இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகாரவரம்பு

உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் *13516/2015*

பெரோடியஸ் எஸ்டேட்ஸ் (பி) லிமிடெட் ... மேல்முறையீட்டாளர்

-எதிர்-

பி. கோபிரத்னம் (இறந்தவர்) மற்றும் பலர் ... எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்

தீர்ப்புரை

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஆர்.எ:ப். நாரிமன்:

1. குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கிலிருந்து எழுந்துள்ள இம்மேல்முறையீடானது, இன்றைய நாளில் நான்கு பிரதிவாதிகளின் சார்பாளர்களான எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு எதிராக மேல்முறையீட்டாளரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டு உள்ளது. மேல்முறையீட்டாளர் நிறுமத்திற்கும், பி. நாகரத்தின முதலியார், பி. கோபிரத்தினம், பி. லவகுமார் மற்றும் பி. பசந்த்குமார் ஆகியோருக்குமிடையே 12.6.1980-ஆம் தேதியன்று கிரைய உடன்படிக்கை நிறைவேற்றப்பட்டது, அவ்வுடன்படிக்கையின் வாசகங்கள் பின்வருமாறு:

> "மேற்படி சொத்து என இதில் இதற்குப்பிறகு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதும், அட்டவணையின் கீழ் மிகக் குறிப்பாக விவரிக்கப்பட்டுள்ளதுமான சொத்து, திரு. பி. நாகரத்தின முதலியார் மற்றும் அவரது தந்தையாரான திரு. பி. திருவேங்கட முதலியார் ஆகியோரது இந்து கூட்டுக்குடும்பச் சொத்தாகும்;

அவ்வாறிருக்கையில், மேற்படி குடும்பத்தில் பகுதி பிரிவினை ஏற்பட்டதன்விளைவாக முதல் விற்பனையாளர் மேற்படி சொத்தின் உரிமையாளராகிவிட்டார், மேற்படி பாகப்பிரிவினையின் ஆவணம் சென்னை-செங்கல்பட்டு சார்-பதிவாளரிடம் ஆவண எண் *1268/1944*-ஆக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது;

அவ்வாறிருக்கையில், விற்பனையாளர்கள், மேற்படி சொத்தையும் அவர்களுக்கு சொந்தமான சென்னை-*1*, உறடோஸ் சாலையில் அமைந்துள்ள பிற சொத்துகளையும் தொகை ரூ.*5,65,000*/-க்கு *(*ரூபாய் ஐந்து இலட்சத்து அறுபத்து ஐந்தாயிரத்திற்கு மட்டும*)* அடைமான ஆவணம் மூலம் அடைமானம் வைத்தனர். அது சென்னை, தி.நகர், சார்-பதிவாளர் அலுவலகத்தில் ஆவண எண் *3429/1967*-ஆக பதிவு செய்யப்பட்டது;

அவ்வாறிருக்கையில், விற்பனையாளர்கள், சென்னை-*1*, சின்டிகேட் வங்கிக்கு ஆதரவாக வழங்கப்பட்டுள்ள அடைமானம் உட்பட அனைத்து வில்லங்கத்திலிருந்தும் மேற்படி சொத்தினை விடுவித்து வாங்குநர்களுக்கு விற்க விரும்பினர்;

அவ்வாறிருக்கையில், விற்க இருந்த மேற்படி சொத்து குறித்து சென்னை-*1*, சிண்டிகேட் வங்கியிடம் நிலுவையிலுள்ள மேற்படி கடன் தொகையைத் தீர்ப்பதற்காகவும், அவர்களுக்கு சொத்தில் உரிமையிருப்பின் அதை விடுவித்து சிண்டிகேட்

வங்கியிடமிருந்து கடிதம் பெறுவதற்காகவும் விற்பனையாளர்கள் தேவையான நடவடிக்கைகளை மேற்கொண்டுவந்தனர்;

xxx xxx xxx"

உடன்படிக்கையின் முக்கிய கூறுகள் பின்வருமாறு:

"3. விற்பனை மறுபயனை பின்வருமாறு செலுத்தும்படி ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது:

(அ) மேற்படி விற்பனை மறுபயனின் முன்பணமான தொகை ரூ.1,00,000/- (ரூபாய் ஒரு இலட்சம் மட்டும்) விற்பனையாளர்களின் சார்பாக தி/ள். வெங்கடராமன் & கம்பெனியிடம் வாங்குநர்களால் செலுத்தப்பட்டது.

(ஆ) மேற்படி சொத்து தொடர்பாக வங்கியாளர்கள் கடன் தீர்வுச் சான்றிதழ் அளிப்பதற்குட்பட்டு, விற்பனையாளர்கள் மேற்படி சொத்தினை அடைமானம் வைத்துப்பெற்ற கடன் தொகையைத் தீர்வுசெய்யும் பொருட்டு வாங்குநர்கள் நிலுவைத் தொகையான ரூ.4,40,000/-ஐ (ரூபாய் நான்கு இலட்சத்து நாற்பதாயிரம் மட்டும்) சிண்டிகேட் வங்கிக்கு செலுத்துவதாக ஒப்புக்கொண்டனர்.

4. விற்பனை நடவடிக்கையை முடிப்பதற்காக தேவைப்படலாகும் (அ) வருமானவரி தடைநீக்கச் சான்றிதழ் (ஆ) நகர்ப்புற நில

உச்சவரம்புச் சட்டத்தின்கீழ் உரிய அதிகாரியிடமிருந்து பெறப்படும் அனுமதி மற்றும் (இ) அனுமதிக்கின்ற அத்தகைய மற்ற உத்தரவுகள், மேலும் இது போன்றவற்றையும் விற்பனையாளர்களின் செலவிலேயே பெறுவதற்கு விற்பனையாளரே ஏற்பாடு செய்திடவேண்டும்.

5. இந்த உடன்படிக்கை செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து ஆறு மாதத்திற்குள் வாங்குநர் நடவடிக்கையை முடிக்கவேண்டும். இந்தக் கால அளவானது, மேற்குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி உரிய அதிகாரிகளிடமிருந்து தேவையான தடைநீக்கச் சான்றிதழை விற்பனையாளர்கள் பெறுவதற்கும், மேற்படி சொத்தின் காலி உடைமையை ஒப்படைப்பதற்கும் உட்பட்டதாகும்."

xxx xxx xxx

"8. மேற்படி சொத்தானது, சென்னை-1, ஆர்மேனியன் தெரு, சிண்டிகேட் வங்கியிடமிருந்து விற்பனையாளர்களால் பெறப்பட்ட அடைமான கடனுக்குட்பட்டது என்று விற்பனையாளர்களால் உறுதிசெய்யப்பட்டது, மேலும், கிரைய உடன்படிக்கையிலேயே கடனைத் தீர்வுசெய்வதற்கு தேவையான வகையம் செய்யப்பட்டுள்ளது, இருப்பினும், மேற்கூறியவற்றைத் தவிர, உரிமை மாற்றம் செய்யப்படவேண்டிய மேற்படி சொத்து எந்தவொரு உரிமைகோரிக்கைக்கோ, பற்றுகைக்கோ, பற்றுரிமைக்கோ, குற்றச்சாட்டிற்கோ, அடைமானத்திற்கோ

நிகழ் வழக்குகளுக்கோ அல்லது வேறேதேனும் வில்லங்கத்திற்கோ உட்படாது.

9. கிரைய ஆவணத்தை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு, சொத்தின் காலி உடைமையை ஒப்படைப்பதாக விற்பனையாளர்கள் உறுதியளித்தனர்.

10. விற்பனையாளர்கள், செலுத்தத்தவறும் அல்லது இந்த உடன்படிக்கையை மீறும் செயல்களை செய்யும்பட்சத்தில், வாங்குநர்கள், குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் உரிமைக்கு குந்தகம் ஏதுமின்றி முன்பணமான ரூ.1,00,000/-ஐ (ரூபாய் ஒரு இலட்சம் மட்டும்) திரும்பப்பெறுவதற்கும் மற்றும் நட்டத்தைப் பெறுவதற்கும் தகுதியுடையவர்களாகின்றனர்."

வழக்குச் சொத்தானது, 8 கிரவுண்ட் மற்றும் 2354 சதுரடி பரப்பளவைக் கொண்டதாகும்.

2. பிரதிவாதிகள் தேவையான அனுமதிகளைப் பெறவில்லை, குறிப்பாக, 1978-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நகாப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்துதல்) சட்டத்தின் [**"தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம்"**] கீழ் உரிய அதிகாரியிடமிருந்து அனுமதி பெறவில்லை என்ற சங்கதியின்பேரில், மேல்முறையீட்டாளர் 24.2.1981 அன்று குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான உரிமை வழக்கைத் தாக்கல்செய்தார், அதில் குறிப்பிட்டு வாதுரைக்கப்பட்டது பின்வருமாறு:

"5. தனியார் நிறுமமான வாதி, அடுக்குமாடி கட்டிடங்களைக் கட்டவேண்டும் என்ற நோக்கத்துடன் அட்டவணையில்

குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சொத்தை வாங்குவதற்கு ஒப்புக்கொண்டார், மேலும், கிரைய நடவடிக்கையை நிறைவேற்றும்பொருட்டு உடன்படிக்கையின்படி தங்களது தரப்பிலான பொறுப்புரிமையை நிறைவேற்றுவதற்கு வாதிகள் எப்பொழுதும் தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் உள்ளனர். மேலும், வாதிகள், சொத்தை வாங்குவதில் உள்ள அவர்களின் நல்லெண்ணத்தினை வெளிப்படுத்தவும், உடன்படிக்கைக்கிணங்கும்வகையில் ஒப்பந்தத்திலுள்ள தங்களது பகுதியை நிறைவேற்றுவதற்கு அவர்கள் தயாராகவுள்ளனர் என்பதை வெளிப்படுத்தவும், இந்த மாண்புமிகு நீதிமன்றத்தின் முன்பு பிரச்சினைக்குரிய உடன்படிக்கையின்படி அவர்கள் செலுத்துவதாக ஒப்புக்கொண்ட கிரையத் தொகையின் நிலுவையைச் செலுத்துவதற்கு வாதிகள் தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் உள்ளனர். உடன்படிக்கை செய்யப்பட்ட நாள் முதல் 6 மாதங்களுக்குள் நடவடிக்கைகளை நிறைவேற்றும்பொருட்டு, கிரைய நடவடிக்கையை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்கூட்டியே தேவைப்படுகின்ற வருமானவரி தடைநீக்கச் சான்றிதழ் மற்றும் உரிய அதிகாரியிடமிருந்து பெறப்படும் அனுமதி போன்றவற்றைப் பெறுவதற்கு பிரதிவாதிகள் கடமைப்பட்டுள்ளனர் என்று வாதி பணிந்துரைத்தார்.

6. பிரதிவாதிகள், இதுவரை வருமான வரி தடைநீக்கச் சான்றிதழ் பெறுவதற்கும், உரிய அதிகாரியிடமிருந்து அனுமதி

பெறுவதற்கும் ஏற்பாடு செய்யவில்லை என்றும், மேலும், கிரைய நடவடிக்கையை முடிப்பதற்கான அத்தகைய வேறு விதிமுறைகளைப் பின்பற்றவில்லை என்றும், அவர்கள் கிரைய நடவடிக்கைகளை முடிப்பதற்கான எந்தவொரு அக்கறையும் காட்டவில்லை என்றும் வாதி பணிந்துரைத்தார். இச்சூழ்நிலைகளில் உடன்படிக்கையிலுள்ள தங்களது கடமையை நிறைவேற்ற தாங்கள் விருப்பத்துடனுள்ளதாகவும், ஒப்புக்கொண்ட காலத்திற்குள் கிரைய நடவடிக்கைகளை முடிப்பதை பிரதிவாதிகளே தவிர்த்தனர் என்றும் வாதி பணிந்துரைத்தார். பிரதிவாதிகள் கிரைய நடவடிக்கையை முடிக்க விரும்பவில்லை என்பதை வாதி உண்மை என்று எண்ணினார், கிரைய உடன்படிக்கையைப் புறக்கணித்த அவர்கள் நிலங்களின் விலை உயர்வை பயன்படுத்திக்கொண்டு மூன்றாம் தரப்பினர்களுக்கு சொத்தினை அதிகவிலைக்கு மாற்றித்தர பிரதிவாதிகள் முயல்வதாக உறுதிபட நம்பினர். கிரைய ஆவணம் நிறைவேற்றத் தவறியதிலும், அதை ஒத்திவைத்ததிலும் பிரதிவாதிகளின் நடத்தை மற்றும் மனப்பான்மை நியாயமற்றதும், நெறிதவறியதுமாகும் என்றும், சொத்துக்கு அதிகவிலை ஈட்டும் உட்கருத்துடனேயே உடன்படிக்கையின்கீழ் வாதியின் சட்டப்படியான கோரிக்கைகளை பிரதிவாதிகள் புறக்கணித்தனர் என்றும், கிரைய நடவடிக்கையை முடிப்பதற்கு

பிரதிவாதிகள் செவிசாய்க்கவில்லை என்றும் வாதி வாதுரைத்தார்."

முறையே 1, 2 மற்றும் 3-ஆம் பிரதிவாதிகளாக உள்ள பி. நாகரத்தின முதலியார் மற்றும் அவரது இரு மகன்களான பி. கோபிரத்தினம் மற்றும் பி. லவகுமார் ஆகியோரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிர்வழக்குரையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதான உடன்படிக்கையின் மொத்த கிரைய மறுபயனான ரூ.5,40,000/- என்பது மறுத்துரைக்கப்பட்டது. வழக்கின் தகுதிப்பாடுகளின் அடிப்படையில் செய்யப்பட்ட மற்ற மறுப்புரைகளைத் தவிர, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கு தீர்ப்பாணையிடப்படவேண்டுமானால், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டதை மீறுவதாகும் என்னும் எந்தவொரு வாதத்திற்கும் எதிர்வாதம் செய்யப்படவில்லை என்பதைக் குறிப்பிடுவது உகந்ததாகும். இது பெரும்பாலும் பின்யோசனையின் மூலம் 16.7.1986 அன்று அதே பிரதிவாதிகளால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட கூடுதல் எதிர்வழக்குரையின் வாயிலாகவே செய்யப்பட்டது, அதில் வாதுரைக்கப்பட்டதாவது:

"2. எந்தவொரு நேர்விலும், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்ட வகையங்களின்படி வகுத்துரைக்கப்பட்டுள்ள எல்லையான 500 சதுர மீட்டருக்கு மேல் வாங்குவதற்கு வாதி உரிமையற்றவர் என்பதால் அவர் தீர்ப்பாணை எதனையும் பெறுவதற்கு தகுதியுடையவரல்ல என்று பிரதிவாதிகள் பணிந்துரைத்தனர், எனவே சட்ட வகையங்களை மீறுவதால் உடன்படிக்கை செல்லாததாகிறது."

3. உரிமை வழக்கில் அதிகபட்சமாக எட்டு வழக்கெழு வினாக்கள் வனையப்பட்டன. வழக்கெழு வினா எண் 5-ஆனது பின்வருமாறு எடுக்குறிப்பிடப்படுகின்றது:

> "5. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின்கீழ் 500 சதுரடிக்கு மேல் வாங்குவதற்கு வாதி தகுதியற்றவரா? மேலும் அந்த காரணத்தின்பேரில் உரிமையியல் உடன்படிக்கை செல்லத்தகாததா?

4. 15.3.1991-ஆம் தேதியன்று மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்றத்தின் கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசரால் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்புரை மூலம், தாழ்வான நிலப்பகுதி என்பதாலும், அதை சமப்படுத்திடவேண்டும் என்பதாலும், கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசர் ஒரு கிரவுண்டின் விற்பனை விலையை ரூ.1,02,000/-ஆக நிர்ணயித்தார். வழக்குச் சொத்தில் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை அமைக்கும் நோக்கத்துடனேயே மனைப்பிரிவு திட்ட வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டிருந்தது எனத் தீர்மானிக்கப்பட்டது. 23.6.1980 அன்று நடைபெற்ற 1-ஆம் பிரதிவாதியின் மகனின் திருமணத்திற்கு பணம் தேவைப்பட்டதால் பெரும்பகுதி நிலமான 30 கிரவுண்டை சிண்டிகேட் வங்கியிடம் அடைமானம் வைத்து கடன்பெறப்பட்டதன்பேரில் வழக்குச் சொத்தை விற்பதற்கு பிரதிவாதிகளின் தரப்பில் தேவை ஏற்பட்டுள்ளது என்பதைத் தெரிவிக்கின்ற சூழ்நிலைகள் உள்ளன என்ற கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசர் மேலும் தீர்மானித்தார். பிரதிவாதிகளின் தணிக்கையரான தி/ள். வெங்கடராமன் & கோ என்பவர் வழக்குச் சொத்தை விற்பதற்காக பேச்சுவார்த்தை நடத்தினர், மேற்படி தணிக்கையரான தி/ள். வெங்கடராமன் & கோ-க்கு செலுத்தப்பட்ட முன்பணத்

தொகையான ரூ.1,00,000/-லிருந்து ரூ.65,000/- தொகையை 1-ஆம் பிரதிவாதி அவரது மகன் திருமணத்திற்காக பெற்றுக்கொண்டதாக அவர் ஒப்புக்கொண்டார். ஒன்றாம் பிரதிவாதியே கூட்டுக்குடும்பத்தின் கர்த்தா மற்றும் நிர்வாகி எனவும், கிரைய உடன்படிக்கை நிறைவேற்றப்பட்ட சமயத்தில் நான்காம் பிரதிவாதி இல்லை என்றபோதிலும், உண்மையில் கிரைய உடன்படிக்கையில் அவர் கையெழுத்திடவில்லை என்றபோதிலும் அவரது சார்பாக சொத்தை விற்கும்படி ஒன்றாம் பிரதிவாதிக்கு அதிகாரமளித்து, நான்காம் பிரதிவாதி அதிகாரமளிப்புக் கடிதம் ஒன்றை அளித்தார் எனவும் தீர்மானிக்கப்பட்டது. மேலும் தீர்மானிக்கப்பட்டதாவது:

> "வா.சா.ஆ.2.-இல் கையொப்பமிட்டு, வா.சா.ஆ.4-இன்படி ரூ.65,000/- பெற்றுக்கொண்டதன்பேரில், அதிலுள்ள பொருளடக்கம் குறித்து தனக்கு தெரியாது என்று விசாரணையின்போது குறிப்பிட்ட முதல் பிரதிவாதியின் கூற்று வாதியை திகைக்கச்செய்தது, அது முதல் பிரதிவாதியின் தரப்பிலான நேர்மையின்மையை வெளிப்படுத்துகின்றது. விசாரணையின்போது முதல் பிரதிவாதியால் எடுக்கப்பட்ட முரண்பட்ட நிலைப்பாடானது, எதிர்வழக்குரையின் வாதுரையிலிருந்து முற்றிலும் மாறுபட்டது, அது அவரது கூற்றிலுள்ள உண்மையின்மையின் ஊகத்திற்கு வழிகோலுகிறது."

5. மிகக்குறிப்பாக, நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு அதிகாரிகளிடமிருந்து ஒப்புதல் பெறுவதைப் பொறுத்தவரையில், பிரதிவாதிகள் இந்த நிபந்தனைக்கு உடன்படாததால் அவர்கள் உடன்படிக்கையை மீறிவிட்டனர் என்ற சங்கதியின்பேரில்

குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான வழக்குத் தொடர்வதற்கு வாதிக்கு சட்டரீதியான தடையேதும் இருக்காது எனத் தீர்மானிக்கப்பட்டது. கூடுதல் எதிர்வழக்குரையிலுள்ள வாதுரையைப் பொறுத்தவரையில், வழக்கெழு வினா எண் 5-ஆனது கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசரால் பின்வருமாறு பதிலளிக்கப்பட்டது:

> "பிரதிவாதிகளின் கூடுதல் எதிர்வழக்குரையிலுள்ள வாதம் யாதெனில், நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின்கீழ் வகுத்துரைக்கப்பட்டுள்ள உச்சவரம்பான 500 சதுர மீட்டருக்கு மேல் விற்பதற்கு அவர்கள் அதிகாரமுடையவர்களல்லர், வா.சா.ஆ.2-ஆனது, உச்சவரம்பிற்கு மேற்பட்ட பரப்பளவான 8 கிரவுண்ட் மற்றும் 2354 சதுரடியின் கிரையம் குறித்து குறிப்பிடுவதால், வா.சா.ஆ.2-ஐ செல்லத்தகாததும், செயல்படுத்தப்படாததுமாகக் கருதப்படவேண்டும் என்பது முறையானதல்ல. கிரைய உடன்படிக்கையானது, நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின்கீழ் உரிய அதிகாரியால் அளிக்கப்படும் அனுமதிக்குட்பட்டது, உரிய அதிகாரியால் அனுமதி மறுக்கப்படும் பட்சத்தில், கிரைய உடன்படிக்கையானது செல்லாததாக்கப்படும் என்பதான வாசகம் வா.சா.ஆ.2-இல் இல்லை. பிரதிவாதி, உரிய அதிகாரியிடமிருந்து அனுமதி பெறுவதற்கான ஏற்பாட்டினை செய்திடவேண்டும் என்று வா.சா.ஆ.2-இல் உள்ள கூறில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தாலும், அது பிரதிவாதிகளால் பெறப்படவில்லை என்றால், பிரதிவாதிகள் வழக்குச் சொத்தின் கிரையத்தை

மறுப்பதற்கான காரணமாக அது விளங்காது என்று அதில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அது 500 ச.மீ.-க்கு மிகையாக இருந்தபோதிலும், 8 கிரவுண்ட் மற்றும் 2354 சதுரடி அளவுகொண்ட வழக்குச் சொத்து முழுவதையும் கிரையம் மூலம் பெறுவதற்கான வாய்ப்பு (வாங்குநர்) வாதிக்கு உள்ளது. வாதி அவரது தனிப்பட்ட பொறுப்பில் அதன் கிரையத்தைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம்."

6. அதன்பின்னர், மேல்முறையீட்டாளரான வாதி, உடன்படிக்கையிலுள்ள தங்களது கடமையைத் தொடர்ந்து நிறைவேற்றுவதற்கு அவர்கள் தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் உள்ளதாக உறுதிப்படுத்தியதன்பேரில், நிலுவைத் தொகையான ரூ.4,40,000/- நீதிமன்ற உத்தரவின்படி நீதிமன்றத்தில் செலுத்தப்பட்டது. எனவே, அதன் தீர்முடிவு பின்வருமாறு:

"23. மேற்சொன்ன விவாதங்களிலிருந்து எழுவினாக்கள் குறித்த எனது காண்முடிவுகள் யாதெனில், 12.6.1980-ஆம் தேதியிடப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கையின் உரிமை வழக்கு மெய்யானது, செல்லத்தக்கது மற்றும் செயலுறுத்தக்கூடியது என்பதும், முக்கியமான மாற்றத்தினால் அது பாதிக்கப்பட-வில்லை என்பதும், அது முடிவடைந்த ஒப்பந்தம் என்பதும், கிரைய உடன்படிக்கையானது 4-ஆம் பிரதிவாதியைக் கட்டுப்படுத்துகின்றது என்பதும், பிரதிவாதிகள் ஒப்பந்தத்தை மீறியுள்ளனர் என்பதும், வழக்குச் சொத்தை வாங்குவதற்கும்,

வேண்டுரைத்தவாறு உடன்படிக்கையின்படி குறித்தவகை நிறைவேற்றத் தீர்ப்பாணையைப் பெறுவதற்கும் வாதி தகுதியுடையவர் என்பதுமாகும்.

24. இறுதியாக 2 முதல் 6 வரையிலான பிரதிவாதிகளுக்கு, வழக்குச் சொத்து குறித்த கிரைய ஆவணத்தை இரண்டு மாத காலத்திற்குள் வாதிக்கு ஆதரவாக நிறைவேற்றும்படி உத்தரவிட்டு உரிமை வழக்கு தீர்ப்பாணையிடப்பட்டது, தவறும்பட்சத்தில் கிரைய ஆவணம் நீதிமன்றத்தால் நிறைவேற்றப்பட்டு பதிவு செய்யப்படும்."

7. முதல் மேல்முறையீடானது, உயர் நீதிமன்றத்தின் நீதியர் ஈராயத்திடம் தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அதனால் எழுப்பப்பட்ட பல்வேறு வினாக்களின்போில், வழக்கு முழு அமர்வு நீதியராயத்திற்கு குறித்தனுப்பப்பட்டது. 3.3.1999-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரை மூலம் முழு அமர்வு நீதியராயமானது, குறித்தனுப்புகை ஆணையில் பின்வருமாறு குறிப்பிட்டுள்ளது:

"சட்டத்தின் பிரிவு 4-இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது யாதெனில், சட்டத்தில் வேறுவகையாக வகைசெய்யப்பட்டாலன்றி, நபர் எவரும் உச்சவரம்பிற்கு அதிகமாக காலி மனையை வைத்திருப்பதற்கு தகுதியுடையவரல்லர். சட்டத்தின் பிரிவு 7-ஆனது, அதிகமான நிலம் வைத்திருக்கும் நபரை விவர அறிக்கை தாக்கல் செய்யும்படி கட்டுப்படுத்துகிறது. சட்டத்தின் பிரிவு 11-இன் கீழ் அதிக நிலத்தை கையகப்படுத்திக் கொள்ளலாம்.

சட்டப்பிரிவு 17-ஆனது, எதிர்காலத்தில் மரபுரிமை மூலம் வந்தடைதல், உயில்வழி உரிமையளித்தல் அல்லது தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றுகையினால் கிரையம் பெறுதல் இன்னும் பிறவற்றிற்கு உச்சவரம்பை விதிக்கிறது. சட்டப்பிரிவு 19-ஆனது, காலிமனையின் விவரங்களை மறைத்தல் முதலானவற்றிற்கான அபராதம் குறித்து வகைசெய்கிறது. சட்டப்பிரிவு 6-இன்படி, மிகையாக உள்ள காலிமனையை வைத்திருக்கும் நபர், அதன் விவர அறிக்கை தாக்கல் செய்யாதவரையிலும், சட்டப்பிரிவு 11-இன் துணைப்பிரிவு (1)-இன் கீழ் அவர் வைத்திருக்கும் மிகையாக உள்ள காலிமனை குறித்த அறிவிக்கையை வெளியிடாதவரையிலும் அதை மாற்றுவதில் தடையுள்ளது. மேலும், சட்டத்தின் வகையங்களை மீறி செய்யப்படும் உரிமை மாற்றம் எதுவும் முற்றிலும் செல்லாததாக கருதப்படுகின்றது என்று மேற்படி பிரிவு அறிவிக்கின்றது. சட்டத்தில் அடங்கியுள்ள பல்வேறு வகையங்களிலிருந்து பார்க்கையில், பிரிவு 21-ஆனது விலக்களிப்பு அதிகாரம் குறித்து விவாதிக்கின்றது. பிரிவு 6-இன் சாதாரண வாசிப்பிலிருந்து மிகையாக உள்ள காலிமனையின் உரிமை மாற்றமே தடைசெய்யப்படவேண்டும், அத்தகைய உரிமைமாற்றமானது, மேற்படி பிரிவில் அடங்கியுள்ள வகையத்தை மீறுவதாகும். அதாவது, அத்தகைய உரிமை மாற்றம் முற்றிலும் செல்லாததாகக் கருதப்படவேண்டும் என்று வெளிப்படுகிறது. வேறுவகையில் கூறினால், உரிமைமாற்றத்தின்

முழுமையான நடவடிக்கை குறித்து விளக்குகிறது. அது உடன்படிக்கைகளைக் குறித்து குறிப்பிடவே இல்லை. தரப்பினர்கள் கிரைய உடன்படிக்கை செய்துகொள்வதை தடைசெய்கின்ற மேற்படி வகையத்தில் எந்த விலக்கும் இருப்பதாக எங்களுக்கு தெரியவில்லை. மேற்குறிப்பிடப்பட்டுள்ள இந்நீதிமன்றத்தின் நீதியர் ஈராயத்தின் தீர்முடிவிலிருந்து, நீதிமன்றங்கள் குறித்தவகை நிறைவேற்றத் தீர்ப்பாணையைப் பிறப்பிக்கையில், சட்டத்தின் வகையங்களான குறிப்பாக சட்டத்தின் பிரிவு 6-ஐ செல்லுபடியற்றதாகச் செய்யும்விதமாக உடன்படிக்கையை நடைமுறைப்படுத்துவதில் தரப்பினர்களுக்கு ஆதரவளிக்கமுடியாது என்று கருத்துரைக்கப்பட்டது. எங்களால் இக்கருத்துடன் உடன்படமுடியவில்லை. பிரிவு 6-இன் வகையங்களுக்கிணங்கி சில நிபந்தனைகளுக்குட்பட்ட அல்லது விதிவிலக்கை வழங்குவதற்குட்பட்ட குறித்தவகை நிறைவேற்றத் தீர்ப்பாணை இருந்திருந்தாலும், **ஜம்பு ராவ் சத்தப்பா கொச்சேரி -எதிர்- நிமிநாத் அப்பய்யா உறனாமன்னையார்,** ஏ.ஐ.ஆர். 1968 எஸ்.சி. 1358 : [1968] 3 எஸ்.சி.ஆர் 706 என்ற வழக்கில் உச்ச நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையைத் துணைகொண்டு பார்க்கையில், அத்தகைய உடன்படிக்கையானது சட்டப்பிரிவு 23-இனால் பாதிப்படையாது என்று கூற இயலாது. இச்சூழ்நிலைகளின்படி, இந்தக் கேள்வியானது நீதியர் பேராயத்தால் தீர்மானிக்கப்படவேண்டும் என்பதே எங்களது

கருத்தாகும். எனவே, நாங்கள் மேலே குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கேள்வியுடன் இவ்வழக்கை கேட்புக்காகவும், தீர்வுக்காகவும் நீதியர் பேராயத்திற்கு குறித்தனுப்புகின்றோம்."

அதன்பின்னர் முழு அமர்வு நீதியராயமானது, 3.8.1976 முதல் அமல்படுத்தப்பட்டுள்ள 1978-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்துதல்) சட்டத்தைக் குறித்துக்காட்டியது. பல்வேறு தீர்முடிவுகளைக் குறித்துக்காட்டியதன்பேரில், முழு அமர்வு நீதியராயம் தீர்மானித்ததாவது:

"24. உடன்படிக்கை என்பதே சட்டத்திற்கு முரணானதாக இல்லையென்றபோதிலும், அதன் செயல்படுத்துதலானது ஏதேனும் சட்டத்தை மீறுவதாகயிருப்பின், உடன்படிக்கை செயல்படுத்தப்படமுடியாது என்று தீர்மானிப்பதற்கு அதுவே காரணமாகிவிடும் என்பது இத்தீர்முடிவுகளிலிருந்து தெளிவாகின்றது. எதற்காக சட்டம் இயற்றப்பட்டது என்பதான மாநில சட்டத்தின் முகப்புரையையும், ஏ.ஐ.ஆர். 1979 எஸ்.சி. 1415 : [1979] 3 எஸ்.சி.ஆர். 802-இல் அறிக்கையிடப்பட்ட தீர்முடிவினையும் நாங்கள் ஏற்கெனவே எடுகுறிப்பிட்டுள்ளோம். இது சில நபர்களிடம் குவிந்து காணப்படும் நகர்ப்புற நிலம் மற்றும் அதன்மூலம் கொள்ளை லாபம் ஈட்டும் நோக்கத்தை தடுப்பதற்கானதாகும். சட்டத்தின் இந்த வகையத்தை செயற்படுத்துவதற்காகவே சட்டத்தின் பிரிவு 6 மற்றும்

11(4)-இன் கீழ் இவ்வகையங்கள் இயற்றப்பட்டுள்ளன. விற்பனையாளர் உச்சவரம்பிற்கு அதிகமான நிலத்தை வைத்திருந்தால், கிரைய உடன்படிக்கைக்கிணங்கி கிரைய ஆவணம் நிறைவேற்றுவதற்கு அந்நபர்களுக்கு அனுமதி அளிப்பதற்கும் சட்டம் பொருந்தக்கூடியது என்று இறுதியில் காணப்பட்டால், அது சட்ட வகையங்களைச் சிதைப்பதாகவோ அல்லது மீறுவதாகவோ இருக்கும். கிரையம் நடைபெறுவதற்கு அனுமதிக்கப்பட்டால், வகையங்களில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதைப் போன்று நிலத்தை நியாயமாக பகிர்வதற்கான வாய்ப்பில்லை. மூன்றாம் தரப்பினரின் உரிமையானது அவரை பாதிப்படையச்செய்யும் என்பதால் அதை உருவாக்கிடக்கூடாது என்ற அவரது உட்கருத்தும் மிகத் தெளிவாகத் தெரிகின்றது. உடன்படிக்கையைச் செயல்படுத்துவதன் மூலம் அது சட்டத்தை சீர்குலைப்பதாகவோ அல்லது மீறுவதாகவோ இருந்தால், நீதிமன்றம் அவ்வாறு செயல்படுத்தும் தரப்பினராக இருக்கக்கூடாது. மேலும், நீதிமன்றம் அந்தச் சட்ட நடைமுறையை நிராகரித்து, சமூகத்தின் அடித்தளத்தைப் பாதுகாத்திடவேண்டும்.

25. முடிவடைந்த நடவடிக்கைகள் மட்டுமே சட்டப்பிரிவு *6*-இன் கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளனவா? என்பதான வினா, அதன்படி கிரைய உடன்படிக்கையைச் செயல்படுத்துவதில் தடையேதுமில்லை என்பதுங்கூட தகுதிப்பாடு ஏதுமற்ற

வாதக்கூறாகும். சட்டப்பிரிவு 4-இன் கீழ் வகுக்கப்பட்டுள்ளவாறு எந்தவொரு நபரும் உச்சவரம்பிற்கு மிகையாக வைத்திருப்பதற்கு தகுதியற்றவராகிறார் என்பது உண்மைதான். வாங்குநருக்கு, ஏதேனும் உரிமைமூலம் கிடைக்கும்வரை உடன்படிக்கையின் அடிப்படையில் அவர் எந்த நிலத்தையும் வைத்திருக்கவில்லை என்பதே வாதமாகும். அது விற்பவரிடமே தொடர்ந்து உள்ளது. எனவே, உடன்படிக்கை நிறைவேற்றுவதில் தடையேதுமில்லை. பிரிவு 6-ஆனது, உச்சவரம்பிற்கு அதிகமான நிலத்தை வைத்திருக்கும் நபர் உரிமை மாற்றம் செய்வதை தடைசெய்கின்றது. விற்பவரின் உரிமைகளைக் கருத்திற்கொண்டு இவ்விடயம் பரிசீலிக்கப்பட வேண்டும். பிரிவு 5-இன் கீழ் வகுக்கப்பட்டுள்ள அளவைவிட அதிகமான நிலத்தை அந்நபர் வைத்திருந்தால், அத்தகைய உரிமை மாற்றம் முற்றிலும் செல்லாததாகக் கருதப்படும். பிரிவு 6-இன் கீழான தடையானது, நிலத்தின் உரிமை மாற்றத்திற்கானது. அதன்விளைவாக, சட்டத்தின் மீறுகையிருப்பின் அது முற்றிலும் செல்லாததாகக் கருதப்படும் என்று அறிவிக்கின்றது. பிரிவு 6-ஆனது, முன்மொழியப்பட்ட உரிமை மாற்றம் மற்றும் முடிவடைந்த உரிமை மாற்றம் இரண்டையும் குறித்து ஆழ்ந்தாராய்கின்றது. கிரைய உடன்படிக்கையானது, சட்டப்பிரிவு 6-ன் படியும் பாதிக்கப்படுகின்றது."

xxx xxx xxx

"38. நகர்ப்புற நிலங்கள் மற்றும் உச்சவரம்பு வகையங்களைக் கொண்டுள்ள தன்னிறைவுடைய சட்டம் என்பது உண்மையாகும். கிரைய நடவடிக்கை செல்லத்தக்கதா? அல்லது செல்லத்தகாததா? என்பதைத் தீர்மானிப்பதற்கு அதிகாரிகள் உள்ளனர் என்பதும் உண்மை. நடவடிக்கை செல்லத்தக்கதா? அல்லது செல்லத்தகாததா? என்ற வினாவானது, முடிவடைந்த நடவடிக்கைக்கு மட்டுமே பொருந்தக்கூடியது. முன்மொழியப்பட்ட உரிமைமாற்றத்தை பிரிவு 6 தடைசெய்யும்போது, அது செல்லத்தக்கதா? அல்லது செல்லத்தகாததா? என்பதைப் பரிசீலிக்கின்ற வினா எழவில்லை. அதன் விளைவுகள் சட்டப்படி முற்றிலும் செல்லத்தகாததாக ஏற்கெனவே அறிவிக்கப்பட்டுள்ளது. சட்டத்தின் பார்வையில், அதில் கிரைய நடவடிக்கைகள் இல்லாததாகக் கருதப்படுகின்றது.

39. **ஷா ஜிதேந்திர நானாலால் -எதிர்- படேல் லல்லூபாய் ஈஷ்வர்பாய்,** *ஏ.ஐ.ஆர். 1984 குஜராத் 145 (எப்.பி)* என்ற வழக்கின் அறிக்கையிடப்பட்ட தீர்முடிவில், முழு நீதியராயத்தின் முன்பு எழுப்பப்பட்டுள்ள ஒரு வினா யாதெனில், குறித்தவகை நிறைவேற்றத் தீர்ப்பாணை நிபந்தனை விதிக்க இயலுமா? உரிமைமாற்ற உடன்படிக்கையின்படி மையச்

சட்டத்தின் பிரிவு 5(3) உடனிணைந்த பிரிவு 20-இன் விளைவு யாதெனில், பிரச்சனைக்குரிய விடயமேயாகும். பிரிவு 6-ஆனது முற்றிலுமாக தடைசெய்யப்பட்டதாக தீர்மானிக்கப்பட்டால், நிபந்தனை தீர்ப்பாணை வழங்குவதற்கான வினாவும் எழாது. உடன்படிக்கையும், கிரையமும் செல்லத்தக்கது என்றும், அது அரசுக்கு எதிராக மட்டுமே செல்லாததாகிறது என்றும் மேற்படி வாதத்தின் மூலம் முன்அனுமானிக்கப்பட்டுள்ளது.

40. தமிழ்நாடு சட்டத்தைப் பொறுத்தவரையில், அதன் தீர்முடிவு பொருந்தத்தக்கதாகவுள்ளது என்று நாங்கள் கருதவில்லை. பிரிவு 21-இன் கீழான விதிவிலக்கானது, விற்பவரால் மட்டுமே பயன்படுத்திக்கொள்ளமுடியும். அவருக்கே விதிவிலக்கு வழங்கப்படும். குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான உரிமை வழக்கைப் பரிசீலிக்கையில், உடன்படிக்கையிலுள்ள நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்காகவே வாங்குநர் நீதிமன்றத்தை அணுகியுள்ளாரா? என்பதைக் குறித்தே நீதிமன்றம் அக்கறைக்கொண்டுள்ளது. விற்பவரின் விலக்குக்கோரும்படி கேட்டு, அதன்பின்னர், உடன்படிக்கை நிறைவேற்றுவது என்பது ஒப்பந்தத்தின் நிபந்தனைகளிலிருந்து விலகிச்செல்வதாகும். நீதிமன்றம் அத்தகைய உடன்படிக்கையை நடைமுறைப்படுத்தாது. உடன்படிக்கையின்படி நிலத்தை வாங்குவதற்கு வாங்குநர் விருப்பம் தெரிவிக்கவில்லை. ஆயினும், விலக்களிப்புடன்

அதாவது, விற்பவர் விலக்களிப்பைப் பெற்றுக்கொண்டு கிரைய ஆவணம் நிறைவேற்றவேண்டும் என்று அது பொருள்படும்.

41. முழு அமர்வு நீதியராயத்தின் தீர்ப்புரையின் பத்தி 11-இல் குறிப்பிட்டுள்ளதாவது,

> "பிரிவு 5(3)-இன் கீழ் உரிமை மாற்றம் செல்லாததாக அறிவிக்கின்ற வகையமானது, விலக்குக்கோரும் உரிமைக்கும், விலக்கைப் பெற்றுக்கொண்டு சொத்தினை உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கும் உட்பட்டிருக்கும்வரையில், நில உச்சவரம்பிற்கு மிகையாக உள்ள காலி மனையை "உரிமை மாற்றம்" செய்வதற்கான உரிமையாளரின் அதிகாரமானது, அவரிடம் செயலற்றநிலையில் இருந்தால், அவர் அதற்கு விலக்குக்கோரும் பட்சத்திலும், விலக்குக் கோருவதற்கான அடிப்படைக் காரணங்கள் உள்ளன என்று அரசை திருப்தியுறச்செய்து, அத்தகைய விலக்கைப் பெறும்பட்சத்திலும், அவர் அந்த அதிகாரத்தை செயலுறுத்தலாம். அது அவ்வாறிருக்கும் பட்சத்தில், "உரிமை மாற்றம்"-ஆனது தரப்பினர்களுக்கிடையே சாத்தியமில்லை என்ற காரணத்தின் அடிப்படையில் அத்தீர்ப்பாணையை முறியடிக்கமுடியாது...."

உடன்படிக்கையின் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையே விருப்பதிகாரமானதாக இருப்பதால் தீர்ப்பாணை வழங்குவதற்கான மேற்படி கருத்துடன் நாங்கள் உடன்படவில்லை. கிரையத்தைத் தவிர, நீதிமன்ற கட்டுப்பாட்டிற்குள்வராத மற்றொரு அதிகாரியிடமிருந்து அனுமதியோ அல்லது விலக்கோ பெற்றப்பின்னரே வணிக நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டிருந்தால், பொதுவாக குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரம் வழங்கப்படுவதில்லை. அவ்வாறான உத்தரவை அளிக்கையில், அது உடன்படிக்கையை மீறிச்செல்வதாகும், இறுதியில் விலக்களிப்பு மறுக்கப்பட்டால், அதன்பொருட்டு தீர்ப்பாணையானது, பயனற்றதாகிவிடும். விருப்புரிமையை நிறைவேற்றுகையில், நீதிமன்றம் நிறைவேற்றுகையின் தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்க முடியுமா? என்பதைக் கருத்திற்கொள்ளவேண்டும், மேலும் விருப்புரிமையை நிறைவேற்றுகையில், பரிகாரம் வழங்குவதற்காக இக்காரணக்கூறுகளைப் பரிசீலிக்கவும் வேண்டும். **ஜோபா விஜ்வநாதன் -எதிர்- டி.பி. கிங்லே,** *1996 (1)* **லா வீக்லி** *721* என்ற அறிக்கையிடப்பட்ட தீர்ப்புரையின் தீர்முடிவானது, எங்களது கருத்திற்கு ஆதரவளிக்கின்றது.

42. எனவே, குறித்தனுப்புகைக்கு நாங்கள் பின்வருமாறு பதிலளிக்கின்றோம்:

மும்பை வாடகையுரிமை மற்றும் வேளாண்மை நிலங்கள் சட்டத்தின் வகையங்கள், 1978-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்தல்) சட்டத்திலிருந்து முற்றிலும் வேறுபட்டுள்ளதால், 1978-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்தல்) சட்டத்தின் பிரிவு 6-ஆனது மீறப்பட்டால், உடன்படிக்கையின் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையை வழங்கிடமுடியாது என்று தீர்மானிக்கப்பட்ட இந்நீதிமன்றத்தின் பல்வேறு நீதியராயத்தின் தீர்முடிவுகளின்மீது மறுபரிசீலனை தேவையில்லை.

சட்டத்தின் பிரிவு 6-ஆனது நிறைவேற்றப்பட்ட உரிமைமாற்றத்தை மட்டுமல்லாது முன்மொழியப்பட்ட உரிமைமாற்றத்தையும் தடைசெய்கின்றது என்று நாங்கள் மேலும் தீர்மானித்துள்ளோம்.

குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையானது, உடன்படிக்கையின் கடமையாக இல்லாவிட்டாலும், விற்பவர் சில நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதன்பேரில், அதன் தீர்ப்பாணையை நிபந்தனை விதிக்கும்வகையில் வழங்கிடமுடியாது என்றும் நாங்கள் தீர்மானித்துள்ளோம்."

8. தரப்பினர்களுக்கிடையே இந்த சட்ட விளம்புகை அளிக்கப்பட்டதன்பேரில், வழக்கு நீதியர் ஈராயத்திற்கு திருப்பியனுப்பப்பட்டது. பின்னர் நீதியர் ஈராயமானது, கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசரின் தீர்ப்புரையின் பத்தி 22-ஐ குறித்துக்காட்டி,

பின்வரும் காண்முடிவை பதிவுசெய்யும்பொருட்டு, கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசருக்கு வழக்கை திருப்பியனுப்பினார்:

"4. எனவே, கிரைய உடன்படிக்கையின் விடயப்பொருளாக உள்ள 8 கிரவுண்ட் மற்றும் 2354 சதுரடி அளவுடைய நிலம், பிரதிவாதிகளுக்குப் பொருந்தக்கூடிய உச்சவரம்பை மீறியுள்ளதா? மேலும், சட்டப்படி அதிகாரிகளிடமிருந்து அனுமதியைப் பெற்றிருந்தால் மட்டுமே அப்பரப்பளவுடைய நிலத்தை விற்கமுடியுமா? என்பதான வினா குறித்த காண்முடிவினை பதிவுசெய்யும்படி கற்றறிந்த விசாரணை நீதிபதிக்கு உத்தரவிடுவது உகந்ததென நாங்கள் கருதுகின்றோம்."

9. கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசர் 30.9.2003-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரை மூலம் இறுதியாக பதிவுசெய்ததாவது:

"9. எனினும், வாதி குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரத்தைக் கோருவதற்கு தகுதியுடையவரா? இல்லையா? பிரிவு 5-இன் உட்பிரிவு 3, பிரிவு 5(3) மற்றும் பிரிவு 6-இன் வகையம் இவ்வழக்குக்குப் பொருந்தக்கூடியதா? இல்லையா? தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்தல்) சட்டம் நீக்கப்பட்ட பின்னர், நீக்கப்பட்ட சட்டத்தின்கீழ் பிரதிவாதிகளின் கோருரிமை மேற்கொண்டு கிடைக்கப்பெறுமா? கிடைக்காதா? இவ்வழக்கில்

உள்ளடங்கியுள்ள கிரைய உடன்படிக்கைக்கிணங்கி உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கு அனுமதி அவசியமா? மேற்குறிப்பிடப்பட்டவாறான காண்முடிவுகளைக் கோரியுள்ள இந்நீதிமன்றத்தின் நீதியராயம் மட்டுமே அதுபோன்ற வழக்குகளைத் தீர்மானிக்கலாமா? போன்ற முக்கிய வினாக்களை நான் குறிப்பிடுகின்றேன்.

10. ஆயினும், உரிமை வழக்கின் வழக்குப்பொருளான அதாவது, 8 கிரவுண்ட் 2354 சதுரடி பரப்பளவுடைய நிலம், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்தல்) சட்டம் நீக்கப்படுவதற்கு முன்பாக உள்ள பொருளின்படியாக உண்மையில் மிகை நிலங்களாக உள்ளன என்ற விளைவினைக்கொண்ட காண்முடிவு பதிவுசெய்யப்பட்டுள்ளது. அதன்படி, இந்நீதிமன்றத்தின் மாண்புமிகு நீதியராயத்தின் கனிவான பரிசீலனைக்காக காண்முடிவு சமர்ப்பிக்கப்பட்டது."

10. வழக்கு நீதியர் ஈராயத்திற்கு திருப்பியனுப்பப்பட்டது, அது, 29.1.2007-ஆம் தேதியிடப்பட்ட எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை மூலம், தரப்பினர்களுக்கிடையேயான வழக்கு குறித்த முழு நீதியராயத்தின் தீர்முடிவினைப் பயன்படுத்தி, கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசரின் தீர்ப்புரையை மாற்றியமைத்தது. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின் பிரிவு 5(3) மற்றும் அதன் வகையத்தைக் குறித்து விவாதிக்கையில், நீதியராயத்தின் தீர்முடிவானது:

"28. தற்போதைய வழக்கில், உடன்படிக்கையின்கீழ் உரிமை மாற்றம் செய்வதற்காக திட்டமிடப்பட்ட நிலமானது 8 கிரவுண்ட் மற்றும் 2354 சதுரடியாகும். மறுப்புக்கிடமின்றி முழு நிலமும் காலி நிலமேயாகும். இவ்வழக்கின் நோக்கத்திற்காக, வாதிக்கு எந்தவொரு வசிப்பிடமோ அல்லது எந்தவொரு காலி நிலமோ இல்லையென்று ஊகிக்கப்பட்டது. உடன்படிக்கைக்கு பதிலாக, 8 கிரவுண்ட் 2354 சதுரடிக்கு கிரையம் ஏற்பட்டிருந்தால், வாதி மேற்படி காலி நிலத்தின் உரிமையாளராக இருந்திருக்கக்கூடும். வேறுவகையில் கூறினால், உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட நிலமானது, உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் உச்சவரம்பை மீறுவதாக இருக்கக்கூடும். பிரிவு 5(3)-இல் அடங்கியுள்ள முக்கிய வகையத்தின்படி, ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு உள்ளது என்பதால் மிகையான நிலத்தை வைத்திருக்கும் நபர் அந்நிலத்தைத் தொடர்ந்து வைத்திருக்கும்படி அது இயல்விக்கின்றது. இறுதியில், அவ்வாறான உரிமை மாற்றம் பெற்றவரின் கையிலுள்ள நிலங்கள் அவரது உச்சவரம்பிற்கு மிகையாகயிருப்பின், அவர் அத்தகைய நிலத்தினை விற்கமுடியாது என வகையம் குறிப்பிடுகின்றது. உரிமை மாற்றம் பெற்றவர், எந்தவொரு வசிப்பிடமோ அல்லது எந்தவொரு காலிமனையோ வைத்திருக்காதபோது, அத்தகைய நபருக்கு எவ்வளவிலான நிலமும் விற்கப்படலாம்

என்று அது பொருள்படாது. அச்சொத்தினை வாங்குவதற்கு எண்ணம் கொண்டுள்ள நபர் எவரும் நடைமுறையில் அவரது உச்சவரம்பிற்கு மிகையான நிலங்களைப் பெறுவதற்கு முற்படக்கூடாது என்ற உட்கருத்து தெளிவாகின்றது. வேறுவகையிலான பொருள்விளக்கம், வரம்புரையின் நோக்கத்தையே சிதைத்துவிடும்.

29. எனவே, எங்களது கருத்துப்படி, விலைக்குவாங்க உறுதிபூண்டவருக்கு வசிப்பிடமோ அல்லது காலிமனையோ இல்லை என்று கருதியபோதிலும், கிரைய உடன்படிக்கையானது காலிமனையைக் குறித்ததாக இருந்து, அது முன்மொழியப்படும் உரிமை மாற்றம் பெறுபவரின் உச்சவரம்பை மொத்தத்தில் கடந்திருந்தால், விலக்குக்கூறின் பிரிவு 5(3) உடனிணைந்த பிரிவு 6-இல் உள்ளடங்கியுள்ள தடையானது சமமாக பொருந்தக்கூடியதாக இருந்திருக்கும் என்பதாகும்."

11. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு சட்டமானது, 16.6.1999 அன்றிலிருந்து 1999-ஆம் ஆண்டு, தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்தல்) நீக்கல் சட்டம் [**"நீக்கல் சட்டம்"**] மூலம் நீக்கறவு செய்யப்பட்டது என்ற மேல்முறையீட்டாளரின் வாதுரையைக் குறிப்பிடுகையில், நீதியராயம் தீர்மானித்ததாவது:

"31. முழு நிதியராயத்தால் அளிக்கப்பட்டுள்ள பல்வேறு கருத்துரைகளை நாங்கள் ஏற்கெனவே விரிவாக குறிப்பிட்டுள்ளோம், அதுவே தற்போதைய வழக்கிலிருந்து எழுகின்ற பிரச்சனை குறித்து அளிக்கப்பட்டுள்ள கருத்துரையாகும். அவ்வாறான முழு நீதியராயத்தின் தீர்முடிவில், சட்டத்தின் வகையங்களுக்கு முரணாகவுள்ள உடன்படிக்கையானது செல்லத்தக்கதல்ல என்று தீர்மானிக்கின்ற இந்நீதிமன்றத்தின் பல்வேறு நீதியராயத்தின் தீர்முடிவுகளிலிருந்து வெளிப்படுத்தப்பட்டுள்ள முந்தைய கருத்துரைகள் வெளிப்படையாகவே நம்மை கட்டுப்படுத்துகின்றன. அத்தகைய உடன்படிக்கை செல்லாதது என்று பல்வேறு இடங்களில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. உடன்படிக்கையானது தொடக்கத்திலேயே செல்லாநிலையதாக இருப்பின், பின்னிட்ட சட்ட நீக்கமானது, அத்தகைய செல்லாநிலையான உடன்படிக்கையைப் புத்தாக்கம் செய்வதற்கான பயனைக் கொண்டிருக்காது. அத்தகைய உடன்படிக்கை, பொதுக்கொள்கைக்கு முரணானதாகவும், முழு அமர்வால் செல்லாததாகவும் கருதப்படுவதால், அவ்வப்போது எத்தகைய கருத்துரையானது எங்களையும், தரப்பினர்களையும் வெளிப்படையாகக் கட்டுப்படுத்துகின்றது என்பதை எங்களால் வேறுவகையில் தீர்மானிக்க இயலவில்லை."

அவ்வாறு தீர்மானித்த நீதியர் ஈராயம் கண்டறிந்தது யாதெனில்:

"34. இந்த வாதம் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டால், சட்டத்தின் கால நீட்டிப்புவரை, அதாவது, 1999-ஆம் ஆண்டுவரை, உடன்படிக்கை செயற்படுத்தப்படத்தக்கதல்ல, அந்த உடன்படிக்கையானது, சட்டம் நீக்கப்பட்ட பின்னர் 1999-க்கு பின்னர் குறித்தவகையில் நிறைவேற்றப்படலாம் என்றே பொருள்படும். மாறாக, கிட்டத்தட்ட இருபது ஆண்டுகளுக்கு முன்பு தீர்மானிக்கப்பட்ட கருத்துரையின் அடிப்படையில், 19 ஆண்டுகளுக்குப் பின்னர் நீதிமன்றம் உடன்படிக்கையைச் செயலுறுத்தும்படி கோரப்படுகின்றது. நீதிமன்றத்தில் அத்தகைய வழக்குகள் நீண்ட காலமாக நிலுவையிலுள்ளதற்கான நிறைய சான்றுகள் உள்ளன, அதன்பின்னர் உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றும்பொருட்டு, விசாரணை நிலையிலோ அல்லது மேல்முறையீட்டு நிலையிலோ நீதிமன்றம் தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கும் என்பது ஐயத்திற்கிடமற்ற உண்மையேயாகும். ஆனால், அத்தகைய நிலையைத் தற்போதைய வழக்குடன் ஒப்பிடமுடியாது, அதில் முழு அமர்வு நீதியராயத்தின் கருத்துரையின்படி, அத்தகைய உடன்படிக்கையானது, இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 23-இன் பொதுக்கொள்கைக்கு முரணானதாக இருப்பது செல்லாததாக இல்லையென்றால், அது செயற்படுத்தத்-தக்கதல்ல. தொடர்ந்து ஏற்பட்டுள்ள நிகழ்வான அதாவது,

சட்ட நீக்கம் காரணமாக நீண்ட நெடுங்காலத்திற்குப் பின்னர், அத்தகைய உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றுவதென்பது நேர்மையானதாக இராது.

35. இத்தருணத்தில், நீதிமன்றத்தில் செலுத்தப்பட்டுள்ளதும், நிலை வைப்பு ஆதாய வட்டியில் முதலீடு செய்யப்பட்டதுமான ரூ.4,40,000/-ஐ தவிர, வாதி/எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் பரிவர்த்தனையை நிறைவுசெய்யும்பொருட்டு கூடுதல் தொகையான ரூ.1.25 கோடியைச் செலுத்துவதற்கு தயாராக உள்ளார் என்று கேட்பின்போது பதிவிலுள்ள வழக்குரைஞரின் குறிப்பிட்ட அறிவுறுத்தல்களின்பேரிலும், அவரது முன்னிலையிலும் கற்றறிந்த மூத்த வழக்குரைஞர் பணிந்துரைத்ததைக் குறிப்பிடுவது மிகவும் உகந்ததாகும். மாறாக, பிரதிவாதிகள் தவறும்பட்சத்தில் இழப்பீடு/நட்டஈடு செலுத்தும்படி உடன்படிக்கையிலேயே கருத்துரைக்கப் பட்டுள்ளதால், நீதிமன்றமானது, உடன்படிக்கையைக் குறிப்பிட்டு நிறைவேற்றுவதற்குப் பதிலாக, வாதியிடம் இழப்பீடு/நட்டஈடுகளைச் செலுத்தும்படி நீதிமன்றம் உத்தரவிட வேண்டுமென்று பிரதிவாதிகள்/மேல்முறையீட்டாளர்கள் சார்பாக முன்னிலையான கற்றறிந்த மூத்த வழக்குரைஞர் பணிந்துரைத்தார். பிரதிவாதிகள்/மேல்முறையீட்டாளர்கள் தொகுப்பு இழப்பீடு/நட்டஈடான ரூ.2 கோடியைச் செலுத்துவதற்குத் தயாராக உள்ளனர் என்று குறிப்பிட்ட

அறிவுறுத்தல்களின்பேரிலும், பதிவிலுள்ள வழக்குரைஞரின் முன்னிலையிலும் கற்றறிந்த மூத்த வழக்குரைஞர் பணிந்துரைத்தார்.

36. சொத்தினை வாங்குவதற்கு வாதி அனுமதிக்கப்பட்டால், வாதி அதை மேம்படுத்தி, பிரதிவாதிகள்/ மேல்முறையீட்டாளர்களால் வழங்கப்பட்ட ரூ.2 கோடியைவிட அதிக இலாபத்தை ஈட்டலாம் என்றிருக்கக்கூடும். எனினும், பிரதிவாதிகளே அசல் உரிமையாளர்கள் என்ற பொருண்மையைக் கருத்திற்கொண்டும், இரு விடயங்களை மதிப்பீடு செய்ததன்பேரிலும் வழக்குரைஞர்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட சலுகையின் அடிப்படையில் பிரதிவாதிகள்/ மேல்முறையீட்டாளர்கள் தங்களது கடப்பாட்டை முழுமையாக தீர்வுசெய்யும்பொருட்டு தொகுப்புத் தொகையான ரூ.2 கோடியை இழப்பீடாக/நட்டஈடாக வாதிக்குச் செலுத்துவதற்கு பிரதிவாதிகள்/மேல்முறையீட்டாளர்கள் கடப்பாடுடையவர்களாகின்றனர் என்று உத்தரவிடுவதன் மூலம் நீதியின் நலன் நிறைவேற்றப்படுவதாக நாங்கள் கருதுகின்றோம்.

37. மேற்படி தீர்முடிவுகளைக் கருத்திற்கொண்டுப் பார்க்கையில், வாதிகள் உடன்படிக்கையின்கீழ் தங்களது கடமையை நிறைவேற்றுவதற்குத் தயாராகவும், முனைப்புடனுமில்லையென்றபடிக்கு

மேல்முறையீட்டாளர்களால் எழுப்பப்பட்ட மற்ற வினாக்கள் குறித்து ஆராய்வது எங்களுக்கு அவசியமில்லை.

38. விளைவாக, மேல்முறையீடு பகுதியாக அனுமதிக்கப்படுகிறது. கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசரின் தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணை மாற்றியமைக்கப்பட்டு, உடன்படிக்கையின்படி குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணைக்குப் பதிலாக, பிரதிவாதிகள்/மேல்முறையீட்டாளர்கள் ஒட்டுமொத்த பொறுப்புரிமையிலிருந்தும் தங்களை விடுவித்துக்கொள்ளும் பொருட்டு ரூ.2 கோடியை வாதிக்கு இழப்பீடாக/ நட்டஈடாக செலுத்தும்படி நாங்கள் உத்தரவிடுகின்றோம். அத்தொகையானது, 31.3.2007 அன்றோ அல்லது அதற்குமுன்போ நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யப்படவோ அல்லது செலுத்தப்படவோவேண்டும், தவறும்பட்சத்தில், அத்தொகையுடன் சேர்த்து ஆண்டுக்கு 10% வட்டித்தொகை செலுத்தப்படவேண்டும். பிரதிவாதியால் வைப்பீடு செய்யப்பட்ட தொகையானது, சேர்ந்தடை வட்டியுடன் சேர்த்து வாதியால் திரும்பப்பெற்றுக்கொள்ள அனுமதிக்கப்படுகிறது. தரப்பினர்கள் தங்களது சொந்த செலவுத்தொகையை முழுவதுமாக ஏற்றுக்கொள்ளவேண்டும்."

12. மேல்முறையீட்டாளர்களின் தரப்பில் முன்னிலையான கற்றறிந்த மூத்த வழக்குரைஞர் திரு. குரு கிருஷ்ணகுமாரின் வாதுரை யாதெனில், கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசரால் காணப்பட்ட பொருண்மைசார் காண்முடிவு உட்பட பிரதிவாதிகளின்

நேர்மையின்மை குறித்த காண்முடிவுகள் அனைத்தும், மேல்முறையீட்டில் நீதியராயத்தால் எதிர்மறையாக்கப்படவில்லை என்பதாகும். முழு அமர்வு தீர்ப்புரையின் தவறான பயன்பாட்டின்பேரில், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் பிரிவு 6-இல் அடங்கியுள்ள தடையானது மேல்முறையீட்டாளருக்கு எதிராக பயன்படுத்தப்பட்டது. அதன்விளைவாக, தொடக்கநிலையிலேயே உடன்படிக்கை செல்லாநிலையதாக தீர்மானிக்கப்பட்டிருக்கவேண்டும் என்பது சரியானதல்ல என்றும், இந்த உடன்படிக்கையின்படி தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின்கீழ் பிரதிவாதிகளே உரிய அதிகாரியிடமிருந்து அனுமதி பெற்றிருக்கவேண்டும் என்ற பொருண்மை அளிக்கப்பட்டதன்பேரில், அவ்வனுமதி பெறப்பட்டிருக்கவேண்டும் என்றும் அவர் வாதுரைத்தார். அவர் திருத்தச் சட்டத்தை குறித்துக்காட்டி குறிப்பிட்டதாவது, முதல் மேல்முறையீடு என்பது உரிமை வழக்கை மறுவிசாரணை செய்யும் தன்மையுடையது என்ற சங்கதியின்பேரில், எந்த நிலையிலும், நீதியர் ஈராயம் தீர்ப்பாணை பிறப்பித்த நாளன்று, தமிழ்நாடு நில உச்சவரம்பு சட்டம் நீக்கப்படும், அதன்விளைவாக, தற்போதைய வழக்கின் உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றும்பொருட்டு அதன் எந்தவொரு வகையங்களையும் பயன்படுத்திடமுடியாது. விலக்குக்கூறு குறித்த நீதியர் ஈராயத்தின் பொருள்விளக்கம், பிரிவு 5(3)-இன் மையப் பகுதியை மிகையானதாக்குகின்றது என்று வெளிப்படுத்தும்பொருட்டு பின்னர் அவர் பிரிவு 5(3), அதன் விலக்குக்கூறு மற்றும் குறிப்பிடப்பட்ட தீர்ப்புரைகளைக் குறித்துக்காட்டினார். மேல்முறையீட்டாளரான வாதி உடன்படிக்கையின்கீழ் தனது கடமையை முழுமையாக நிறைவேற்றுவதற்கு தயாராகவும், விருப்பத்துடனுமுள்ளார் என்றிருக்கையில், பிரதிவாதிகளின் மீறுகை சரியாகவே கண்டறியப்பட்டு, அவ்விரு காண்முடிவுகளுமே நீதியராயத்தால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது என்ற கருத்துரையின்பேரில் அவர்

வாதுரைத்தார். எனவே, தற்போதைய வழக்கின் பொருண்மைகளிலிருந்து, உடன்படிக்கையானது முற்றிலும் செல்லாதது என்ற தீர்முடிவினை எட்டுவதன்விளைவாக குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையிடமுடியாது என்பது முற்றிலும் தவறானதாகும். பிரதிவாதிகளுக்கு சொந்தமான ஏராளமான சொத்துகளிலிருந்து வழக்குச் சொத்தில் விலக்குக் கோருவதற்கு அவர்களுக்கு வாய்ப்புள்ளது என்ற பொருண்மையையும் அவர் வலியுறுத்தினார். மேலும் அவர்கள் அவ்வாறு செய்திருந்தால், வழக்குச் சொத்தானது உரிமை வழக்கின் அசல் நான்கு பிரதிவாதிகளின் உச்சவரம்புக்குள் வருவதால், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கு மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு ஆதரவாக முறையாக தீர்ப்பாணையிடப் பட்டது. 500 சதுர மீட்டர் உச்சவரம்பாக இருப்பதையடுத்து, மேல்முறையீட்டாளர் அதை மட்டுமே வாங்கமுடியும் என்ற பொருண்மை உடன்படிக்கையைத் தொடக்கநிலையிலேயே முற்றிலும் செல்லாததாக்கிவிடாது. அதற்குமாறாக, கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசர் சரியாக தீர்மானித்துள்ளபடி அதுவே மேல்முறையீட்டாளரின் தனிப்பொறுப்பாகும். எவ்வாறாயினும், தமிழ்நாடு நில உச்சவரம்புச் சட்டம் 1999-இல் நீக்கப்படுவதன்பேரில் அச்சட்டம் நீக்கப்பட்டதைத் தொடர்ந்து, நீதியர் ஈராயம் அதன் தீர்ப்புரை பிறப்பித்த சமயத்தில் உரிமை வழக்கின் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையிடுவதற்கு தடையேதுமில்லை. அவரது பணிந்துரைகளுக்கு ஆதரவளித்து அவர் பல்வேறு தீர்ப்புரைகளைக் குறிப்பிட்டுள்ளார். 27 ஆண்டுகளாக வழக்கு நடந்துவந்தது என்றும், நீதியர் ஈராயம் அதன் தீர்ப்புரையை பிறப்பித்தபோது இந்நீதிமன்றத்தின் தொடர்ச்சியான தீர்ப்புரைகளில் தீர்மானித்துள்ளபடியே மேல்முறையீட்டாளருக்கு எதிராக பிறப்பிக்கமுடியாது என்ற

பொருண்மையைக் குறிப்பிட்டு, அவர் நீதியர் ஈராயத்தின் தீர்ப்புரையை எதிர்த்துரைத்தார்.

13. எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களின் சார்பாக முன்னிலையான கற்றறிந்த மூத்த வழக்குரைஞர் திரு. வி. கிரி, முழு அமர்வின் தீர்ப்புரை தரப்பினர்களுக்கிடையேயானது என்றும், தரப்பினர்களைக் கட்டுப்படுத்துகின்றது என்றும் வாதுரைத்தார். தரப்பினர்களுக்கிடையே முன்தீர்ப்புத்தடையாக இருப்பதால், தற்போது அதில் தீர்மானிக்கப்பட்டதை மீண்டும் தொடங்குவது சாத்தியமில்லை, மேற்படி முழு அமர்வின் தீர்ப்புரைக்கெதிராக மேல்முறையீட்டாளர் மேல்முறையீடு செய்யாததன்பேரில், அது தரப்பினர்களுக்கிடையே இறுதியானதாகிவிட்டது. முழு அமர்வின் தீர்ப்புரையைப் பார்த்தோமானால், உடன்படிக்கை தொடக்க நிலையிலேயே செல்லாததாக இருப்பதாலும், அதை நிறைவேற்றத் தவறியதாலும், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் நீக்கப்பட்டதன்பேரில் எதிர்காலத்தில் மீண்டும் நடைமுறைப்படுத்தமுடியாது என்ற நீதியர் ஈராயத்தின் தீர்முடிவு முற்றிலும் சரியானதே. மேலும், உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளன்று, அடைவுற்ற உரிமை சேர்ந்தடைந்தால், பிந்தைய காலத்தில் அதை பறிக்கமுடியாது, உரிமை வழக்கானது, வழக்குரை தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளன்று தீர்மானிக்கப்படவேண்டுமேயன்றி, சட்டப்படி மேல்முறையீட்டுத் தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்படுகிற நாளன்று அல்ல என்பதனை வெளிப்படுத்தும்வகையில் அவர் மேற்படி தீர்ப்புரைகளைக் குறிப்பிட்டுள்ளார். அவர் மேலும் வாதுரைத்தது யாதெனில், எந்தவொரு தருணத்திலும், மேல்முறையீட்டின் கீழான தீர்ப்புரை நியாயமானது என்பதால், இந்நீதிமன்றம் வகுமுறைக்கூறு 136-இல் தலையிடமுடியாது. செல்லாத உடன்படிக்கையினால் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகை வழங்கிடமுடியாது என்ற பொருண்மைக்கப்பால், மேல்முறையீட்டாளருக்கு ரூ.2 கோடி

வட்டியுடன் தீர்வளிக்கப்பட்டது, அது இன்றைய தேதியில் ரூ.3 கோடிக்கு மேற்பட்ட தொகையை எட்டியது. நீண்ட காலத்திற்குப் பின்னர், குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையை வழங்குவது தன்னிச்சையானது என்பதால் அது முறையாக எதிர்க்கப்பட்டது என நீதியர் ஈராயம் குறிப்பிடுவது சரியே என்று அவர் மேலும் குறிப்பிட்டுள்ளார்.

14. தரப்பினர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரின் வாதுரையைக் கேட்டதன்பேரில், தற்போதைய வழக்கில் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கை தீர்ப்பாணையிடுவதற்கு முழு அமர்வின் தீர்ப்புரை தடையாக விளங்கும் என்ற திரு. கிரியின் அடிப்படை வாதுரை குறித்து விவாதிப்பது மிக முக்கியமானதாகும். மேல்முறையீட்டாளர் இடைத்தரப்பினர்களாக இருப்பதால், அவர் முழு அமர்வின் தீர்ப்புரையை மீறமுடியாது என்று திரு. கிரி வாதுரைப்பது சரியே; அதன்விளைவாக, முழு அமர்வின் தீர்ப்புரையில் வகுத்துரைக்கப்பட்ட சட்டம் தரப்பினர்களுக்கு பொருந்தும், முன்தீர்ப்புத்தடையானது, ஒரே வழக்குமூலத்தின் அடிப்படையிலான சட்டப்பிரச்சனைகளுக்கும் தெளிவாகவே பொருந்தும் - காண்க: **மதுரா பிரசாத் பஜூ ஜெய்ஸ்வால் -எதிர்- தோசிபாய் என்.பி. ஜிஜிபாய்,** *(1970) 3* எஸ்.சி.ஆர். *830* பக்கம் *836*. வழக்கு இவ்வாறிருக்கையில், முழு அமர்வின் தீர்முடிவை தற்போது பகுத்தாய்வது முக்கியமாகும்.

15. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் பிரிவு 6-ஆனது கிரைய உடன்படிக்கைகளைக்கூட தடைசெய்வதாக முழு அமர்வின் தீர்ப்புரை குறிப்பிடுகின்றபோது, அதன்விளைவாக, சட்டத்தின் பார்வையில் வணிக நடவடிக்கைகள ஏதுமே இல்லை என்றால், அதன்பின்னர் கவனத்துடன் சுட்டிக்காட்டப்பட்டதாவது:

"40. ..... குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கை பரிசீலிக்கையில், உடன்படிக்கையில் காணப்படுகின்ற நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றும்பொருட்டு வாங்குநர் நீதிமன்றத்தை நாடினாரா? என்பதைக் குறித்தே நீதிமன்றம் அக்கறை கொண்டுள்ளது. விற்பனையாளரிடம் விலக்களிப்பு கோரியபின்னர் உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றுவது என்பது உடன்படிக்கையின் நிபந்தனைகளிலிருந்து விலகிச்செல்வதாகும். அத்தகைய உடன்படிக்கையை நீதிமன்றம் நிறைவேற்றாது. உடன்படிக்கையின்படி வாங்குநர் நிலத்தை வாங்க விருப்பம் தெரிவிக்கவில்லை, ஆனால் விலகுதலுடன் அதாவது, விற்பனையாளரிடம் விலக்களிப்பைப் பெற்றபின்னர் கிரையம் நிறைவேற்றப்படவேண்டும் என்றே அது பொருள்படுகின்றது."

16. பத்தி 41-இல் முழு அமர்வு நீதியராயம் குறிப்பிட்டது யாதெனில், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் கீழான விதிவிலக்கைப் பெறுவது சாத்தியமே, மேலும் அதை நீதிமன்றம் கட்டுப்படுத்தாது, எனினும் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரம் வழங்குவது உடன்படிக்கையை மீறுவதாக இருப்பதால் அதை சாதாரணமாக வழங்கமுடியாது. முன்மொழியப்பட்ட உரிமை மாற்றம் பிரிவு 6-ஆல் தடைசெய்யப்படுகின்றது என்று சரியாக தீர்மானிக்கப்பட்டப் பின்னர், உடன்படிக்கையின் ஒரு பகுதியாக இல்லையென்றாலும் குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளை விற்பனையாளர் நிறைவேற்றினார் என்பதன்பேரிலேயே குறித்தவகை

நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையை நிபந்தனையின்பேரில் வழங்கிடமுடியாது என்று முழு அமர்வு தீர்மானித்துள்ளது.

17. முழு அமர்வு நீதியராய தீர்ப்புரையின் இப்பகுதிகள் பிரச்சனையிலுள்ள உடன்படிக்கைக்கு பொருந்தக்கூடியதாகயிருந்தால், உடன்படிக்கையிலேயே குறிப்பிட்ட கூறு உள்ளடங்கியுள்ளது. அதாவது, கூறு 4-இன்படி தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின்கீழ் விற்பனையாளரே உரிய அதிகாரியிடமிருந்து அனுமதி பெற்றிருக்கவேண்டும் என்பது தெளிவாகின்றது. எனவே, உடன்படிக்கைகள் அவ்வாறான கூறுகளைக் கொண்டிருக்கலாம் என்பதாலும், அத்தகைய நேர்வில் அக்கூறினை நிறைவேற்றும் பொறுப்பு நீதிமன்றங்களுக்குள்ளது என்று முழு அமர்வு நீதியராயம் தாமே ஒப்புக்கொண்டுள்ளதாலும் இந்த உடன்படிக்கை, முழு அமர்வு தீர்ப்புரையின் தீர்முடிவினால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளதாக கூறமுடியாது. இவ்வழக்கின் பொருண்மைகளைப் பொறுத்தவரையில் அதையே கற்றறிந்த தனியமர் நீதியரசர் செய்துள்ளார் - தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் கீழ் பிரதிவாதிகளே அதிகாரிகளிடமிருந்து விலக்களிப்பைப் பெறவேண்டும், அதை அவர்கள் செய்யத்தவறியதன் விளைவாக அவர்கள் உடன்படிக்கையை மீறியுள்ளனர் என்று அவர் சரியாகத் தீர்மானித்துள்ளார்.

18. சற்றே மாறுபட்டு காண்கையில், மற்றொரு காரணத்திற்காக முழு அமர்வு தீர்ப்புரை மேல்முறையீட்டாளருக்கு இடையூறாக இருக்காது என்பது தெளிவாகின்றது. சுமார் 2002 சதுர மீட்டர் அளவுடைய வழக்குச் சொத்தானது, பெருமளவுடைய சொத்தான 30 கிரவுண்டின் ஒரு பகுதியாகும் என்பதில் ஐயமேதுமில்லை. மேலும், பிரதிவாதிகள் நான்கு நபர்களாக இருப்பதால், அவர்களுக்கு சொந்தமான 2000 சதுர மீட்டர் நிலத்தைத் தக்கவைத்துக்கொள்ள

உரிமையுடையவர்கள். இக்காரணத்திற்காகவே, பிரதிவாதிகளின் வரையறைக்குட்பட்ட நிலத்தை விற்பதற்கு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பின்படி அனுமதி பெறுவது என்பது அவர்களின் கடமையாகும். அதை அவர்கள் செய்யத்தவறினர். சங்கதிசார் பிரச்சனையாக, **சுஜிலா -எதிர்- நிஉறால்சந்த் நஉறாதா,** ஏ.ஐ.ஆர். *2004* மெட்ராஸ் *18* என்ற வழக்கில் மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்றத்தின் பிந்தைய தனியமர் நீதியரசர், தனது உயர் நீதிமன்ற முழு அமர்வின் தீர்ப்புரையைப் புரிந்துகொண்டார். அது பின்வருமாறு:

> *"11.* மேற்படி *(1999) 2* சி.டி.சி. *181* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் முழு அமர்வின் தீர்முடிவு மற்றும் மேற்படி *(2003) 1* மெட்ராஸ் லா வீக்லி *696* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் நீதியர் ஈராயத்தின் தீர்முடிவு ஆகியவற்றில் வகுத்துரைக்கப்பட்ட அகவுரை தொடர்பாக ஆட்சேபணை ஏதுமில்லை. இரு தீர்முடிவுகளிலும் உள்ள தீர்முடிவின் அகவுரை யாதெனில், உச்சவரம்பிற்கு மிகையான நிலத்தை வைத்திருக்கும் நபரால் செய்யப்படும் எந்தவொரு உரிமைமாற்றமும் செல்லத்தக்கதல்ல. மிகை நிலத்தின் முன்மொழியப்பட்ட உரிமைமாற்றமும் செல்லத்தக்கதல்ல. மிகை நிலத்தை விற்கும் உடன்படிக்கையுங்கூட முற்றிலும் செல்லாததேயாகும். எனவே, "மிகை நிலத்தை" விற்பனை செய்வதற்கான உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றும்பொருட்டு குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கு ஏதும்

அமைவுறாது. அதாவது, எது தடைசெய்யப்பட்ட ஒன்று அல்லது எது சட்டத்திற்கு முரணான ஒன்று என்பதால் முற்றிலும் செல்லாதது என்றால், நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் கீழ் "மிகை நிலம்" எதனையும் விற்பதற்கான உடன்படிக்கையேயாகும். "விதிவிலக்கு" தொடர்புடைய உடன்படிக்கையாக இருந்திருந்தாலோ அல்லது விதிவிலக்கு பெறக்கூடிய நிலமாக இருந்திருந்தாலோ, அத்தகைய உடன்படிக்கை செல்லத்தகாததல்ல, அவ்வுடன்படிக்கைகள் செல்லத்தக்கது மற்றும் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கின் மூலம் நிறைவேற்றத்தக்கது.

12. உடன்படிக்கையின்படி, உரிய அதிகாரிகளிடமிருந்து விதிவிலக்கு பெற்றபின்னரே நிலத்தை விற்கமுடியும் என வாதியின் சார்பாக கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் பணிந்துரைத்தார். அதிகாரிகளால் விதிவிலக்கு வழங்கப்படும்வரை, உச்சவரம்பிற்கு அதிகமான பிரதிவாதியின் உடைமையிலுள்ள நிலத்தினை தரப்பினர்கள் விற்பதற்கோ, வாங்குவதற்கோ ஒருபோதும் எண்ணங்கொண்டிருக்கவில்லை என்பது உடன்படிக்கையின் வாசகத்திலிருந்து தெளிவாகிறது. எனவே, உடன்படிக்கையானது, நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் வகையங்களை மீறுவதாகாது. எனவே, பிரதிவாதியின் வழக்குரைஞர் சார்ந்துநின்ற தீர்முடிவுகள் இவ்வழக்கின் பொருண்மைகளுக்கு பொருந்தக்கூடியதல்ல.

நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் வகையங்களை மீறும் உட்கருத்தேதும் தரப்பினர்களுக்கு இல்லை. எனவே, உடன்படிக்கை செல்லத்தக்கது, மேலும் அதை குறிப்பிட்டு நிறைவேற்றிடமுடியும்.

13. வாதிக்கான வழக்குரைஞரின் இவ்வாதுரை ஏற்புடையது. பிரதிவாதியின் வழக்குரைஞர் சார்ந்துநின்ற தீர்முடிவுகளானது, மிகை நிலம் குறித்து உத்தேசிக்கப்பட்ட நடவடிக்கையின் உடன்படிக்கைகள் தொடர்புடையது, அவ்வாறிருக்கையில் இவ்வுடன்படிக்கையான வா.சா.ஆ.5-ஆனது விலக்களிப்பைப் பெற்றபின்னரே நிலத்தின் உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கு குறிப்பிட்டு நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளது. விதிவிலக்கை அளிக்கும்படி சட்டத்திலேயே வகைசெய்திருந்தால், சட்டத்தின் கீழ் வகைசெய்யப்பட்டுள்ளவாறு, எந்தவொரு நபரும் விலக்களிப்பை பெறமுடியும் என்று அவர் நியாயமாகவே எதிர்பார்க்கலாம். நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் கீழ் அதிகாரிகள் விலக்களிப்பை வழங்குவது சாத்தியமானதாகவும், ஏற்புடையதாகவும் இருப்பின், விலக்களிப்பை பெற்றபின்னர் அத்தகைய நிலத்தை விற்பதற்கான உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றுவதிலிருந்து நபர் எவரையும் தடுக்கமுடியாது. அவ்வுடன்படிக்கை, சட்டத்தின் வகையங்களை மீறும்படியான உட்கருத்துடையதல்ல. அது சட்டத்தின் வகையங்களுக்கிணங்கியே உள்ளதால்,

அவ்வுடன்படிக்கை தொடக்கநிலையிலேயே விழலாகிவிட்டதாகவோ அல்லது செல்லாததாகவோ குறிப்பிடமுடியாது. எனவே, அவ்வுடன்படிக்கை செல்லத்தக்கது என்றும், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கிலும் நிறைவேற்றத்தக்கது என்பதுமாகும்.

14. நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு அதிகாரியிடமிருந்து விலக்குப் பெற்றப்பின்னரே நிலம் விற்கப்படவோ/வாங்கப்படவோவேண்டும் என்பது மனுதாரரால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது என்று வா.சா.ஆ.5-இன் நுண்ணாய்விலிருந்து வெளிப்படுகின்றது. அதாவது, இவ்வுடன்படிக்கையானது, நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் கீழ் விலக்களிப்பைப் பெறுவதற்கேயன்றி, நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் கீழ் "மிகை" நிலத்தை வாங்குவதற்கோ/விற்பதற்கோ அல்ல. சட்டத்தின் கீழ் விலக்களிப்பை பெறாமல் நிலத்தை வாங்கவோ அல்லது விற்கவோ தரப்பினர்கள் உறுதிகொள்ளவில்லை என்று உடன்படிக்கையின் எவ்விடத்திலுமே குறிப்பிடப்படவில்லை. எனவே, பிரதிவாதிகள் சார்ந்துநின்ற தீர்ப்புரைகள் தற்போதைய வழக்கின் பொருண்மைகளுக்குப் பொருந்தத்தக்கதல்ல, ஆகவே, நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்திற்கு முரணானமுறையில் எவரேனும் ஒரு தரப்பினர் செயல்படும்படி கருத்துரைக்காததால் இந்த உடன்படிக்கையை செல்லாததாக

குறிப்பிடமுடியாது. ஆகவே, உடன்படிக்கையானது செல்லத்தகாததல்ல, எனவே, அது செல்லத்தக்கது மற்றும் நிறைவேற்றக்கூடியது. எழுவினா எண் 1-இன் பதிலானது வாதிக்கு ஆதரவாக அளிக்கப்பட்டுள்ளது."

19. எனவே, கிரைய உடன்படிக்கையைத் தொடக்கநிலையிலேயே செல்லாததாக குறிப்பிடமுடியாது, அதன்விளைவாகவே, மேல்முறையீட்டில் நீதியர் ஈராயத்தின் தீர்முடிவு அமைகின்றது என்பது தெளிவு. முடிவில், உடன்படிக்கையைச் செல்லாததாக்குகின்ற சட்ட நீக்கம், அச்செல்லாத உடன்படிக்கையை மீண்டும் நடைமுறைக்குக் கொண்டுவராது, அது இவ்வழக்கின் பொருண்மைகளுக்குப் பொருந்தக்கூடியதல்ல என்ற கூற்றிற்கு ஆதரவளித்த திரு. கிரி, **ஜாக்யூஸ் -எதிர்- வித்தி,** 1 டெறச். பி.எல். 65, **உறிட்காக் -எதிர்- வே,** (1837) 6 ஏ&ஈ. 943 : 112 ஈ.ஆர். 360 மற்றும் **இராம் கிரிஸ்டோ மண்டல் -எதிர்- தன்கிஸ்டோ மண்டல்**, (1969) 1 எஸ்.சி.ஆர். 342 (பக்கம் 349)-இன் தீர்ப்புரைகளைக் குறித்துக்காட்டினார். இதைக் கருத்திற்கொண்டு பார்க்கையில், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் பிரிவு 5(3) உடனிணைந்த அதன் விலக்கக்கூறு இவ்வழக்கின் பொருண்மைகளுக்கு பொருந்தக்கூடியதா என்பதை ஆராய்வது தேவையற்றது.

20. எனினும், அது அவ்வாறு இருந்தபோதிலும், மேல்முறையீட்டாளரைப் பொறுத்தவரையில், உச்சவரம்பான 500 ச.மீட்டருக்கு மேல் பெறுவதற்கு அவர் தகுதியுடையவரல்லர் என்று எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களின் சார்பில் பிற வாதுரை வைக்கப்பட்டது. வழக்கு இவ்வாறிருக்கையில், மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஆதரவாக குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணை ஏதும் பிறப்பிக்கமுடியாது.

21. குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான நிபந்தனை தீர்ப்பாணைகள் இந்நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்டு உறுதிசெய்யப்பட்டன, அதை மறுத்துரைக்க முடியாது. எனவே, **விஷ்வநாத் ஷர்மா -எதிர்- ஷியாம் ஷங்கர் கோயலா**, *(2007) 10* எஸ்.சி.சி. *595* [**"விஷ்வநாத் ஷர்மா"**] என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்ததாவது:

> *"12.* மோதிலால் -எதிர்- நான்உறிலால் [*(1929-30) 57* ஐ.ஏ. *333* : ஏ.ஐ.ஆர் *1930* பி.சி. *287*] என்ற வழக்கில் அரசப் பேரவையால் வகுத்துரைக்கப்பட்டது யாதெனில், சில அரசு அதிகாரிகளின் ஒப்புதலுடனேயே உரிமை மாற்றம் செய்யத்தக்க சொத்தினை கிரையம் செய்துகொடுக்க விற்பனையாளர் ஒப்புக்கொண்டால், குறிப்பிட்ட கால அவகாசத்திற்குள் விற்பனையாளரை அதிகாரியிடம் விண்ணப்பிக்கும்படி உத்தரவிடுவது நீதிமன்றத்தின் அதிகாரத்திற்குட்பட்டது. மேலும், ஒப்புதலானது வரவிருப்பதாக இருப்பின், அதைக் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் வாங்குநரிடம் தெரிவிக்கலாம். சாந்தினி வித்தியாவதி மதன் -எதிர்- டாக்டர். சி.எல். காடியால் *(ஏ.ஐ.ஆர். 1964* எஸ்.சி. *978)* மற்றும் ஆர்.சி. சந்தியோக் -எதிர்- சூனி லால் சபர்வால் [*(1970) 3* எஸ்.சி.சி. *140* : ஏ.ஐ.ஆர். *1971* எஸ்.சி. *1238*] ஆகிய வழக்குகளில் இச்சட்ட கருத்துரையே பின்பற்றப்பட்டது.

மோதிலால் [*(1929-30) 57 ஐ.ஏ. 333 : ஏ.ஐ.ஆர் 1930 பி.சி. 287*] என்ற வழக்கில் அரசப் பேரவையால் மேலும் வகுத்துரைக்கப்பட்டது யாதெனில், விற்பவர் வாங்குநரிடம் விற்பதாக ஒப்புக்கொண்டுள்ள சொத்து தொடர்பாக, அதன் உரிமை மாற்றத்தை நிறைவேற்றும்பொருட்டு தேவையான அனைத்தையும் செய்வது விற்பவரின் தரப்பிலான உட்கிடையான ஒப்பந்தமேயாகும். நில மேம்பாடு அதிகாரியிடமிருந்து அனுமதிபெறுவது, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணை வழங்குவதற்கான முன்நிபந்தனையாகாது. தீர்முடிவை உறுதிப்படுத்துவதற்காக உயர் நீதிமன்றம் சாந்தினி வித்யாவதி மதன் -எதிர்- டாக்டர். சி.எல். காடியால் (*ஏ.ஐ.ஆர். 1964 எஸ்.சி. 978*) மற்றும் பீம் சிங்ஜீ -எதிர்- யூனியன் ஆ.ப் இந்தியா [*(1981) 1 எஸ்.சி.சி. 166 : ஏ.ஐ.ஆர். 1981 எஸ்.சி. 234*] ஆகியவற்றின் தீர்முடிவுகளில் சார்ந்துநின்றது. இறுதியில் தலைமை ஆணையர் விற்பதற்கு அனுமதி வழங்க மறுத்திருந்தால், வாதி, உடன்படிக்கையின் கீழ் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையை நிறைவேற்றியிருக்க முடியாது, ஆயினும் அந்த பரிகாரத்திற்கான தீர்ப்பாணை பிறப்பிப்பதில் நீதிமன்றத்திற்கு அது தடையாக விளங்காது என்று தீர்மானித்துள்ள இந்நீதிமன்றம் பஞ்சாப் மற்றும்

உறரியானா உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவை சாந்தினி வித்யா (ஏ.ஐ.ஆர். 1964 எஸ்.சி. 978) என்ற வழக்கிலும் உறுதிசெய்தது. அதுவே தற்போதைய வழக்கின் நிலைப்பாடுமாகும். குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உடன்படிக்கையின் தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்ட பின்னர், நில மேம்பாட்டு அதிகாரி விற்பதற்கான அனுமதி வழங்க மறுத்திருந்தால், தீர்ப்பாணை பெற்றவர் தீர்ப்பாணையைச் செயலுறுத்தும்நிலையில் இருந்திருக்கமாட்டார், இருப்பினும் அத்தகைய அனுமதியானது, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உடன்படிக்கையின் தீர்ப்பாணை பிறப்பிப்பதற்கான முன்நிபந்தனை என்று தீர்மானித்திடமுடியாது.

13. ஆர்.சி. சந்தியோக் -எதிர்- சூனிலால் சபர்வால் [(1970) 3 எஸ்.சி.சி. 140 : ஏ.ஐ.ஆர். 1971 எஸ்.சி. 1238] என்ற வழக்கில், தற்போதுள்ள வழக்கைப்போன்றதொரு வழக்கில், உரியமுறையில் தீர்ப்பாணை வழங்குவதென்பது, பிரதிவாதிக்கும், வாதிக்குமிடையே உடன்படிக்கையின் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்தை உத்தரவிடுவதாகும், மேலும், அவர் பெயரிலான உரிமை மூலத்தை மாற்றம் செய்யும்பொருட்டு பின்னிட்டு மாற்றல் பெற்றவர்களை மாற்றளிப்பு ஆவணத்தில் சேர்க்கும்படியும் உத்தரவிடவேண்டும் என்று தீர்மானிக்கப்பட்டது. இது ஏனென்றால்,

1-ஆம் பிரதிவாதியின் மகனான *2*-ஆம் பிரதிவாதி தாம் அறிவிக்கையின்றி உரிமை மாற்றல் பெற்றவர் என்ற நிலைப்பாட்டை எடுக்க இயலாது என்பதாலேயேயாகும். மறுப்புக்கிடமின்றி, அவர்தான் *1*-ஆம் பிரதிவாதியின் மகனாவார். ஆர்.சி. சந்தியோக் [*(1970) 3* எஸ்.சி.சி. *140* : ஏ.ஐ.ஆர். *1971* எஸ்.சி. *1238*] என்ற வழக்கின் கருத்துரையானது, துர்கா பிரசாத் -எதிர்- தீப் சந்த் [ஏ.ஐ.ஆர். *1954* எஸ்.சி. *75*] என்ற முந்தைய கருத்துரையின் வலியுறுத்தலாகும். அசையாச் சொத்தின் உரிமை மாற்றத்திற்காக தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டு ஒப்புதல் பெறப்படலாம், அத்தகைய வழக்கின் தீர்ப்பாணையானது, உயர் நீதிமன்றத்தின் உத்தரவின்படியே அமைவுறும் என்று இந்நீதிமன்றம் மீண்டும் மீண்டும் தீர்மானித்துள்ளது. (காண்க: மோதிலால் ஜெயின் -எதிர்- இராம்தாசி தேவி [*(2000) 6* எஸ்.சி.சி. *420*], நிர்மலா ஆனந்த் -எதிர்- அட்வெண்ட் கார்பரேஷன் *(பி)* லிமிடெட் [*(2002) 5* எஸ்.சி.சி. *481*] டெறச்.பி.ஏ. இண்டர்நேஷனல் -எதிர்- பக்வான்தாஸ் பதே சந்த் தாஸ்வானி [*(2004) 6* எஸ்.சி.சி. *537*] மற்றும் அனிக்லேஸ் யோஉறனன் -எதிர்- இராம்லதா [*(2005) 7* எஸ்.சி.சி. *534*].*)*"

வன் விபாக் கரம்சாரி கிரிஉறா நிர்மான் சஉற்காரி சான்ஸ்தா மர்யாதித் -எதிர்- இரமேஷ் சந்தர், *(2010) 14* எஸ்.சி.சி. *596* **["வன் விபாக்"]** என்ற வழக்கில், *1976*, நகர்ப்புற நில *(*உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்தல்*)* சட்டத்தைக் கருத்திற்கொண்டுபார்க்கையில், மேல்முறையீட்டாளர் அத்தகைய கோருரிமையைக் கோரமுடியாது என்பதன் அடிப்படையில் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகை கோரமுடியாத உரிமை வழக்கை இந்நீதிமன்றம் குறித்துக்காட்டியது. அது இந்நீதிமன்றத்தால் குறிப்பிட்டு எதிர்மறையாக்கப்பட்டு வகுத்துரைக்கப்பட்டதாவது:

> *"26.* மேல்முறையீட்டாளர், அதைக் கண்டறிந்ததன்பேரில், *11.2.1991* அன்று ஓர் உரிமை வழக்கைத் தாக்கல்செய்தார். ஆயினும், அவர் அதில் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான வாதுரையை சேர்த்துக்கொள்ளவில்லை. (i) நிலம் கையகப்படுத்துகை சட்டத்தின்படி மேற்படி நிலத்தை கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கை இருந்தது மற்றும் (ii) நில உச்சவரம்புச் சட்ட வகையங்களைக் கருத்திற்கொண்டு பார்க்கையில், மேல்முறையீட்டாளர், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான வேண்டுரையைச் செய்திருக்கமாட்டார் எனும் இரு பொருண்மைகளையும் குறித்துக்காட்டிய மேல்முறையீட்டாளர் இந்த வழக்கு நடவடிக்கையை எதிர்த்துரைக்க எண்ணினார்.

27. மேல்முறையீட்டாளரின் மேற்படி கருத்துடைய காரணவிளக்கம் நியாயப்படி நிலைக்கத்தக்கதல்ல. மேல்முறையீட்டாளரால் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சட்டமுறை தடையானது, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்வதற்கு தடையாக இருந்தால், அதுவே உரிமை மூலம் மற்றும் உறுத்துக்கட்டளை விளம்புகை கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்ட உரிமை வழக்கிற்கும் தடையாக விளங்கும். மெய்யாகவே, நில உச்சவரம்புச் சட்டம், பிரிவு 20-இன் வகையத்திற்குட்பட்டு, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கு எளிதில் தாக்கல் செய்யப்படலாம்.

28. ஷா ஜிதேந்திர நானாலால் -எதிர்- படேல் லல்லுபாய் ஈஷ்வர் பாய் (ஏ.ஐ.ஆர். 1984, குஜராத் 145) என்ற வழக்கில் குஜராத் உயர் நீதிமன்றத்தின் முழு அமர்வின் முன்பு அதேபோன்ற வினாக்கள் பரிசீலனைக்காக எழுப்பப்பட்டன. உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் வகையங்களுக்கப்பால் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்படலாம் என்று முழு அமர்வு தீர்மானித்துள்ளது. சட்டப் பிரிவு 20-இன் கீழ் விலக்களிப்பு பெறப்பட்டதற்குட்பட்டு, உச்சவரம்பிற்கு மிகையான காலிமனை தொடர்பாக குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்படலாம், மேலும், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான

நிபந்தனை தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்படலாம். (ஏ.ஐ.ஆர். பத்திகள் 11-13).

29. மேற்குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தீர்முடிவில், முழு அமர்வின் கருத்துரைகளுடன் நாங்கள் மரியாதை நிமித்தமாக உடன்படுகின்றோம். மேலும் அதில் தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ள கோட்பாடுகள் இதில் பின்பற்றப்படுகின்றன."

சட்டமுரணான செய்கையின்பேரில் வழக்குமூலத்தை அமைக்கும் ஒரு மனிதனுக்கு எந்தவொரு நீதிமன்றமும் உதவிட முன்வராது என்ற கருத்துரைக்கு ஆதரவாக திரு. கிரி அவர்களால் மேற்கோள்காட்டப்பட்ட **இமானி அப்பா ராவ் -எதிர்- கொல்லபள்ளி இராமலிங்க மூர்த்தி**, (1962) 3 எஸ்.சி.ஆர். 739 மற்றும் **நாராயணம்மா -எதிர்- கோவிந்தப்பா**, 2019 எஸ்.சி.சி. ஆன்லைன் எஸ்.சி. 1260 என்ற வழக்குகளின் தீர்ப்புரைகள் (மேற்படி) **விஷ்வ நாத் ஷர்மா** மற்றும் (மேற்படி) **வன் விபாக்** என்ற வழக்குகளின் தீர்ப்புரைகளால் உள்ளடக்கப்படும் சூழ்நிலைக்கு பொருந்தாதவை.

22. மற்றவகையிலுங்கூட, தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டமானது பின்வருமாறு நீக்கப்பட்டது என்பது நீக்கப்பட்ட சட்டத்திலிருந்து தெளிவாகின்றது:

"2. **1978-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நீக்கப்பட்ட சட்டப்பிரிவு 24.**- (1978-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு சட்டப்பிரிவு 24) இதன்மூலம் 1978-ஆம் ஆண்டு, தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்தல்) சட்டம் (இதில் இதற்குப்பிறகு முதன்மைச் சட்டம் என குறிப்பிடப்படும்)-ஆக நீக்கப்பட்டது.

3. **காப்புரைகள்.**- (1) முதன்மை சட்டத்தின் நீக்குதலானது -

(அ) பிரிவு 11-இன் உட்பிரிவு (3)-இன் கீழ் ஏதேனும் காலி நிலத்தின் சேர்ந்தடை உரிமை, மாநில அரசாலோ அல்லது மாநில அரசு சார்பாக முறையே அதிகாரமளிக்கப்பெற்ற ஏதேனும் நபராலோ அல்லது தகுதியுடைய அதிகாரியாலோ அதன் உடைமை உரிமை எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டால்;

(ஆ) பிரிவு 21, உட்பிரிவு (1)-இன் கீழ் விலக்களிப்பை அனுமதிக்கும் ஏதேனும் உத்தரவு அல்லது அதன்கீழ் எடுக்கப்பட்ட ஏதேனும் நடவடிக்கையின் செல்லுந்தன்மை;

போன்றவை பாதிக்கப்படாது.

2. (அ) முதன்மை சட்டப்பிரிவு 11-இன் உட்பிரிவு (3)-இன் கீழ் ஏதேனும் நிலம், மாநில அரசின் சேர்ந்தடை உரிமையாக கருதப்பட்டு, அதன் உடைமை உரிமையானது மாநில அரசாலோ அல்லது மாநில அரசின் சார்பாக அதிகாரம் அளிக்கப்பெற்ற ஏதேனும் நபராலோ அல்லது தகுதியுடைய அதிகாரியாலோ எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டால்; மற்றும்

(ஆ) அந்நிலம் தொடர்பாக ஏதேனும் தொகை மாநில அரசால் செலுத்தப்பட்டிருந்தால்,

அவ்வாறு செலுத்தப்பட்டத் தொகை ஏதுமிருப்பின், அதை மாநில அரசிடம் திருப்பிச்செலுத்தும்வரை, அந்நிலத்தினை மீட்டளிக்கமுடியாது."

தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் கீழ் எந்தவிதமான நடவடிக்கைகளும் எடுக்கப்படவில்லை என்பதால் காப்புரைகளின் சட்டக்கூறு பொருந்தத்தக்கதல்ல என்பது தெளிவாகின்றது.

23. **கஜராஜ் சிங் -எதிர்- ஸ்டேட் டிரான்ஸ்போர்ட் அப்பலேட் டிரிபியூனல்**, *(1997) 1* எஸ்.சி.சி. *650* என்ற வழக்கில், நீக்கப்பட்ட சட்டத்தின் விளைவினைக் குறித்து இந்நீதிமன்றம் பின்வருமாறு விவாதிக்கின்றது:

"22. சட்டம் எப்பொழுதெல்லாம் நீக்கறவு செய்யப்படுகின்றதோ, அப்போது கடந்தகால மற்றும் முடிந்துவிட்ட நடவடிக்கைகள் நீங்கலாக, அது ஒருபோதும் நடைமுறையில் இல்லாததைப்போன்று கருத்திற்கொள்ளப்படவேண்டும். அச்சட்டம் ஒருபோதும் பிறப்பிக்கப்படவில்லை என்பதாக சட்டமன்றத்தின் பதிவேட்டிலிருந்து அதை முற்றிலுமாக துடைத்தழித்துவிடுவதே அதன் விளைவாகும். அச்சட்டம் நடைமுறையிலுள்ளபோது தொடங்கப்பட்ட, வழக்குத் தொடரப்பட்ட மற்றும் தீர்மானிக்கப்பட்ட அவ்வழக்கு நடவடிக்கைகளின் நோக்கத்தின்பொருட்டே தவிர, அது

ஒருபோதும் நடைமுறையில் இருந்திருக்காது. சட்டப் புனைவு என்பது நீதிமன்றத்தால் உண்மையென ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டு சட்டப்படி அங்கீகாரம் பெற்றது. அவை நிதர்சனமான உண்மையல்ல. எனவே, சட்டப்புனைவு இருக்கும்பட்சத்தில், உண்மையில் இல்லாத ஒன்றை இருப்பதாக நீதிமன்றம் நம்புகின்றது. அது உண்மையில் இல்லாத ஒன்றை இருப்பதாக ஊகிக்கின்ற குறிப்பிட்ட சூழ்நிலையைத் தவிர வேறொன்றுமில்லை. அத்தகைய சட்டப் புனைவின் விளைவு யாதெனில், வேறுவகையில் பெறமுடியாத நிலையானது, இச்சூழ்நிலைகளின் கீழ் பெறப்படுவதாக கருதப்படும். எனவே, *1.7.1989* அன்று முதல் *1939*-ஆம் ஆண்டு சட்டப்பிரிவு *4*-ஆனது, சட்டப்பிரிவு *217(1)*-இன் மூலம் நீக்கப்பட்டால் நடைமுறையிலிருந்த *1939*-ஆம் ஆண்டு சட்டப்பிரிவு *4*-ஆனது, வழக்கற்றுபோன, முடிவுற்ற அல்லது நீக்கப்பட்ட வழக்கு நடவடிக்கைகளைப் பொறுத்தே தவிர அது இல்லாததாகிவிடும்.

23. பக்கம் *626*-இல் கிரா.:போர்ட் சட்டப் பொருள்விளக்கம் *(1989)*-இல் குறிப்பிடப்பட்டதாவது:

> "காப்புரைக் கூறுபோன்ற மாறான சில குறிப்பீடு இருந்தாலன்றி, நடைமுறையிலுள்ள சட்டத்தை வழக்கொழியச் செய்வதற்கு வெளிப்படையான

நீக்கம் செயல்படும். நடைமுறையிலுள்ள உரிமைகளைப் பாதுகாக்கவும், நிலுவையிலுள்ள வழக்குக்கு விலக்களிக்கும்பொருட்டும், காப்புரைக் கூறினை பயன்படுத்தும் நடைமுறை அசாதாரணமான நடைமுறையல்ல என்றாலுங்கூட, நடைமுறையிலுள்ள உரிமைகளும், நிலுவையிலுள்ள உரிமையியல் மற்றும் குற்றவியல் வழக்குகள் ஆகிய இரண்டுமே பாதிக்கப்படும்."

பக்கம் 627-இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதாவது:

"மேலும், நீக்கப்படுகின்ற கூறானது, முந்தைய சட்டத்தின் பகுதியை வெளிப்படையாக குறித்துக்காட்டுகின்ற நேர்வில், அவற்றிற்கிடையே பொருத்தமற்ற முரண்பாடு இல்லாதவரையில், கூடுதல் சட்ட நீக்கம் ஏதும் தேவையில்லை என்ற அனுமானம் எழுப்பப்பட்டுள்ளதால் அச்சட்டத்தின் எஞ்சியப் பகுதி பெரும்பாலும் நீக்கப்படாது. அதேபோன்று, நீக்கப்படுகின்ற கூறானது தலைப்பின்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவாறு, அதன் வரையறைகளின்மூலம் குறிப்பிட்ட சட்டத்திற்குட்பட்டிருந்தால், அது பல்வேறு விடயப்பொருளின்பேரிலான சட்டத்திற்கு நீட்டிக்கப்படும்."

இச்சட்டம், இயற்றுச் சட்டம் எதனையும் நீக்கம் செய்யுமிடத்து, மாறுபட்டக் கருத்துத் தோன்றினாலன்றி அந்த நீக்கமானது, (அ) அந்த நீக்கம், எந்த நேரத்தில் செல்திறம் பெறுகிறதோ அந்த நேரத்தில் செல்லாற்றலில் இராத அல்லது இருந்திராத எதற்கும் புத்துயிரளித்தலாகாது; அல்லது (ஆ) அவ்வாறு நீக்கம் செய்யப்பட்ட ஏதேனும் இயற்றுச் சட்டத்தின் முந்திய செயற்பாட்டினை அல்லது அதன்படி முறையாகச் செய்யப்பட்ட அல்லது அதனால் பாதிக்கப்பட்ட எதனையோ; அல்லது (இ) அவ்வாறு நீக்கம் செய்யப்பட்ட இயற்றுச் சட்டம் எதன்படியும் பெறப்பட்ட, வந்தடைந்த அல்லது மேற்கொள்ளப்பட்ட உரிமை, மதிப்புரிமை, கடமைப்பொறுப்பு அல்லது கடப்பாடு எதனையும் பாதித்தலாகாது என்று மற்றவற்றிற்கிடையே, பொது வகையங்கள் விளக்கச் சட்டம், பிரிவு 6-ஆனது குறித்துரைக்கின்றது. இந்தியா டொபாகோ கம்பெனி லிமிடெட் -எதிர்- சிடிஓ [(1975) 3 எஸ்.சி.சி. 512 : 1975 எஸ்.சி.சி. (டாக்ஸ்) 49] (எஸ்.சி.சி.-இன் பக்கம் 517) என்ற வழக்கின் பத்திகள் 6 மற்றும் 11-இல், சட்ட நீக்கம் என்பது ஒரு சட்டம் ஒருபோதும் இயற்றவேபடாததைப்போன்று, சட்டப் புத்தகத்திலிருந்து அதை முழுமையாகவும் அதிகாரப்பூர்வமாகவும் இரத்துசெய்து, அச்சட்டத்திற்கு மாற்றாக

மற்றொன்றை குறிப்பிடுவதாகும் என்று மூவரமர் நீதியராயத்தால் தீர்மானிக்கப்பட்டது. ஒரு சட்டம் நீக்கப்பட்டால், வழக்கற்றுப்போன மற்றும் முடிவுற்ற வழக்கு நடவடிக்கைகளைத் தவிர, அது ஒருபோதும் நடைமுறையில் இல்லாததுபோன்று கருதப்படவேண்டும். சட்டநீக்கம் என்பது சட்டமன்றத்தின் உட்கருத்தை சார்ந்திருக்கும் அடிப்படைக் கூறேயன்றி, அது ஒரு எழுத்து முறையிலானது மட்டுமேயல்ல. தொடர்ந்துவரும் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட உட்கருத்து வெளிப்படையாக அல்லது தேவைக்கேற்ப குறிப்பாகச் சுட்டப்பட்டு, முந்தைய இயற்றுச் சட்டத்தை முழுமையாகவோ, பகுதியாகவோ இரத்து செய்வதாக அல்லது அகற்றுவதாக இருப்பின் அது முற்றிலும் அல்லது குறிப்பிட்ட அளவுவரையிலும் நீக்கம் செய்யப்பட்ட ஒரு சட்டமாக இருக்கும்."

24. மேல்முறையீடு, உரிமையியல் வழக்கின் தொடர்ச்சி என்பதன்பொருட்டு மேல்முறையீடு தீர்ப்பாணையிடப்பட்ட நாளன்று சட்டத்தின் மாற்றம் பொருந்தத்தக்கது, அதன்படி அடைவுற்ற உரிமை ஏதும் பறிக்கப்படாது என்று வகைசெய்யப்படாது என்பது அறுதியிடப்பட்ட சட்டமாகும். இது **இரமேஷ்வர் -எதிர்- ஜோட் ராம்**, *(1976) 1* எஸ்.சி.ஆர். *847* என்ற வழக்கில் கீழ் குறிப்பிடப்பட்டவகையில் பொருத்தமுற கையாளப்பட்டுள்ளது:

"பி. வெங்கடேஷ்வரலு -எதிர்- மோட்டார் & ஜெனரல் டிரேடர்ஸ் [*(1975) 1* எஸ்.சி.சி. *770, 772* : ஏ.ஐ.ஆர். *1975* எஸ்.சி. *1409, 1410*] என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம், பின்னர் ஏற்படுத்தப்பட்ட சூழ்நிலைகள் தொடர்பாக பெயரடையான செயற்பாடு குறித்து விவாதிக்கின்றது. இரண்டு கருத்துரைகள் வகுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளன. முதலாவதாக, 'வழக்குரைஞர் சட்ட நடவடிக்கை தொடங்கிய நாள்முதல், பரிகாரத்திற்கான உரிமையுள்ளது என்பதைத் தீர்மானித்திடவேண்டும் என்பதே எங்களது நடைமுறை சட்டவியலின் அடிப்படையாகும்' என்று தீர்மானிக்கப்பட்டது. நடவடிக்கை தொடங்கப்பட்ட நாள்முதல் தரப்பினரின் உரிமை நடைமுறையிலுள்ளது என்ற பொருண்மைகளின் அடிப்படையில் அது தீர்மானிக்கப்படுகின்றது என்பதே உறுதியான எதிர்வாதமாகும். அவ்வாறான பொருண்மைகளுக்கு இசைவளித்ததன்பேரில், அவர் அதனை நிறைவேற்றுவதற்கு தகுதியுடையவராகிறார். ஏற்கெனவே விளக்கப்பட்டுள்ளதுபோன்று, அவர் வழக்குத் தொடர்ந்த நாளன்றே நீதிமன்றம் அவரது சங்கதிகளில் உண்மையுள்ளது என்பதைக் கண்டறிந்திருந்தால், அவர் தீர்ப்பாணையைப் பெற்றிருந்திருப்பார். ஆகவே, வழக்கின் பிந்தைய முன்னேற்றங்கள் அவரது உரிமையை இழக்கச்செய்யாது. நீதிமன்றங்களின் நடைமுறைத் தாமதங்கள், அவருக்கான

நீதியையோ அல்லது வழக்குமூலத்தின் தொடக்கநிலையில் உறுதிப்படுத்தப்பட்ட உரிமையையோ இழக்கச்செய்திடமுடியாது. இந்நிலைப்பாடானது பஜன்லால் -எதிர்- பஞ்சாப் மாநில அரசு *(1971) 1* எஸ்.சி.சி. *34* என்ற வழக்கின் ஆதரவாக உள்ளது.

(அசலில் வலியுறுத்தப்பட்டது)

தற்போது பின்னிட்ட நிகழ்வுகளின் தாக்கத்தைக் கூறலாம். முதலாவதாக, செயல்பாட்டு உரிமையின் அடிப்படையிலும், இரண்டாவதாக பரிகாரத்தின் தன்மையின் அடிப்படையிலும், மூன்றாவதாக நிலையான உரிமைகளை உருவாக்குவதற்கோ அல்லது அழிப்பதற்கோ ஆற்றலற்றிருப்பதன் அடிப்படையிலும் அதனைப் பெற்றிருத்தலாகும். பரிகாரத்தின் தன்மை முதன்மையாகக் கோரப்பட்டவாறு இருந்து, அது உரிமை வழக்கிற்குப் பின்னரோ அல்லது மேல்முறையீட்டு நிலையிலுங்கூட வழக்கற்றுப்போயிருந்தாலோ, பயனற்றதாகியிருந்தாலோ அல்லது பரிகாரத்தின் புதுவடிவமாக இருந்தாலோ, அப்புதிய நிலைமையின் காரணமாக அதிக பயன் தரத்தக்கதாயிருக்குமிடத்து, அப்பரிகாரம், புதிய சங்கதிகளின் துணைகொண்டு, உருவாக்குதல், மாற்றுதல் அல்லது மறு உருவாக்கம் செய்யப்படுகிறதென்றால், அது விரும்பத்தக்கதாகும். பேட்டர்சன் *(*பேட்டர்சன் -எதிர்- அலபாமா மாநிலம், *(1934) 294* யூ.எஸ். *600, 607)* எனும் வழக்கு இந்நிலையை விளக்குகிறது. ஒரு பரிகாரத்தைக் கோருகின்ற அல்லது பரிகாரத்தை

மாற்றக் கோருகின்ற தரப்பினர் ஒரே உரிமையைக் கொண்டிருக்கவேண்டும். அதிலிருந்து தரப்பினரால் கோரப்பட்ட பரிகாரமோ அல்லது மாற்றியமைக்கப்பட்ட பரிகாரமோ இவற்றில் ஏதேனுமொன்றினைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். வழக்கின்போது அதனைத் தொடர்ந்துவரும் நிகழ்வுகள், அந்த வழக்கிலேயே ஒரு குறுகியவகையில் தவிர *(பின்னர் கூறப்பட்டது)*, நடைமுறைப்படுத்தத்தக்க உரிமைகளைத் தோற்றுவிக்க முடியாதேயன்றி, பரிகாரங்களை உருவாக்க நேர்மைநெறியான அதிகாரவரம்புக்கு உட்படுத்தலாம். அதற்குமாறாக, உரிமைகள் ஏற்கெனவே தரப்பினரிடத்தில் அடைவுற்றிருக்குமிடத்து, சட்டத்தில் மாற்றம் இருந்து அது எந்நிலையிலும் பயன்படுத்தப்படுவதாக இருந்தாலன்றி லச்மேஷ்வர் பிரசாத் சுகுல் -எதிர்- கேஷ்வர் லால் சௌத்ரி *(1940* எப்.சி.ஆர். *84* : ஏ.ஐ.ஆர். *1941* எப்.சி.*5)* இவ்வகையில் வருகிறது. நீதிமன்றங்கள் நடைமுறை சூழ்நிலைகளுக்கேற்ப நடுநிலை தவறாது கடமையாற்றுவதற்கு ஒரு வழக்கின் வற்புறுத்தும் நேர்மைநெறிகள், பரிகாரங்களை மாற்றியமைக்கும், கடமைக்கு அவற்றைப் பிணைக்கிறபோது, அவற்றின் உரிமைகளை மறுக்க இயலாது. பரிகாரம் விருப்ப அதிகாரமுடையதாயிருக்குமிடத்து, நீதிமன்றங்கள் அநீதியைத் தவிர்க்க இந்த அதிகாரவரம்பைச் செயலுறுத்தலாம். இதேபோன்று, இறுதியாக பரிகாரம் வழங்கப்படும் சமயத்தில் குறிப்பிட்ட சில அடிப்படை சங்கதிகள்

இருந்தாலோ, இல்லையென்றாலோ பரிகாரத்திற்கான உரிமை சட்டத்தின்படியாகவே சார்ந்திருக்குமிடத்து, நீதிமன்றம் மேல்முறையீட்டிலுங்கூட அந்த இடையீடான சங்கதிகளை அடிப்படையான விளைவுடன் குறித்துக்கொள்ளலாம். வெங்கடேஷ்வரலு (பி. வெங்டேஷ்வரலு -எதிர்- மோட்டார் & ஜெனரல் டிரேடர்ஸ், *(1975) 1* எஸ்.சி.சி. *770* : ஏ.ஐ.ஆர். *1975* எஸ்.சி. *1409)* என்ற வழக்கு அதன் சட்ட அமைப்பின்படியாகவே பொருள்கொண்டு இவ்வகையில் வருகிறது. வழக்குமூலம் குறைபாடுடையதாக இருந்து, பிந்திய நிகழ்வுகள் அக்குறைபாட்டை சீர்செய்திருந்தால், வழக்கின் பெருக்கத்தைத் தவிர்க்கும்பொருட்டு, மற்றதரப்புக்கு பாதிப்பேதும் விளைவிக்கப்படாது என்பதற்குட்பட்டு, வழக்கு நடவடிக்கையை தொடரச்செய்து, திருத்தத்தை அனுமதிக்கலாம். இவையாவும் விதிவிலக்கான சூழல்களில் மட்டுமே செய்யப்படுகின்றன. மேலும் சட்டத்தின் அடிப்படையிலான சட்ட நடவடிக்கை, அதனுடைய வகைமுறையின்படி அல்லது மற்றவகையாக தடைசெய்யப்படுமாயின் வழக்குமூலம் அல்லது பரிகாரத்தில் அத்தகைய மாற்றத்தை அப்படியே செய்துவிடமுடியாது. சட்ட நீதியை நிலைநாட்டுவதே நீதிமன்றத்தின் தலையாய கடமையாகும். சட்டப்படியாக அளிக்கப்படும் உரிமைகளை, இந்த நேர்மைநெறியான கோட்பாட்டால் நீக்கிவிட இயலாது.

(பார்க்க: சொக்கலிங்கம் செட்டி [54 எம்.எல்.ஜெ. 88 (பி.சி.)]). இராம்ஜி லால் -எதிர்- பஞ்சாப் மாநில அரசு [ஏ.ஐ.ஆர். 1966 பஞ்சாப் 374 : ஐ.எல்.ஆர். (1966) 2 பஞ்சாப் 125]-இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சட்டம் சரியானதாகும்:

> "உரிமை வழக்குகள் தாக்கல் செய்தலுக்குப்பின் நிகழும் நிகழ்வுகளில் சில சமயங்கள் மேல்முறையீட்டு நிலையில் நிகழ்பவைகளையுங்கூட பலதடவை நீதிமன்றங்கள் கவனத்தில் எடுத்துக்கொண்டு, அந்த நிகழ்வுகளின் அடிப்படையில் பரிகாரத்திற்காக செய்யப்படும் வேண்டுரையைச் சேர்ப்பதற்காக வாதுரைகளைத் திருத்துவதற்கு அனுமதிக்கின்றன, ஆனால் சாதாரணமாக வழக்கு நடவடிக்கைகளின் பெருக்கத்தைத் தவிர்ப்பதற்காக அல்லது முதன்மையாகக் கோரப்படும் பரிகாரம் சந்தர்ப்பவசத்தால் மாறிவிடுவதன் காரணமாக, தகுதியற்றதாகிவிடுகிறபோதும் மற்றும் வாதியின் உரிமை வழக்கு, முன்மொழியப்பட்ட திருத்தத்தால் *(பார்க்க: ஸ்டுவர்ட் -எதிர்- நார்த் மெட்ரோபொலிடன் டிராம்வேஸ் கம்பெனி [(1885) 16 கியூ.பி.டி. 178])*

முழுவதுமாக மாற்றப்பட்டுவிடாமல் அவரால் தாக்கல் செய்யப்படும் ஒரு புதிய உரிமை வழக்கு காலவரையறையால் அவ்வாறு தடைசெய்யப்படுகிற போதும் இது செய்யப்படுகிறது என்பதாகும்."

"பின்-தோன்றும்" நிகழ்வுகள் குறித்தும், முன்னதாக விளக்கப்பட்ட வரம்புக்குட்பட்ட மற்றும் விதிவிலக்கான நோக்கங்களுக்காகவும் விழிப்புடன் நீதிசார் பரிசீலனை செய்கையில், ஒரு தரப்பினர் தனது சுயமுயற்சியால் ஒரு மாறுபாடான சூழ்நிலையைமாற்றி, அந்த மாற்றப்பட்ட சூழ்நிலையின் அடிப்படையில் பரிகாரத்திற்காக வாதுரைப்பதற்கு எந்த நீதிமன்றமும் ஆதரவு தெரிவிக்கிறது."

(அசலில் வலியுறுத்தப்பட்டது)

(851-852-ஆம் பக்கங்களில்)

25. **லச்மேஷ்வர் பிரசாத் சுகுல் -எதிர்- கேஷ்வர் லால் சௌத்ரி**, ஏ.ஐ.ஆர். 1941 எப்.சி. 5-இல் வகுத்துரைக்கப்பட்டவாறு, ஒரு மேல்முறையீட்டு வழக்கு நடவடிக்கை, முதன்மையான வழக்கு நடவடிக்கையின் தொடர்ச்சியாகும் என்னும் புனிதமான கோட்பாட்டை இத்தீர்ப்புரை பின்பற்றுகிறது. மேலும் இந்நீதிமன்றத்தின் பிந்திய தீர்ப்புரைகளிலும் பின்பற்றப்பட்டது. **தயாவதி -எதிர்- இந்தர்ஜித்**, (1966) 3 எஸ்.சி.ஆர். 275-இல் இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளதாவது:

"தற்போது ஒரு பொதுவான முன்மொழிவுரையாக, சாதாரணமாக ஒரு மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம், மேல்முறையீட்டுத்

தீர்ப்புரைக்குப் பிறகு நடைமுறைக்குவந்து வழங்கப்பெறும் ஒரு புதிய சட்டத்தைக் கருத்திற்கொள்ள இயலாது. ஏனென்றால், ஒரு மேல்முறையீட்டில் வழக்காடிகளின் உரிமைகள், உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யும் நாளில் அமலிலுள்ள சட்டத்தின்படி தீர்மானிக்கப்படுகின்றன. கோக் என்பவரின் காலத்திற்கு முன்பாகவே, அவரது முதுமொழியான ஒரு புதிய சட்டம், கடந்தகால செயல்பாட்டுக்குரியதாயன்றி, வருங்கால செயல்பாட்டுக்குரியதாய் இருக்கவேண்டும் என பலதடவை மேற்கோள் காட்டப்பட்டுள்ளபோதிலும், நீதிமன்றங்கள் அடைவுற்ற உரிமைகளைப் பறிக்கின்ற அல்லது நிலுவையிலுள்ள வழக்குகளைபங பாதிக்கின்ற சட்டங்களுக்கு எதிர்ப்புத் தெரிவித்துள்ளன. நடைமுறை விடயங்கள் மாறுபட்டிருந்தாலும், நடைமுறையைப் பாதிக்கின்ற சட்டம் எப்போதும் கடந்த காலத்திற்குரியதாகவே உள்ளது. ஆனால், நிலையான உரிமைகளை மீறத்தகாத முழுமையான விதி உள்ளதாக பொருள்படவில்லை. புதிய சட்டம், நிலுவையான வழக்குகளிலுங்கூட வெளிப்படையாக அல்லது தெளிவாகச் சட்டத்தினால் பொருள்விளக்கப்பட்டதன்படி, விசாரணை நீதிமன்றத்தோடு, மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும் அவ்வாறு வெளிப்படுத்தப்பட்ட உட்கருத்தினைக் கருத்திற்கொண்டு, முதல்நிலை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரைக்குப் பிறகுங்கூட, மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் அத்தகைய சட்டத்திற்கு

செயல்வடிவம் அளிக்கலாம் எனக் கருத்து தெரிவிக்கும் பாங்குடையதாகும். தீர்ப்புரையின்படி ஒரு வெற்றிபெற்ற வாதி என்ன பெற்றுக்கொண்டாரோ, அதனைப் பறிக்க, நீதிமன்றம் சட்டப்படி வரவேற்கப்படுகிறபோது, நடைமுறையைப் பாதிக்கின்ற சட்டங்களுக்கும் அடைவுற்ற உரிமைகளைப் பாதிக்கின்றவற்றுக்கும் இடையேயான வேறுபாடு என்பது ஒரு விடயமேயல்ல. பார்க்க: கிவில்டர் -எதிர்- மேப்பிள் சன் [*(1882) 9* கியூ.பி.டி. *672*] மற்றும் ஸ்டோவின் -எதிர்- .:பேர்பிராஸ் [*(1919) 88* எல்.ஜெ. கே.பி. *1004*] என்பன புதிய சட்டங்கள் பயன்படுத்தப்பட்டிருப்பதற்கான எடுத்துக்காட்டுகளாகும். முந்தியதில் உடைமையை மீளப்பெறுவதற்கு நிலக்கிழாரின் அடைவுற்ற உரிமைகளும், பிந்தியதில் சட்டப்படியாக உடைமையில் இருந்துவருவதற்கு வாடகைதாராரின் அடைவுற்ற உரிமைகளும் தீர்ப்புரைக்குப் பிறகு பறிக்கப்பட்டுள்ளன. மேலும் பார்க்க: மேக்ஸ்வெல்ஸ் இண்டர்பிரெட்டேஷன் ஆ.:ப் ஸ்டேட்டியூஸ் *(11*-ஆம் பதிப்பு பக்கங்கள் *211* மற்றும் *213)* மற்றும் முகர்ஜி *(*கே.சி.*)* -எதிர்- மாஸ்டர் இராமரதன் *(63* ஐ.ஏ. *47)*. இவ்வழக்குகளில், பீகார் குத்தகையுரிமைச் சட்டம், *(*பீகார் குத்தகையுரிமை திருத்தச் சட்டம், *1934*-ஆல் திருத்தப்பட்டவாறு*)*, பிரிவு *26 (*என்*)* மற்றும் *(*ஓ*)* விதிவிலக்கின்றி அனைத்து வழக்குகளுக்கும்

தெளிவாகப்பொருந்தின எனும்போது, நிலுவையான உரிமை வழக்குகள் தொடர்பான காப்புரை எதுவும் மறைமுகமாகக் குறிப்பிடப்படவில்லை.

கடனாளி பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 6, தெளிவாகவே கடந்தகாலத்துக்கும் பயனளிக்கத்தக்கதாகும். உண்மையில், பிரிவின் தலைப்பு கடந்தகாலத்துக்கும் பயனளிப்பதை வகுத்துரைக்கிறது என்பதைக் காட்டுகிறது. இது அவ்வாறிருக்கையில், உண்மையில் பிரச்சினையின் கருப்பொருள் யாதெனில், ஓர் உரிமை வழக்கின் தீர்ப்புரையிலிருந்து எழுகின்ற மேல்முறையீடு நிலுவையிலிருந்தால், உரிமை வழக்கு 1956-ஆம் ஆண்டு ஜூன் திங்கள் 8-ஆம் நாள் நிலுவையிலிருந்ததாகக் கூறமுடியுமா? என்பதாகும். இது, 'உரிமை வழக்கு' என்னும் சொல், உரிமை வழக்கின் தீர்ப்புரையிலிருந்து எழுகின்ற ஒரு மேல்முறையீட்டை உள்ளடக்குகிறதா? என்பதைப் பரிசீலிக்கவேண்டியதாகிறது. மேல்முறையீடு என்பது "ஒரு மேலமை நீதிமன்றத்தில் நுழைந்து, கீழமை நீதிமன்றத்தின் தவறினை அதன் உதவியுடன் தீர்வுசெய்துகொள்ள தலையிடும் உரிமை" என்பதாகச் சொல்லப்பட்டுள்ளது." (அட்டர்னி ஜெனரல் -எதிர்- சைலம் (11 ஈ.ஆர். 1200 பக்கம் 1209)-இல் நீதியரசர் வெஸ்ட்பரி அவர்களின் கூற்றுப்படி). ஓர் உரிமை வழக்குக்கும், ஒரு மேல்முறையீட்டுக்கும் உள்ள ஒரே வேறுபாடு யாதென்றால்,

மேல்முறையீடு என்பது "ஏற்கெனவே அமைக்கப்பட்ட வழக்கின் நடவடிக்கைகளை மறு ஆய்வு செய்து சரிசெய்கிறதேயொழிய, ஒரு வழக்கை உருவாக்காது" என்பதாகும். அதன் துணைகொண்டு, வழக்கில் தடையிட கருதினாலும், இது அதன் ஒரு பகுதியாகவும், சில விடயங்கள் மற்றும் சில சட்டங்களுடன் தொடர்புடையதாக இருந்தாலும், மேல்முறையீடு என்பது ஓர் உரிமை வழக்கின் தொடர்ச்சியே என்று சொல்லப்படுகிறது. நிலுவையிலுள்ள ஓர் உரிமை வழக்கின் மிகையான வட்டியளிப்பது தொடர்பாக பரிகாரம் அளிப்பதே இச்சட்டத்தின் உட்கருத்தாகும். மேலும், இவ்வகையான ஓர் உரிமை வழக்கில் முதல்நிலைத் தீர்ப்பாணை உரிமை வழக்கை முடிவுறுத்திவிடுவதில்லை. மேல்முறையீட்டிலிருந்து வரும் முதல்நிலைத் தீர்ப்பாணையே தீர்ப்பாணையாக இருக்கும், இதுவே இறுதித் தீர்ப்பாணையாகவும் ஆகிவிடலாம் என்பதால் மேல்முறையீடு என்பது வழக்கின் ஒரு பகுதியாகும். அத்தகையதொரு மேல்முறையீடு தனித்து நிற்க இயலாது. கடும் வட்டிக் கடன்கள் சட்டத்தின் (திருத்தப்பட்டவாறு) பிரிவு 3-இன் பொருந்துகைக்காக இது ஏற்றுக்கொள்ளப்படாவிட்டால், விசித்திரமான முடிவுகள் வரும். மேல்முறையீட்டில், மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் இப்பிரிவின் உதவியை நாட இயலாமல் உரிமை வழக்கு திருப்பியனுப்பப்படுமாயின், விசாரணை நீதிமன்றம் அதனைப் பயன்படுத்திக்கொள்ள

வற்புறுத்தப்படும். ஒரு முறையான மேல்முறையீட்டில், தீர்ப்பு வழங்கப்படவேண்டும். இது விசாரணை நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட இயலும் என்றாலும், உரிமை வழக்கு மீண்டும் கேட்கப்படவேண்டுமென்றால், நடைமுறையிலுள்ள சட்டத்தின் அடிப்படையில் தீர்ப்பு வழங்கப்படவேண்டும், மேலும் அது பஞ்சாப் கடனாளி பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 6-இன் விளக்கப்படி பிரிவு 5-ஐ உள்ளடக்கவேண்டும். இந்த வெளிப்படையான முரண்பாடு நடைமுறையிலிருப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட்டது என அரிதாகவே கருத்துரைக்கப்படும். ஆகவே, சட்டமன்றம் நடப்பிலுள்ள உரிமை வழக்கைக் குறிப்பிட்டு, அப்போது, இறுதியாக நிறைவேற்றத்தக்க ஆவணம் அமைவதற்கு முன்பாக முறையான உரிமை வழக்கை கருத்திற்கொள்வதோடன்றி, சாதாரணமாக உரிமை வழக்கு நடப்பிலிருக்கையிலுள்ள அதன் நிலைகளையும் கருத்திற்கொள்ளவேண்டும் என்பது தெரிகிறது. நாங்கள் கவனஞ்செலுத்தும் பிரிவின் சொற்கள் சட்டத்தின் தொடக்கத்தின் அடிப்படையிலான, நடப்பிலுள்ள உரிமை வழக்கு குறித்துப்பேசுகிறது, மேலும், ஒரு நடப்பிலுள்ள உரிமை வழக்கு, முதல்நிலை நீதிமன்றத்தில் இருந்தாலும், மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தில் இருந்தாலும், முதல்நிலை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையே பரிசீலிக்கப்பட்டு வருகிறது. மீண்டும் எடுக்கலாகாத ஒரு நிறைவேற்றத்தக்க தீர்ப்பாணை ஏற்கெனவே நடைமுறையில் இருந்து வருவதால், வழக்குக்குட்பட்ட உரிமைகள் அல்லது

கோருரிமைகள் தொடர்பாக மேற்கொண்டு எதுவும் செய்யவேண்டியதில்லை என்னும் அந்த வழக்குகளை மட்டுமே இது விலக்குகிறது. உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவு, இவ்வழக்குக்கு கடும் வட்டிக் கடன்கள் சட்டத்தின் (திருத்தப்பட்டவாறு) பிரிவு 3-ஐ பொருத்தியிருப்பது சரியே."

(பக்கங்கள் 281-283-இல்)

இதேபோன்று, **அமர்ஜித் கவுர் -எதிர்- பிரீத்தம் சிங்**, (1974) 2 எஸ்.சி.சி. 363-இல் இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்ததாவது:

"4. லச்மேஷ்வர் பிரசாத் சுகுல் -எதிர்- கேஷ்வர்லால் சௌத்ரி (1940 எப்.சி.ஆர். 84) என்ற வழக்கில், ஒரு நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்படும் தீர்ப்பாணையை எதிர்த்து மேல்முறையிடப்-பட்டிருந்தால், அவ்வழக்கு மீண்டும் விசாரணை நிலைக்கு வந்துவிடுகிறது, அதன்பிறகு, குறிப்பிட்ட சில நோக்கங்களுக்காக எ.கா., நிறைவேற்றுதலுக்காக தீர்ப்பாணை இறுதியானதாகக் கருதப்பட்டு, நீதிமன்றங்கள் அதிகாரவரம்பு கொண்டிருந்தாலும் ஒட்டுமொத்த வழக்கும் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் வசம் வந்துவிடுகிறது. மேலும் நீதிமன்றம் கூறியதாவது, பிரிட்டிஷ் இந்தியாவில் சுமார் 1861-ஆம் ஆண்டிலிருந்தே, முதல்நிலை அதிகாரவரம்புடைய நீதிமன்றங்களுக்கு உரிமையியல் விசாரணைமுறைச் சட்டத்தின்படி வழங்கப்பட்டதும், விதிக்கப்பட்டதுமான அதே

அதிகாரங்களை ஒரு மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும் கொண்டிருந்து கிட்டத்தட்ட அதே கடமைகளை ஆற்றிவரவேண்டும் என்பது ஒரு சட்டக் கோட்பாடாக இருந்துவந்துள்ளது, மேலும் அச்சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்பாகவே, இந்த நாட்டின் நடைமுறைசார்ந்த சட்டத்தின்படி ஒரு மேல்முறையீட்டு வழக்கில் கேள்விமுறை என்பது மீண்டும் கேள்விமுறை செய்வது என்கிற தன்மையிலுள்ளது என்னும் இந்த நிலைப்பாடு கிருஷ்ணமாச்சாரியார் -எதிர்- மங்கம்மாள் *(ஐ.எல்.ஆர். (1903) 26* மெட்ராஸ் *91,* பக்கங்கள் *95-96)* என்ற வழக்கில் நீதியரசர் பாஷ்யம் ஐயங்கார் அவர்களால் தெளிவான மொழிநடையில் விளக்கப்பட்டுள்ளது, மேலும் மேல்முறையீடு என்பது மீண்டும் கேள்விமுறை செய்வது என்ற தன்மையிலுள்ள கொள்கையின் அடிப்படையில் மேல்முறையீட்டின்போில் ஒரு வழக்கில் வழங்கப்படும் பரிகாரத்தை மாற்றியமைக்கையில், மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம், தீர்ப்பாணையானது மேல்முறையீட்டில் எதிர்த்துரைக்கப்பட்ட பிறகு, நடைமுறையிலுள்ள சங்கதிகளையும், நிகழ்வுகளையுங்கூட கருத்தில் எடுத்துக்கொள்வதற்குரியதாகும் என்பதை இந்நாட்டிலுள்ள எண்ணற்ற நீதிமன்றங்கள் அங்கீகரித்துள்ளன.

5. ஒரு மேல்முறையீடு என்பது வழக்கினை மீண்டும் கேள்விமுறை செய்வது என்பதால், உயர் நீதிமன்றம் மேல்முறையீட்டைத்

தள்ளுபடி செய்யவேண்டியிருந்தால், அது வாங்கு முன்னுரிமைக்கான ஓர் உரிமை வழக்கில் தீர்ப்பாணை பிறப்பித்தலாகவேயிருக்கும். ஆகவே, உயர் நீதிமன்றத்திற்குள்ள ஒரே வழிமுறை யாதென்றால், மேல்முறையீட்டை அனுமதிப்பதாகும், அதைத்தான் உயர் நீதிமன்றம் செய்துள்ளது. அதாவது உயர் நீதிமன்றம், வாங்கு முன்னுரிமைக்கான உரிமை வழக்கை உறுதிசெய்யவேண்டும் என்றால், அது வாங்கு முன்னுரிமைக்கான உரிமை வழக்கின் தீர்ப்பாணை பிறப்பித்தலாகும் என்ற நிலையில், மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம், தீர்ப்பாணையை உறுதிசெய்கிற போது, அதாகவே ஒரு தீர்ப்பாணையைப் பிறப்பிக்கிறது. ஆகவே, உயர் நீதிமன்றம், மேல்முறையீட்டை அனுமதித்தது சரியே."

லஷ்மி நாராயண் கயின் -எதிர்- நிரஞ்சன் மோதக், *(1985) 1* எஸ்.சி.சி. *270* என்ற வழக்கில், இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்ததாவது:

"*9.* மேல்முறையீடு நடப்பிலுள்ளபோது சட்டத்தில் செய்யப்படும் மாற்றத்தைக் கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளவேண்டும், மேலும் இராம் ஸ்வரூப் -எதிர்- முன்ஷி [ஏ.ஐ.ஆர். *1963* எஸ்.சி. *553* : *(1963) 3* எஸ்.சி.ஆர் *858*]-இல் *(*இந்நீதிமன்றத்தால் வகுத்துரைக்கப்பட்ட*)* தரப்பினர்களின்

உரிமைகள் உள்ளடங்கியுள்ளது. இது முல்லா -எதிர்- கோது [*(1969) 2* எஸ்.சி.சி. *653* : ஏ.ஐ.ஆர். *1971* எஸ்.சி. *89* : *(1970) 2* எஸ்.சி.ஆர். *129*]-இல் இந்நீதிமன்றத்தால் பின்பற்றப்பட்டது. இதை நாங்கள் தயாவதி -எதிர்- இந்தர்ஜித் [ஏ.ஐ.ஆர். *1966* எஸ்.சி. *1423* : *(1966) 3* எஸ்.சி.ஆர். *275* : *(1966) 2* எஸ்.சி.ஜெ. *784*]-இல் சுட்டிக்காட்டலாம். இந்த நீதிமன்றம் கருத்துரைத்ததாவது:

> "புதிய சட்டம், வெளிப்படையாகவோ, தெளிவான சட்டப் பொருள்விளக்கத்தின்படியாகவோ நடப்பில் உள்ள வழக்குகளிலும் அடங்கியிருக்குமானால், விசாரணை நீதிமன்றமும், மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும் அவ்வாறு வெளிப்படுத்தப்பட்ட உட்கருத்தினைக் கருத்திற்கொள்ளவேண்டும், மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும், முதல்நிலை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரைக்குப் பிறகுங்கூட அத்தகையதொரு சட்டத்துக்கான விளைவைக் கொடுக்கலாம்."

அமர்ஜித் கவுர் -எதிர்- பிரீத்தம் சிங் [*(1974) 2* எஸ்.சி.சி. *363* : ஏ.ஐ.ஆர். *1974* எஸ்.சி. *2068* : *(1975) 1* எஸ்.சி.ஆர். *605*]-இல் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவும் குறிப்பீடு

செய்யப்படலாம். இதில் இந்த நாட்டின் நடைமுறைசார்ந்த சட்டத்தின்படி, ஒரு மேல்முறையீட்டு வழக்கின் கேள்விமுறை என்பது மீண்டும் கேள்விமுறை செய்வது என்கிற தன்மையிலுள்ளது என நீதியரசர் பாஷ்யம் அய்யங்கார் அவர்களால் நெடுநாளுக்கு முன்பாக கிருஷ்ணமாச்சாரியார் -எதிர்- மங்கம்மாள் [ஐ.எல்.ஆர். *(1902) 26* மெட்ராஸ் *91 (எப்.பி.)*]-இல் முறைப்படுத்தப்பட்ட அறுதியுரையின் அடிப்படையில் சார்ந்துநின்று ஒரு மேல்முறையீட்டின் நிலுவையின்போது, சட்டத்தில் செய்யப்படும் மாற்றத்துக்கு அவ்விளைவு அளிக்கப்பட்டது. அமர்ஜித் கவுர் -எதிர்- பிரீத்தம் சிங் [*(1974) 2* எஸ்.சி.சி. *363* : ஏ.ஐ.ஆர் *1974* எஸ்.சி. *2068* : *(1975) 1* எஸ்.சி.ஆர். *605*]-இல் இந்நீதிமன்றம், லச்மேஷ்வர் பிரசாத் சுகுல் -எதிர்- கேஷ்வர் லால் சௌத்ரி [ஏ.ஐ.ஆர். *1941* எப்.சி. *5* : *1940* எப்.சி.ஆர். *84* : *191 1*சி *659*]-ம் குறிப்பீடு செய்தது, அதில் ஒரு நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்படும் தீர்ப்பாணையை எதிர்த்து மேல்முறையிடப்பட்டிருந்தால், அவ்வழக்கு மீண்டும் விசாரணை நிலைக்குள்ளாகி, அதன்பிறகு சில நோக்கங்களுக்காக எடுத்துக்காட்டாக நிறைவேற்றுதலுக்காகத் தவிர ஒட்டுமொத்த வழக்கும் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் வசம் வந்தடைந்துவிட்டால், தீர்ப்பாணை இறுதியானதாக

கருதப்பட்டு, மேலும் கீழமை நீதிமன்றத்திடமே அதிகாரவரம்பு இருந்துவரும் என வகுத்துரைக்கப்பட்டிருந்தது."

26. எனினும், நீக்கப்பட்ட சட்டம், ஓர் அடிப்படை உரிமையை அழிக்கும்பொருட்டு முற்காலத்துக்கும் பயன்படுத்திவிட இயலும் என்ற அறுதியுரைக்கு ஆதரவளிக்கும்பொருட்டு, **கேசவன் மாதவ மேனன் -எதிர்- பம்பாய் மாநில அரசு**, *1951* எஸ்.சி.ஆர். *228*-இன் தீர்ப்புரையை திரு. கிரி குறிப்பிட்டார். இதற்காக, அவர் நீதியரசர் மகாஜன் அவர்களின் பக்கங்கள் *249-250*-இல் உள்ள இதனையொத்த தீர்ப்புரையின் மீது சார்ந்துநின்றார். இவ்வழக்கில் பிரதிவாதிகளுக்கு இது தொடர்பான அடிப்படை உரிமை ஏதுமில்லை என்ற சங்கதியையும், பிரதிவாதிகளின் அடைவுற்ற உரிமை நீக்கப்பட்ட சட்டத்தால் பாதிக்கப்பட்டிருக்கவில்லை என்ற சங்கதியையும் இத்தீர்ப்புரை முற்றிலும் வேறுபடுத்திக்காட்டுகிறது. அதேயளவில், **ஜான் லெம் -எதிர்- தாமஸ் அலெக்சாண்டர் மிச்செல்**, *(1912)* ஏ.சி. *400*-இன் தீர்ப்புரை, **கே -எதிர்- குட்வின்**, *130*, இ.ஆர். *1403 (1830)*-இல் மாண்புமிகு தலைமை நீதியரசர் திண்டால் அவர்களால் குறிப்பிடப்பட்ட கோட்பாட்டை சரியாகவே பின்வருமாறு வகுத்துரைக்கிறது:

> "ஒரு சட்டத்தை நீக்குதலின் விளைவு என்பது அது ஒருபோதும் இயற்றப்பட்டிராததைப்போன்று பாராளுமன்றத்தின் ஆவணங்களில் இருந்து முழுமையாக அதன் தடமே தெரியாதவாறு அழித்துவிடவேண்டுமென்பதை நான் உறுதிசெய்கிறேன். மேலும், அச்சட்டம் நடைமுறையிலிருக்கும்போது, தொடங்கப்பட்ட, நிறைவேற்றப்பட்ட மற்றும் முடிக்கப்பட்ட அந்த நடவடிக்கைகளின்

பொருட்டாக அன்றி, அச்சட்டம் ஒருபோதும் நடப்பிலிருந்ததில்லை என்பதாகக் கருதப்படவேண்டும்."

(பக்கம் 406-இல்)

அவ்வழக்கில், நீக்கப்பட்ட சட்டத்தின் கீழ் உரியமுறையில் தீர்மானிக்கப்பட்டபடியான நடவடிக்கைகளின் மூலம் நபர்களால் அடைவுற்ற உரிமைகள் பெறப்பட்டிருந்தன என்ற சங்கதிகளின்பேரில் தீர்மானிக்கப்பட்டிருந்தாலும், இவை பாதிக்கப்படாதவையேயாகும். இது இவ்வழக்கிலுள்ள சங்கதி சூழலிலிருந்து முற்றிலும் வேறுபடுத்திக்காட்டத்தக்கதாகும்.

27. மேல்முறையீட்டுத் தீர்ப்பாணை பிறப்பித்த நாளன்று வழக்கு இவ்வாறிருந்தாலும், எவ்வாறாயினும், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான ஒரு தீர்ப்பாணைக்கு நீக்கப்பட்டுள்ள தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் தடையாக இராது. எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு ஆதரவாக தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பின் கீழ் அடைவுற்ற உரிமை ஏதுமில்லை என்பதை நினைவிற்கொள்ளவேண்டும். மாநில அரசின் சார்பாக ஏதும் உரிமை இருந்தாலும், அது இவ்வழக்கில் *17.8.2015* அன்று இந்நீதிமன்றத்துக்கு ஓர் அறிக்கையைப் பணிந்தனுப்பியதன் மூலம் பான்டியஸ் பைலேட் போல் இவ்வழக்கை கைகழுவிவிட்டது.

28. மேல்முறையீட்டாளரிடம் தவறேதும் இல்லாதபோது, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கைத் தீர்மானிக்க வழக்கு நடவடிக்கை *27* ஆண்டுகள் எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டுள்ளதால், குறித்தவகை நிறைவேற்றுதலை விருப்பதிகாரப் பரிகாரமாக வழங்கிவிடக்கூடாது. குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டம்,

1963-இன் பிரிவு *20*, குறித்தவகை பரிகாரச் *(*திருத்த*)* சட்டத்தால் மாற்றீடு செய்யப்படுவதற்கு முன்பாக பின்வருமாறு எடுத்துரைக்கிறது:

"20. **குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் தீர்ப்பாணைக்கான விருப்பதிகாரம்**-- *(1)* குறித்தவகையில் நிறைவேற்றுமாறு தீர்ப்பாணை வழங்குவதற்கான அதிகாரவரம்பு விருப்பதிகாரத்தின்பாற்பட்டது. அத்தகைய பரிகாரம் வழங்குதல் சட்டப்படியானது என்ற காரணத்தால் மட்டுமே அவ்வாறு செய்ய நீதிமன்றம் கட்டுப்பட்டதுமன்று; ஆனால் நீதிமன்றத்தில் விருப்பதிகாரமானது, மனப்போக்கின் படியானதன்று, மாறாக அது சீரானதாகவும், தகுமானதாகவும் நீதிமுறை நெறிகளினால் வழிநடத்தப்படுவதாகவும், மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் திருத்தப்படக்கூடியதாகவும் இருக்கவேண்டும்.

(2) குறித்தவகையில் நிறைவேற்றுமாறு தீர்ப்பாணை வழங்காமல் இருப்பதற்கு விருப்பதிகாரத்தை நீதிமன்றம் முறையாகச் செலுத்தலாகும் நேர்வுகள் பின்வருபவை-

(அ) ஒப்பந்தம் தவிர்தகுநிலையதாக இல்லாதிருப்பினும், பிரதிவாதிக்கு எதிராக, வாதிக்கு, நேரியதல்லாத நன்மையளிக்கும் வகையில் ஒப்பந்தத்தின் வரையறைகளோ ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும் காலத்தில் தரப்பினர்களின் நடத்தையோ

ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும்போதிருந்த பிற சூழ்நிலைகளோ இருக்குமிடத்து;

(ஆ) ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுதல் பிரதிவாதியை அவர் எதிர்ப்பார்த்திராத ஏதாவது இடர்ப்பாட்டுக்கு உள்ளாக்குவதாகவும், ஆனால், அதை நிறைவேற்றாது விடுவது வாதியை அத்தகைய இடர்ப்பாட்டுக்கு உள்ளாக்காததாகவும் இருக்குமிடத்து;

(இ) ஒப்பந்தத்தைத் தவிர்க்கத்தக்கதாக ஆக்காவிட்டாலும், அது குறித்தவகை நிறைவேற்ற செயலுறுத்தத்தை நேர்மைநெறியற்றதாக்கும் சூழ்நிலைகளில் பிரதிவாதி ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டிருக்குமிடத்து.

விளக்கம் I- மறுபயன் போதியதாக இல்லை என்று மட்டுமே அல்லது அந்த ஒப்பந்தம் பிரதிவாதிக்குச் சுமை ஏற்படுத்துவதாக இருக்கிறது அல்லது அதன் தன்மையைச் சிந்திக்காமல் செய்யப்பட்டதாயிருக்கிறது என்ற உண்மையால் மட்டுமே கூறு (அ)-இன் பொருளின்படி ஒரு நேரியதல்லாத நன்மையாக அல்லது கூறு (ஆ)-இன் பொருளின்படி இடர்ப்பாடாக அமைவதாகக் கொள்ளப்படுதல் ஆகாது.

விளக்கம் II- ஓர் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுதலானது கூறு (ஆ)-இன் பொருளின்படி பிரதிவாதியை இடர்ப்பாட்டிற்கு உள்ளாக்கக்கூடுமா என்ற வினா, அந்த இடர்ப்பாடு, ஒப்பந்தத்திற்குப் பின்னர் செய்யப்பட்ட வாதியின் செயல் எதனாலும் விளைந்ததாக இருக்கும் நேர்வுகளைத் தவிர, ஒப்பந்தக் காலத்தில் இருந்த சூழ்நிலைகளைப் பொறுத்து தீர்மானிக்கப்படுதல்வேண்டும்.

(3) குறித்தவகையில் நிறைவேற்றப்படக்கூடிய ஓர் ஒப்பந்தத்தின் விளைவாக வாதி கணிசமான அளவில் செயல்களைச் செய்திருக்கிற அல்லது இழப்புகளுக்கு உள்ளாகியிருக்கிற நேர்வு எதிலும், குறித்தவகையில் நிறைவேற்றுவதற்கான தீர்ப்பாணை வழங்குவதற்கு நீதிமன்றம் விருப்பதிகாரத்தை முறையாகச் செலுத்தலாம்.

(4) நீதிமன்றம், ஒப்பந்தமானது பிற தரப்பினரின் வேண்டுகோளின்பேரில் செயலுறுத்தத்தக்கதன்று என்ற காரணத்தால் மட்டுமே ஓர் ஒப்பந்தம் குறித்தவகையில் நிறைவேற்றப்படுதலைத் தரப்பினர் எவருக்கும் மறுத்தல் ஆகாது."

அப்போதிருந்தவாறான பிரிவு 20, குறித்தவகையில் நிறைவேற்றுமாறு தீர்ப்பாணை வழங்குவதற்கான அதிகாரவரம்பு விருப்பதிகாரத்தின்பாற்பட்டது, ஆனால் இந்த விருப்பதிகாரமானது மனப்போக்கின்படியானதன்று, மாறாக அது சீரானதாகவும்,

தகுமானதாகவும் செயலுறுத்தப்பட்டு, நீதிமுறை கோட்பாடுகளால் வழிநடத்தப்படுவதாகவும், மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் திருத்தப்படக்கூடியதாகவும் இருக்கவேண்டும். காண்க பிரிவு *20(1)*. பிரிவு *20(2)* குறித்தவகையில் நிறைவேற்றுமாறு தீர்ப்பாணை வழங்காமலிருப்பதற்கு விருப்பதிகாரத்தை நீதிமன்றம் முறையாகச் செலுத்தலாகும் நேர்வுகள் குறித்து உரைக்கிறது. குறிப்பிடத்தக்கவகையில், உட்பிரிவு *(2)*-இன் கூறு *(அ)*-இன் கீழ் எதனைப் பார்க்கவேண்டுமென்றால் ஒப்பந்தத்தின் வரையறைகளை அல்லது <u>ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும் காலத்தில்</u> தரப்பினர்களின் நடத்தையையேயாகும். "ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும்போதிருந்த பிற சூழ்நிலைகளும்" என்பது ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும் காலத்தில் மேலோங்கியிருக்கும் சூழ்நிலைகளை மட்டுமே குறிப்பிடுகிறது. அப்போதுதான் இவ்விதிவிலக்கு செயல்பாட்டுக்கு வரும். மேலும் இப்போதுதான் வாதி, பிரதிவாதிக்கு மேலாக நேர்மையற்ற அனுகூலத்தைப் பெறுகிறார். அதேயளவில் உட்பிரிவு *(2)*-இன் கூறு *(ஆ)*-இன் கீழ் மீண்டும் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும் சமயத்தில் இடர்ப்பாட்டுக்குள்ளாகுதல் என்பது "அவர் அதை எதிர்பார்க்கவில்லை" என்ற சொல்லமைப்பிலிருந்து தெளிவாகிறது. இது, பிரிவு *20*-இன் விளக்கம் II-ஆல் சந்தேகத்திற்கிடமின்றி விளக்கப்பட்டுள்ளது, உட்பிரிவு *(2)*-இன் கூறு *(ஆ)*-இல் அடங்கியுள்ள இடர்ப்பாடு கோட்பாட்டுக்கான ஒரே விதிவிலக்கு என்பது ஒப்பந்தத்தையடுத்து, வாதியின் செயல்பாட்டிலிருந்து இடர்ப்பாடு விளைவதாகும். இவ்வழக்கிலும் அச்செயல், ஒரு மூன்றாந்தரப்பினரின் அல்லது ஒரு நீதிமன்றத்தின் செயலாக இருக்க இயலாது. அச்செயல் வாதியின் செயலாக மட்டுமே இருக்கவேண்டும். உட்பிரிவு *(2)*-இன் கூறு *(இ)* மீண்டும் பிரதிவாதி, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்தை செயற்படுத்துவதை நடுநிலையற்றதாக்கும் சூழ்நிலைகளில்

ஒப்பந்தம் செய்துகொள்வதைக் குறிப்பிடுகிறது. இங்கு மீண்டும், இது தீர்மானிக்கப்படவேண்டிய காலக்கூறு என்பது ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளும் காலமாகும்.

29. உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யும் நாளுக்குப் பிறகு நிலங்களின் விலை உயர்வு மட்டுமே, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்தை மறுப்பதற்கான காரணமாகிவிடமுடியாது என பிரிவு 20-இல் குறிப்பிட்டுள்ளபடி நீதிமன்றங்கள் ஒரே சீராக தீர்மானித்துள்ளன. **நிர்மலா ஆனந்த் -எதிர்- அட்வென்ட் கார்ப்பரேஷன் (பி) லிமிடெட்**, (2002) 8 எஸ்.சி.சி. 146-இல், இந்நீதிமன்ற மூவரமர் நீதியராயம் தீர்மானித்துள்ளதாவது:

> "3. மேல்முறையீடு, இருவர் அமர்வு நீதியராயத்தால் கேட்கப்பட்டது. மேல்முறையீட்டாளர் 8.9.1966-ஆம் தேதியிடப்பட்ட உடன்படிக்கையின் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்குரியவர் என்பதற்கு கற்றறிந்த நீதியரசர்கள் உடன்படுகின்றனர். மேல்முறையீட்டாளரால் 1 மற்றும் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்குச் செலுத்தப்படலாகும் கூடுதல் தொகை தொடர்பாக நிபந்தனையின்பேரில் கற்றறிந்த நீதிபதிகளுக்கிடையேயான கருத்துவேறுபாடு இருந்ததால், வழக்கு இந்த மூவரமர்வு நீதியராயத்தின் முன்பு வைக்கப்பட்டுள்ளது. கற்றறிந்த நீதியரசர்களின் கருத்துகள் நிர்மலா ஆனந்த் -எதிர்- அட்வென்ட் கார்ப்பரேஷன் (பி) லிமிடெட், [(2002) 5 எஸ்.சி.சி. 481]-இல் அறிக்கையிடப்பட்டுள்ளன. சகோதர நீதியரசர் துரைசாமி ராஜு அவர்களால் வெளியிடப்பட்ட

கருத்துப்படி, மேல்முறையீட்டாளர் 1 மற்றும் 2-ஆம் எதிர்மேல் முறையீட்டாளருக்கு ஏற்கெனவே செலுத்திய தொகையோடு கூடுதலாக தொகை ரூ.40,00,000/-ஐ செலுத்துமாறு பணிக்கப்பட்டுள்ளனர், மேலும் சகோதர நீதியரசர் அசோக் பான் அவர்களின் கருத்துப்படி ரூ.40,00,000/- செலுத்த நிபந்தனை விதிப்பது நியாயமற்றது; மேலும், மேல்முறையீட்டாளர் உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட விலையில் விற்க உடன்படிக்கையின் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்குரியவராவார் என்பதாகும்."

xxx xxx xxx

"5. மேல்முறையீட்டாளர், வாங்கிய விலைக்கு பேரம் பேசாமல் முடிக்கப்படாத அடுக்ககத்தின் உடைமையை, எடுத்துக்கொள்ள தயாராகவும், விருப்பமுடனும் இருக்கிறார். மேலும், கட்டிடத்தில் முடிக்கப்பெறாத எதற்கும் 1 மற்றும் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் பொறுப்பாவார்கள் எனத் தீர்மானிக்கப்படவில்லை. அவர் விற்பனை உடன்படிக்கையை மீறவில்லை என ஒருமித்து தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளது. அவர் உடன்படிக்கையின் தனது கடமையை நிறைவேற்ற எப்போதும் விருப்பமுடனும், தயாராகவும் உள்ளார். மேல்முறையீட்டாளர் தொகை ரூ.25,000/-க்கான வட்டியை 1 மற்றும் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு செலுத்தத் தயாராகவும்,

விருப்பமுடனும் உள்ளார். இதில் இதற்குமுன் கண்டவாறு, இது, 1 மற்றும் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களாலேயே மீறப்பட்டுள்ளது. இவ்வழக்கு முப்பது ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக நிலுவையிலிருந்து வருவதால், அடுக்ககத்தின் சந்தை விலை குறிப்பிடத்தக்க அளவில் உயரக்கூடிய சாத்தியமிருப்பதால் மேல்முறையீட்டாளர் முடிக்கப்பெறாத அடுக்ககத்தை எடுத்துக்கொண்டு, மேற்கண்டவாறு, மேற்கொண்டு தொகை ஏதும் செலுத்தவும் தயாராக உள்ளார் என்பது தெளிவு. அப்பகுதியில் உள்ள வீட்டுமனை சொத்தின் மதிப்பு, பற்பல மடங்காக உயர்த்தப்பட்டதன் மொத்த பலனும் மேல்முறையீட்டாளருக்கு மட்டுமே கிடைக்கப்பெற ஏன் அனுமதிக்கப்பட இயலாது என்பதற்கான காரணம் ஏதும் நாங்கள் காணவில்லை. எங்களுடைய கருத்துப்படி, வீட்டு மனைச் சொத்தின் உயர்வின் மற்றும் பிரச்சினைக்குரிய அடுக்கத்தின் உயர்த்தப்பட்ட மதிப்பின் பலனை மேல்முறையீட்டாளரை மட்டும் துய்க்கச் செய்வது நேர்மையற்றதாகவோ, நியாயமற்றதாகவோ இருக்காது என்பதாகும். தவறு செய்யாத தரப்பினரான மேல்முறையீட்டாளர் விலைமதிப்பு உயர்வினால் கிடைக்கும் பலன்களை அவரே துய்க்க ஏன் அனுமதிக்கப்படக்கூடாது என்பதற்கு காரணமேதுமில்லை.

6. குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைத் தீர்ப்பாணை வழங்கல் என்பது நீதிமன்றத்தின் விருப்பதிகாரத்தில் அமைகிறது என்பது உண்மை, மேலும் குறித்தவகையில் நிறைவேற்றுவது சட்டப்படியானது என்னும் சாதாரண காரணத்திற்காக அதனை எப்போதும் வழங்குவது அவசியமானதல்ல என்பது நன்கு அறுதியிடப்பட்டுள்ளது. நீதிமன்றம் அதன் விருப்பதிகாரத்தில், குறித்தவகை நிறைவேற்றத் தீர்ப்பாணையை வழங்குகையில் அல்லது மறுக்கையில், ஒரு தரப்பினரால் மற்றவருக்கு கூடுதல் தொகை செலுத்துவது உள்ளிட்ட பொருத்தமான நிபந்தனை எதனையும் விதிக்கலாம் என்பதும் நன்கு அறுதியிடப்பட்டுள்ளது. வாங்குநர், விற்பவருக்கு கூடுதல் தொகையைச் செலுத்தப் பணிக்கப்படவேண்டுமா? அல்லது அதற்குமாறாக அது ஒரு வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகள்மீது சார்ந்திருக்கக்கூடுமா? சாதாரணமாக, வழக்கு நிலுவையிலிருக்கும்போது குறிப்பிடத்தக்க விலையேற்றம் காரணமாக மட்டும் குறித்தவகை நிறைவேற்றப் பரிகாரம் வாதிக்கு மறுக்கப்படக்கூடாது. ஒரு குறிப்பிட்ட வழக்கில் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையை மறுப்பதற்காக பரிசீலிக்கப்படவேண்டிய பலவற்றுள், ஒன்றினை பரிசீலனைக்கு எடுத்துக்கொள்ளலாம். சாதாரணமாக, ஒரு வழக்கு நிலுவையிலிருக்கும்போது சொத்தின் மதிப்பு குறிப்பிடத்தக்கவகையில் உயருவதன்

ஒட்டுமொத்த பலனையும் வாதி மட்டுமே பெறுவதற்கு அனுமதிக்கப்பட இயலாது என்பது ஒரு பொது விதியாக தீர்மானிக்கப்பட இயலாது. நேர்மைநெறிகளை சீர்தூக்கிப் பார்க்கையில், எவர் தவறு செய்த தரப்பினர்? என்பது பரிசீலனைகளுள் ஒன்றாகக் கருத்திற்கொள்ளப்படவேண்டும். மேலும், ஒரு தரப்பினர் மற்றவர் மீது தகாத அனுகூலத்தை எடுக்க முயன்றுகொண்டிருக்கிறார் என்பதோடு குறித்தவகை நிறைவேற்றத்தை உத்தரவிடுவதன் மூலம் ஏற்படக்கூடிய இன்னலையும் கருத்திற்கொள்ளவேண்டும். தரப்பினர்களை கட்டுப்படுத்தாத வேறு சூழ்நிலைகளும் இருக்கலாம். ஒட்டுமொத்த சூழ்நிலைகளும் பார்க்கப்படவேண்டும்."

xxx xxx xxx

"8. ஒட்டுமொத்த சூழ்நிலைகளையும் கருத்திற்கொண்டு பார்த்தால், 1 மற்றும் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு மேல்முறையீட்டாளர் ரூ.25,000/-க்குப் பதிலாக தொகை ரூ.6,25,000/-ஐ செலுத்த நாங்கள் உத்தரவிடுகிறோம். தொகை ரூ.40,00,000/- என எங்கெல்லாம் தெரிகிறதோ, அது நீதியரசர் துரைசாமி ராஜு அவர்களின் கருத்துப்படி, ரூ.6,25,000/- எனப் படிக்கப்படவேண்டும். இதர நிபந்தனைகள் யாவும் அவ்வாறே இருக்கும்."

பி. டிசௌசா -எதிர்- ஜோன்டிரில்லோ நாயுடு, *(2004) 6 எஸ்.சி.சி. 649* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்ததாவது:

> *"39*, இது பிரதிவாதி இடர்ப்பாட்டை எதிர்ப்பார்க்காத வழக்கல்ல, மேலும், உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றாதது வாதிக்கு இன்னல் ஏதும் விளைவிக்காது என்னும் வழக்குமல்ல. பிரதிவாதி வாதியின் நிலவுரிமையாளர் அல்லர். அவர் வாதியிடமிருந்து அவ்வப்போது பகுதி செலுத்தங்களை எவ்வித தயக்கமுமின்றி ஏற்றுக்கொண்டார். அவர் வாதியிடமிருந்து தேவையான தொகையைப் பெற்றதன்பேரில்தான் அடைமானத்தை விடுவித்தார். *1981*-ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்டு மாதத்தில் அதாவது உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு இரண்டு மாதங்களுக்கு முன்னதாகவுங்கூட அவர் வாதியிடமிருந்து ரூ.*20,000*/-ஐ பெற்றுக்கொண்டார். ஆகையால், விலையேற்றத்தைக் கருத்திற்கொண்டு, எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஆதரவாக பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பாணையின் பலன் மறுக்கப்படவேண்டும் என்று மேல்முறையீட்டாளர் கருத்துரைப்பதற்கு காலங்கடந்து-விட்டது. மறுபயன் போதியதாக இல்லை என்று மட்டுமே அல்லது அந்த ஒப்பந்தம் பிரதிவாதிக்குச் சுமை ஏற்படுத்துவதாக இருக்கிறது அல்லது அதன் தன்மையை சிந்திக்காமல் செய்யப்பட்டதாயிருக்கிறது என்ற உண்மையால்

மட்டுமே, பிரிவு 20-இன் உட்பிரிவு (2)-இன் பொருளின்படி ஒரு நேரியதல்லாத நன்மை அமைவதாகக் கொள்ளப்படுதல் ஆகாது என பிரிவு 20-உடன் சேர்க்கப்பட்ட விளக்கம்-I வரையறுக்கிறது.

40. நிர்மலா ஆனந்த் [(2002) 5 எஸ்.சி.சி. 481] என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவு மேற்குறிப்பிடப்பட்ட தறுவாயில் பரிசீலிக்கப்படலாம்.

41. நீதியரசர் இராஜூ அவர்கள், அவ்வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளைக்கொண்டு, அரசு மற்றும் நகராட்சிக்குழு அதிகாரிகளிடம் நிலுவையிலிருக்கின்ற பிரச்சினைகளை உயிர்ப்புடன் வைத்து 1 மற்றும் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களால் இதுவரையிலும் பேணிக்காக்கப்பட்டு பிரச்சினைக்குரிய வீட்டுமனைகளின் விலையேற்றத்துக்கும், அடுக்ககத்தின் மதிப்பேற்றத்துக்கும் மேல்முறையீட்டாளரை மட்டுமே பயனாளியாக்குவது நீதிமன்றங்களைப் பொறுத்த வரையில், பொருத்தமற்றதோடு நேர்மைநெறியற்றதுமாகும் எனத் தீர்மானித்துள்ளார். வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளின்படி தீர்மானிக்கப்பட்டதாவது: (எஸ்.சி.சி. பக்கம் 501, பத்தி 23)

> "23. ....ஒரு நேர்மையான பரிகாரமாக உள்ள குறித்தவகை நிறைவேற்றுதலுக்கு பொறுப்பான

தரப்பினர்கள் மற்றும் நிகழ்ந்த தவறுகள் உள்ளிட்ட வழக்குக்கு தொடர்பான அம்சங்கள் யாவற்றையும் கணக்கிலெடுத்துக்கொண்டு நேர்மை நெறிகளின் சமநிலையையும் கவனத்தில்கொள்ள வேண்டும். குறித்தவகை நிறைவேற்றுதலுக்கான தீர்ப்பாணைக்கு முன்பு, பிரதிவாதிக்கு இன்னல் விளைவிக்கக்கூடிய அளவுக்கு அந்தப் பிரதிவாதியைவிட வாதிக்கு தகா நிலை அனுகூலம் ஏதும் ஏற்படுமா? என்பதைப் பரிசீலிப்பது நீதிமன்றங்களின் கடமையாகும், மேலும் அவ்வாறு செய்வதனால் அது ஒவ்வொரு வழக்கின் ஒட்டுமொத்த சூழ்நிலைகளை (பரிசீலனை செய்வதன்படியாகவே) எடுத்துக்கொள்ளப்படாவிட்டால் அத்தகைய செயல்முறைப்படுத்துதல் நேர்மையற்றதாகிவிடும்."

43. ஆயினும், மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. பான், அவரது கருத்துவேறுபாட்டை வெளிப்படுத்துகையில் கருத்துரைத்ததாவது: (எஸ்.சி.சி. பக்கங்கள் 506 மற்றும் 507, பத்திகள் 38 மற்றும் 40)

"38. அசையாச் சொத்தின் கிரைய உடன்படிக்கை குறித்த வழக்குகளில், குறித்தவகை

நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரம் வழங்குதல் என்பது ஒரு விதியாகும். செல்லத்தக்க மற்றும் நம்பத்தக்க காரணங்களின் அடிப்படையில் அதை மறுத்துரைப்பது விதிவிலக்காகும் என்பது நன்கு அறுதியிடப்பட்ட ஒன்று. மேலும், பிரதிவாதி தனது தவறுகையைச் சாதகமாக பயன்படுத்திக்-கொண்டு, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையானது, வாதிக்கு முறையற்ற பயனளிக்கும் என வாதுரைத்தார்.

xxx

40. கூடுதல் தொகையைப் பிரதிவாதிக்குச் செலுத்தி ஈடுசெய்யும்படி வாதிக்கு உத்தரவிடுவதுடன், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணை வழங்குவதை மறுப்பதற்கோ, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையிடுவதற்கோ விலையேற்றம் குறிப்பிட்ட சூழ்நிலைகளின்-போதுள்ள காலகட்டத்தில் தொடர்புடையதாக கவனத்திற்கொள்ளப்படவேண்டும். அது ஒவ்வொரு வழக்கின் சூழ்நிலைகளையும், சங்கதிகளையும் சார்ந்துள்ளது."

44. மேலும், கற்றறிந்த நீதியரசரின் கருத்துரை யாதெனில், நீதிமன்ற நடவடிக்கைகள் நிலுவையிலுள்ளதன்பேரில் உடன்படிக்கை நிறைவேற்றுவதில் தாமதம் ஏற்பட்டுள்ளது என்பதே எதிர்மறையான கருத்துரையை எடுக்கக்கூடிய நிர்ப்பந்தமான சூழ்நிலைகள் ஏதுமில்லாதபட்சத்தில், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரத்தை நிராகரிப்பதற்கான காரணியாகாது. .....

xxx xxx xxx

45. மேற்படி தீர்முடிவு, விலையேற்றம் இருக்கக்கூடிய அனைத்து வழக்குகளிலும், நீதிமன்றமானது, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உடன்படிக்கையின்பேரிலான தீர்ப்பாணையைப பிறப்பிக்க மறுக்கலாம் அல்லது வாதியை அதிகத் தொகை செலுத்தும்படி உத்தரவிடலாம் என்ற விளைவினைக்கொண்ட கட்டுப்படுத்தும் முன்தீர்ப்பாக அமையாது. அவ்விளைவிற்குட்பட்டு முழுமையான வரையறைகளைக்கொண்ட சட்டம் ஏதும் இந்நீதிமன்றத்தால் வகுத்துரைக்கப்படவோ அல்லது மேற்சொன்ன தீர்முடிவிலிருந்து அறிந்துகொள்ளப்படவோ முடியவில்லை."

பி.எஸ். ராணாகிருஷ்ண ரெட்டி -எதிர்- எம்.கே. பாக்கியலஷ்மி, *(2007) 10* எஸ்.சி.சி. *231* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தில் தீர்முடிவானது:

"19. பெங்களூரிலுள்ள அசையாச் சொத்தின் விலையேற்றத்தைப் பொறுத்தவரையில், குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 20-இன் கீழ் நீதிமன்றம், அதன் விருப்பதிகாரத்தை செலுத்தியிருக்கக்கூடாது என்ற விளைவிற்குட்பட்ட திரு. சந்திரசேகரின் பணிந்துரையானது நிராகரிக்கப்பட்டதாக தெரிகின்றது. அதில் இதற்குமுன்பு மேல்முறையீட்டாளர் மற்றவர்களுடனும் சேர்ந்து கிரைய உடன்படிக்கை செய்துகொண்டதை நாங்கள் கவனத்திற்கொண்டோம். அவர் 11.5.1979-க்கு பின்னரே, எதிர்மேல்முறையீட்டாளரிடமிருந்து ரூ.5000/- தொகையைப் பெற்றுக்கொண்டார். அவர், 1-ஆம் பிரதிவாதியின் சட்டப்படியான கோருரிமையை எதிர்க்கும் நோக்கத்துடன் அதன்கீழ் ஒருபோதும் எந்த கோருரிமையும் கோராத அல்லது குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் உடன்படிக்கைக்கான உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்யாத அவரது மருமகனுக்கு ஆதரவாக அதே சொத்து குறித்த முந்தைய கிரைய உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றியுள்ளதாக வாதுரைத்தார். கீழமை நீதிமன்றங்கள் மேல்முறையீட்டாளரின் மேற்படி வாதம் ஏற்புடையதல்ல என்ற உறுதியான காண்முடிவை எட்டின. அசையாச் சொத்தின் விலையேற்றமே, சட்டப்படியான கிரைய உடன்படிக்கையின் நிறைவேற்றத்தை

மறுத்துரைப்பதற்கான காரணமாகாது. (காண்க: பி. டிசௌசா [(2004) 6 எஸ்.சி.சி. 649] மற்றும் ஜெய் நரேன் பரஸ்ராம்புரியா [(2006) 7 எஸ்.சி.சி. 756].)"

நரிந்தர்ஜித் சிங் -எதிர்- நார்த் ஸ்டார் எஸ்டேட் பிரமோடர்ஸ் லிமிடெட், (2012) 5 எஸ்.சி.சி. 712 என்ற வழக்கில், இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்ததாவது:

"25. நிலத்தின் விலையேற்றமே, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரத்தை நிராகரிப்பதற்கான காரணமாகாது என்ற கீழமை மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் கருத்துடன் உடன்பட நாங்கள் முற்படுகின்றோம். கே. நரேந்திரா -எதிர்- ரிவைரா அபார்ட்மென்ட்ஸ் (பி) லிமிடெட் [(1999) 5 எஸ்.சி.சி. 77] என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றமானது சட்டத்தின் பிரிவு 20-இன் பொருள்விளக்கத்துடன் பின்வரும் கருத்துரைகளை வகுத்துரைத்தது: (எஸ்.சி.சி. பக்கம் 91, பத்தி 29)

"29. குறித்தவகையில் நிறைவேற்றுமாறு தீர்ப்பாணை வழங்குவதற்கான அதிகாரவரம்பு விருப்ப அதிகாரத்தின்பாற்பட்டது, அத்தகைய பரிகாரம் வழங்குதல் சட்டப்படியானது என்ற காரணத்தால் மட்டுமே அவ்வாறு செய்ய நீதிமன்றம் கட்டுப்பட்டதுமன்று; ஆனால் நீதிமன்றத்தில்

விருப்பதிகாரமானது, மனப்போக்கின் படியானதன்று, மாறாக அது சீரானதாகவும், தகுமானதாகும் நீதிமுறை நெறிகளின்படி வழிநடத்தப்படுவ-தாகவும், மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் திருத்தப்படக் கூடியதாகவும் இருக்கவேண்டும் என்று 1963, குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 20 வகைசெய்கின்றது. ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுதல் பிரதிவாதியை அவர் எதிர்பார்த்திராத ஏதாவது இடர்ப்பாட்டுக்கு உள்ளாக்குவதாகவும், ஆனால், அதை நிறைவேற்றாது விடுவது வாதியை அத்தகைய இடர்ப்பாட்டுக்கு உள்ளாக்காததாகவும் இருக்குமிடத்து; அதுவே நீதிமன்றம் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான தீர்ப்பாணை வழங்காமல் அதன் விருப்பதிகாரத்தை முறையாக செயலுறுத்தும் ஒரு சூழ்நிலையாகும். எனவே, இடர்ப்பாடு ஒப்பீட்டுக் கோட்பாடானது, இந்தியாவில் சட்டப்படி அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆயினும், மறுபயன் போதியதாக இல்லை என்று மட்டுமே அல்லது அந்த ஒப்பந்தம் பிரதிவாதிக்கு சுமை ஏற்படுத்துவதாக இருக்கிறது அல்லது அதன் தன்மையே

சிந்திக்காமல் செய்யப்பட்டதாயிருக்கிறது என்னும் பொருண்மையால் மட்டுமே பிரதிவாதியைவிட வாதிக்கு நேரியதல்லாத நன்மையோ அல்லது பிரதிவாதிக்கு எதிர்பாரா இடர்ப்பாடோ அமைவதாக கொள்ளப்படுதல் ஆகாது.

(அசலில் வலியுறுத்தப்பட்டது)

26. தற்போதைய வழக்கில், குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் உடன்படிக்கையை உத்தரவிடுவதென்பது நடுநிலையற்றதாக இருக்குமென்பதை வெளிப்படுத்தும்விதமாக மேல்முறையீட்டாளர் சான்று எதனையும் தாக்கல் செய்யவோ அல்லது இடர்ப்பாடு குறித்து வாதுரைக்கவோயில்லை. மாறாக, மேல்முறை-யீட்டாளரால் எடுக்கப்பட்ட முக்கிய வாதுரை யாதெனில், உடன்படிக்கையானது போலியானதும், புனையப்பட்டதுமாகும். அவரது தந்தை அதை நிறைவேற்றவோ அல்லது பொறுப்புறுதித் தொகையைப் பெற்றுக்கொள்ளவோயில்லை, மேலும் இவ்வாதுரை முற்றிலும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல என்று அனைத்து நீதிமன்றங்களும் கண்டறிந்தன.

27. இறுதியில், மேல்முறையீடுகள் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு பின்வரும் உத்தரவுகள் பிறப்பிக்கப்பட்டன:

(i) இன்றிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், மேல்முறையீட்டாளருக்கு

ரூ.5 கோடியைச் செலுத்திடவேண்டும். 3.5.2012-ஆம் தேதியன்று எதிர்மேல்முறை-யீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த மூத்த வழக்குரைஞர், திரு. துஷ்யந்த் தாவேவால் முன்வைக்கப்பட்ட வாதுரை யாதெனில், நிலத்தின் விலையாக மொத்தத்தில் ரூ.5 கோடியை அவரது தரப்பினர் மேல்முறையீட்டாளருக்கு செலுத்த விரும்புகிறார் என்பதைக் கருத்திற்கொண்டு இவ்வுத்தரவு அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

xxx xxx xxx."

சத்யா ஜெயின் -எதிர்- அனிஷ் அஉறமத் ருஷ்டி, (2013) 8 எஸ்.சி.சி. 131 என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவானது:

"40. நீண்ட நெடுங்காலத்திற்குப் பின்னர் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் உடன்படிக்கையை உத்தரவிடும்படியான விருப்பதிகாரமானது, சந்தேகத்திற்கிடமற்றவகையில், சீரான, நியாயமான, பகுத்தறிவுமிக்க மற்றும் ஏற்புடைய கோட்பாடுகளைக்கொண்டு செயலுறுத்திடவேண்டும். 1963-ஆம் ஆண்டு, குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 20-இன் கீழ் அளிக்கப்பெற்றுள்ள விருப்பதிகாரத்தினை செயலுறுத்தும் அளவுகோல்களை ஏதேனும் மொழியின் துல்லியமான சொல்லமைப்பிற்குள் உள்ளடக்கிவிடமுடியாது. அதன்

அமைப்புமுறை எப்பொழுதுமே ஒவ்வொரு வழக்கின் சூழ்நிலைகள் மற்றும் பொருண்மைகளைச் சார்ந்துள்ளது. அனுபவம் பெற்றுள்ள நீதியச் சிந்தையை எவ்வித மெய் இடர்ப்பாடுமின்றி உணர்ந்துகொள்ளலாம் என்பதை முதன்மைப்படுத்துகின்ற ஏதேனும் வழக்கின் தனித்துவமான பொருண்மைகளில் உத்தரவிட்டுள்ளபடி, இறுதி வழிகாட்டல் ஆய்வானது, நேர்மையான மற்றும் நியாயமான கோட்பாடுகளேயாகும். ஆயினும், காலங்கடத்தலும், சொத்தின் விலையேற்றமுமே குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரத்தை நிராகரிப்பதற்கான செல்லத்தக்க காரணமாகாது என்பது வலியுறுத்தப்படவேண்டும். அத்தகைய கருத்துரை இந்நீதிமன்றத்தால் தொடர்ந்து பின்பற்றப்பட்டுள்ளது. பி.எஸ். இராணா கிருஷ்ண ரெட்டி -எதிர்- எம்.கே. பாக்கியலஷ்மி [*(2007) 10 எஸ்.சி.சி. 231*] என்ற வழக்கில் எடுத்துரைக்கப்பட்ட கருத்துரைகள் மூலமும், மிக அண்மையில் நரிந்தர்ஜித் சிங் -எதிர்- நார்த் ஸ்டார் எஸ்டேட் பிரமோடர்ஸ் லிமிடெட் [*(2012) 5 எஸ்.சி.சி. 712 : (2012) 3 எஸ்.சி.சி. (சிவில்) 379*] என்ற வழக்கிலும் பயன்பெறும்வகையில் வலியுறுத்தப்பட்டது.

41. குறித்தவகை தீர்ப்பாணை வழங்குவதில் தடையாகவுள்ள மேற்குறிப்பிடப்பட்டுள்ள இரட்டைத் தடைக் கூறுகள் குறித்து

பொருள்கொள்ளப்பட்டிருக்கவேண்டுமாயின், அது வாதிகளின் தரப்பில் தவறு ஏதுமின்றி அவர்களை தண்டிப்பதற்கும்; எழுகின்ற பிரச்சினைகள் அவர்களுக்கு ஆதரவாக தீர்வளிக்கப்பட்டிருக்கும்போது காலங்கடத்தும் வழக்கின் உண்மை பலன்களை அவர்களுக்கு மறுப்பதற்கும் நிகராகும். குறிப்பிடப்பட்ட வழக்கின் இறுதி தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கையில் சில சமயங்களில் ஏற்படுகின்ற நீண்ட காலதாமதம் குறித்து விவாதிக்கையில், வேறொரு கோணத்தில் பார்ப்போமேயானால் அது நிறைவு செய்யாத சட்டத்தைக் குறித்தும் குறிப்பிடுகின்றது. ஒரு குறிப்பிட்ட வழக்கில், இறுதி நீதிமன்றத்தின் உத்தரவு நாளன்று இருந்தவாறான சந்தை விலையாக இருந்தாலும், உடன்படிக்கையில் எந்தவிலை வரையறுக்கப்பட்டிருந்ததோ அதைவிட அதிகபட்ச விலையை வழங்கி விற்பனையாளருக்குக் கூடுதல் இழப்பீட்டை தீர்வளித்து, மேற்சொன்ன இரு சிறப்பம்சங்களையும் சிறந்தமுறையில் நியாயப்படுத்தலாம்.

42. இவ்வழக்கின் பொருந்தத்தக்க அம்சங்கள் அனைத்தையும் நாங்கள் ஆர்வமுடன் பரிசீலித்ததன்பேரில், அனிஸ் அஉறமத் ருஷ்டி -எதிர்- பிகு ராம் ஜெயின் [*31.10.2011 (தில்லி)* அன்று தீர்மானிக்கப்பட்ட ஆர்.எப்.ஏ. *(மு.வ.)* எண் *11/1984*, அனிஸ் அஉறமத் ருஷ்டி -எதிர்- பிகு ராம் ஜெயின்] என்ற வழக்கில்

தில்லி உயர் நீதிமன்றத்தால் பதிவு செய்யப்பட்ட காண்முடிவுகள் மற்றும் தீர்முடிவுகளை தள்ளுபடி செய்யும்படியும், 22.12.1970-ஆம் தேதியிடப்பட்ட உடன்படிக்கையின் கீழ் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்காக வாதிகளின் உரிமை வழக்கை தீர்ப்பாணையிடும்படியும் நீதியின் குறிக்கோள் இந்நீதிமன்றத்தை கோருகின்றது என்று நாங்கள் கருதுகின்றோம். தற்போது வாதிகளுக்கு ஆதரவாக பிரதிவாதிகளால் நிறைவேற்றப்படவேண்டிய கிரைய ஆவணமானது, தற்போதைய உத்தரவு வழங்கப்பட்ட நாள்முதல், வழக்குச் சொத்தின் சந்தை விலையைச் சார்ந்துள்ளது என்று நாங்கள் மேலும் கருதுகின்றோம். அந்நாள்முதல் வழக்குச் சொத்தின் சந்தை மதிப்பை மதிப்பீடு செய்வதற்கு எங்களை இயல்விக்கும் விதமாக சான்றாதாரம் ஏதேனும் கிடைக்கப்பெறாததால் தில்லி உயர் நீதிமன்றத்தின் கற்றறிந்த விசாரணை நீதிபதியை, நிலவிவரும் பொருண்மைகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளைப் பொறுத்து, மேற்படி செயலை கூடிய விரைவில் மேற்கொள்ளும்படி நாங்கள் வேண்டுரைக்கின்றோம்."

கே. பிரகாஷ் -எதிர்- பி.ஆர். சம்பத் குமார், *(2015) 1 எஸ்.சி.சி. 597* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவானது:

"18. தொடரும் விலை ஏற்றத்தை, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணை சட்டப்படி வழங்குவதை மறுத்துரைக்கும் இடர்ப்பாடாக கருதமுடியாது. விலையேற்றமானது, சூழ்நிலைகளின் இயல்பான மாற்றமே, எனவே, அதன் அடிப்படையில் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையை எதிர்மறையாக்க முடியாது.

19. ஆயினும், நீதிமன்றமானது, சொத்தின் விலை உயர்த்தப்பட்டுள்ளது என்ற பொருண்மையைக் கருத்தில் கொண்டும், வழக்கின் மற்ற பொருண்மைகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளைப் பரிசீலித்ததன்பேரிலும், இந்நீதிமன்றம், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணை வழங்கும்போது, சொத்தின் உரிமையாளர் பிரதிவாதியை ஓரளவிற்கு சரிகட்டும் விதமாக அத்தகைய நிபந்தனையை விதிக்கலாம் என்ற பொருண்மையைக் கருத்திற்கொள்ளலாம். நிர்மலா ஆனந்த் -எதிர்- அட்வென்ட் கார்ப்பரேஷன் (பி) லிமிடெட் [(2002) 8 எஸ்.சி.சி. 146] என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் மூவரமர்வு நீதியராயம், வழக்கின் இந்த அம்சத்தைப் பரிசீலித்து, அதில் இந்நீதிமன்றத்தால் பின்வருமாறு தீர்மானிக்கப்பட்டது: (எஸ்.சி.சி. பக்கம் 150, பத்தி 6).

"6. குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணை வழங்குவது என்பது நீதிமன்றத்தின் விருப்பதிகாரத்தினை சார்ந்தது என்பது உண்மை, மேலும், குறித்தவகை நிறைவேற்றுகை வழங்குவதும் சட்டப்படியானது என்ற சாதாரண காரணத்தின்பேரில், அவ்வாறு செய்வது எப்பொழுதும் அவசியமல்ல என்பதுங்கூட நன்கு அறுதியிடப்பட்ட ஒன்றாகும். குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையை வழங்குவ-தாகவோ, நிராகரிப்பதாகவோ இருக்குமாயின், நீதிமன்றம் தனது விருப்பதிகாரத்தின்படி, ஒரு தரப்பினர் மற்றொருவருக்கு கூடுதல் தொகை செலுத்துவது உட்பட நியாயமான நிபந்தனை எதனையும் விதிக்கலாம் என்பது நன்கு அறுதியிடப்பட்ட ஒன்றாகும். வாங்குநர் விற்பவருக்கு கூடுதல் தொகையைச் செலுத்தும்படி உத்தரவிடப்பட்டுள்ளதா? அல்லது எதிர்மறையாக்கப்பட்டதா? என்பது வழக்கின் பொருண்மைகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளைச் சார்ந்துள்ளது. பொதுவாகவே, வழக்கு நிலுவையின்போது, குறிப்பிடத்தக்க விலை ஏற்றத்தின் காரணமாகவே, குறித்தவகை

நிறைவேற்றுகையின் பரிகாரம் வாதிக்கு மறுக்கப்பட்டிருக்கக்கூடாது. மேற்படி வழக்கில், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையை நிராகரிப்பதற்கு பரிசீலிக்கப்பட வேண்டிய பல்வேறு கருத்துரைகளுள் அது ஒன்றாகும். பொது விதியாக, வழக்கு நிலுவையிலுள்ளபோது, சொத்து மதிப்பில் ஏற்பட்ட குறிப்பிடத்தக்க விலையேற்றத்தின் முழு பயனை சாதாரணமாக வாதி மட்டுமே பெறுவதற்கு அனுமதிக்கமுடியாது எனத் தீர்மானிக்கமுடியாது. நேர்மைநெறிகளை சீர்தூக்கிப் பார்கையில், கருத்திற்கொள்ளப்பட வேண்டிய கருத்துரைகளில் ஒன்று யாதெனில், தவறும் தரப்பினர் யார் என்பதேயாகும். ஒரு தரப்பினர் மற்றொரு தரப்பினர்மீது தகாத நன்மையையும், குறித்தவகை நிறைவேற்றுதலுக்கு உத்தரவிடுவதால் பிரதிவாதிக்கு ஏற்படக்கூடிய இன்னலையும் ஏற்கமுயற்சி செய்கிறாரா? என்பதை மனதிற்கொள்ளவேண்டும். தரப்பினர்களின் கட்டுப்பாட்டிற்குள் அல்லாத மற்ற சூழ்நிலைகளும் இருக்கக்கூடும். சூழ்நிலைகள் மொத்தமும் காணப்படவேண்டியதாகிறது."

20. மேற்சொன்ன விவாதத்தின்படி, மொத்த மறுபயனான ரூ.*16,10,000/-*க்கு சொத்தினை விற்பதற்கு தரப்பினர்களுக்கு இடையே *2003*-ஆம் ஆண்டு உடன்படிக்கை செய்யப்பட்டது. பத்து ஆண்டுகள் கடந்தபின்னர், அப்பகுதியில் அமைந்துள்ள சொத்தின் விலை தற்போது ஐந்து மடங்கிற்கு மிகாமல் அதிகரித்துள்ளது. உண்மைநிலையைக் கருத்திற்கொண்டு பார்க்கையில், மேற்படி சொத்தின் விலையாக மொத்த மறுபயன் தொகையான ரூ.*25* இலட்சத்தை மேல்முறையீட்டாளர் செலுத்திடவேண்டும் என்பதே எங்களது கருத்தாகும்."

சரினா சித்திக் -எதிர்- எ. இராமலிங்கம், *(2015) 1* எஸ்.சி.சி. *705* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவானது:

"*33.* குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் பரிகாரம் வழங்கலாமா? அல்லது வழங்கக்கூடாதா? என்ற நேர்மைநெறி விருப்பதிகாரமானது, தரப்பினர்களின் நடத்தையைச் சார்ந்துள்ளது. விருப்பதிகாரம், வாதிக்கு ஆதரவாக நடுநிலையோடு செயல்படும்பொருட்டு அவசியமான ஆக்கக்கூறு வாதியால் நிரூபிக்கப்பட்டு நிறுவப்படவேண்டும். அதேவேளையில், பிரதிவாதி குற்றமற்றக் கைகளோடு வராமல், முக்கியமான சங்கதிகள் மற்றும் சான்றுப் பொருட்களை மறைத்து நீதிமன்றத்தை தவறானமுறையில் வழிநடத்தினால், குறித்தவகை நிறைவேற்றுகை வழங்குவதை

நிராகரிப்பதன்மூலம் அத்தகைய விருப்பதிகாரத்தினை செயலுறுத்தக்கூடாது."

xxx xxx xxx

"36. இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளவாறு, காலமும், காலக்கழிவும், சொத்தின் விலையேற்றமுமே குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் பரிகாரத்தை மறுப்பதற்கான செல்லத்தக்க காரணமாகாது. ஆனால், நீதிமன்றம் தனது விருப்பதிகாரத்தின்படி விற்பனையாளரிடம் கூடுதல் தொகையைச் செலுத்துவது உட்பட நியாயமான நிபந்தனைகளை விதிக்கலாம். வழக்கு நிலுவையிலுள்ளபோது குறிப்பிடத்தக்க விலை உயர்வின் காரணமாகவே, குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையானது வாதிக்கு மறுக்கப்படக்கூடாது என்பதும் நன்கு அறுதியிடப்பட்ட ஒன்றாகும்."

xxx xxx xxx

"38. ..... (1) வழக்கின் பொருண்மைகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளிலிருந்து அக்காலக்கட்டத்தில் குறிப்பிடத்தக்க விலையேற்றத்தை பரிசீலித்ததன்பேரில், பல்வேறு நீதிமன்றங்களில் வழக்கு நிலுவையிலுள்ளது என்றும், மேல்முறையீட்டாளர், எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஏற்கெனவே செலுத்தியுள்ள தொகையுடன் சேர்த்து, ரூ.15,00,000/- (ரூபாய் பதினைந்து இலட்சம் மட்டும்) தொகையைச்

செலுத்தும்படி மேல்முறையீட்டாளர்-வாதிக்கு நிபந்தனை விதிப்பதோடு மட்டுமின்றி, மேல்முறையீட்டின் கீழ் எதிர்ப்புக்குள்ளான உத்தரவை *(1.3.2012 (கர்நாடகா)* அன்று எ. இராமலிங்கம் -எதிர்- டெறச். சித்திக், ஆர்.எப்.எ. எண் *265/1999*-இல் தீர்மானிக்கப்பட்டது*)* தள்ளபடி செய்யவும் வேண்டும் என்பதே எங்களது ஆழ்ந்தாராய்ந்த கருத்தாகும்."

இராமாத்தாள் -எதிர்- மருதாத்தாள், *(2018) 18* எஸ்.சி.சி. *303* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவானது:

"22. விற்பனையாளர் கிரைய நிறைவேற்றுதலை தடுத்து நிறுத்தியதையடுத்து, வாங்குநர் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்வதற்கான விரைவு நடவடிக்கைகளை எடுத்துள்ளார். வாங்குநர் அனைத்து நிலைகளிலும் உடன்படிக்கையின் கீழ் தனது கடமையை நிறைவேற்றுவதற்கு எப்பொழுதுமே தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இருந்துள்ளார் என்பது இவ்விவாதத்திலிருந்து தெளிவாகின்றது. மேலும், விற்பனையாளரே எப்பொழுதும் உடன்படிக்கையை மீறமுயன்றிருந்தார். தற்போது, விற்பனையாளர் தங்களது தவறுகையை தங்களுக்கு சாதகமாக்கிக்கொண்டு, குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் தீர்ப்பாணையை வழங்குவது நேர்மைநெறியற்றது என பின்னர்

வாதுரைக்கமுடியாது. விலையேற்றமானது, குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் பரிகாரத்தை நிராகரிப்பதற்கான காரணமாகாது. குறித்தவகை நிறைவேற்றுகை என்பது நேர்மைநெறிப் பரிகாரமாகும், அப்பரிகாரத்தை வழங்குவதென்பது நீதிமன்றத்தின் உளத்தேர்வாகும். உளத்தேர்வானது நீதிமன்றத்தால் நீதிமுறையின்படியும் அறுதியிடப்பட்ட சட்டக் கோட்பாடுகளின் கீழும் செயற்படுத்தப்படவேண்டும். கீழமை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரைகளில் எந்தவித சட்டமுரண்பாடோ அல்லது சட்டக்குறைபாடோ முற்றிலுமில்லை, அது அதன் விருப்பதிகாரத்தினை சட்டமுறையாக நிறைவேற்றியுள்ளது என்பதும் உயர் நீதிமன்றம் அதில் தலையிட்டிருக்கக்கூடாது என்பதுமாகும். ....."

சங்கரா லக்ஷ்மிநரசம்மா -எதிர்- சாகி சுப்பா ராஜு, *(2019) 11* எஸ்.சி.சி. *787* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளதாவது:

"9. குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் வழக்கைப் பொறுத்தவரையில், மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் திரு. எ. சுப்பா ராவ் தனது உறுதியான வாதுரைகளை முன்வைத்தார். அவரது கூற்றுப்படி, கிரைய உடன்படிக்கை செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து சொத்துகளின் விலை மிகப்பெரிய அளவில் உயர்ந்ததன் காரணமாக,

குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணை உறுதிசெய்யப்பட்டால், இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளர்கள் (குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கின் பிரதிவாதிகள்) இடர்ப்பாட்டிற்குள்ளாக்கப்படுவர். மேல்முறை-யீட்டாளர்கள் முதல் சந்தர்ப்பத்திலேயே கிரைய உடன்படிக்கையை கேள்விகேட்பதற்கு உரிமையற்றவர்கள் என்ற பொருண்மையைக் கருத்திற்கொண்டு பார்க்கையில், விலையேற்றம் குறித்த மேற்படி வாதுரையை ஏற்கமுடியாது என்பதாகும். மேற்குறிப்பிடப்பட்டவாறு, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கில் சம்பந்தப்பட்ட சொத்து உள்ளிட்ட சொத்துகளுக்கு வீராசாமியே பூரண உரிமையாளர் என்பதால், கிரைய உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றும் உரிமையும் அவருக்கே உள்ளது. இச்சொத்தானது, உயில் சாசனமான பி.சா.ஆ.4-இன் மூலம் பத்மநாபுடுவிடமிருந்து வீராசாமிக்கு உயில்வழி அளிக்கப்பட்டது. எனவே, வீராசாமியே சொத்தின் தனி உரிமையாளராவார். அதன்விளைவாக, 19.9.1974-க்கு முன்னதாகவே, அவர் சாகி சுப்பா ராஜுவுடன் கிரைய உடன்படிக்கை செய்துகொண்டார். 1978-ஆம் ஆண்டு உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அது பின்னர் வேறொரு நீதிமன்றத்திற்கு மாற்றப்பட்டு, அது மு.வ. எண் 72/1983-ஆக மறு எண்ணிடப்பட்டது. 1978-ஆம் ஆண்டு முதல்

இவ்வழக்கானது, பின்நாளில் வாங்குநரால் எதிர்க்கப்பட்டு வருகிறது. 1974-ஆம் அண்டு, சுமார் மூன்றரை ஏக்கர் அளவுடைய சொத்தினை ரூ.51,000/- தொகைக்கு பின்நாளில் வாங்கியவருக்கு ஆதரவாக விற்பதற்கு வீராசாமி ஒப்புக்கொண்டார். அத்தொகையானது, விற்பவருக்கும், பின்நாளில் வாங்கியவருக்கும் இடையே ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது.

10. 1974-ஆம் ஆண்டு ஆந்திரப் பிரதேசத்தின் பீமாவரம் கிராமத்திலுள்ள மேற்படி இடத்திலுள்ள சொத்து மதிப்பை இந்நீதிமன்றம் ஊகிக்கமுடியாது. அது அவ்வாறிருக்கையில், அந்த இன்னல் குறித்து, இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளர்கள், விசாரணை நீதிமன்றத்தின் முன்பு வாதுரைக்கவோ அல்லது நிரூபிக்கவோ இல்லை என்று நாங்கள் கண்டறிகின்றோம். இடர்ப்பாட்டைக் குறித்து விசாரணை நீதிமன்றத்தின் முன்பு எந்தவொரு பிரச்சினையும் எழுப்பப்படவில்லை. விசாரணை நீதிமன்றத்தின் முன்பு செய்யப்படாத வாதுரையை முதல்முறையாக மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் முன்பு எழுப்புவதற்கு அனுமதிக்கப்படவில்லை. மேலும், விலையேற்றம் மட்டுமே இந்த நிலையில் குறுக்கிடுவதற்கான காரணமாகாது. (நரிந்தர்ஜித் சிங் -எதிர்- நார்த் ஸ்டார் எஸ்டேட் பிரமோடர்ஸ் லிமிடெட் என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையைக்

காண்க [நரிந்தர்ஜித் சிங் -எதிர்- நார்த் ஸ்டார் எஸ்டேட் பிரமோடர்ஸ் லிமிடெட், *(2012) 5* எஸ்.சி.சி. *712* : *(2012) 3* எஸ்.சி.சி. *(சிவில்) 379*]). மேற்குறிப்பிடப்பட்டவற்றுடன் சேர்த்து, மேல்முறையீட்டாளர்கள் சொத்தின் உரிமையாளர்கள் இல்லை என்பதால், நீதியர் ஈராயத்தின் தீர்ப்புரை குறித்து கேள்வி கேட்பதற்கு அவர்களுக்கு வழக்குரை உரிமையில்லை. மெய்யாகவே, சொத்துகளை விற்றவரான வீராசாமி விசாரணை நீதிமன்றத்தின்முன்பு சாட்சிக்கூண்டில் ஏறி, பிரதிவாதிகளின் பெயரில் அவரது உடைமை மாற்றம் அனைத்திற்கும் ஆதரவளித்தார். எனவே, எங்களது ஆழ்ந்தாராய்ந்த கருத்துப்படி, நீதியர் ஈராயமானது, சாகி சுப்பா ராஜுவிற்கு ஆதரவளித்தும் மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு எதிராக முறைப்படி தீர்மானித்தும், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையை வழங்கியது."

30. வேறேதுமின்றி, தாமதிப்பது மட்டுமே, குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையை நிராகரிப்பதற்கான தனித்த காரணியாகாது என்பது அறுதியிடப்பட்ட ஒன்றாகும். காண்க: பக்கங்கள் *229-230*-இல், **மடம்செட்டி சத்தியநாராயணா -எதிர்- ஜி. எல்லோஜி ராவ்**, *(1965) 2* எஸ்.சி.ஆர். *221*. எனவே, குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு இரண்டரை ஆண்டு காலத்திற்கு முன்பாக சொத்தின் விலை சட்டென்று உயர்ந்து, அது வாதியின் உடன்படிக்கை மீறுதலுடன் இணைக்கப்பட்டிருந்தால், குறித்தவகை

நிறைவேற்றத்திற்கான தீர்ப்பாணையிடமுடியாது என்பதை **கே.எஸ். வித்யாநாதம் -எதிர்- வைரவன்**, *(1997) 3* எஸ்.சி.சி. *1* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் தெளிவுப்படுத்தியுள்ளது. நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளதாவது:

> *"10.* ..... மற்றவகையில் கூறினால், உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலவரம்பு உட்பட தொடர்புடைய அனைத்து சூழ்நிலைகளையும் நீதிமன்றம் ஆராய்ந்து, குறித்தவகை நிறைவேற்றுகை வழங்கும்படியான அதன் விருப்பதிகாரத்தை நிறைவேற்றலாமா? என்பதைக் குறித்து தீர்மானிக்கவேண்டும். தற்போது இந்தியாவிலுள்ள நகர்ப்புற சொத்துகளைப் பொறுத்தவரையில், கடந்த பத்து ஆண்டுகளுக்கு மேலாக குறிப்பாக *1973*-க்கு பின்னர் அவற்றின் விலை ஏறுமுகமாக உள்ளது என்பது நன்கறியப்பட்ட ஒன்றாகும். *(1973*-ஆம் ஆண்டு அரபு-இஸ்ரேல் யுத்தத்தை தொடர்ந்து உலகமெங்கும் ஏற்பட்ட பணவீக்கமானது எண்ணெய் விலையை மிகக் கடுமையாக உயர்த்தியது. குறிப்பாக, அவர்களுக்கு தேவையான எண்ணெயை மொத்தமாக இறக்குமதி செய்யும் நாடுகளே பாதிக்கப்பட்டுள்ளன*)*. இவ்வழக்கில், வழக்குச் சொத்தானது, தமிழ்நாட்டில் ஒரு பெரிய நகரமான மதுரையில் அமைந்துள்ள வீடாகும். *1978*-ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் மாதத்தில் உரிமை வழக்கின் உடன்படிக்கையிடப்பட்டு, அதில் கிரையம்

நிறைவேற்றுவதற்காக குறிப்பிடப்பட்டுள்ள ஆறு மாத காலமானது 15.6.1979 அன்றுடன் முடிவடைந்தது. வழக்கு அறிவிப்பானது 11.7.1981 அன்றுதான், அதாவது, ஆறு மாதம் கடந்து இரண்டு ஆண்டுக்கு மேற்பட்ட காலத்திற்குப் பின்னரே வாதியால் வழங்கப்பட்டது. இரண்டு ஆண்டுகளுக்கு மேற்பட்ட இந்த கால இடைவேளைக்குள், வாதி என்ன செய்துகொண்டிருந்தார் என்பதே கேள்வி?.... பிரதிவாதிகள் உறுதியாகத் தவிர்த்தது யாதெனில், மதுரையிலுள்ள சொத்தான வீடுகளின் விலை, 2½ ஆண்டு கால இடைவேளைக்குள், விரைவாக அதிகரித்துள்ளதால், அதன் விலை மூன்று மடங்கு உயர்ந்துள்ளது, அச்சூழ்நிலையின் காரணமாகவே வாதி (வழக்குச் சொத்து வாங்கவிருந்த நோக்கத்தை அவர் முன்னதாக கைவிட்டுவிட்டார்) மனமாற்றத்துடன் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையை கோரினார். மேற்படி சூழ்நிலைகளையும் தரப்பினர்களின் வாய்மொழி சாட்சியத்தையும் கருத்திற்கொண்டதன்பேரில், 1 முதல் 3 வரையிலான பிரதிவாதிகள் முன்வைத்துள்ள வழக்கினை நாங்கள் ஏற்க முற்படுகின்றோம். மேற்சொன்ன 2½ ஆண்டுகள் காலக்கட்டத்தின்போது வாடகைதாரரை காலிசெய்து தரும்படியும் கிரைய ஆவணம் நிறைவேற்றித் தரும்படியும் பிரதிவாதிகளைத் தொடர்ந்து வலியுறுத்திய-தாகவும் வாடகைதாரர்கள் காலி செய்யவில்லை என்பதால்

அவர்கள் அவகாசம் கேட்டுக்கொண்டதாகவும் குறிப்பிட்டுள்ள வாதியின் கூற்றினை நாங்கள் நிராகரிக்கின்றோம். உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி வாதி, ஆறு மாத காலத்திற்குள் முத்திரைத்தாள்களை வாங்குவதற்கும், நிலுவைத் தொகையைச் செலுத்துவதற்கும், மேலும் பிரதிவாதிகளை கிரைய ஆவணத்தை நிறைவேற்றி, சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்கும்படி கோருவதற்கும் எதிர்பார்க்கப்பட்டபோதிலும், அவர் உடன்படிக்கையின்படி தனது கடமையை நிறைவேற்றுவதற்கான நடவடிக்கையை மேற்கொள்ளாமல் *15.12.1978* முதல் *11.7.1981* வரை அதாவது, *2½* ஆண்டு காலத்திற்கும்மேல் அமைதிகாத்து வந்தார் என்பது மேற்படி காண்முடிவிலிருந்து தெளிவாகின்றது. மதுரை நகரிலுள்ள சொத்தான வீட்டின் மதிப்பு விரைவாக உயர்ந்துள்ளதால், அதுவே *2½* ஆண்டுகளுக்கு பின்னர் வாதியை விழிப்பூட்டி குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையைக் கோரும்படி தூண்டியிருக்கவேண்டும் என்ற பிரதிவாதிகளின் வழக்கை ஏற்றுக்கொள்ள நாங்கள் முற்படுகின்றோம்.

11. விலையேற்றம் மட்டுமே குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையை நிராகரிப்பதற்கான காரணமாகாது என்று தீர்மானிக்கப்பட்ட எஸ்.வி. சங்கரலிங்க நாடார் -எதிர்- பி.டி.எஸ். இரத்னசாமி நாடார் [ஏ.ஐ.ஆர். *1952* மெட்ராஸ் *389* : *(1952) 1* எம்.எல்.ஜெ.*44*]

என்ற வழக்கில் உள்ள மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவினை திரு. சிவசுப்ரமணியம் குறித்துக்காட்டினார். நீதிமன்றம் அளிக்கப்பெற்ற விருப்ப அதிகாரத்தினை செலுத்துகையில் மேற்படி காரணக்கூறினை கருத்தில் கொள்ளவே இயலாது என்ற கூற்றின்படி மேற்படி தீர்முடிவு புரிந்துகொள்ளப்பட்டால், மிகுந்த மதிப்புடன் எங்களால் அதை ஏற்கமுடியாது. பணவீக்கத்தின் மற்றும் ஊரக பகுதிகளிலிருந்து நகர்ப்புறத்திற்கு பெருந்திரளான மக்கள் குடிபெயர்வதன் காரணமாகவே நகர்ப்புறச் சொத்தின் மதிப்பு தொடர்ச்சியான விலையேற்றம் கண்டுள்ளது என்ற உண்மை நிலையை நாங்கள் புறக்கணித்திடமுடியாது. இதே வழக்கை கருத்திற்கொள்வோமேயானால், வாதி எஞ்சியுள்ள கிரைய மறுபயனை செலுத்தும்படியும், முத்திரைத் தாள் வாங்கும்படியும் ஒப்புக்கொண்டார், மேலும், கிரைய ஆவணம் நிறைவேற்றும்படியும், ஆறு மாதத்திற்குள் சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்கும்படியும் கேட்டுக்கொண்டார். அவர் அவ்வாறு எதையும் செய்யவில்லை. வாதி, உடன்படிக்கையின்படி தனது கடைமையை நிறைவேற்றத் தவறினால், பிரதிவாதிகள் பொறப்புறுதித் தொகையான ரூ.5,000/-ஐ பறிமுதல் செய்வதற்கு தகுதியுடைவர்கள், மேலும், உடன்படிக்கையின் கீழ் தங்களது கடமையை பிரதிவாதிகள் நிறைவேற்றத் தவறினால், மேற்சொன்ன தொகையில் இரு மடங்கை

செலுத்துவதற்கு பொறுப்புடையவர்களாவர் என்பதை உடன்படிக்கை வெளிப்படையாகவே தெரிவிக்கின்றது. வாதி சிறு தொகையான ரூ.5000/-ஐ செலுத்தியதைத் தவிர (மொத்த மறுபயன் தொகையான ரூ.60,000/-ஐ பொறுத்து) உடன்படிக்கைச் செய்து 2½ ஆண்டுகளுக்குப் பின்னர், அவர் உரிமையியல் அறிவிக்கை வழங்கும்வரை வேறேதும் செய்யவில்லை. அசையாச் சொத்துகளைப் பொறுத்தவரையில், விலைகளும், மதிப்புகளும் நிலையாக இருந்து பணவீக்கம் குறித்து அறியாத காலத்தில் இயற்றப்பட்டதும், ஒப்பந்தத்தில் காலம் இன்றியமையாதக் கூறு அல்ல என்று நீதிமன்றங்களால் இயற்றப்பட்டதுமான கடுமையான விதி தளர்த்தப்படவேண்டியதாகிறது, அது குறிப்பாக நகர்ப்புற அசையாச் சொத்துகளை பொறுத்தவரையில் திருத்தியமைக்கப்படாவிட்டால், நாங்கள் இதைச் செய்வதற்கு இதுவே தக்கத்தருணம் எனக் கருதுகிறோம். தரப்பினர்கள் உடன்படிக்கைச் செய்யும்பொழுது, விலை உயரும் என அவர்கள் அறிந்திருந்தனர் என்று கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் குறிப்பிட்டுள்ளார்; எனவே, விலை உயர்வே குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையை நிராகரிப்பதற்கான காரணமாகாது என்றும் அவர் கூறினார். மேற்படி சூழ்நிலையைத் தரப்பினர்கள் அறிந்திருந்தாலும், அவர்கள் ஆறு மாதக் காலத்திற்குள் நடவடிக்கை முடிக்கப்படவேண்டும்

என்றும் குறிப்பிட்டுள்ளனர். மேற்படி காலவரம்பில் காலம் என்பது ஒப்பந்தத்தின் இன்றியமையாக் கூறாக அமையவில்லை என்றாலும், இதற்கென்று ஒரு குறிப்பிட்ட பொருள் கண்டிப்பாக இருக்கவேண்டும். இதைத்தவிர காலவரம்பு வேறு எதனையும் வகுத்துரைக்கவில்லை. காலம் ஒப்பந்தத்தின் ஓர் இன்றியமையாக் கூறாக அமையாமல், ஒப்பந்தத்தில் வகை செய்யப்பட்டுள்ள காலம் குறித்த அனைத்து வரையறைகளுக்கும் முக்கியத்துவமின்றி அல்லது பொருளின்றி இருந்தாலோ அல்லது அவை இல்லாமல் இருப்பது நன்மையாக இருந்தாலோ அதை ஒரு சட்ட விதியாகவோ அல்லது பகுத்தறிவான விதியாகவோ கூற இயலுமா? நீதிமன்றம் அதன் விருப்பதிகாரத்தை செயலுறுத்துகையில், ஒரு தரப்பினராலோ அல்லது மற்ற தரப்பினராலோ நடவடிக்கைகள் எடுப்பதற்காக தரப்பினர்கள் குறிப்பிட்டக் காலவரம்பு(களை) நிர்ணயிக்கிறபோது, அதற்கு குறிப்பிட்ட அளவில் முக்கியத்துவம் இருக்கவேண்டும், மேலும், காலம் ஒப்பந்தத்தின் முக்கியக்கூறாக (அசையாச் சொத்துகள் தொடர்பாக) கருதப்படவில்லை என்ற அடிப்படையில் மேற்படி காலவரம்பு(களை) புறக்கணிக்கப்பட இயலாது."

xxx xxx xxx

"13. எங்கள் முன்புள்ள வழக்கானது, தாமதத்தைக் குறிப்பிடுகின்ற வழக்கு மட்டுமேயல்ல. இது உடன்படிக்கையின் வரையறைகளின்படி நிலுவைத் தொகையைச் செலுத்துவது, முத்திரைத் தாள்களை வாங்குவது, பின்னர் ஆறு மாதக் காலத்திற்குள் கிரைய ஆவணத்தை நிறைவேற்றித் தருமாறு கோருவது ஆகியவற்றைத் தெளிவாக மீறும்வகையில் 2½ ஆண்டுகளாக வாதியின் தரப்பில் இருந்துவந்த செயலற்றத் தன்மையைக் காட்டுகின்ற வழக்காகும். மேலும், பிரதிவாதிகளின் கூற்றுப்படி உடன்படிக்கை செய்யப்பட்ட நாளுக்கும், வழக்கு அறிக்கை அளிக்கப்பட்ட நாளுக்கும் இடையேயான மூன்று முறை காலதாமதம் பெருமளவிலான விலை ஏற்றத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ளது. காலதாமதமானது, வாதிக்கு குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரத்தை அளிப்பது நியாயமற்றது என்ற சூழ்நிலைக்கு கொண்டுசென்றது.

14. திரு. சிவசுப்ரமணியம் இரண்டு ஆண்டுகள் காலதாமதமானது, குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையை நிராகரிப்பதற்கான காரணமாகாது என்பதை வெளிப்படுத்தும்விதமாக *(டாக்டர்) ஜீவன் லால் -எதிர்- பிரிஜ் மோகன் மெஉறரா* [*(1972) 2 எஸ்.சி.சி. 757 : (1973) 2 எஸ்.சி.ஆர். 230*] என்ற வழக்கின் தீர்முடிவில் சார்ந்துநின்றார். வழக்குச் சொத்தை கோரும் ஆணைக்கு எதிரான மேல்முறையீடு

நிலுவையில் இருக்கும்பட்சத்தில், வாதி காத்திருப்பதற்கு சரியான காரணங்கள் உள்ளன என்பது தீர்ப்புரையின் நுண்ணாய்விலிருந்து வெளிப்படுகின்றது. சாந்த் ராணி [*(1993) 1 எஸ்.சி.சி. 519*] என்ற வழக்கில் அரசமர்வால் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மெய்யான கோட்பாட்டினை நாங்கள் வலியுறுத்திக் கூறுகின்றோம். காலமானது, உடன்படிக்கையின் இன்றியமையாக்கூறாக இல்லையென்றாலும், வாதிகள் நியாயமான காலத்திற்குள் உடன்படிக்கையின் கீழ் தங்களது கடமையை நிறைவேற்றவேண்டும், உடன்படிக்கையின் வெளிப்படையான வரையறைகள் மற்றும் சொத்தின் தன்மை உட்பட அனைத்து சூழ்நிலைகளையும் கண்டறிந்து தீர்மானித்திடவேண்டும்."

அதேபோன்று, நகர்ப்புற நிலத்தின் விலை கடுமையாக உயர்த்தப்பட்டால், அசையாச் சொத்தின் கிரைய உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றுவதில் காலம் ஒரு இன்றியமையாக்கூறாக விளங்காது என்று குறிப்பிடுவது தற்போது சரியானதல்ல என்று **சாரதாமணி கந்தப்பன் -எதிர்- எஸ். இராஜலஷ்மி**, *(2011) 12 எஸ்.சி.சி. 18* என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் தெளிவுப்படுத்தியுள்ளது. எனவே, மேற்படி வழக்கின் பொருண்மைகள், காலமே, ஒரு இன்றியமையாக்கூறு என குறிப்பிட்டபோதிலும், வாங்குநர் வரையறுக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் கிரையத்தை முடிப்பதற்கான நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளவில்லை, விற்பவர் தாமதத்திற்கான பொறுப்பாகமாட்டார் என்றும் வரையறுக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் கடுமையான விலையேற்றமே, குறித்தவகை

நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரம் வழங்குவதை நடுநிலையற்றதாக்கும் சூழ்நிலை என்பதுமாகும். இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்முடிவானது:

> "36. காலமானது, அசையாச் சொத்துகள் தொடர்புடைய உடன்படிக்கைகளின் ஒரு இன்றியமையாக் கூறாகாது என்ற கோட்பாடு அசையாச் சொத்துகளின் சந்தைவிலை நிலையாகவுள்ளபோதும் சில ஆண்டுகளாக குறிப்பிடத்தக்க சில மாற்றங்கள் ஏற்படாதபோதும் காலத்திற்கேற்றவகையில் மாறுபடும் (அதன் மதிப்பு நிலையானதாக இல்லையென்றாலும் இயந்திரகதியாக பின்பற்றப்பட்டது). இதன்விளைவாக உடன்படிக்கையில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ள நிறைவேற்றுக் காலமானது முக்கியத்துவம்வாய்ந்ததாக கருதப்படுவதில்லை, ஆனால், எப்பொழுதும் ஒப்பந்தம் உரிய காலத்திற்குள் நிறைவேற்றப்படவேண்டும் என்பதையே சுட்டிக்காட்டுவதாக கருதப்படுகிறது. ஒப்பந்தம் சில மாதங்களுக்குப் பிறகு நிறைவேற்றப்பட்டாலுங்கூட சொத்தின் சந்தை மதிப்பில் அதிக வேறுபாடு இருக்கக்கூடாது என்பதால் வழங்கப்படும் குறித்தவகை நிறைவேற்றம் விற்பவரான பிரதிவாதிக்கு நிதிசார்ந்த பாதிப்பை ஏற்படுத்தாது என்பது அனுமானமாகும். இந்தியாவில், ஒப்பீடு செய்யத்தக்க அளவில் மிகக்குறைவான பணவீக்கம் இருந்தபோது இருபதாம் நூற்றாண்டின் முதல் அரையாண்டில், இக்கோட்பாடு தெளிவுப்பட பொருந்தியது.

இருபதாம் நூற்றாண்டின் காலரையாண்டில், விலையேற்றம் மிக மெதுவாக இருந்தாலும் சீராக உயர்ந்து கொண்டிருந்தது. ஆனால் இருபதாம் நூற்றாண்டின் கடைசி காலாண்டு தொடக்கத்தில் மாபெரும் மாற்றம் ஏற்பட்டது. மிகப்பெரும் பணவீக்கம் இருந்ததால், அசையாச் சொத்துகளின் விலையும் மாபெரும் அளவில் ஏற்றங்கண்டது. சொத்துகளின் சந்தை மதிப்புகளும் இனிமேலும் நிலையாகவோ, சீராகவோ இருக்காது. 1975-ஆம் ஆண்டில் ஒரு ரூபாயின் கொள்முதல் ஒப்பீட்டு மதிப்பையும், தற்போது அசையாச் சொத்துகளின் மதிப்பில் இடையிடையே ஏற்பட்டுள்ள பெரும் விலையேற்றத்தையும் நாம் நடுநிலையோடு கருத்தில் கொள்ளவேண்டும். சுமார் 1975 முதல் 1980-ஆம் ஆண்டு வரையில் ஒரு இலட்சமும் அதற்கு மேற்பட்டும் உள்ள நகரங்களிலுள்ள சொத்துகள், தற்போது ஒரு கோடியோ அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட விலையுடையதாகவோ இருக்கலாம் என்பதை மிகைப்படுத்திக் கூறுவதற்கில்லை.

37. குறித்தவகை நிறைவேற்றுதல் குறித்து தீர்மானிக்கும் வழக்குகளில் இப்பொருளாதார மாற்றத்திலிருந்து எழுந்துள்ள உண்மைநிலையைப் பொருட்படுத்தாமல் இருக்கமுடியாது. வாங்குநர் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட காலகட்டத்திற்குள் கிரையத்தை முடிப்பதற்கு நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளவில்லையென்றால், பெரும் விலையேற்றமே

குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரத்தை வழங்குவதில் நேர்மைநெறியற்ற சூழ்நிலையை உருவாக்கும். மேலும், விற்றவர் எந்தவொரு தாமதத்திற்கோ அல்லது நிறைவேற்றாமைக்கோ பொறுப்பாகமாட்டார். வாங்குநர், தனது தாமதங்களை, புறக்கணிப்புகளை, மீறுதல்களை மற்றும் "ஆயத்தமின்மையை" மறைக்கும்விதமாக அசையாச்சொத்து தொடர்புடைய உடன்படிக்கைகளை நிறைவேற்றுவதில் காலம் ஒரு இன்றியமையாக்கூறு அல்ல என்ற கோட்பாட்டின் கீழ் இனிமேலும் அவர் தன்னை பாதுகாத்துக்கொள்ளமுடியாது. அசையாச் சொத்துகளை பொறுத்தவரையில் ஒப்பந்தத்தில் காலம் ஒரு இன்றியமையாக்கூறு அல்ல என்று தீர்மானித்துள்ள உயர் பணவீக்கம் குறித்து அறியாத காலத்திலிருந்த முன்தீர்ப்புகள் இனிமேல் பொருந்தாமல் இருக்கலாம். ஏனென்றால், அதில் வகுத்துரைக்கப்பட்ட கோட்பாடு வலுவானதாக அல்லது பிழையானதாக இல்லாவிட்டாலுங்கூட மேற்படி கோட்பாடு வெளியிடப்பட்டபோது இருந்த சூழ்நிலைகள் இனிமேலும் இருக்கப்போவது இல்லை. அசையாச் சொத்துகள் கடும் விலையேற்றம் அடைந்துவரும் இந்நாட்களில் விற்பனைத்தொகையில் பொறுப்புறுதிப் பணமாக சுமார் 10% எடுத்துக்கொண்டு நிறைவேற்றப்படுவதற்கு மூன்று அல்லது நான்கு மாதங்களில் ஒப்புக்கொள்ளும் விற்பனையாளர் காலம் இன்றியமையாதக்கூறாக இருக்க

வேண்டும் என்று கருதுவதற்கில்லை என்றும் தீர்மானிப்பது அவரை கடுமையாக ஏளனம் செய்வதாகும். மேலும் இது அநீதியில் முடிவடையும். குறித்தவகை நிறைவேற்றுகை தொடர்பான வழக்குகளை தீர்வுசெய்வதிலான தாமதம் மேலும் துன்பத்தை ஏற்படுத்தும். ஏனென்றால் அதிலிருந்து எழும் வழக்குகளும், மேல்முறையீடுகளும் இறுதிநிலையை அடைவதற்கு சாதாரணமாக இருபதிலிருந்து முப்பது ஆண்டுகள் எடுத்துக்கொள்ளும். இதன்விளைவாக, ஒரு சொத்தை ஒரு இலட்ச ரூபாய்க்கு விற்க ஒப்புக்கொண்டு முன்பணமாக ரூபாய் பத்தாயிரத்தைப் பெற்றுக்கொள்ளும் உரிமையாளர், கால் நூற்றாண்டு கழித்து சொத்தின் மதிப்பு கோடிக்கணக்கில் உயர்ந்திருக்கும்போது, மீதம் தொண்ணூறாயிரம் ரூபாயைப் பெற்றுக்கொண்டு ஒரு கிரைய ஆவணத்தை நிறைவேற்றுவதற்குரியவராவார்.

xxx xxx xxx

41. அசையாச் சொத்து குறித்த ஒப்பந்தத்தில், காலம் ஒப்பந்தத்தின் இன்றியமையாக்கூறு இல்லையா? என்னும் கேள்வி தொடர்பான சரியான கருத்து கே.எஸ். வித்தியாநாதம் -எதிர்- வைரவன் [*(1997) 3* எஸ்.சி.சி.*1*] என்ற வழக்கில் இந்த நீதிமன்றத்தால் (சந்த்ராணி [*(1993) 1* எஸ்.சி.சி. *519* என்ற வழக்கில் அரசமைப்பு

நீதியராயத்தின் சிறப்பு உறுப்பினராக இருந்த ஜீவன் ரெட்டி அவர்களால்) வழங்கப்பட்டுள்ளது. இந்நீதிமன்றம் கருத்தறிவித்ததாவது: (எஸ்.சி.சி. பக்கங்கள் 7 மற்றும் 9, பத்திகள் 10-11)

"10. அசையாச் சொத்து குறித்த கிரைய உடன்படிக்கை தொடர்புடைய வழக்குகளில் காலம் உடன்படிக்கையின் இன்றியமையாக்கூறு அல்ல என்பதாக குறிப்பிட்டு வகைசெய்யப்பட்டாலன்றி, முந்தைய சில ஆங்கில தீர்முடிவுகளைப் பின்பற்றியே இந்திய நீதிமன்றங்களிலும் உறுதியாக தீர்மானிக்கப்பட்டது. ..... இந்தியாவிலுள்ள நகர்ப்புறச் சொத்துகளை பொறுத்தவரையில், கடந்த பத்தாண்டுகளாக குறிப்பாக 1973-க்கு பின்னர், அவற்றின் விலை கடுமையாக உயர்ந்துள்ளது என்பது நன்கு அறியப்பட்டதாகும். ....

11. .... நாங்கள் உண்மை நிலவரத்தை புறந்தள்ளிவிட முடியாது-உண்மை நிலவரம் நிலையானது, மேலும் பணவீக்கமும், பெரும்பாலான மக்கள் ஊரகப்பகுதிகளிலிருந்து நகரத்தின் முக்கிய இடங்களுக்கு குடியேறுவதும் நகர்ப்புற

சொத்துகளின் விலைமதிப்பு தொடர்ந்து உயர்ந்துவருவதற்கான காரணமாக விளங்குகிறது. ...உண்மையில், அசையாச் சொத்துகளை பொறுத்தவரையில், விலைகளும், மதிப்புகளும் நிலையாக இருந்து பணவீக்கம் குறித்து அறியாத காலத்தில் இயற்றப்பட்டதும், ஒப்பந்தத்தில் காலம் இன்றியமையாதக் கூறு அல்ல என்று நீதிமன்றங்களால் இயற்றப்பட்டதுமான கடுமையான விதி தளர்த்தப்படவேண்டியதாகிறது, குறிப்பாக நகர்ப்புற அசையாச் சொத்துகளைப் பொறுத்த வரையில் அது திருத்தியமைக்கப்படாவிட்டால், நாங்கள் இதை செய்வதற்கு இதுவே தக்கத்தருணம் எனக் கருதுகிறோம்."

(அசலில் வலியுறுத்தப்பட்டது)

42. எனவே, அசையாச் சொத்துகள் குறித்த ஒப்பந்தத்தில், காலம் இன்றியமையாக் கூறு அல்ல எனும் கோட்பாட்டை மறு ஆய்வு செய்வதற்கும், பெரும் விலையேற்றம் மற்றும் பணவீக்கத்தினால் எழுந்துள்ள சூழ்நிலை மாற்றங்களைக் கருத்திற்கொண்டு பார்க்கையில், அசையாச் சொத்து குறித்து 1975-ஆம் ஆண்டுக்குப் பின்னர் செய்யப்பட்ட ஒப்பந்தங்களைப் பொறுத்தவரையில், தற்போதைய சட்ட நிலைப்பாட்டை விளக்குவதற்கான உடனடித் தேவையும் ஏற்பட்டுள்ளது.

நாங்கள் சந்த் ராணி [*(1993) 1* எஸ்.சி.சி. *519*] மற்றும் பிற வழக்குகளின் கோட்பாடுகளை குறிப்பீடு செய்துங்கூட, காலம் ஒப்பந்தத்தின் இன்றியமையாக்கூறு என்ற இவ்வழக்கின் சங்கதிகளின்பேரில் தீர்மானித்துள்ளதால் வழக்கை நீதியர் பேராயத்திற்கு பரிந்துரை செய்யாத ஒரு செயல்பாட்டினை மேற்கொள்ள நாங்கள் விரும்பவில்லை. அது அவ்வாறே இருக்கும்.

43. உரிய வழக்கில் விடயம் பரிசீலிக்கப்படும்வரை, கே.எஸ். வித்தியாநாதம் [*(1997) 3* எஸ்.சி.சி. *1*] என்ற வழக்கில் அறிவுறுத்தப்பட்டதையே நாங்கள் மீண்டும் வலியுறுத்துகின்றோம்:

(i) நீதிமன்றங்கள், குறித்தவகை நிறைவேற்றுதல் குறித்த உரிமை வழக்குகளில் விருப்ப அதிகாரத்தினை செயலுறுத்துகையில், குறிப்பிட்ட நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்வதற்காகவோ, கிரைய நடவடிக்கையை முடிப்பதற்காகவோ தரப்பினர்கள் வரையறுத்துள்ள நேரத்திற்கு/ காலத்திற்கு சிறிது முக்கியத்துவம் அளிக்க வேண்டும் என்பதை மனதிற்கொள்ளவேண்டும். எனவே, வரையறுத்துள்ள நேரத்தை/காலத்தை புறந்தள்ளிவிடமுடியாது.

(ii) வாங்குநர், உடன்படிக்கையின்கீழ் தனது கடமையை நிறைவேற்றுவதற்கு "தயாராகவும் விருப்பத்துடனும்" இருக்கிறாரா? என்பதைப் பரிசீலிக்கையில், நீதிமன்றங்கள் அதன் ஆழ்ந்தாராய்வையும், கண்டிப்பையும் மேற்கொள்ளும்.

(iii) குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான உரிமை வழக்கு அனைத்தும் வரையறுக்கப்பட்டுள்ள காலகட்டத்திற்குள் தாக்கல் செய்யப்பட்டதாலேயே ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலவரம்பை பொருட்படுத்தாமல் அதைத் தீர்ப்பாணையிட முடியாது. நீதிமன்றங்கள் ஒப்பந்தத்தின் மீறுகை/ இசைவிணக்கத்தைத் தொடர்ந்து உடனடியாக தாக்கல் செய்யப்படாத உரிமை வழக்குகளையும் "கடிந்துகொள்ளும்". வரையறைக் காலம் மூன்று ஆண்டுகளே என்ற சங்கதி, வாங்குநர், உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்வதற்கு 1 அல்லது 2 ஆண்டுகள் பொறுத்திருந்து, குறித்தவகை நிறைவேற்றுதலைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என்று பொருள்படாது. மூன்றாண்டு காலம் என்பது சிறப்பு வழக்குகளில் வாங்குநர்களுக்கு உதவும்படி உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளது, உதாரணமாக, மறுபயனின் ஒரு பெரும்பகுதி விற்பவருக்கு செலுத்தப்பட்டு,

அதன் சுவாதீனம் பகுதி நிறைவேற்றுகை மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளபோது, வாங்குநருக்கு ஆதரவாக தகைமைமுறை மாற்றம் அளிக்கப்படும்."

நஞ்சப்பன் -எதிர்- இராமசாமி, *(2015) 14* எஸ்.சி.சி. *341* என்ற வழக்கில், *30.9.1987*-ஆம் தேதியிடப்பட்ட உடன்படிக்கைக்கு பல ஆண்டுகளுக்குப் பின்னரே குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது, அதில் உடன்படிக்கையானது, மூன்று ஆண்டுகளில் இருமுறையும், அதைத்தொடர்ந்து மீண்டும் இரண்டு ஆண்டுகளும் நீட்டிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த நீட்டிப்புக்குப் பின்னரே, தரப்பினர்களுக்கு இடையே சட்ட அறிவிப்பின் பரிமாற்றம் ஏற்பட்டு, எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்தனர். இந்தப் பொருண்மைச்சார்ந்த பின்னணியில் இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளதாவது:

"10. குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கில், வாதி, *1963*-ஆம் ஆண்டு, குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு *16*(இ)-இன் கீழ் கட்டாயமாக தேவைப்படுகின்றவாறு அனைத்து முக்கியமான காலக்கட்டத்திலும், உடன்படிக்கையின்கீழ் தனது கடமையை நிறைவேற்றுவதற்கு அவர் எப்பொழுதும் தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இருக்கிறார் என்பதை உளநிறைவான சான்றுடன் வாதுரைத்து நிரூபிக்கவேண்டும். வாதி, உடன்படிக்கையின் கீழ் தனது

கடமையை நிறைவேற்றுவதற்கு எப்பொழுதும் தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இருந்தார் என்ற காண்முடிவுகளை முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும், உயர் நீதிமன்றமும் பதிவு செய்தன. உடன்படிக்கையின் வாசகங்களை கவனமாக வாசித்ததன்மூலம், அவ்வாறு பதிவு செய்யப்பட்ட ஒத்திசைவான காண்முடிவுகள், தரப்பினர்களின் நடத்தையை வெளிப்படுத்துவதாக தோன்றவில்லை. 30.9.1987-ஆம் தேதியிடப்பட்ட உடன்படிக்கையான வா.சா.ஆ.1-இன் வாசகங்களின்படி, எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதிகள், மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதிக்கு தொகை ரூ.25,000/-ஐ செலுத்தினர். அதன்பின்னர், நிலுவைத் தொகையான ரூ.20,000/-ம் 2½ ஆண்டுகளுக்குள் செலுத்தப்பட்டு, கிரையம் நிறைவேற்றப்பட்டது. இரண்டாவது கிரைய உடன்படிக்கையின்படி (21.3.1990-ஆம் தேதியிடப்பட்ட வா.சா.ஆ.2) வரையறுக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் நிலுவைத் தொகையைச் செலுத்தி, கிரைய ஆவணத்தை நிறைவேற்றிப்பெற வாதிகளால் முடியவில்லை என்பதால், இரண்டாம் கிரைய ஆவணத்தில், கிரைய ஆவணம் நிறைவேற்றுவதற்கான காலத்தை மேலும் மூன்றாண்டுகள் நீட்டித்து அது நிறைவேற்றப்பட்டதாக குறிப்பிடப்பட்டது. வா.சா.ஆ.2-இன் வாசகங்களில் தெரியவருவதைப்போன்று கிரைய மறுபயனின் நிலுவைத்தொகையைச் செலுத்தி,

கிரைய ஆவணத்தை நிறைவேற்றிப்பெற எதிர்மேல்முறை-யீட்டாளர்களால் இயலவில்லை என்பதாகும். உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றுவதற்காக மீண்டும் மீண்டும் நீட்டிக்கப்பட்ட ஒட்டுமொத்தக் காலம் என்பது எட்டு ஆண்டுகள் என்று குறிப்பிடுவது உகந்தது. எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதிகள், உடன்படிக்கையின்படி தங்களது கடமையை நிறைவேற்றுவதற்கு தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இருக்கின்றனர் என்ற காண்முடிவுகளை முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும், உயர் நீதிமன்றமும் பதிவு செய்தபோதிலும், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதிகளுக்கு ஆதரவாக விருப்பதிகாரம் செயலுறுத்தப்படுமா? என்ற வினா குறித்து பரிசீலிக்கையில், எட்டு ஆண்டுகள் கால நீட்டிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது என்ற சங்கதி கருத்திற்கொள்ளப்படவேண்டும்."

xxx xxx xxx

"13. முதல் கிரைய உடன்படிக்கையானது, சுமார் இருபத்தேழு ஆண்டுகளுக்கு முன்பு 30.9.1987 அன்று நிறைவேற்றப்பட்டது. சொத்து கோயம்புத்தூர் நகரில் அமைந்துள்ளது, இக்கால கட்டத்தில், கோயம்புத்தூர் நகரிலுள்ள சொத்துகளின் மதிப்பு கணிசமாக உயர்ந்துள்ளது. சாரதாமணி கந்தப்பன் -எதிர்- எஸ். இராஜலஷ்மி [(2011) 12 எஸ்.சி.சி. 18 : (2012) 2 எஸ்.சி.சி. (சிவில்) 104] என்ற வழக்கில், நகர்ப்புறங்களிலுள்ள

சொத்துகளின் மதிப்பு மிக விரைவாக உயர்ந்துவருவதால், நீண்டநெடு காலத்திற்குப் பின்னர் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரம் வழங்குவது நேர்மைநெறியற்றதாகிவிடும் என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்துள்ளது. தற்போதைய வழக்கில் முதல் உடன்படிக்கையானது, *30.9.1987* அன்று அதாவது, இருபத்தேழு ஆண்டுகளுக்கு முன்பு நிறைவேற்றப்பட்டது. காலங்கடந்துவிட்ட நிலையையும், சொத்தின் விலை உயர்வையும் கருத்திற்கொண்டு பார்க்கையில், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான பரிகாரத்தை வழங்குவதென்பது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதிகளுக்கு தகாத அனுகூலத்தை அளிக்கும், அப்படியிருக்கையில் உடன்படிக்கையின் நிறைவேற்றம் மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி மற்றும் அவரது குடும்பத்தினரை மாபெரும் இன்னலுக்குள்ளாக்கும்.

14. ஒட்டுமொத்த சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளைப் பரிசீலித்ததன்பேரில், எங்களது கருத்துப்படி, எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/வாதிகளுக்கு ஒன்றுக்கும் மேற்பட்ட காரணங்களுக்காக, குறித்தவகை நிறைவேற்றத்தின் விருப்பதிகார பரிகாரத்தை வழங்குவது உகந்ததல்ல. மறுப்புக்கிடமின்றி, வழக்குச்சொத்து, மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியின் ஒரே சொத்தாகும். அதில் மேல்முறையீட்டாளர் ஒரு வீட்டினைக் கட்டி, தற்போது குடும்பத்துடன்

வாழ்ந்துவருவதாக கூறப்படுகிறது. எதிர்மேல்முறை-யீட்டாளர்களைப்போன்றே, மேல்முறையீட்டாளருக்கு எதிராக குறித்தவகை நிறைவேற்றத் தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்டால், மேல்முறையீட்டாளர் பெரும் இன்னலுக்குட்படுவார். வழக்குச்சொத்தில் வீட்டை அமைத்தல், கிரைய மறுபயன், காலங்கடந்துவிட்ட நிலை மற்றும் மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஏற்பட்டுள்ள இன்னல் ஆகிய சூழ்நிலைகளை பரிசீலித்ததன்பேரில், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்தின் விருப்பதிகார பரிகாரத்தை செயலுறுத்துவது நேர்மையற்றதாகிவிடும் என்பதால், குறித்தவகை நிறைவேற்றத்தின் உரிமை வழக்கை தீர்ப்பாணையிட்ட முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் மற்றும் உயர் நீதிமன்றத்தின் ஒத்திசைவான காண்முடிவுகள் நீக்கறவு செய்யப்படுவதற்குரியது."

31. இறுதியான சட்ட நிலைப்பாடு யாதெனில், வரையறுக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கு, காலதாமதம் அல்லது கவனக்குறைவு என்ற ஒற்றை காரணத்தின்பேரில் தள்ளுபடி செய்யப்படமுடியாது. எனினும், இவ்விதியின் விதிவிலக்கு யாதெனில், ஒரு அசையாச் சொத்து, குறித்தக் காலத்திற்குள் விற்கப்படவேண்டுமென்றால், காலம் இன்றியமையாக் கூறாக இருக்குமிடத்து, வாதியின் தரப்பில் சில தவறுகையின் காரணமாக, வரையறுக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் கிரையம் நடைபெறவில்லை என்று தெரிகிறது. குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கான உரிமை வழக்கு தாக்கல்

செய்யப்பட்டுவிட்டால், குறித்தவகை நிறைவேற்றத் தீர்ப்பாணையிடுகையில் நீதிமன்ற நடவடிக்கையின் விளைவாக ஏற்படும் காலதாமதம் எதனையும் வாதியை முன்னிட்டு ஏற்பட்ட சட்டப் பிரச்சினையாக கூறமுடியாது. மேல்முறையீட்டு நிலையிலுங்கூட, ஒவ்வொரு வழக்கின் சங்கதிகளைக் கருத்திற்கொண்டு குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைத் தீர்ப்பாணை வாதியின் சார்பாக பிறப்பிக்கப்பட்டுவிட்டால், வாதியால் குறிப்பிட்ட கூடுதல் தொகை செலுத்தப்படவேண்டுமா? வேண்டாமா? என்பது நீதிமன்றத்தின் விருப்பதிகாரத்திற்குட்பட்டதாகும்.

32. மேல்முறையீட்டாளருக்கு, தொகை ரூ.2 கோடியோடு சேர்த்து அதன் வட்டித்தொகையையும் கிட்டத்தட்ட ஆறுதல் தொகையாக செலுத்தப்படவேண்டும் என்ற சங்கதியின்பேரில், வகுமுறைக்கூறு 136-இன் கீழ் எங்கள் விருப்பதிகாரத்தின் அதிகாரவரம்பை செயலுறுத்தக்கூடாது என்ற திரு. கிரி அவர்களின் ஆர்வமிகு மேல்முறையீடும் நிராகரிக்கப்படவேண்டியுள்ளது. முன்னதாக இத்தீர்ப்புரையில் கண்டுள்ளவாறு, பிரதிவாதிகள் நேர்மையற்ற வாதங்களை எடுத்துள்ளதாக தீர்மானிக்கப்பட்டு, அவர்கள் நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பின் அனுமதியைப் பெற்றிருக்கவேண்டும் எனும் முறையான உடன்படிக்கையை மீறியுள்ளதாகவும், அதனை அந்த உடன்படிக்கையின்படியாகவே பெற்றிருக்காவிட்டாலும், அது தரப்பினர்களுக்கிடையேயான உடன்படிக்கையின் குறித்தவகை நிறைவேற்றத்திற்கு குறுக்கே நிற்காது எனவும் தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளது. நியாயத்தைக்கோரும் ஒருவர் நியாயமாக இருக்கவேண்டும். இவ்வழக்கின் பிரதிவாதிகளின் நடத்தையைப் பொறுத்தவரையில் ஒப்பந்தத்தில் தனது கடமையை நிறைவேற்ற முழுவதும் தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இருந்த மேல்முறையீட்டாளரின் நடத்தையுடன் மாறுபட்டிருப்பதால், இது நீதியர் ஈராயத் தீர்ப்புரையை நீக்கறவு செய்யவேண்டிய ஒரு

தகுதியான வழக்கு என நாங்கள் கருதுகிறோம். அதன்விளைவாக, தனியமர் நீதியரசரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பாணை மீட்டளிக்கப்படுகிறது. மேல்முறையீட்டாளரே நீதியர் ஈராயத்திடம் ரூ.1.25 கோடி கொடுப்பதாகக் கூறியிருப்பதால், அதனை எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு இத்தீர்ப்புரை நாளிலிருந்து எட்டு வாரக் காலத்திற்குள் செலுத்துவதற்கு ஏற்பாடு செய்யவேண்டும்.

33. இந்த உரிமையியல் மேல்முறையீடு செலவுத்தொகைக்கான உத்தரவு ஏதுமின்றி, மேற்கூறிய வரையறைகளுடன் அனுமதிக்கப்படுகிறது.

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. ஆர்.எ.ப். நாரிமன்

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. நவீன் சின்உறா

புது தில்லி,
12.10.2020.

<u>உரிமைத்துறப்பு</u>

"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."