முத்திரைத் தீர்வை செலுத்தாததால் நிறைவேற்றப்பட்டதற்காக செயலுரிமை ஆவணத்தைப் பறிமுதல் செய்வதற்கும் வழக்கு விசாரணையைத் தொடர்வதற்கு முன் பொருத்தமான அபராதம் விதிக்கவும்

ஒரு முறையான விண்ணப்பத்தை தாக்கல் செய்தனர். அந்த மனு 20 ஜீன் 2011ல் விசாரணை நீதிமன்றத்தால் நிராகரிக்கப்பட்டது. அதற்கு எதிராக பிரதிவாதிகள் 1 மற்றும் 3 மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றத்தின் முன்பு சீராய்வு மனு தாக்கல் செய்தார்கள். அது உரிமையியல் சீராய்வு மனு (மதுரை) எண். 3422/2011 ஆகும். உயர்நீதிமன்றம் முத்திரைக்கட்டணம் செலுத்துதல் மற்றும் ஆவணத்தின் ஏற்புடைமை குறித்து சாட்சிகள் மூலம் அந்த ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்படும்போது முடிவு மட்டுமே செய்ய முடியுமே தவிர தற்போது முடிவு செய்ய முடியாது என்று 30 செப்டம்பர் 2011ல் சீராய்வு மனுவைத் தள்ளுபடி செய்தது. அதன் பிறகு வாதி தரப்பில் மேலே சொல்லப்பட்ட மூன்று ஆவணங்களைக் குறிப்பிட்டு சாட்சியின் பிரமாண வாக்குமூலம் தாக்கல் செய்யப்பட்ட பிறகு 1ஆம் பிரதிவாதியின் வாரிசுகளான 3 மற்றும் 4 பிரதிவாதிகள் சேர்ந்து மேற்படி மூன்று ஆவணங்களை ஆதாரமாகப் பெறுவது குறித்து கேள்வி எழுப்பி கூட்டாக வழக்கிடை விண்ணப்பம் எண். 26/2013 ஐத் தாக்கல் செய்தார்கள். அந்த மனுவிற்கு 01 ஜீன் 2016ல் பகுதியாக 3, 4 பிரதிவாதிகளுக்கு ஆதரவாக விசாரணை நீதிமன்றம் முடிவு கண்டது. 2001 ஆம் ஆண்டு செப்டம்பர் 24 முதல் நடைமுறைக்கு வந்த 2001 ஆம் ஆண்டின் 48 ஆம் சட்டத்தால் செருகப்பட்ட பதிவுச் சட்டம், 1908 (சுருக்கமாக, "1908 சட்டம்") பிரிவு 17 (1 ஏ) இன் கட்டளையை மேற்கோள் காட்டி விசாரணை நீதிமன்றம் கேள்விக்கு பதிலளித்தது. கிரய ஒப்பந்தம் 12 நவம்பர் 1995ல்

ஏற்பட்டுள்ளதால் அது ஏற்புடையது என்றும், அதனை ஆவணமாக குறியீடு செய்யமுடியும் என்றும் முடிவு கண்டது. 2 ஆம் பிரதிவாதி பெயரிலான 02 மே 1996 தேதியிட்ட செயலுறுதி ஆவணத்தைப் பொறுத்து விசாரணை நீதிமன்றம் அது பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் என்பதால் அதன் மதிப்பீடு முத்திரைக்கட்டண நோக்கத்திற்காக சரியானது என்று சட்ட அனுமானம் உள்ளதாக முடிவு செய்தது. மேலும், அந்த ஆவணம் பொது செயலுறுதி ஆவணம். அதற்கு மறுபயன் எதுவும் இல்லை. 2 ஆம் பிரதிவாதி அந்த செயலுறுதி ஆவணத்தின் அடிப்படையில் செயல்பட அங்கீகாரம் மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது. அதனால் அதனை உரிமைமாற்று ஆவணமாகக் கருத முடியாது. அதன் அடிப்படையில் விசாரணை நீதிமன்றம் 3 , 4 ம் பிரதிவாதிகள் ஏற்படுத்திய ஆட்சேபனையை நிராகரித்தது. இருப்பினும் 09 ஜூலை 2003 ல் ஏற்பட்ட கிரய ஒப்பந்தமான 3 வது ஆவணத்தைப் பொறுத்து விசாரணை நீதிமன்றம் அது 1908 சட்டம் பிரிவு 17(1 ஏ) செயல்பாட்டிற்கு வந்தபிறகு ஏற்பட்டுள்ளதால் அது பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டுமென்று வலியுறுத்தியது. ஆனால், அந்த சட்டப்பிரிவினைப் பொறுத்து ஆவணம் குறியீடு செய்யப்படலாம். அவ்வாறு குறியீடு செய்யப்பட்டாலும் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 1882 பிரிவு 53 ஏ-ன் படி சுவாதீனத்தை பாதுகாக்கக் கோரிய பரிகாரம் வழங்க முடியாது. இறுதி ஆய்வில், விசாரணை நீதிமன்றம் மூன்று ஆவணங்களையும் குறியிட்டு ஆதாரங்களாகப் பெறலாம் என்று கருத்து

தெரிவித்தது. இருப்பினும், விசாரணை நீதிமன்றம் அந்த ஆவணங்களின் உண்மைத்தன்மை, செல்லும் தன்மை மற்றும் கட்டுப்படுத்தும் தன்மை அல்லது இந்திய முத்திரைச்சட்டம் 1899 மற்றும் 1882 சட்டத்தின் பிரிவுகளால் மேற்படி ஆவணங்கள் பாதிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பது குறித்தும் பரிசீலிக்கவில்லை என்பது தெளிவாகிறது. அந்த ஆவணங்கள் நிரூபணத் தன்மை மற்றும் தொடர்புடைமைக்கு உட்பட்டு குறியீடு செய்யப்பட்டன.

6. மேற்சொன்ன முடிவால் பாதிக்கப்பட்ட பிரதிவாதிகள் 3 & 4 மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றத்தில் உரிமையியல் சீராய்வு மனு (பி.டி.) எண். 1700/2016 என்ற சீராய்வு மனுவைத் தாக்கல் செய்தார்கள். உயர்நீதிமன்றம், விசாரணை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பை ரத்து செய்தது. உயர்நீதிமன்றம் 02 மே 1996 தேதியிட்ட பொது செயலுறுதி ஆவணமானது 12 நவம்பர் 1995 ல் ஏற்பட்ட கிரய ஒப்பந்தத்தின் தொடர்ச்சியாக மறுபயனுக்காக ஏற்பட்டுள்ளது என்று விளக்கம் அளித்தது. 12 நவம்பர் 1995 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள விதிமுறைகள் மற்றும் நிபந்தனைகள் பின்னிட்டு ஏற்பட்ட பொது செயலுறுதி ஆவணத்திலும் இணைக்கப்பட்டுள்ளதால் அந்த ஆவணம் மறுபயனுக்காக ஏற்பட்டது என்று குறிப்பிட்டு அதனால் அந்த ஆவணத்திற்கு முத்திரைக்கட்டணம் செலுத்தப்பட வேண்டுமென்று முடிவு கண்டது. அதனால் ரூ.100 முத்திரைத்தாளில் அந்த ஆவணம்

நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளதால் அந்த ஆவணம் ஏற்க முடியாதது மற்றும் ஆதாரமாகப் பெறமுடியாதது. 09 ஜீலை 2003 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரத்தைப் பொறுத்து உயர்நீதிமன்றம் அது கட்டாயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டுமென்றும், விசாரணை நீதிமன்றம் அந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட தேவையில்லை என்று முடிவு செய்தது சரியில்லை என்றும் கருதியது. அதனால் விசாரணை நீதிமன்ற உத்தரவைத் தள்ளுபடி செய்து சீராய்வு மனுவை அனுமதித்தது. மேலும் 12 நவம்பர் 1995 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தத்தின் தொடர்ச்சியாக 2 மே 1996 தேதியிட்ட பொது செயலுறுதி ஆவணம் மறுபயனுக்காக ஏற்பட்டது என்று முடிவு செய்து 3 , 4 பிரதிவாதிகள் தாக்கல் செய்த மனுவை அனுமதித்தது. மேலும், 1908 சட்டத்தின் பிரிவு 17(1) (ஏ) உ/இ பிரிவு 49-இன் படி, ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதியை நிறைவேற்றும் நோக்கத்திற்காக 2003 ஜூலை 9 ஆம் தேதி விற்பனை ஒப்பந்தம் நிரூபணமாக ஏற்றுக்கொள்ள முடியாததாக இருந்தது.

7. மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பில் முன்னிலையான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.பி. கருணாகரன் மற்றும் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் தரப்பில் முன்னிலையான கற்றறிந்த மூத்த வழக்கறிஞர் திரு. ஜெயந்த் பூஷன் ஆகியோரின் வாதுரைகள் கேட்கப்பட்டன.

8. மேல்முறையீட்டாளர் (வாதி) தாக்கல் செய்த மூன்று ஆவணங்களை ஆதாரமாகப் பெறுவது சம்பந்தமாக பிரதிவாதிகள் 3 மற்றும் 4 தாக்கல் செய்த மனுவில் விசாரணை நீதிமன்றம் மற்றும் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கிய உத்தரவை பரிசீலனை செய்வது மட்டுமே இந்த மேல்முறையீட்டின் குறுகிய நோக்கமாகும். விசாரணை நீதிமன்றம் பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவுகளை மட்டும் பரிசீலித்துள்ளது மற்றும் ஆவணங்களின் உண்மைத் தன்மை, செல்லும்தன்மை, கட்டுப்படுத்தும் தன்மை மற்றும் 1899 சட்டம் மற்றும் 1882 சட்டத்தின் பிரிவுகளின் படி பாதிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பது குறித்த கேள்விகள் அனைத்தையும் அப்படியே விட்டுள்ளது. விசாரணை நீதிமன்றம் இது குறித்து தரப்பினர்கள் தாக்கல் செய்யும் வாய்மொழி மற்றும் ஆவண சாட்சியத்தின் அடிப்படையில் மட்டும் முடிவு செய்ய முடியும் என்று முடிவு கண்டுள்ளது.

9. வேறு வார்த்தைகளில் கூறுவதானால், பதிவு செய்யப்படாத 09 ஜூலை 2003 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரப்பட்டுள்ள நிலையில் அதனை ஆவணமாக பெற முடியுமா என்பதே இந்த மேல்முறையீட்டில் தீர்வு காணப்படவேண்டிய ஒரே பிரச்சனை ஆகும். 1908 சட்டம் பிரிவு 17 (1ஏ) 24 செப்டம்பர் 2001ல் அமலுக்கு வந்தது, மாறாக பின்னிட்டு கிரய ஒப்பந்தம் 09 ஜூலை 2003ல் ஏற்பட்டது. 1908 சட்டம் பிரிவு 17(1ஏ) பின்வருமாறு கூறுகிறது:

"17. கட்டாயம் பதிவு செய்ய வேண்டிய ஆவணங்கள்-

(1) சொத்து தொடர்புடைய மாவட்டத்தில் அமைந்திருந்தால் மற்றும் அந்த ஆவணங்கள் சட்டம் எண் XVI/1864, அல்லது இந்தியப் பதிவுச் சட்டம், 1866, அல்லது இந்தியப் பதிவுச் சட்டம், 1871, அல்லது இந்தியப் பதிவுச் சட்டம், 1877, அல்லது இந்த சட்டம் வந்த தேதி அல்லது நடைமுறைக்கு வந்த தேதி அல்லது அதற்கு பிறகு நிறைவேற்றப்பட்டிருந்தால் அவை பதிவு செய்யப்பட வேண்டும்.

XXX XXX XXX

(1 ஏ) சொத்து பரிமாற்றச் சட்டம், 1882 (4/1882) இன் பிரிவு 53 ஏ இன் நோக்கத்திற்காக பரிசீலனைக்காக மாற்றுவதற்கான ஒப்பந்தங்களைக் கொண்ட ஆவணங்கள், பதிவு மற்றும் பிற தொடர்புடைய சட்டங்கள் (திருத்தம்) சட்டம், 2001 தொடங்கிய அன்று அல்லது அதற்குப் பிறகு நிறைவேற்றப்பட்டிருந்தால்

பதிவு செய்யப்படும் மற்றும் அத்தகைய ஆவணங்கள் அத்தகைய தொடக்கத்தில் அல்லது அதற்குப் பிறகு பதிவு செய்யப்படாவிட்டால், மேற்கூறிய பிரிவு 53A இன் நோக்கங்களுக்காக அவை எந்த விளைவையும் கொண்டிருக்காது.

XXX XXX XXX

10) சட்டப்பிரிவினை அப்படியே வாசிக்கையில், தரப்பினர் சட்டத்தின் பிரிவு 53-ஏ/1882 ன் கீழ் அவரது சுவாதீனத்தை பாதுகாக்க விரும்பினால் அந்த அசையா சொத்தின் உரிமை, உரிமை மூலத்தை தகுந்த மறுபயனுக்காக மாற்றம் செய்ய ஏற்படும் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என்பது தெளிவாகிறது. அவ்வாறு அந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்றால் சட்டப்பிரிவின் படி அந்த ஆவணம் பிரிவு 53 ஏ, சட்டம் 1882 ன் கீழ் எந்த விளைவையும் ஏற்படுத்தாது. எஸ். கலாதேவி எதிர் வி.ஆர். சோமசுந்தரம் மற்றும் பிறர் வழக்கில் இந்த நீதிமன்றம் பதிவு செய்யப்படாத கிரயப் பத்திரம் ஆவணமாக முன்னிலைப்படுத்தப்பட்டால் அது முழுமையான விற்பனைக்கான ஆதாரம் இல்லை என்றும், ஆனால், அதை வாய்மொழி கிரய ஒப்பந்தத்திற்கான சான்றாக பிரிவு 49 சட்டம் 1908 ன் கீழ் ஏற்றுக்கொள்ளலாம் என்றும் ஒரு சட்ட நிலைப்பாட்டை மீண்டும் கூறியுள்ளது.

"49. பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவணங்களை பதிவு செய்யாததன் விளைவு - பிரிவு 17 ஆல் [அல்லது சொத்து பரிமாற்றச் சட்டம், 1882 (4/1882)] இன் எந்தவொரு வகையத்தின்படியும் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய எந்த ஆவணமும் -

(அ) அதில் உள்ள அசையாச் சொத்தை பாதிக்கலாம், அல்லது

(ஆ) ஏற்றுக்கொள்ள ஏதேனும் அதிகாரத்தை வழங்கலாம்,அல்லது

(இ) பதிவு செய்யப்படும் வரை, அந்த ஆவணமானது, அத்தகைய சொத்தை பாதிக்கும் அல்லது அத்தகைய அதிகாரத்தை வழங்கும் எந்தவொரு பரிவர்த்தனையின் ஆதாரமாகவும் பெறப்படலாம்.

விதிவிலக்காக அசையா சொத்துக்களைப் பாதிக்கும் பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் மற்றும் இந்தச் சட்டம் அல்லது சொத்து பரிமாற்றச் சட்டத்திற்கு தேவைப்படும் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவணம், தொகுதி II - குறித்தவகை தீர்வழிச் சட்டம், 1877 (3 / 1877)-ன் கீழ் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கில் ஒப்பந்தத்திற்கான ஆதாரமாகப் பெறப்படலாம் அல்லது அந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் தேவைப்படாத சூழ்நிலையில் மற்ற நோக்கங்களுக்காக ஆதாரமாக பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

11. வெளியிடப்பட்டத் தீர்முடிவில், இந்த நீதிமன்றம் கே.பி. சாஹா அண்ட் சன்ஸ் பிரைவேட் லிமிடெட் எதிர் டெவலப்மென்ட் கன்சல்டன்ட் லிமிடெட் வழக்கில் வரையறுக்கப்பட்ட கோட்பாடுகளை ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது, மேலும் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஒரு ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாவிட்டால், ஏற்றதை ஆற்றுகைக்கான ஒரு வழக்கில் ஒப்பந்தத்தின் ஆதாரமாக ஏற்றுக்கொள்ளப்படலாம் என்ற மற்றொரு கோட்பாட்டையும் சேர்த்துள்ளது. இந்த விளக்கத்தைக் கருத்தில் கொண்டு, 2003 ஜூலை 9 ஆம் தேதியிட்ட

விற்பனை ஒப்பந்தம் சாட்சியத்தில் ஏற்றுக்கொள்ளத்தக்கதல்ல என்று உயர்நீதிமன்றம் பதிவு செய்த முடிவை புரிந்து கொள்ள வேண்டும், ஆவணம் காட்சிக்கு வைக்கப்பட்டிருந்தாலும், 1908 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் 49 வது பிரிவின் கீழ் விற்பதற்கான ஒப்பந்தத்தின் ஆதாரமாக மட்டுமே அனுமதிக்கத்தக்கது மற்றும் 1882 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் பிரிவு 53 ஏ-ன் நோக்கங்களுக்காக எந்த விளைவையும் ஏற்படுத்தாது என்ற ஒப்புதலைக் கொண்டிருக்கும் என்று புரிந்து கொள்ள வேண்டும். அதன்படி, இது ஏற்றதை ஆற்றுகைக்கான ஒரு வழக்கில் ஒரு ஒப்பந்தத்தின் ஆதாரமாக பெறப்படுகிறது, அதற்கு மேல் எதுவும் இல்லை. உண்மைத்தன்மை, செல்லுபடியாகும் தன்மை மற்றும் கட்டுப்படுத்தும் தன்மை அல்லது அது 1882 ம் ஆண்டுச் சட்டம் அல்லது 1899 ம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் விதிகளால் ஆவணங்கள் பாதிக்கப்பட்டுள்ளன என்ற உண்மை, சம்பந்தப்பட்ட தரப்பினர் வாய்மொழி மற்றும் ஆவண ஆதாரங்களை முன்வைத்த பிறகு விசாரணை நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டபடி பொருத்தமான கட்டத்தில் தீர்ப்பளிக்கப்பட வேண்டும்.

12. பதிவு செய்யப்பட்ட பொது செயலுறுதி ஆவணம், அசல் பிரதிவாதி எண்.1-எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் எண்.1 & 2 ன் முன்னமைந்தவர்களால் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் எண்.3 க்கு சார்பாக ஏற்படுத்தப்பட்டது. அது பதிவு

செய்யப்பட்ட ஆவணம் என்பதால் விசாரணை நீதிமன்றம் அந்த ஆவணம் சட்டப்பூர்வ, மறுக்கக்கூடிய அனுமான உள்ள, முறையாக முத்திரையிடப்பட்ட ஆவணம் என்று நியாயப்படுத்தியுள்ளது. விசாரணை நீதிமன்றத்தின் முடிவுப்படி அந்த ஆவணம் 1882 ம் ஆண்டுச் சட்டம் அல்லது 1899 ம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் பிரிவுகளால் பாதிக்கக்கூடியதா என்பது குறித்த கேள்வி இருதரப்பிலும் தாக்கல் செய்யப்படும் சாட்சிய சான்றாவணங்களின் மூலமே தீர்மானிக்கப்படும். எனவே, உயர்நீதிமன்றம், 1995 நவம்பர் 12 தேதியிட்ட விற்பனை ஒப்பந்தத்தை மேற்கோள் காட்டி, கூட்டிணைப்புக் கோட்பாட்டைப் பயன்படுத்தி, மேற்கூறிய ஆவணத்தை பகுப்பாய்வு செய்வதற்குப் பதிலாக, அத்துடன் நிறுத்தியிருக்க வேண்டும் என்பது எங்கள் கருத்து. மேல்முறையீட்டாளர் (வாதி) அந்த ஆவணத்தில் ஒரு தரப்பினர் இல்லை. உண்மையில், அந்த ஆவணத்தை நிறைவேற்றிய 1 ஆம் பிரதிவாதி மற்றும் 2 ஆம் பிரதிவாதி ஆகியோர் இந்த வழக்கில் தரப்பினர்கள் ஆவார்கள். முதன்மை ஆவணமான 12 நவம்பர் 1995 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தம் 1908 ம் ஆண்டுச் சட்டம் பிரிவு 17(1ஏ) நடைமுறைப்படுத்தப்படுவதற்கு முன்பே ஏற்பட்டது என்பதை விசாரணை நீதிமன்றம் சரியாக கவனித்துள்ளது. அந்த சட்டப்பிரிவிற்கு முன்னோக்கிய செயல்பாட்டுத் தன்மை இல்லை. அதனால் அந்த ஆவணம் ஏற்பட்ட காலத்தில் அந்த ஆவணம் கட்டாயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய அவசியம் இல்லை. அந்த ஆவணம் பதிவு

செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டிய ஆவணமாக இருந்தாலும் 1908 ம் ஆண்டுச் சட்டம் பிரிவு 49 உ/இ பிரிவு 17 (1ஏ)-ன் கீழ் 1882 சட்டத்தின் 53 ஏ பிரிவின் நோக்கங்களுக்காக எந்த விளைவும் இல்லாமல், ஒரு வரையறுக்கப்பட்ட நோக்கத்திற்கான ஆதாரமாக அதைப் பெற முடியும்.

13. முடிவாக, ஆவணங்களின் உண்மைத் தன்மை, செல்லும்தன்மை, கட்டுப்படுத்தும் தன்மை ஆகியவை 1899 ம் ஆண்டுச் சட்டம் மற்றும் 1882 ம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் பிரிவுகளின் படி பாதிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பது குறித்த கேள்விகள் அனைத்தும் உரிய காலகட்டத்தில் முடிவு செய்யப்படும் என்று தெளிவாக குறிப்பிட்டு, 3 , 4 பிரதிவாதிகள் ஆவணங்கள் குறியீடு செய்வதற்கு ஏற்படுத்திய ஆட்சேபனையை விசாரணை நீதிமன்றம் சரியாக நிராகரித்துள்ளது.

14. உயர்நீதிமன்றம் அவினாஷ் குமார் சவுகான் எதிர் விஜய் கிருஷ்ணா மிஸ்ராவின் தீர்ப்பை சுட்டிக்காட்டியது. 1899 ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் 35 ஆவது பிரிவின்படி தனக்குள்ள அதிகாரத்தைப் பயன்படுத்தி, போதிய அளவு முத்திரையிடப்படாத ஆவணங்களைப் பறிமுதல் செய்யும் நீதிமன்றத்தின் அதிகாரத்தைப் பற்றி அது விவாதிக்கிறது. ஏற்கனவே

நிலுவையில் உள்ள இந்த விவகாரத்தை விசாரணை நீதிமன்றம் உரிய கட்டத்தில் பரிசீலிக்க வேண்டும்.

15. அதன்படி விசாரணை நீதிமன்றத்தால் ஜூன் 1, 2016 ல் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவை உறுதி செய்து மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறது. விசாரணை நீதிமன்றம் ஆவணங்களின் உண்மைத் தன்மை, செல்லும்தன்மை மற்றும் கட்டுப்படுத்தும் தன்மை ஆகியவற்றை ஆராய்ந்து, அவை 1899 ம் ஆண்டுச் சட்டம் மற்றும் 1882 ம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் பிரிவுகளின் படி பாதிக்கப்பட்டுள்ளனவா என்பது குறித்து தகுதியின் அடிப்படையில் இந்த நீதிமன்றம் மற்றும் உயர்நீதிமன்ற முடிவுக்கு ஆட்படாமல் தன்னிச்சையாக முடிவு செய்ய வேண்டும்.

16. மேல்முறையீடு மேற்கண்ட நிபந்தனைகளில் அனுமதிக்கப்படுகிறது. செலவுத் தொகை குறித்து உத்தரவு இல்லை.

17. இந்த வழக்கு 2010 முதல் நிலுவையில் உள்ளதால், இந்த தீர்ப்பின் நகல் கிடைத்த நாளிலிருந்து ஆறு மாத காலத்திற்குள் அதனை முடிந்தவரை விரைவாக முடிக்குமாறு விசாரணை நீதிமன்றத்திற்கு நாங்கள் அறிவுறுத்துகிறோம்.

மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்பட்டது.

பொறுப்புத்துறப்பு

"வட்டார மொழியில் மொழியாக்கம் செய்யப்பட்ட இத்தீர்ப்புரையானது, வழக்காடி, தன்னுடைய மொழியில் புரிந்துகொள்வதற்கு பயன்படுத்திக்கொள்வதற்குட்பட்டதேயன்றி, வேறெந்த நோக்கத்திற்காகவும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாகாது. அனைத்து நடைமுறையான மற்றும் அலுவல்முறையான நோக்கங்களுக்கும் மற்றும் தீர்ப்புரையை நிறைவேற்றலுக்கும், செயற்படுத்தலுக்கும் அதன் ஆங்கிலப் பதிப்பே அதிகாரப்பூர்வமானதாகும்".