നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി.ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിന്റെ ഉള്ളടക്കത്തിൽ ആശയപരമായോ സാംഗത്യപരമായോ വ്യാകരണപരമായോ ആഖ്യാനപരമായോ തെറ്റുകൾ കടന്നു കൂടാൻ സാധ്യതയുള്ളതാണ്. ഈ തർജ്ജമ കേവലം വ്യവഹാരകക്ഷികളുടെയും പൊതുജനങ്ങളുടെയും പൊതുവായ അറിവിലേക്ക് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുവാൻ വേണ്ടി മാത്രം ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്. ഔദ്യോഗികവും പ്രായോഗികവുമായ എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും വിധി നിർവ്വഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

സി.എസ്.വെങ്കടേഷ്

v.

എ.എസ്.സി.മൂർത്തി (മരണപ്പെട്ടു) നിയമപരമായ അനന്തരാവകാശികളാൽ

പ്രതിനിധീകരിക്കപ്പെടുന്നു, മറ്റുള്ളവരും

(സിവിൽ അപ്പീൽ നം. 8425/2009)

2020 ഫെബ്രുവരി 07

[ജസ്റ്റിസ് എസ്. അബ്ദുൾ നസീർ,ജസ്റ്റിസ് ദീപക് ഗുപ്ത]

പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമം, 1963 – വകുപ്പ് 16(c) – അന്യായക്കാരൻ (മരണപ്പെട്ടു) ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട സ്ഥലം തനിയ്ക്ക് അനുകൂലമായി അനുവദിക്കപ്പെട്ടു എന്ന് ആരോപിച്ചു – അദ്ദേഹം അവിടെ കെട്ടിട നിർമ്മാണം ആരംഭിച്ചു – മതിയായ ഫണ്ട് ഇല്ലാത്തതിനാൽ, പലിശ നൽകാമെന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ എതിർകക്ഷികൾ പണം നൽകി – അന്യായക്കാരന് രണ്ട് മാസം ഒഴികെ പലിശ നൽകാൻ കഴിഞ്ഞില്ല – എതിർകക്ഷികൾക്ക് താമസസൗകര്യം ആവശ്യമായിരുന്നതിനാൽ, അന്യായക്കാരൻ പണയാധാരം എഴുതിക്കൊടുത്തുകൊണ്ട് അവരെ പട്ടികവസ്തുപട്ടികവസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏൽപ്പിച്ചു – അന്യായക്കാരന് പലിശ കൃത്യമായി നൽകാൻ കഴിയാതിരുന്നതിനാൽ, എതിർകക്ഷികൾ ഒരു നോമിനൽ വിൽപ്പനക്കരാർ എഴുതിക്കൊടുക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ടു – അന്യായക്കാരൻ 23.04.1975-ൽ 35,000/- രൂപയ്ക്ക് എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പനക്കരാർ എഴുതിക്കൊടുത്തു – എതിർകക്ഷികൾക്ക് അവർ നൽകിയ 35,000/- രൂപ ലഭിച്ച ശേഷം, 23.04.1975-ലെ വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടി

പ്രകാരം തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ആധാരം ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കാൻ അന്യായക്കാരൻ എതിർകക്ഷികളോട് ആവശ്യപ്പെട്ടു – എന്നാൽ, എതിർകക്ഷികൾ വിൽപ്പനക്കരാർ എഴുതിക്കൊടുക്കുന്നതിൽ വീഴ്ചവരുത്തി – പട്ടികവസ്തുയുടെ കാര്യത്തിൽ 23.04.1975-ലെ വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടിയുടെ നിർദ്ദിഷ്ട നടത്തിപ്പിനായി അന്യായക്കാരൻ എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു – എതിർകക്ഷികൾ നൽകിയ തുകയ്ക്കുള്ള ഈടായി നേടിയ നോമിനൽ വിൽപ്പനക്കരാറാണ് അതെന്ന അന്യായക്കാരന്റെ ക്ലെയിം നിഷേധിച്ചുകൊണ്ട് വിചാരണ കോടതി കേസ് തള്ളി – ഹൈക്കോടതി അന്യായക്കാരൻ ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീൽ അനുവദിച്ചു – വിധി : കേസിലെ സാഹചര്യങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ രേഖകളിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്നാണ് ഇടപാടിന്റെ യഥാർത്ഥ സ്വഭാവം തിരിച്ചറിയേണ്ടത് – ഒരേ ദിവസം തന്നെ രണ്ട് രേഖകൾ എഴുതിക്കൊടുത്തതിനാൽ, 1882-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 58(c)-യിൽ അടങ്ങിയിട്ടുള്ള വ്യക്തമായ വ്യവസ്ഥകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈ ഇടപാടിനെ ഉപാധികളോടെയുള്ള വിൽപ്പനയുടെ രൂപത്തിലുള്ള മോർട്ട്ഗേജ് ആയി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല – വിൽപ്പനക്കരാറിലെ ഉള്ളടക്കങ്ങൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, 35,000/- രൂപയ്ക്ക് വസ്തു പൂർണ്ണമായി വിൽക്കാൻ സമ്മതിച്ചു എന്ന് കാണുന്നു – തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ആധാരം ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കിയതിനാൽ, വിൽപ്പനക്കരാർ നോമിനൽ ആണ് എന്ന ചോദ്യം അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല – 35,000/- രൂപ നൽകാൻ താൻ തയ്യാറായിരുന്നു എന്നും തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ആധാരം ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കാൻ എതിർകക്ഷികളോട് ആവശ്യപ്പെട്ടു എന്നും അന്യായക്കാരൻ ആരോപിച്ചു – എന്നാൽ, ഹർജിയിലെ ഖണ്ഡിക 11-ൽ അന്യായക്കാരൻ, താൻ കോൺട്രാക്ടു് ബിസിനസ് നടത്തുകയായിരുന്നുവെന്നും അതിൽ വലിയ നഷ്ടം സംഭവിച്ചതിനാൽ ബിസിനസ്സ് നിർത്തലാക്കി എന്നും വാദിച്ചിട്ടുണ്ട് – ഈ വാദം തെളിയിക്കുന്നതിനുള്ള യാതൊരു

തെളിവുകളും ഇല്ലാതെ താൻ തുക നൽകാൻ തയ്യാറാണ് എന്ന അദ്ദേഹത്തിന്റെ വെറും വാദം മാത്രം അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല – ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായം റദ്ദാക്കുകയും വിചാരണ കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പുനഃസ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്തിരിക്കുന്നു – വസ്തു കൈമാറ്റ നിയമം, 1882 – വകുപ്പ് 58(c).

അപ്പീൽ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് കോടതി

വിധിച്ചു : 1.1 എക്സിബിറ്റ് പി-8 ആയി അടയാളപ്പെടുത്തിയ വിൽപ്പനക്കരാർ മറ്റെല്ലാ അനുബന്ധ സാഹചര്യങ്ങളോടും ചേർത്ത് വായിക്കുമ്പോൾ, അത് ഒരു നേരിട്ടുള്ള വിൽപ്പനയാണ് എന്ന് വ്യക്തമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നു. കേസിലെ സാഹചര്യങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ, രേഖകളിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്നാണ് ഇടപാടിന്റെ യഥാർത്ഥ സ്വഭാവം തിരിച്ചറിയേണ്ടത് എന്ന് സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. ഒരേ ദിവസം രണ്ട് രേഖകൾ എഴുതിക്കൊടുത്തതിനാൽ, 1882-ലെ വസ്തു കൈമാറ്റ നിയമം, വകുപ്പ് 58(c)-യിലെ പ്രകടമായ വ്യവസ്ഥകൾ കാരണം ഈ ഇടപാടിനെ വ്യവസ്ഥാപിത വിൽപ്പനയുടെ രൂപത്തിലുള്ള മോർട്ട്ഗേജ് ആയി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല. എക്സിബിറ്റ് പി-8-ലെ വിൽപ്പനക്കരാറിലെ ഉള്ളടക്കങ്ങൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, മൊത്തം 35,000/- രൂപ പ്രതിഫലത്തിന് വസ്തു പൂർണ്ണമായി വിൽക്കാൻ സമ്മതിച്ചു എന്ന് കാണിക്കുന്നു. ഈ രേഖയിൽ ഉപയോഗിച്ചിരിക്കുന്ന ഭാഷ ലളിതവും അവ്യക്തമല്ലാത്തതുമാണ്, അതിലെ ഉള്ളടക്കങ്ങളിൽ നിന്ന് കക്ഷികളുടെ ഉദ്ദേശവും വളരെ വ്യക്തമാണ്. കക്ഷികൾ ഹാജരാക്കിയ തെളിവുകൾ പോലും ഇതിന് വിപരീതമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നില്ല. കക്ഷികളുടെ ഉദ്ദേശ്യം ഇടപാടിനെ ഒരു വിൽപ്പനയാക്കി മാറ്റുക എന്നതായിരുന്നു. തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ആധാരം എഴുതിക്കൊടുത്തു എന്നത് ഇതിനകം സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ടതിനാൽ, വിൽപ്പനക്കരാർ നോമിനൽ ആണെന്ന വാദം അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. [ഖണ്ഡിക 12-13]

1.2 അന്യായക്കാരൻ ഈ വാദം ഉന്നയിക്കുന്നതിലോ തെളിയിക്കുന്നതിലോ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, അദ്ദേഹം പരാജയപ്പെടും. കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ അന്യായക്കാരന്റെ സന്നദ്ധത വിലയിരുത്തുന്നതിന്, കോടതി കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിന് മുമ്പും ശേഷവുമുള്ള അന്യായക്കാരന്റെ നടത്തിപ്പും മറ്റ് അനുബന്ധ സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കണം. എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് നൽകേണ്ട തുക ലഭ്യമായിരുന്നു എന്ന് അത്യാവശ്യമായി തെളിയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. കരാർ ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കിയ തീയതി മുതൽ ഡിക്രിയുടെ തീയതി വരെ, കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ തനിക്ക് സന്നദ്ധത ഉണ്ടായിരുന്നു എന്ന് അദ്ദേഹം തെളിയിക്കണം. അന്യായക്കാരൻ കരാർ നടപ്പിലാക്കാൻ തയ്യാറായിരുന്നു എന്നും എപ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നു എന്നും വസ്തുതകളുടെയും സാഹചര്യങ്ങളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ കോടതിക്ക് വിലയിരുത്താവുന്നതാണ്. അന്യായക്കാരൻ 35,000/- രൂപ എതിർകക്ഷികൾക്ക് നൽകാൻ തയ്യാറായിരുന്നു എന്നും തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ആധാരം ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കുവാൻ അവരോട് ആവശ്യപ്പെട്ടു എന്നും ആരോപിക്കുന്നു. എന്നാൽ, ഹർജിയിലെ ഖണ്ഡിക 11-ൽ വാദിച്ചിട്ടുള്ളത്, താൻ കോൺട്രാക്ട് ബിസിനസ് നടത്തുകയായിരുന്നുവെന്നും അതിൽ വലിയ നഷ്ടം സംഭവിച്ചതിനാൽ ബിസിനസ്സ് നിർത്തലാക്കി എന്നുമാണ്. നിലവിൽ അന്യായക്കാരന് ബിസിനസ്സോ ജോലിയോ ഇല്ലെന്നും മറ്റ് വരുമാന സ്രോതസ്സുകളോ സ്ഥാവര-ജംഗമ സ്വത്തുക്കളോ ഇല്ലെന്നും വാദിച്ചിട്ടുണ്ട്. താൻ തുക നൽകാൻ തയ്യാറാണ് എന്ന വാദം, അത് സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള തെളിവുകൾ ഇല്ലാതെ അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. അന്യായക്കാരൻ ഉടൻ പണം ഹാജരാക്കേണ്ട ആവശ്യമില്ല, എന്നാൽ അത്തരം തുക കണ്ടെത്താനുള്ള മാർഗ്ഗങ്ങൾ തനിക്കുണ്ടെന്ന് തെളിയിക്കേണ്ടത് നിർബന്ധമാണ്. PW-1-ന്റെ മൊഴി ഒഴികെ, വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടി പ്രകാരം തുക നൽകാൻ അന്യായക്കാരന് മാർഗ്ഗങ്ങൾ ഉണ്ടായിരുന്നു എന്ന് കാണിക്കുന്ന യാതൊരു തെളിവുകളും ലഭ്യമല്ല. കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ അന്യായക്കാരൻ സന്നദ്ധനല്ലായിരുന്നു എന്ന് വിചാരണ കോടതി വിധിച്ചത്

ശരിയാണ്. വിചാരണ കോടതിയുടെ ന്യായമായ വിധിന്യായം ഹൈക്കോടതി റദ്ദാക്കിയത് ശരിയല്ല എന്ന് ഈ കോടതി അഭിപ്രായപ്പെടുന്നു. [ഖണ്ഡികകൾ 15,20,23]

എൻ.പി. തിരുജ്ഞാനം (മരണപ്പെട്ടു) നിയമപരമായ അനന്തരാവകാശികളാൽ പ്രതിനിധീകരിക്കപ്പെടുന്നു v. ഡോ. ആർ. ജഗൻ മോഹൻ റാവുവും മറ്റുള്ളവരും (1995) 5 എസ്. സി. സി 115: [1995] 2 സപ്ലിമെന്റുകൾ. എസ്.സി.ആർ 53; പുഷ്പറാണി എസ്. സുന്ദരവും മറ്റുള്ളവരും v പോളിൻ മനോമണി ജെയിംസ് (മരണപ്പെട്ടു) മറ്റുള്ളവരും (2002) 9 എസ്.സി.സി 582; ഉമാഭായിയും മറ്റൊരാളും v. നീൽകന്ത് ധോണ്ടിബ ചവാൻ (മരണപ്പെട്ടു) നിയമപരമായ അനന്തരാവകാശികളാൽ പ്രതിനിധികരിക്കപ്പെടുന്നു, മറ്റൊരാളും (2005) 6 എസ്. സി. സി 243: [2005] 3 SCR 521-ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു.

മഞ്ജുനാഥ് ആനന്ദപ്പ യു. ആർ. എഫ് ശിവപ്പ ഹനസി വി. തമ്മനാസയും മറ്റുള്ളവരും (2003) 10 എസ്.സി.സി 390: [2003] 2 എസ്.സി.ആർ 1068; പ്രഭ്രാജ് ഡി. ജെയിനും മറ്റുള്ളവരും v. ജി. ഗോപാലകൃഷ്ണൻ (2004) 7 എസ്.സി.സി 251: [2004] 1 സപ്ലിമെന്റ്. എസ്.സി.ആർ 324-പരാമർശിച്ചിട്ടുണ്ട്.

കേസ് നിയമ സൂചിക

[1995] 2 Suppl. SCR 53	**ആശ്രയിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 16**
(2002) 9 SCC 582	**ആശ്രയിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 17**
[2003] 2 SCR 1068	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 18**

[2004] 1 Suppl. SCR 324	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 18**
[2005] 3 SCR 521	**ആശ്രയിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 19**

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത : സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ. 2009 ലെ 8425.

റെഗുലർ ഫസ്റ്റ് അപ്പീൽ നമ്പർ. 2001 ലെ 626 ൽ ബാംഗ്ലൂരിലെ കർണാടക ഹൈക്കോടതി 21.08.2006 ന് പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

എസ്. എൻ. ഭട്ട് - അപ്പീൽവാദിയ്ക്ക് വേണ്ടി.

ത്രിദീപ് പെയ്സ്, ശ്രീമതി സാന്യ കുമാർ, എൻ.കെ.വർമ്മ, ശ്രീമതി അഞ്ജന ചന്ദ്രശേഖർ, - എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് എസ്. അബ്ദുൾ നസീർ

1. ബാംഗ്ലൂരിലെ കർണാടക ഹൈക്കോടതി ആർ.എഫ്.എ. നമ്പർ 626/2001-ൽ 21.08.2006 തീയതിയിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിനും ഡിക്രിക്കും എതിരെയാണ് ഈ അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്തിരിക്കുന്നത്. ഇതിലൂടെ, ഒ.എസ്. നമ്പർ 3308/1988 ൽ സിവിൽ ജഡ്ജി, ബാംഗ്ലൂർ സിറ്റി, പാസ്സാക്കിയ വിധിന്യായവും ഡിക്രിയും ഹൈക്കോടതി റദ്ദാക്കുകയും അപ്പീൽ അനുവദിക്കുകയും ചെയ്തു.

2. എ.എസ്.സി. മൂർത്തി ആയിരുന്നു സ്യൂട്ടിലെ അന്യായക്കാരൻ. കേസ്സ് നിലനിൽക്കെ അദ്ദേഹം മരിച്ചു. അതിനാൽ, അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഭാര്യ ശ്രീമതി ജയശ്രീയെ

അദ്ദേഹത്തിന്റെ നിയമപരമായ പ്രതിനിധിയായി രേഖകളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി. നിലവിലെ അപ്പീലിൽ ഒന്നാം നമ്പർ എതിർകക്ഷിയാണ് അവർ. നിലവിലെ അപ്പീലിൽ അപ്പീൽവാദിയായ സി.എസ്. വെങ്കിടേഷ് സ്യൂട്ടിലെ രണ്ടാം നമ്പർ എതിർകക്ഷി ആയിരുന്നു. അതുപോലെ സ്യൂട്ടിലെ ഒന്നാം നമ്പർ എതിർകക്ഷിയായിരുന്ന സി. സേതുരാമ റാവുവും സ്യൂട്ട് നിലനിൽക്കെ മരിച്ചു. അതിനാൽ, അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഭാര്യ ശ്രീമതി സി.എസ്. ലളിതമ്മയെ അദ്ദേഹത്തിന്റെ നിയമപരമായ പ്രതിനിധിയായി രേഖകളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി. നിലവിലെ അപ്പീലിൽ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 2 എ ആയി അവരെ ചേർത്തിരിക്കുന്നു. സ്യൂട്ടിൽ 3-ഉം 4-ഉം എതിർകക്ഷികളായിരുന്നവർ നിലവിലെ അപ്പീലിൽ യഥാക്രമം 3-ഉം 4-ഉം എതിർകക്ഷികൾ ആണ്. ഇനിമുതൽ കക്ഷികളെ വിചാരണ കോടതിയിലെ അവരുടെ സ്ഥാനം അനുസരിച്ച് പരാമർശിക്കുന്നതാണ്.

3. കേസിലെ വിഷയമായ വസ്തു സ്ഥിതിചെയ്യുന്നത് സൈറ്റ് നമ്പർ 522, 17-ാം മെയിൻ ബനശങ്കരി, I സ്റ്റേജ്, ഫസ്റ്റ് ബ്ലോക്ക്, ശ്രീനഗർ, ബാംഗ്ലൂർ – 560 050 എന്ന വിലാസത്തിലാണ് (ഇനി ഇത് 'പട്ടികവസ്തു' എന്ന് പരാമർശിക്കപ്പെടുന്നതാണ്).

4. 23.04.1975 ൽ ഒപ്പുവച്ച കരാർ പ്രകാരം പട്ടികവസ്തു തന്റെ പേരിൽ തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കുന്നതിന് അല്ലെങ്കിൽ വിൽക്കുന്നതിന് എ.എസ്.സി. മൂർത്തി എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു. കൂടാതെ, താൻ എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായി എഴുതിക്കൊടുത്ത 23.04.1975-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ അസാധുവാണ് എന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കണമെന്നും അദ്ദേഹം ആവശ്യപ്പെട്ടു. ബാംഗ്ലൂർ സിറ്റി ഇംപ്രൂവ്മെന്റ് ട്രസ്റ്റ് ബോർഡ് (സി.ഐ.ടി .ബി) ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട സൈറ്റ് അന്യായക്കാരന് അനുവദിച്ചതായി അന്യായത്തിൽ ആരോപിച്ചിരുന്നു. അതിനുശേഷം അദ്ദേഹം ആ സൈറ്റിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണം ആരംഭിച്ചു. മതിയായ ഫണ്ടില്ലാത്തതിനാൽ, സാമ്പത്തിക സഹായത്തിനായി

അദ്ദേഹം എതിർകക്ഷികളെ സമീപിച്ചു. അതനുസരിച്ച്, എതിർകക്ഷികൾ 2,000/- രൂപ വായ്പയായി നൽകി. പിന്നീട്, 18% വാർഷിക പലിശ നിരക്കിൽ 10,000/- രൂപ കൂടി നൽകി. എന്നാൽ, അന്യായക്കാരൻ, രണ്ട് മാസത്തെ ഒഴികെ, കരാർ പ്രകാരമുള്ള പലിശ നൽകുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടു. എതിർകക്ഷികൾക്ക് താമസസൗകര്യം ആവശ്യമായിരുന്നതിനാൽ, 11.10.1973-ലെ ഒരു **പണയാധാരം** എഴുതിക്കൊടുത്തുകൊണ്ട് അന്യായക്കാരൻ അവരെ പട്ടികവസ്തുയുടെ കൈവശാവകാശം ഏൽപ്പിച്ചു. അന്യായക്കാരന്റെ വാദമനുസരിച്ച്, എതിർകക്ഷികൾ മൊത്തം 29,000/- രൂപയാണ് നൽകിയത്. അന്യായക്കാരന് പലിശ കൃത്യമായി അടയ്ക്കാൻ കഴിയാതിരുന്നതിനെത്തുടർന്ന്, പലിശയുടെ കൃത്യമായ പേയ്മെന്റ് ഉറപ്പാക്കുന്നതിനായി ഒരു നോമിനൽ വിൽപ്പനക്കരാർ/വിലയാധാരം എഴുതിക്കൊടുക്കാൻ എതിർകക്ഷികൾ ആവശ്യപ്പെട്ടു. അതനുസരിച്ച്, 35,000/- രൂപയ്ക്ക് എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായി അന്യായക്കാരൻ 23.04.1975 ന് ഒരു വിലയാധാരം എഴുതിക്കൊടുത്തു. വിൽപ്പന വിലയിലെ വ്യത്യാസമായി 6,000/- രൂപ അന്യായക്കാരൻ സ്വീകരിച്ചു. ഈ വിൽപ്പനക്കരാർ, എതിർകക്ഷികൾ നൽകിയ തുകയ്ക്ക് ഒരു ഈടായി മാത്രമാണ് എഴുതിക്കൊടുത്തതെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെട്ടു. ഇതിനോടൊപ്പം തന്നെ, എതിർകക്ഷികൾ പട്ടികവസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടി 23.04.1975-ന് അന്യായക്കാരന് അനുകൂലമായി എഴുതിക്കൊടുത്തു എന്നും വാദിച്ചു. എതിർകക്ഷികൾ വാടക നൽകേണ്ടതില്ല എന്നും, അന്യായക്കാരന് നൽകിയ തുകയ്ക്ക്മേൽ അന്യായക്കാരൻ പലിശ നൽകേണ്ടതില്ല എന്നുമുള്ള ധാരണയിൽ പട്ടികവസ്തുയുടെ കൈവശാവകാശം എതിർകക്ഷികളെ ഏൽപ്പിച്ചു. അഞ്ച് വർഷം കഴിഞ്ഞ ശേഷം, തങ്ങൾ നൽകിയ 35,000/- രൂപ എതിർകക്ഷികൾക്ക് ലഭിച്ചു എന്നതിനാൽ, 23.04.1975 ന് ഒപ്പുവച്ച വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടി പ്രകാരം വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുത്തുകൊണ്ടുള്ള പ്രമാണം എഴുതി നൽകാൻ

അന്യായക്കാരൻ എതിർകക്ഷികളോട് ആവശ്യപ്പെട്ടു. എന്നാൽ, എതിർകക്ഷികൾ ഇതിൽ വീഴ്ച വരുത്തി.

5. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി തന്റെ മൊഴിയിൽ, 11.10.1973 ന് പണയാധാരം എഴുതിക്കൊടുത്ത കാര്യവും അന്യായക്കാരൻ 29,000/- രൂപ കടം വാങ്ങിയ കാര്യവും സമ്മതിച്ചു. എതിർകക്ഷികൾ വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാൻ സമ്മതിക്കുകയും വിൽപ്പനക്കരാറിന് മുമ്പ് തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടി എഴുതിക്കൊടുക്കുകയും ചെയ്തു എന്നും വാദിച്ചു. എന്നാൽ, അന്യായക്കാരൻ തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കുന്നതിന് സമ്മതിച്ചില്ല. അന്യായക്കാരൻ തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള തന്റെ ആവശ്യം ഉപേക്ഷിക്കുകയും വിൽപ്പനക്കരാർ എഴുതിക്കൊടുക്കുകയും ചെയ്തു. തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കേണ്ടതില്ല എന്നും, ഇത് മറ്റൊരു രീതിയിൽ പറഞ്ഞാൽ നിലനിൽക്കുന്നില്ല എന്നും വാദിച്ചു. കൂടാതെ, അന്യായക്കാരൻ വസ്തുവിന്റെ ആധാരങ്ങൾ പണയം വെച്ച് വിവിധ സമയങ്ങളിൽ ബാങ്കിൽ നിന്ന് വായ്പ എടുത്തിട്ടുണ്ട് എന്നും വാദിച്ചു. അന്യായക്കാരൻ ബാങ്കിലുള്ള തന്റെ കടം തീർക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടതിനാൽ, പട്ടികവസ്തു ലേലത്തിൽ നിന്ന് സംരക്ഷിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി എതിർകക്ഷികൾ പ്രസ്തുത കൂടിശ്ശിക അടച്ചുതീർത്തു. 1963-ലെ പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമം (സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട്) വകുപ്പ് 16(c) ആവശ്യപ്പെടുന്ന പ്രകാരം, കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ അന്യായക്കാരൻ സന്നദ്ധനായിരുന്നു എന്നതിനെക്കുറിച്ച് വാദമോ തെളിവോ ഇല്ല എന്നും വാദിച്ചു. 23.04.1975-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ നോമിനൽ ആണെന്നും എതിർകക്ഷികൾ നൽകിയ വായ്പയ്ക്ക് ഈടായിട്ടാണ് അത് എഴുതിക്കൊടുത്തതെന്നും ഉള്ള വാദം നിഷേധിച്ചു.

6. കക്ഷികളുടെ മൊഴികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വിചാരണ കോടതി പ്രസക്തമായ

വിഷയങ്ങൾ രൂപീകരിച്ചു. സ്യൂട്ട് ക്ലെയിമിന് പിന്തുണയായി, മരണപ്പെട്ട അന്യായക്കാരന്റെ ഭാര്യയെ PW-1 ആയി വിസ്തരിക്കുകയും P-1 മുതൽ P-19 വരെയുള്ള രേഖകൾ തെളിവായി ഹാജരാക്കുകയും ചെയ്തു. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയെ DW-1 ആയി വിസ്തരിക്കുകയും D-1 മുതൽ D-15 വരെയുള്ള രേഖകൾ തെളിവായി രേഖപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്തു. കക്ഷികളുടെ തെളിവുകളും രേഖകളിലുള്ള മറ്റ് വിവരങ്ങളും പരിഗണിച്ച ശേഷം, തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടി ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കിയെന്ന് അന്യായക്കാരന് സ്ഥാപിക്കാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടുണ്ട് എന്ന തീരുമാനത്തിൽ വിചാരണ കോടതി എത്തി. 23.04.1975-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ അന്യായക്കാരൻ വാദിച്ചതുപോലെ നോമിനൽ ആയിരുന്നില്ല എന്ന നിഗമനത്തിലും കോടതി എത്തി. കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ അന്യായക്കാരൻ സന്നദ്ധനായിരുന്നു എന്നതിനെക്കുറിച്ച് ഹർജിയിൽ മതിയായ വാദം ഉണ്ട് എന്ന് കോടതി കണ്ടെത്തി. എന്നിരുന്നാലും, അന്യായക്കാരന് താൻ കരാർ നടപ്പിലാക്കാൻ സന്നദ്ധനായിരുന്നു എന്ന് തെളിയിക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല എന്ന് വിധിച്ചു. തൽഫലമായി, വിചാരണ കോടതി കേസ് തള്ളി.

7. വിചാരണ കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിനും ഡിക്രിക്കും എതിരെ ആർ.എഫ്.എ. നമ്പർ 626/2001 അന്യായക്കാരൻ ഫയൽ ചെയ്തു. കക്ഷികളുടെ എതിർ വാദങ്ങൾ പരിഗണിച്ച ശേഷം, അന്യായക്കാരൻ എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായി എഴുതിക്കൊടുത്ത വിൽപ്പനക്കരാർ എതിർകക്ഷികൾ നൽകിയ വായ്പയ്ക്കുള്ള ഈടായിരുന്നു എന്ന് ഹൈക്കോടതി വിധിച്ചു. തൽഫലമായി, ഹൈക്കോടതി അപ്പീൽ അനുവദിച്ചു. പട്ടികവസ്തുയുടെ കാര്യത്തിൽ അന്യായക്കാരന് അനുകൂലമായി തിരികെ എഴുതിക്കൊടുത്തുകൊണ്ടുള്ള ആധാരം ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കാൻ എതിർകക്ഷികളോട് നിർദ്ദേശിച്ചു.

8. അപ്പീൽവാദി/രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. എസ്.എൻ. ഭട്ട് സമർപ്പിക്കുന്നത്: അന്യായക്കാരൻ ഫയൽ ചെയ്ത സ്യൂട്ട്, വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള കരാറിന്റെ നടത്തിപ്പിന് വേണ്ടിയുള്ളതായിരുന്നു. അതുകൊണ്ട്, എതിർകക്ഷികൾക്ക്, നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള തുക നൽകാനുള്ള തന്റെ സന്നദ്ധത അന്യായക്കാരൻ വാദിക്കുകയും തെളിയിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്. ഈ കേസിൽ, അന്യായക്കാരൻ തന്റെ സന്നദ്ധത വാദിക്കുന്നതിലും തെളിയിക്കുന്നതിലും പരാജയപ്പെട്ടു. പണം നൽകാനുള്ള സാമ്പത്തിക ശേഷി അദ്ദേഹത്തിന് ഇല്ലായിരുന്നു. ശ്രീ ത്യാഗരാജ കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് ബാങ്കിൽ അദ്ദേഹത്തിന് ഉണ്ടായിരുന്ന കടം അദ്ദേഹം തീർത്തില്ല, കൂടാതെ വസ്തു സംരക്ഷിക്കുന്നതിനായി ആ കടം എതിർകക്ഷികൾക്ക് അടച്ചുതീർക്കേണ്ടി വന്നു. പണം നൽകാനുള്ള ശേഷി അദ്ദേഹത്തിന് ഇല്ലായിരുന്നു. കൂടാതെ, 23.04.1975-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ, വാദിച്ചതുപോലെ, നോമിനൽ വിൽപ്പനക്കരാർ ആയിരുന്നില്ല എന്നും വാദിച്ചു. വിചാരണ കോടതിയുടെ ന്യായമായ വിധിന്യായം ശരിവെക്കുന്നതിനു പകരം, ഹൈക്കോടതി ആ വിധിന്യായം റദ്ദാക്കുകയും സ്യൂട്ട് ഡിക്രി ചെയ്യുകയും ചെയ്തു.

9. മറുവശത്ത്, എതിർകക്ഷിയായ അന്യായക്കാരന് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷക ശ്രീമതി സന്യ കുമാർ, ഹൈക്കോടതിയുടെ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിന്യായത്തെയും ഡിക്രിയെയും ന്യായീകരിക്കാൻ ശ്രമിച്ചു.

10. അഭിഭാഷകൻ നടത്തിയ സമർപ്പണങ്ങൾ കോടതി ശ്രദ്ധാപൂർവ്വം പരിഗണിച്ചു.

11. അന്യായക്കാരൻ ഫയൽ ചെയ്ത സ്യൂട്ട് 23.04.1975-ലെ വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടിയുടെ നടത്തിപ്പിന് വേണ്ടിയുള്ളതായിരുന്നു. അതിനു

പകരമായി, 23.04.1975-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ അസാധുവാണ് എന്നും അന്യായക്കാരന് ബാധകമല്ലെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കാനും അദ്ദേഹം ആവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു. രേഖാമൂലമുള്ള വസ്തുതകൾ വിലയിരുത്തിയ ശേഷം, തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടിയുടെ നിലനിൽപ്പും അത് നടപ്പിലാക്കിയതും അന്യായക്കാരൻ സ്ഥാപിച്ചു എന്ന് വിചാരണ കോടതി കണ്ടെത്തി. വിൽപ്പനക്കരാർ നോമിനൽ ആയിരുന്നു എന്ന അന്യായക്കാരന്റെ ക്ലെയിം വിചാരണ കോടതി നിഷേധിച്ചു. എന്നാൽ, എതിർകക്ഷികൾ നൽകിയ വായ്പയ്ക്ക് ഈടായിട്ടാണ് അന്യായക്കാരൻ എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പനക്കരാർ എഴുതിക്കൊടുത്തതെന്നും, അത് ഒരു വിൽപ്പനയായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും ഹൈക്കോടതി വിധിച്ചു. കൂടാതെ, ഹൈക്കോടതി തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള കരാറിന്റെ നടത്തിപ്പിനായി നിർദ്ദേശം നൽകി. അതിനാൽ, അന്യായക്കാരൻ എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായി എഴുതിക്കൊടുത്ത 23.04.1975-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ, എതിർകക്ഷികൾ നൽകിയ വായ്പയ്ക്ക് ഈടായി നേടിയ നോമിനൽ വിൽപ്പനക്കരാർ ആയിരുന്നോ എന്നതാണ് പരിഗണിക്കേണ്ട ആദ്യത്തെ ചോദ്യം.

12. വിൽപ്പനക്കരാറും വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ആധാരവും ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കി എന്നതിൽ തർക്കമില്ല. അന്യായക്കാരന്റെ വാദമനുസരിച്ച്, വിൽപ്പനക്കരാർ നടപ്പിലാക്കിയ ശേഷം രണ്ട് മാസത്തേക്ക് ഒഴികെ പലിശ നൽകാൻ അദ്ദേഹത്തിന് കഴിഞ്ഞില്ല, കൂടാതെ, എതിർകക്ഷികൾ വാടക നൽകേണ്ടതില്ലെന്നും അവർ അന്യായക്കാരന് നൽകിയ തുകയ്ക്ക്മേൽ അദ്ദേഹം പലിശ നൽകേണ്ടതില്ലെന്നുമായിരുന്നു കക്ഷികൾ തമ്മിലുള്ള ധാരണ. തുകകൾ കൃത്യമായി നൽകുന്നത് ഉറപ്പാക്കാൻ വേണ്ടിയാണ് വിൽപ്പനക്കരാർ ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കിയതെന്നും വാദിച്ചു. എന്നാൽ, എക്സിബിറ്റ് പി-8 ആയി അടയാളപ്പെടുത്തിയ വിൽപ്പനക്കരാർ മറ്റെല്ലാ

അനുബന്ധ സാഹചര്യങ്ങളോടും ചേർത്ത് വായിക്കുമ്പോൾ, അത് ഒരു നേരിട്ടുള്ള വിൽപ്പനയാണ് എന്ന് വ്യക്തമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നു.

13. കേസിലെ സാഹചര്യങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ, രേഖകളിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്നാണ് ഇടപാടിന്റെ യഥാർത്ഥ സ്വഭാവം തിരിച്ചറിയേണ്ടത് എന്ന് സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. ഒരേ ദിവസം രണ്ട് രേഖകൾ എഴുതിക്കൊടുത്തതിനാൽ, 1882-ലെ വസ്തു കൈമാറ്റ നിയമം, വകുപ്പ് 58(c)-യിലെ പ്രകടമായ വ്യവസ്ഥകൾ കാരണം ഈ ഇടപാടിനെ വ്യവസ്ഥാപിത വിൽപ്പനയുടെ രൂപത്തിലുള്ള മോർട്ട്ഗേജ് ആയി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല. എക്സിബിറ്റ് പി-8-ലെ വിൽപ്പനക്കരാറിലെ ഉള്ളടക്കങ്ങൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, മൊത്തം 35,000/- രൂപ പ്രതിഫലത്തിന് വസ്തു പൂർണ്ണമായി വിൽക്കാൻ സമ്മതിച്ചു എന്ന് കാണിക്കുന്നു. പണയാധാരം പ്രകാരം കൈവശാവകാശം നേരത്തെ കൈമാറിയതിനാൽ, ഈ രേഖ പ്രകാരം കൈവശാവകാശം കൈമാറേണ്ട ആവശ്യമില്ല എന്നും അന്യായക്കാരൻ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഇനിയങ്ങോട്ട് തനിക്കോ തന്റെ അവകാശികൾക്കോ വസ്തുവിൽ യാതൊരു അവകാശമോ, ഉടമസ്ഥാവകാശമോ, ഓഹരിയോ ഇല്ലെന്നും, വസ്തു സംബന്ധിച്ച വെള്ളം, വായു, വഴിനടപ്പ് അവകാശം ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ അവകാശങ്ങൾക്കും, ഉടമസ്ഥാവകാശത്തിനും, വിൽക്കാനുള്ള അവകാശത്തിനും അന്യായക്കാരന് അർഹതയുണ്ടെന്നും പ്രസ്താവിച്ചിരുന്നു. എതിർകക്ഷിയ്ക്കും അദ്ദേഹത്തിന്റെ മകനും പേരക്കുട്ടിക്കും ഉൾപ്പെടെ ഭാവി തലമുറയ്ക്ക്, അന്യായക്കാരനിൽ നിന്നോ അദ്ദേഹത്തിന്റെ പേരിൽ അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കുന്ന മറ്റാരിൽ നിന്നോ യാതൊരു തടസ്സവും കൂടാതെ വസ്തു അനുഭവിക്കാൻ അവകാശമുണ്ട്. സിറ്റി ഇംപ്രൂവ്മെന്റ് ട്രസ്റ്റ് ബോർഡ് നൽകിയ കൈവശാവകാശ സർട്ടിഫിക്കറ്റും ബാംഗ്ലൂർ സിറ്റി കോർപ്പറേഷനിൽ നിന്ന് ഖാത കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ഖാത സർട്ടിഫിക്കറ്റും

അദ്ദേഹം കൈമാറി. അതിനാൽ, ഈ രേഖയിൽ ഉപയോഗിച്ചിരിക്കുന്ന ഭാഷ ലളിതവും അവ്യക്തമല്ലാത്തതുമാണ്, അതിലെ ഉള്ളടക്കങ്ങളിൽ നിന്ന് കക്ഷികളുടെ ഉദ്ദേശവും വളരെ വ്യക്തമാണ്. കക്ഷികൾ ഹാജരാക്കിയ തെളിവുകൾ പോലും ഇതിന് വിപരീതമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നില്ല. ചുരുക്കത്തിൽ, വിൽപ്പനക്കരാറിലെ എല്ലാ ഖണ്ഡങ്ങളും രേഖകളിലെ തെളിവുകളും ശ്രദ്ധാപൂർവ്വം പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, ഇടപാടിനെ ഒരു വിൽപ്പനയാക്കി മാറ്റാനാണ് കക്ഷികൾക്ക് ഉദ്ദേശമുണ്ടായിരുന്നത് എന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നു. തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ആധാരം എഴുതിക്കൊടുത്തത് ഇതിനകം സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ടതിനാൽ, വിൽപ്പനക്കരാർ നോമിനൽ ആണെന്ന വാദം അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നും കോടതി അഭിപ്രായപ്പെടുന്നു.

14. തുടർന്ന് പരിഗണിക്കേണ്ട അടുത്ത ചോദ്യം, അന്യായക്കാരൻ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16(c) പാലിച്ചോ എന്നതാണ്. കരാർ നടപ്പിലാക്കാൻ അന്യായക്കാരൻ സന്നദ്ധനായിരുന്നു എന്നതിനെക്കുറിച്ച് വാദങ്ങൾ ഉന്നയിച്ചിട്ടില്ല എന്ന ചോദ്യം വിചാരണ കോടതിക്ക് മുമ്പാകെ ഉന്നയിക്കപ്പെട്ടെങ്കിലും, വാദങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16(c) മതിയായി പാലിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് വിചാരണ കോടതി ശരിയായി വിധിച്ചു. അതിനാൽ, ഇനി പരിഗണിക്കേണ്ട ചോദ്യം, കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ അന്യായക്കാരൻ സന്നദ്ധനായിരുന്നുവോ എന്നതാണ്.

15. അന്യായക്കാരൻ 'സന്നദ്ധ'നായിരുന്നു എന്നതുകൊണ്ട് അർത്ഥമാക്കുന്നത്, കരാറിന്റെ ഏതൊക്കെ ഭാഗങ്ങൾ അദ്ദേഹത്തിന്റെ നടത്തിപ്പിനെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നുവോ, ആ ഭാഗങ്ങൾ പൂർത്തികരണത്തിലെത്തുന്നതു വരെ അത് നടപ്പിലാക്കാൻ അദ്ദേഹം സജ്ജനായിരുന്നു എന്നാണ്. നിർവ്വഹണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ആശ്വാസം അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു മുൻവ്യവസ്ഥയാണ് അന്യായക്കാരന്റെ ഭാഗത്ത്

നിന്നുള്ള സന്നദ്ധത. അന്യായക്കാരൻ ഈ വാദം ഉന്നയിക്കുന്നതിലോ തെളിയിക്കുന്നതിലോ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, അദ്ദേഹം പരാജയപ്പെടും. കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ അന്യായക്കാരന്റെ സന്നദ്ധത വിലയിരുത്തുന്നതിന്, കോടതി കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിന് മുമ്പും ശേഷവുമുള്ള അന്യായക്കാരന്റെ നടത്തിപ്പും മറ്റ് അനുബന്ധ സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കണം. എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് നൽകേണ്ട തുക ലഭ്യമായിരുന്നു എന്ന് അത്യാവശ്യമായി തെളിയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. കരാർ ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കിയ തീയതി മുതൽ ഡിക്രിയുടെ തീയതി വരെ, കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ തനിക്ക് സന്നദ്ധത ഉണ്ടായിരുന്നു എന്ന് അദ്ദേഹം തെളിയിക്കണം. അന്യായക്കാരൻ കരാർ നടപ്പിലാക്കാൻ തയ്യാറായിരുന്നു എന്നും എപ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നു എന്നും വസ്തുതകളുടെയും സാഹചര്യങ്ങളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ കോടതിക്ക് വിലയിരുത്താവുന്നതാണ്.

16. **എൻ.പി. തിരുജ്ഞാനം (മരണപ്പെട്ടു) നിയമപരമായ അനന്തരാവകാശികളാൽ പ്രതിനിധീകരിക്കപ്പെടുന്നു v. ഡോ. ആർ. ജഗൻ മോഹൻ റാവുവും മറ്റുള്ളവരും**[1] എന്ന കേസിൽ, നിർദ്ദിഷ്ട നടത്തിപ്പിനുള്ള ആശ്വാസം അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു മുൻവ്യവസ്ഥയാണ് വാദിയുടെ ഭാഗത്ത് നിന്നുണ്ടാവേണ്ട സന്നദ്ധത എന്ന് വിധിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഈ സാഹചര്യം പ്രധാനപ്പെട്ടതും പ്രസക്തവുമാണ്. ആശ്വാസം അനുവദിക്കുമ്പോഴോ നിഷേധിക്കുമ്പോഴോ കോടതി ഇത് പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അന്യായക്കാരൻ ഇത് വാദിക്കുന്നതിലോ തെളിയിക്കുന്നതിലോ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, അദ്ദേഹം പരാജയപ്പെടും. കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ അന്യായക്കാരന്റെ സന്നദ്ധത വിലയിരുത്തുന്നതിന്, കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിന് മുമ്പും ശേഷവുമുള്ള അന്യായക്കാരന്റെ

1 1995 (5) SCC 115

നടത്തിപ്പും, മറ്റ് അനുബന്ധ സാഹചര്യങ്ങളും കോടതി കണക്കിലെടുക്കണം. എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് നൽകേണ്ട തുക ലഭ്യമായിരുന്നു എന്ന് അത്യാവശ്യമായി തെളിയിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

17. **പുഷ്പറാണി എസ്. സുന്ദരവും മറ്റുള്ളവരും v പോളിൻ മനോമണി ജെയിംസ് (മരണപ്പെട്ടു) മറ്റുള്ളവരും**[2] എന്ന കേസിൽ, ഒരു പ്രത്യേക കേസിൽ അന്യായക്കാരന്റെ നടത്തിപ്പിൽ നിന്നും മറ്റ് അനുബന്ധ സാഹചര്യങ്ങളുടെ ആകെത്തുകയിൽ നിന്നും അദ്ദേഹത്തിന്റെ സന്നദ്ധത മനസ്സിലാക്കാവുന്നതേയുള്ളുവെന്ന് ഈ കോടതി വിധിച്ചിട്ടുണ്ട്. വിധി ഇപ്രകാരമായിരുന്നു:

> "അതുകൊണ്ട്, കരാറിലെ തങ്ങളുടെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ സന്നദ്ധരാണ് എന്നൊരു വാദം ഹർജിയിൽ ഉണ്ടെന്നിരിക്കെ, ഇത് മാത്രം കൊണ്ട് പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16(c) പ്രകാരം അപ്പീൽവാദികൾ സന്നദ്ധരായിരുന്നുവെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല എന്ന് തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കാൻ കോടതിയ്ക്ക് മടിയില്ല. ഇതിന് അത്തരമൊരു വാദം മാത്രമല്ല, അത് തെളിയിക്കുന്നതിനുള്ള തെളിവും ആവശ്യമാണ്. ഇപ്പോൾ, ഈ രണ്ട് സാഹചര്യങ്ങളിൽ ആദ്യത്തേത് പരിശോധിച്ചാൽ, എക്സെമ്പ്ഷൻ (വ്യവസ്ഥ ബാധകമാവാത്ത സാഹചര്യം) ലഭിച്ച ശേഷം വെറുതെ കേസ് ഫയൽ ചെയ്തത് മാത്രം എങ്ങനെയാണ് അന്യായക്കാരന്റെ സന്നദ്ധത കാണിയ്ക്കുന്ന ഒരു സാഹചര്യമാകുന്നത്? ഇത്, ഈ വസ്തു സ്വന്തമാക്കാനുള്ള വാദിയുടെ ആഗ്രഹം മാത്രമായിരിക്കാം. അത്തരമൊരു ആഗ്രഹത്തിനു വേണ്ടിയായിരിക്കാം ഈ വാദം ഉന്നയിച്ചുകൊണ്ട് ഈ കേസ് ഫയൽ ചെയ്തത്. എന്നാൽ, പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16(c) വ്യക്തമാക്കുന്നത്

2 2002 (9) SCC 582

വെറും വാദം മാത്രം പോരാ, അത് തെളിയിക്കണം എന്നാണ്."

18. **മഞ്ജുനാഥ് ആനന്ദപ്പ യു.ആർ.എഫ്. ശിവപ്പ ഹനസി v തമ്മനസയും മറ്റുള്ളവരും**[3] എന്ന കേസിലും **പ്രഖ്രാജ് ഡി. ജെയിൻ v ജി. ഗോപാലകൃഷ്ണ**[4] എന്ന കേസിലും ഈ കോടതി സമാനമായ കാഴ്ചപ്പാട് തന്നെയാണ് സ്വീകരിച്ചിട്ടുള്ളത്.

19. **ഉമാഭായിയും മറ്റൊരാളും v. നീൽകന്ത് ധോണ്ടിബ ചവാൻ (മരണപ്പെട്ടു) നിയമപരമായ അനന്തരാവകാശികളാൽ പ്രതിനിധികരിക്കപ്പെടുന്നു, മറ്റൊരാളും**[5] എന്ന കേസ് നിലവിലെ കേസിന് ഏകദേശം സമാനമാണ്. ആ കേസിൽ അന്യായക്കാരൻ, വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടിയുടെ നിർദ്ദിഷ്ട നടത്തിപ്പിനായി കേസ് ഫയൽ ചെയ്തിരുന്നു. ആ ഇടപാട് ഒരു മോർട്ട്ഗേജ് ആയിരുന്നുവെന്നും വിൽപ്പന വീണ്ടെടുക്കപ്പെട്ടുവെന്നും അതുവഴി അന്യായക്കാരൻ കടത്തിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടുവെന്നും ആയിരുന്നു അന്യായക്കാരന്റെ വാദം. മോർട്ട്ഗേജുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വാദം കോടതി അംഗീകരിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ മാത്രം, വസ്തുവിന്റെ തുക എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് നൽകാൻ താൻ തയ്യാറാണ് എന്ന അന്യായക്കാരന്റെ നിലപാട്, അദ്ദേഹത്തിന്റെ സന്നദ്ധത ഉപാധികളോടെയായിരുന്നു എന്ന് കാണിക്കുന്നു. അന്യായക്കാരന് വരുമാനം ഉണ്ടായിരുന്നില്ല, കൂടാതെ വസ്തു തിരികെ വാങ്ങുന്നതിന് ആവശ്യമായ തുക കണ്ടെത്താൻ അദ്ദേഹത്തിന് കഴിഞ്ഞിരുന്നില്ല. മൊത്തത്തിലുള്ള സാഹചര്യങ്ങൾ പരിഗണിയ്ക്കുമ്പോൾ, കരാർ നടപ്പിലാക്കാൻ അന്യായക്കാരന് സന്നദ്ധത ഉണ്ടായിരുന്നില്ല എന്ന് വിധിച്ചു. ഖണ്ഡിക 30 ലെ കരാറിന്റെ നിർദ്ദിഷ്ട നടത്തിപ്പിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഇപ്രകാരമാണ്:

3 2003 (10) SCC 390
4 2004 (7) SCC 251
5 (2005) 6 SCC 243

"30. അന്യായക്കാരായ എതിർകക്ഷികൾ പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16(c) അനുശാസിക്കുന്നതുപോലെ, കരാറിലെ തങ്ങളുടെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ എപ്പോഴും സന്നദ്ധരായിരുന്നു, നിലവിലും സന്നദ്ധരാണ് എന്നത് കക്ഷികളുടെ നടത്തിപ്പും മറ്റെല്ലാ അനുബന്ധ സാഹചര്യങ്ങളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിർണ്ണയിക്കണം എന്നത് സുസ്ഥാപിതമാണ്. ഹർജിയിലെ വെറും വാദം കൊണ്ടോ വിസ്താരത്തിന്റെ ആദ്യ ഘട്ടത്തിലോ നൽകുന്ന മൊഴിയോ മതിയായതല്ല. അന്യായക്കാരായ എതിർകക്ഷികളുടെ നടത്തിപ്പ് ഹർജിയിലെ മൊത്തത്തിലുള്ള വാദങ്ങളുടെയും രേഖാമൂലമുള്ള തെളിവുകളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിലയിരുത്തപ്പെടണം."

20. നിലവിലെ കേസിൽ, അന്യായക്കാരൻ 35,000/- രൂപ എതിർകക്ഷികൾക്ക് നൽകാൻ തയ്യാറായിരുന്നു എന്നും തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ആധാരം ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കുവാൻ അവരോട് ആവശ്യപ്പെട്ടു എന്നും ആരോപിക്കുന്നു. എന്നാൽ, ഹർജിയിലെ ഖണ്ഡിക 11-ൽ വാദിച്ചിട്ടുള്ളത്, താൻ കോൺട്രാക്ട് ബിസിനസ് നടത്തുകയായിരുന്നുവെന്നും അതിൽ വലിയ നഷ്ടം സംഭവിച്ചതിനാൽ ബിസിനസ്സ് നിർത്തലാക്കി എന്നുമാണ്. നിലവിൽ അന്യായക്കാരന് ബിസിനസ്സോ ജോലിയോ ഇല്ലെന്നും മറ്റ് വരുമാന സ്രോതസ്സുകളോ സ്ഥാവര-ജംഗമ സ്വത്തുക്കളോ ഇല്ലെന്നും വാദിച്ചിട്ടുണ്ട്. താൻ തുക നൽകാൻ തയ്യാറാണ് എന്ന വാദം, അത് സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള തെളിവുകൾ ഇല്ലാതെ അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. അന്യായക്കാരൻ ഉടൻ പണം ഹാജരാക്കേണ്ട ആവശ്യമില്ല, എന്നാൽ അത്തരം തുക കണ്ടെത്താനുള്ള മാർഗ്ഗങ്ങൾ തനിക്കുണ്ടെന്ന് തെളിയിക്കേണ്ടത് നിർബന്ധമാണ്. PW-1-ന്റെ മൊഴി ഒഴികെ, വസ്തു തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടി പ്രകാരം തുക നൽകാൻ അന്യായക്കാരന്

മാർഗ്ഗങ്ങൾ ഉണ്ടായിരുന്നു എന്ന് കാണിക്കുന്ന യാതൊരു തെളിവുകളും ലഭ്യമല്ല.

21. കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിനു മുമ്പ്, കർണാടക ഡെബ്റ്റ് റിലീഫ് നിയമ പ്രകാരം കടം ഒഴിവാക്കാനും വസ്തു തിരികെ തന്റെ കൈവശം ലഭിക്കുന്നതിനുമായി അന്യായക്കാരൻ ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരിയ്ക്ക് മുമ്പാകെ ഒരു അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്തിരുന്നു എന്നത് പ്രസക്തമായ ഒരു കാര്യം ആണ്. ആ അതോറിറ്റി ആ അപേക്ഷ തള്ളി എന്നതിൽ സംശയമില്ല. എങ്കിലും, തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ഉടമ്പടി പ്രകാരമുള്ള തുക നൽകാൻ അന്യായക്കാരന് ഉദ്ദേശമുണ്ടായിരുന്നില്ല എന്ന വസ്തുത അവിടെ നിലനിൽക്കുന്നു.

22. തിരികെ എഴുതിക്കൊടുക്കാനുള്ള ആധാരത്തിൽ, 35,000/- രൂപയ്ക്ക് പലിശ നൽകണമെന്ന ഒരു വ്യവസ്ഥ ഉൾപ്പെടുന്നുണ്ട്. എന്നാൽ, പലിശ നൽകുന്നതിന് കരാറില്ല എന്ന് അന്യായക്കാരൻ വാദിച്ചു. ഇത്, കരാർ പ്രകാരം തന്റെ ഭാഗത്തുള്ള ബാധ്യത നിർവ്വഹിക്കാൻ അന്യായക്കാരന് സന്നദ്ധതയില്ലായിരുന്നു എന്ന് കാണിക്കുന്നു. കൂടാതെ, അന്യായക്കാരൻ വസ്തു ബാങ്കിൽ പണയം വെച്ചിരുന്നു, ബാങ്ക് വാദിക്കെതിരെ ഒരു അവാർഡ് നേടിയിരുന്നു. കേസ് വസ്തു ലേലത്തിന് വെച്ചപ്പോൾ, ഈ അവാർഡ് പ്രകാരം അന്യായക്കാരൻ നൽകേണ്ടിയിരുന്ന മുഴുവൻ തുകയും എതിർകക്ഷികൾ ബാങ്കിന് നൽകി. ഈ വശം വാദിയുടെ നടത്തിപ്പ് കൂടി സൂചിപ്പിക്കുന്നു.

23. വിഷയം മൊത്തത്തിൽ പരിഗണിയ്ക്കുമ്പോൾ, കരാറിലെ തന്റെ ഭാഗം നിർവ്വഹിക്കാൻ അന്യായക്കാരൻ സന്നദ്ധനല്ലായിരുന്നു എന്ന് വിചാരണ കോടതി വിധിച്ചത് ശരിയാണ്. വിചാരണ കോടതിയുടെ ന്യായമായ വിധിന്യായം ഹൈക്കോടതി റദ്ദാക്കിയത് ശരിയല്ല എന്ന് ഈ കോടതി അഭിപ്രായപ്പെടുന്നു.

24. തൽഫലമായി, ഈ അപ്പീൽ വിജയിക്കുകയും അതനുസരിച്ച് അനുവദിക്കുകയും ചെയ്തിരിക്കുന്നു. ആർ.എഫ്.എ.നമ്പർ 626/2001-ലെ 21.08.2006 തീയതിയിലെ ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായം റദ്ദാക്കുകയും ഒ.എസ്. നമ്പർ 3308/1988-ലെ 12.04.2001 തീയതിയിലെ വിചാരണ കോടതിയുടെ വിധിന്യായവും ഡിക്രിയും പുനഃസ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്തിരിക്കുന്നു.

25. ചെലവുകൾ സംബന്ധിച്ച് ഉത്തരവുകളൊന്നുമില്ല.

ദിവ്യ പാണ്ഡെ അപ്പീൽ അനുവദിച്ചു.