இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்

2021 ஆம் வருடம் ஏப்ரல் திங்கள் 30 ஆம் நாள்

முன்னிலை

மாண்புமிகு நீதியரசர் முனைவர். தனஞ்செய ஒய் சந்திரசூட்

மற்றும்

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. எம். ஆர். ஷா

உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் .1653/2021

சுக்பீர்

எதிர்

அஜித் சிங்

குறித்த வகை நிவாரண சட்டம் 1963: பிரிவு 21 – இழப்பீடு உத்தரவிடுவதற்கான அதிகாரம் - நிலத்தினை விற்பனை செய்வதற்கான ஒப்பந்தம் - வாதி - கிரையம் பெறுவர் ரூ.32 லட்சத்தில் ரூ.31.5 லட்சம் செலுத்திவிட்டார் - விற்பனை ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் கிரயப் பத்திரத்தை நிறைவேற்ற பிரதிவாதி தரப்பில் தவறுதல் - குறித்த வகை நிவாரணம் கோரி வழக்கு - வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும் போது, சம்பந்தப்பட்ட சொத்து, நில கையகப்படுத்தும் சட்டத்தின் கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்டது - பாக்கித் தொகை பெற்றுக் கொண்டு பிரதிவாதி கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்தி கொடுக்குமாறு விசாரணை நீதிமன்றம் தீர்ப்பாணை பிறப்பித்தது - விசாரணை நீதிமன்ற உத்தரவை முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் உறுதி செய்தது - பிரதிவாதி-அசல் நில உரிமையாளரின் நிலையில் வாதி இருப்பதாக கருத வேண்டும் மற்றும் நிலம் கையகப்படுத்தியதற்காக வழங்கப்படும் இழப்பீடு தொகை முழுவதும் வட்டி

மற்றும் இழப்பீடு தொகை முதலியவையுடன் பெற வாதி தகுதியானவர் என உயர்நீதிமன்றம் உத்தரவிட்டது - மேல்முறையீட்டில் உத்தரவு - வாதிக்கு ஆதரவாக பிரதிவாதியால் கிரைய ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றப்பட்டது; பகுதி கிரையத்தொகை ரூ.31,50,000/- வாதியால் பிரதிவாதிக்கு செலுத்தப்பட்டது மற்றும் வாதி ரூ.50,000/- கிரையத்தொகையை செலுத்த தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்தார், அவற்றை குறித்து கீழே உள்ள அனைத்து நீதிமன்றங்களும் ஒருங்கிணைந்து கண்டறிந்து பதிவுசெய்யப்பட்ட சங்கதியை கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும் - குறித்த வகை நிவாரணம் பெற வாதி தகுதியானவர் -- இருப்பினும், கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றம் இறுதி தீர்ப்பாணை பிறப்பிப்பதற்கு முன்பு சம்பந்தப்பட்ட சொத்து கையப்படுத்தப்பட்டுள்ளது. அதனால் பிரதிவாதியின் நிலையில் வாதி இருப்பதாக கருத வேண்டும் மற்றும் நில கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்படும் இழப்பீடு தொகையை பெற தகுதியானவர் ஆவார்- பிரிவு 21 குறித்த வகை நிவாரண சட்டத்தை கருத்தில் கொண்டால் இழப்பீடு தொகை குறித்து வாதி நிவாரணம் கோராத நிலையில் வாதிக்கு இழப்பீடு தொகை கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்ற பிரதிவாதியின் வாதத்தில் பொருள் இல்லை - இழப்பீட்டுக்கான தீர்ப்பாணை ஒரு மாற்று தீர்ப்பாணையாகவும் குறித்த வகை நிவாரண தீர்ப்பாணைக்குப் பதிலாகவும் நிறைவேற்றப்படுகிறது - இழப்பீடு தொகை முழுவதும் வட்டி மற்றும் இழப்பீடு தொகையுடன் பெற வாதி தகுதியானவர் என உயர்நீதிமன்றம் சரியாக உத்தரவிட்டுள்ளது - இருப்பினும், அதே நேரத்தில், - அசல் நில உரிமையாளர் ஆன பிரதிவாதி , இழப்பீடு தொகையை பெற செலவழித்த சேவைகள், நேரம் மற்றும் ஆற்றல் ஆகியவற்றிற்கான தொகையையும், உத்தரவை பெற அவர் செலவழித்த தொகையையும் பெற உரிமையுடையவர் ஆவார்.

மேல்முறையீடு பகுதியாக அனுமதிக்கப்படுகிறது.

முடிவு: 1.1. வாதிக்கு ஆதரவாக பிரதிவாதியால் கிரைய ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றப்பட்டது; பகுதி கிரையத்தொகை ரூ.31,50,000/-(மொத்த கிரைய தொகை ரூ.32,00,000/-திலிருந்து) வாதியால் பிரதிவாதிக்கு செலுத்தப்பட்டது மற்றும் வாதி ரூ.50,000/- கிரையத்தொகையை செலுத்த தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்தார், அதனால் குறித்த வகை நிவாரணம் பெற வாதி தகுதியானவர் ஆகியவை குறித்து கீழே உள்ள அனைத்து நீதிமன்றங்களும் ஒருங்கிணைந்து கண்டறிந்து பதிவுசெய்யப்பட்ட சங்கதியை கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும். இருப்பினும், கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றம் இறுதி தீர்ப்பாணை பிறப்பிப்பதற்கு முன்பு சம்பந்தப்பட்ட சொத்து நில கையப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் கையப்படுத்தப்பட்டுள்ளது. அதனால் குறித்த வகை நிவாரணம் மாற்றியமைத்து வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடிய மாற்று நிவாரணம் என்ன என்ற கேள்வி உயர்நீதிமன்றத்தின் முன் எழுந்தது. [பாரா 7] [175 எச்; 176-ஏ-சி]

1.2. மேற்படி இரண்டு தீர்ப்புகளில் இந்நீதிமன்றத்தால் வகுக்கப்பட்ட சட்டத்தை இவ்வழக்கின் சங்கதிகளுக்குப் பயன்படுத்துவதால், குறித்த வகை நிவாரணம் தீர்ப்பாணையை மாற்றியமைப்பதில் உயர்நீதிமன்றம் எந்தத் தவறும் செய்ததாகக் கூற முடியாது. வாதி பிரதிவாதியின் நிலையில் இருப்பதாகக் கருதப்படுவார், எனவே நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வழங்கப்படும்

இழப்பீட்டுத் தொகையை பெற உரிமை உண்டு என உயர்நீதிமன்றம் சரியாக உத்தரவிட்டுள்ளது. [பாரா 9] [178-பி-சி]

ஜெகதீஷ் சிங் -எதிர்-நந்து சிங் (1992) 1 **எஸ் சி சி** 647: (1991) 2 **சப்லிமெண்டிரி எஸ்சிஆர்** 567; ஊர்மிளா தேவி -எதிர் - டெய்டி, மந்திர் ஸ்ரீ சாமுண்டா தேவி (2018) 2 **எஸ் சி சி** 284: (2018) 1 **எஸ் சி ஆர்** 797 - சார்ந்திருந்த முன்தீர்ப்புகள்

2. தற்போது மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பு வாதத்தின் படி, வழக்கில் வாதியால் இழப்பீடு கோரப்படவில்லை என்பதால், குறிப்பிட்ட நிவாரணச் சட்டத்தின் பிரிவு 21 யை கருத்தில் கொண்டாலும், வாதி எந்த இழப்பீட்டுத் தொகைக்கும் தகுதியற்றவர் ஆவார். மேற்கூறியவற்றில் எந்த பொருள் இல்லை. இழப்பீட்டுக்கான தீர்ப்பாணை ஒரு மாற்று தீர்ப்பாணையாகவும் குறிப்பிட்ட நிவாரணத்திற்கு பதிலாகவும் நிறைவேற்றப்படுகிறது. [பாரா 10] [178-சி-டி.]

3. தற்போது இழப்பீட்டுத் தொகையைப் பொருத்தவரை, ஜெகதீஸ் சிங் (மேலே சொல்லப்பட்டுள்ள) வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்தப்படி, நிலம் கையப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் நிர்ணயிக்கப்பட்டு வழங்கப்படும் இழப்பீட்டை கவனமாக கருத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டும். எனவே, நிலம் கையப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்படும் இழப்பீட்டுத் தொகை முழுவதையும் வட்டி மற்றும் இழப்பீடு சேர்த்து பெற வாதிக்கு உரிமை உண்டு என உயர்நீதிமன்றம் சரியாக தீர்ப்பளித்துள்ளது.

இருப்பினும், அதே நேரத்தில், - அசல் நில உரிமையாளர் ஆன, பிரதிவாதி இழப்பீடு தொகையை பெற செலவழித்த சேவைகள், நேரம் மற்றும் ஆற்றல் ஆகியவற்றிற்கான தொகையையும், உத்தரவை பெற அவர் செலவழித்த தொகையையும் பெற உரிமையுடையவர் ஆவார். அதன்படி, மேல்முறையீட்டாளரால் ஏதேனும் செலவுகள் செய்யப்பட்டதாகக் கூறுவதற்கு ஆவணங்கள் எதுவும் இல்லை. இருப்பினும், வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகள் மற்றும் ஜெகதீஷ் சிங் (மேலே சொல்லப்பட்ட) மற்றும் ஊர்மிளா தேவி (மேலே சொல்லப்பட்ட) வழக்குகளில் இந்த நீதிமன்றத்தின் முடிவுகளைக் கருத்தில் கொண்டு, ரூ. 2,50,000/- + ரூ.50,000/- (மீதமுள்ள கிரையத்தொகை) போக நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் நிர்ணயிக்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகை முழுவதையும் வட்டி மற்றும் இழப்பீடு சேர்த்து வாதிக்கு வழங்கினால் நீதி வழங்கப்பட்டதாக இருக்கும். [பாரா 11] [178-டி-எச்]

<u>முன்வைக்கப்பட்ட முன்தீர்ப்புகள்</u>

(1991) 2 சப்லிமெண்டிரி எஸ்சிஆர் 567	**சார்ந்திருந்தது**	**பாரா 3.1**
(2018) 1 எஸ் சி ஆர் 797	**சார்ந்திருந்தது**	**பாரா 6**

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகாரவரம்பு: உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண்.1653 / 2021

பஞ்சாப் மற்றும் ஹரியானா உயர்நீதிமன்றம், சண்டிகர் 23.09.2016 ம் தேதி முறையான இரண்டாவது மேல்முறையீடு எண்.4848/2016 என்ற வழக்கில் வழங்கிய தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவிலிருந்து.

மேல்முறையீட்டாளருக்காக வழக்கறிஞர்கள் சுகில் சர்தானா, சபிக் அஹமது, கௌசல் யாதவ்.

எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்காக வழக்கறிஞர்கள் ராகேஷ் தாலுக்தர், அபிமன்யு தேவாரி, அன்கிட் ஜக்லன், அஷ்ரே சோப்ரா.

மாண்புமிகு நீதியரசர். **எம். ஆர். ஷா** அவர்களால் இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு பகரப்படுகிறது.

1. வாதி பெயரில் ஏற்படுத்தப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தத்தின் பேரிலான குறித்த வகை நிவாரணத்தை மாற்றியமைத்து, விற்பனை செய்தவரின் நிலையில் எதிர்மனுதாரர்-அசல் வாதி இருப்பதாக கருதவேண்டும் மற்றும் நிலத்தை கையகப்படுத்தியதற்காக வழங்கப்பட்ட இழப்பீடு முழுவதும் வட்டி மற்றும் இழப்பீடு தொகை முதலியவற்றுடன் பெற அவர் தகுதியானவர் என இரண்டாவது மேல்முறையீடு எண் .4848/2016 என்ற இரண்டாவது மேல்முறையீட்டில் பஞ்சாப் மற்றும் ஹரியானா உயர்நீதிமன்றம், சண்டிகர் 23.09.2016 ம் தேதி வழங்கிய தீர்ப்பில்

அதிருப்தி மற்றும் பாதிப்படைந்ததாக கருதிய அசல் பிரதிவாதி இந்த மேல்முறையீட்டை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

2. இந்த முறையீட்டின் சுருக்கமான சங்கதிகள் பின்வருமாறு:

மேல்முறையீட்டாளர் - அசல் பிரதிவாதி (இனி 'பிரதிவாதி' என குறிப்பிடப்படுவார்) எதிர்மனுதாரர் - அசல் வாதிக்கு (இனி 'வாதி' என குறிப்பிடப்படுவார்) ஆதரவாக சம்பந்தப்பட்ட நிலத்தைப் பொருத்து 9.3.2010-ம் தேதி மொத்த கிரைய தொகை ரூ.32 லட்சத்திற்கு கிரையம் செய்வதற்கான ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றப்பட்டது. மொத்த கிரைய மதிப்பு ரூ. 32 லட்சத்தில், வாதி ரூ. 31,50,000/-யை பிரதிவாதிக்கு செலுத்தினார். ஒப்பந்தப்படி 8.7.2010 அன்று கிரைய பத்திரம் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும். பிரதிவாதி விற்பனைப் பத்திரத்தைச் செயல்படுத்தத் தவறியதால், வாதி 13.7.2020 தேதியிட்ட சட்டப்பூர்வ அறிவிப்பை அனுப்பினார், அந்த விற்பனைப் பத்திரத்தைச் செயல்படுத்த பிரதிவாதியை 6.8.2010 அன்று துணைப் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் இருக்குமாறு கோரினார். ஆனால் துணைப் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் கூறப்பட்ட தேதியில் ஆஜராக பிரதிவாதி 4.8.2010 அன்று மறுத்துவிட்டார். அதன்பிறகு, வாதி 5.8.2010 அன்று உரிமையியல் நீதிபதி நீதிமன்றம், மூத்தப் பிரிவு, ஜஜ்ஜார், ஹரியானாவில் உரிமையியல் வழக்கு எண். ஆர்.பி.டி.34/2010 என ஏற்றதை குறித்த வகை நிவாரணம் மற்றும் சம்பந்தப்பட்ட சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்க பரிகாரம் கேட்டு ஒரு வழக்கைத் தொடுத்தார். மாற்றுப் பரிகாரமாக 9.3.2010 முதல் பணம் செலுத்தும் தேதி வரை ரூ.31,50,000/- தொகையை ஆண்டுக்கு 24% வட்டியுடன் உத்தரவிட கோரியிருந்தார்.

வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்ட பிறகு, ஆனால் இறுதி நிலை தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்படுவதற்கு முன்பு, சம்பந்தப்பட்ட நிலம் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம், பிரிவு 6-ன் கீழ் 6.7.2012 அன்று வெளியிடப்பட்ட அறிவிப்பின் அடிப்படையில் கையகப்படுத்தும் அமைப்பால் கையகப்படுத்தப்பட்டது, கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றம் 19.12.2012 தேதியிட்ட தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையின் மூலம் குறித்த வகை நிவாரணம் வழங்கி தீர்ப்பளித்தது, கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றம் கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவதில் வாதிக்கு ஆதரவாக வாதி ஒப்பந்ததை நிறைவேற்ற தயாராக மற்றும் விருப்பமாக இருந்ததாக முடிவுகளை குறிப்பாக வழங்கியுள்ளது; கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றம், பாக்கி கிரைய தொகையான ரூ.50,000/-யைப் பெற்று கொண்டு, வாதிக்கு ஆதரவாக விற்பனைப் பத்திரத்தை நிறைவேற்றுமாறும், சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதி வசம் ஒப்படைக்குமாறும் பிரதிவாதிக்கு உத்தரவிட்டுள்ளது. கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணை, கற்றறிந்த முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் உறுதிப்படுத்தப்பட்டுள்ளது.

இந்நிலையில், சம்பந்தப்பட்ட நிலம் தொடர்பாக நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் பிரிவு-6 ன் கீழ் 6.7.2012-ம் தேதி அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்ட விபரம் கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றத்தின் கவனத்துக்குக் கொண்டுவரப்படவில்லை என்பது குறிப்பிடத்தக்கது.

3. கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்டு, முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் உறுதிசெய்யப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணைக்கு

பாதிக்கப்பட்டதாக மற்றும் அதிருப்தி உணர்வு கொண்ட பிரதிவாதி உயர்நீதிமன்றத்தில் இரண்டாவது மேல்முறையீட்டான ஆர்.எஸ்.ஏ. எண். 4848/2016 யை தாக்கல் செய்தார். உயர்நீதிமன்றத்தின் முன்பு, நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் விதிகளின் கீழ் சம்பந்தப்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டிருப்பதால், பிரதிவாதிக்கு வழக்குச் சொத்தில் விற்பனை செய்யும் உரிமை இல்லை என்று பிரதிவாதி சார்பில் வாதம் முன்வைக்கப்பட்டது. பிரதிவாதி வாதிக்கு ஆதரவாக கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றியது: பகுதி கிரைய தொகையாக ரூ. 31,50,000/-யை பெற்றுக்கொண்டது: மற்றும் கிரைய மீதித் தொகையான ரூ.50,000/-யை செலுத்த வாதி தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்தது குறித்தும் கற்றிந்த விசாரணை நீதிமன்றம் முடிவு செய்ததை பொருத்தும் பிரதிவாதி தரப்பில் வாதம் முன்வைக்கப்பட்டுள்ளது.

3.1. வாதி தரப்பில், ஜெகதீஷ் சிங் -எதிர்- நந்துசிங் (1992) 1 SCC 647 என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பினை பெரிதும் சார்ந்திருந்தார். இதேபோன்று ஒரு சூழ்நிலை ஏற்பட்டு அவ்வழக்கில், வழக்கு நிலுவையில் உள்ள போது கேள்வியுள்ள நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டது மற்றும் அவர் குறித்த வகை நிவாரண சட்டத்தின் பிரிவு 21ன் பரிசீலித்த பிறகு, இழப்பீட்டுத் தொகையை மீட்டெடுப்பதற்காக அசல் நில உரிமையாளரால் - விற்பனையாளர் செலவு செய்த தொகை போக, இழப்பீட்டுத் தொகையின் அனைத்து நன்மைகளையும் வட்டி மற்றும் இழப்பீடு தொகையுடன் சேர்த்து பெற வாதி தகுதியானவர் என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்துள்ளது என்ற வாதம் முன்வைக்கப்பட்டுள்ளது.

3.2. உயர்நீதிமன்றம் அதை ஏற்றுக் கெண்டது மற்றும் ஜெகதீஷ் சிங் (மேலே சொல்லப்பட்ட) வழக்கில் இந்த நீதிமன்றத்தின் முடிவைப் பின்பற்றி, கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றத்தால் நிறைவேற்றப்பட்டு, முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் உறுதிப்படுத்தப்பட்ட குறித்த வகை நிவாரணம் மற்றும் தீர்ப்பாணையை மாற்றியமைத்துள்ளது, பிரதிவாதியின்-அசல் நில உரிமையாளரின் நிலையில் வாதி இருப்பதாகக் கருதப்படுவார் மற்றும் சம்பந்தப்பட்ட நிலத்தை கையகப்படுத்தியதன் காரணமாக இழப்பீடு மற்றும் வட்டி போன்றவற்றுடன் முழு இழப்பீடு தொகையும் பெற வாதிக்கு உரிமை உண்டு என முடிவு செய்துள்ளது. மேலும் கிரைய ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றப்பட்டதை பொருத்தும், ஒப்பந்ததை நிறைவேற்ற விருப்பம் மற்றும் தயாராக இருந்ததை பொருத்தும் வாதிக்கு ஆதரவாக கீழே உள்ள நீதிமன்றங்கள் பதிவுசெய்த சங்கதிகளை உயர் நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியது.

4. உயர் நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவால் பாதிக்கப்பட்டு அதிருப்தி அடைந்த அசல் பிரதிவாதி இந்த மேல்முறையீட்டை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

5. வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகள் மற்றும் அதிலும் குறிப்பாக வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும் போது, நில கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் சம்பந்தப்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்ட பிறகு வழக்கு சொத்தில் உள்ள உரிமை மற்றும் விற்பனை செய்வதற்கான உரிமை பிரதிவாதிக்கு இல்லை. ஆகையால், கிரைய

ஒப்பந்ததை பொருத்து குறித்த வகை நிவாரணம் வழங்க இயலாது எனவும், விசாரணை நீதிமன்றம் வழங்கிய மற்றும் முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் உறுதிசெய்யப்பட்ட தீர்ப்பாணையை இந்த பிரதிவாதி-மேல்முறையீட்டாளர் தாக்கல் செய்த மேல்முறையீட்டில் உயர்நீதிமன்றம் மாற்றியமைத்து, குறித்த வகை நிவாரணம் தீர்ப்பாணைக்கு பதிலாக, வாதி இழப்பீடு தொகை மற்றும் வட்டியுடன் கூடிய இழப்பீட்டுத் தொகை முழுவதும் பெற உரிமை உண்டு என உத்தரவிட்டுள்ளது எனவும் பிரதிவாதி சார்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் ஸ்ரீ சுஷில் சர்தானா வாதத்தை முன்வைத்தார்.

5.1 மேலும் குறித்தவகை நிவாரணச் சட்டம் பிரிவு 21 உடன் இணைந்த இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டம் பிரிவு 73 ன் படி, வாதிக்கு அதிகபட்சமாக செலுத்தப்பட்ட கிரையத் தொகையை வட்டியுடன் திரும்பப் பெற உரிமை உண்டு என்று வாதத்தை முன்வைத்தார்.

5.2 மேலும் இந்த வழக்கில் வாதி எந்த இழப்பீடும் கோரவில்லை எனவும், குறிப்பிட்ட நிவாரணச் சட்டத்தின் பிரிவு 21(1) ன் படி, பிரதிவாதியால் ஒப்பந்தம் முறிக்கப்பட்டால், அந்த நிகழ்வில், இழப்பீடு வழங்கப்படலாம், ஆனால் மீண்டும் பிரிவு 21(5)ன் கீழ் வாதி தனது மனுவில் அத்தகைய இழப்பீடு கோராத வரை இழப்பீடு வழங்கப்படாது என்று கூறுகிறது எனவும், இந்த வழக்கில் வாதியே மாற்று நிவாரணம் மூலம் நிவாரணம் ஏதாவது காரணத்தினால் செய்ய முடியாவிட்டால், அந்த நிகழ்வில், ரூ.31,50,000/-

தொகையை வருடத்திற்கு 24% வட்டியுடன் திரும்ப செலுத்த நிவாரணம் கோரியுள்ளார் எனவும் வாதம் முன்வைக்கப்பட்டது.

கீழே உள்ள நீதிமன்றங்களால் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையின் படி, வாதிக்கு அதிகபட்சமாக ரூ. 31,50,000/- வட்டியுடன் மட்டும் திரும்ப பெற உரிமை உள்ளது எனவும், உயர்நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவின் படி, ஹரியானா மாநிலத்தின் சம்பந்தப்பட்ட கையகப்படுத்தும் அமைப்பிடம் உள்ள ரூ. 80 லட்சம் (தோராயமாக), வாதிக்கு பெற உரிமை ஏற்படுகிறது எனவும், எனவே நிலம் கையகப்படுத்தும் சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்படும் இழப்பீட்டுத் தொகை முழுவதையும் இழப்பீடு தொகை மற்றும் வட்டியுடன் சேர்த்து வாதிக்கு பெற உரிமை உண்டு என்று உயர்நீதிமன்றம் முடிவு செய்ததில் தவறிழைத்துள்ளது.

6. இந்த மேல்முறையீட்டை எதிர்க்கும்போது, வாதியின் சார்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் ஸ்ரீ ராகேஷ் தாலுக்தார், ஜெகதீஷ் சிங் (மேலே சொல்லப்பட்டுள்ள) மற்றும் ஊர்மிளா தேவி -எதிர்- டெய்டி மந்திர் ஸ்ரீ சாமுண்டி தேவி (2018) 2 SCC 284 ஆகிய வழக்குகளில் இந்த நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புகளை பெரிதும் சார்ந்திருந்தார். குறித்தவகை நிவாரண சட்டத்தின் பிரிவு 21ல் செய்யப்பட்ட சமர்ப்பிப்பைப் பரிசீலிக்க இந்த இரண்டு வழக்குகளிலும் இந்த நீதிமன்றத்திற்கு ஒரு சந்தர்ப்பம் இருந்ததாகவும் மற்றும் நில கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்பட்ட இழப்பீட்டு தொகையில் பிரதிவாதி-அசல் நில உரிமையாளர் இழப்பீடு உத்தரவு பெற

செலவு செய்தது போது மீதி தொகையை பெற வாதி தகுதிஉடையவர் என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்துள்ளது என்ற வாதம் முன்வைக்கப்பட்டது. தற்போதைய வழக்கில், நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் இழப்பீட்டுத் தொகையைப் பெறுவதற்காக பிரதிவாதியால் எந்தத் தொகையும் செலவு செய்ததற்கான ஆவணங்கள் எதுவும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை என்றும் வாதம் முன்வைக்கப்பட்டது.

6.1. குறித்தவகை நிவாரணச் சட்டத்தின் பிரிவு 21க்கு, வாதியின் தவறு இல்லாமல் ஒப்பந்தம் சாத்தியமற்றதாக மாறும் போது, குறித்தவகை நிவாரணச் சட்டத்தின் பிரிவு 21 ஏற்றதை குறித்தவகை நிவாரணத்திற்கு பதிலாக இழப்பீடு நீதிமன்றம் வழங்க வழிவகை செய்கிறது என ஜகதீஷ் சிங் (மேலே சொல்லப்பட்ட) வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்ததை பின்னர் ஊர்மிளா தேவி (மேலே சொல்லப்பட்ட) வழக்கில் ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது என வாதியின் சார்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் சமர்பித்தார்.

6.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவது குறித்த முடிவுகள்; கிரைய தொகையில் ரூ. 31,50,000/-யை செலுத்தியது மற்றும் கிரைய மீதித் தொகையை செலுத்தத் தயாராக மற்றும் விருப்பமாக இருந்தது குறித்து கீழே உள்ள மூன்று நீதிமன்றங்களாலும் ஒருங்கிணைந்து முடிவு செய்துள்ளது. அவ்வாறு சாட்சியங்களை பரிசீலனை செய்தது வழக்கு கோப்பில் உள்ளது.

6.3 மேற்கண்ட சமர்ப்பிப்புகளைச் செய்து, இந்த மேல்முறையீட்டை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் என கேட்டுக்கொள்ளப்பட்டது.

7. இரு தரப்பு வழக்கறிஞர்களின் நீண்ட வாதுரைகளை நாங்கள் கேட்டோம். அதிலிருந்து, வாதிக்கு ஆதரவாக பிரதிவாதியால் கிரைய ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றப்பட்டது; பகுதி கிரையத்தொகை ரூ.31,50,000/-(மொத்த கிரைய தொகை ரூ.32,00,000/-திலிருந்து) வாதியால் பிரதிவாதிக்கு செலுத்தப்பட்டது மற்றும் வாதி ரூ.50,000/- கிரையத்தொகையை செலுத்த தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்தார், அதனால் குறித்த வகை நிவாரணம் பெற வாதி தகுதியானவர் ஆகியவை குறித்து கீழே உள்ள அனைத்து நீதிமன்றங்களும் ஒருங்கிணைந்து கண்டறிந்து பதிவுசெய்யப்பட்ட சங்கதியை கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும். இருப்பினும், கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றம் இறுதி தீர்ப்பாணை பிறப்பிப்பதற்கு முன்பு சம்பந்தப்பட்ட சொத்து நில கையப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் கையப்படுத்தப்பட்டுள்ளது. அதனால் குறித்த வகை நிவாரணம் மாற்றியமைத்து வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடிய மாற்று நிவாரணம் என்ன என்ற கேள்வி உயர்நீதிமன்றத்தின் முன் எழுந்தது.

7.1. ஜெகதீஸ் சிங் (மேலே சொல்லப்பட்ட) மற்றும் ஊர்மிளா தேவி (மேலே சொல்லப்பட்ட) என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் வழங்கிய உத்தரவை சார்ந்தும் மற்றும் பிரிவு 21 குறித்தவகை நிவாரண சட்டபிரிவினை கருத்தில் கொண்டும், வாதி தவறு செய்யாத நிலையில், குறித்த வகை நிவாரணம் தீர்ப்பினை மாற்றியமைத்து இழப்பீடு தொகை பெற வாதி தகுதியானவர் என உயர்நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்துள்ளது. நில

கையப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் உத்தரவான இழப்பீட்டு தொகையை வட்டியுடன் பெற வாதி தகுதியானவர் என உத்தரவிட்டுள்ளது. ஆகையால் இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனைக்கு உள்ள சுருக்கமான கேள்வி என்னவென்றால், வழக்கின் தன்மை மற்றும் சூழ்நிலைகளில் குறித்த வகை நிவாரணம் விசாரணை நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையை மாற்றியமைத்ததில் உயர்நீதிமன்றம் நியாயம் செய்துள்ளதா என்பதே ஆகும்.

8. ஜெகதீஸ் சிங் (மேலே சொல்லப்பட்ட) என்ற வழக்கிலும் இதே போன்ற ஒரு கேள்வி இந்த நீதிமன்றத்தால் பரிசீலிக்கப்பட்டது. இந்த நீதிமன்றத்தின் முன் உள்ள வழக்கில், கற்றறிந்த விசாரணை நீதிமன்றமும் முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும் குறித்த வகை நிவாரணம் வழக்கை தள்ளுபடி செய்தன. இருப்பினும், இரண்டாவது மேல்முறையீட்டில், உயர்நீதிமன்றம் கீழுள்ள நீதிமன்றங்களின் முடிவுகளை மாற்றியமைத்தது மற்றும் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவதற்கு வாதி தயாராக மற்றும் விருப்பமாக இருந்ததாகவும், தீர்ப்பாணை பெற தகுதியுடையவர் எனவும் கூறியது. இருப்பினும், உயர்நீதிமன்றத்தில் இரண்டாவது முறையீடு நிலுவையில் இருந்தபோது, நிலத்தை கட்டாயம் கையகப்படுத்துவதற்கான நடவடிக்கைகள் தொடங்கப்பட்டு நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டது. எனவே, நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கையில் பெறப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகையை பெற மனுதாரருக்கு உரிமை உள்ளதா அல்லது பிணைஉறுதி பணத்தைத் திரும்பப் பெற மட்டும் உரிமை உள்ளதா என்ற கேள்வி எழுந்தது. உயர்நீதிமன்றம் குறித்த வகை நிவாரணம் தீர்ப்பாணையை மாற்றியமைத்து கையகப்படுத்தியதற்கு கொடுக்கவேண்டிய இழப்பீட்டு தொகைக்காக தீர்ப்பாக

வழங்கியது. இந்த வழக்கு இந்நீதிமன்றத்தின் முன்பு வந்தது. குறித்த வகை நிவாரணச் சட்டத்தின் பிரிவு 21 ஐ பரிசீலித்த பிறகு, வாதியின் எந்தத் தவறும் இன்றி ஒப்பந்தம் சாத்தியமற்றதாகிவிட்டால், பிரிவு 21க்கு பதிலாக இழப்பீடு வழங்க வழிவகை செய்கிறது என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்துள்ளது. இழப்பீட்டுத் தொகையை நிர்ணயிக்கும் வரை, பாதுகாப்பாக நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்படும் இழப்பீடு தொகையை, அசல் உரிமையாளர் இழப்பீட்டுத் தொகைக்கான உரிமைகோரல்களைத் தொடர செலவழித்த நேரமும், ஆற்றலும் மற்றும் செலவும் போக மீதி இழப்பீடு தொகையை அளவீடாக எடுத்துக்கொள்ளப்படலாம் என்று இந்த நீதிமன்றம் உத்தரவிட்டுள்ளது. பத்திகள் 24, 29 மற்றும் 30 இல் கீழ்கண்டவாறு முடிவு செய்துள்ளது.

"24. வாதி தனது விருப்பப்படி குறித்த வகை நிவாரணத்தை சாத்தியமற்றதாக்கினால், பிரிவு 21ன் படி அவருக்கு இழப்பீடு கோருவதற்கு உரிமை இல்லை. இந்த நிலைப்பாடு, லார்ட் கெய்ர்ன் சட்டம், 1858 இன் பிரிவு 2 மற்றும் குறித்த வகை நிவாரணச் சட்டம், 1963 இன் பிரிவு 21 ஆகிய இரண்டிற்கும் பொதுவானது. ஆனால் இந்தியச் சட்டத்தில், வாதியின் எந்தத் தவறும் இல்லாமல், ஒப்பந்தம் இல்லாநிலையதானால், பிரிவு 21 குறித்த வகை நிவாரணத்திற்கு பதிலாக இழப்பீடு வழங்க வழிவகை செய்கிறது.

xxx xxx xxx

29. தற்போதைய வழக்கில் இழப்பீட்டின் அளவை மதிப்பிடுவதில் எந்த சிரமமும் இல்லை. நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கைகளில் சந்தை மதிப்பை

நிர்ணயம் செய்துள்ளதன் மூலம் இது மதிப்பிடப்படுகிறது. பாதுகாப்பாக நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்படும் இழப்பீடு தொகையை, அசல் உரிமையாளர் இழப்பீட்டுத் தொகைக்கான உரிமைகோரல்களைத் தொடர செலவழித்த நேரமும், ஆற்றலும் மற்றும் செலவும் போக மீதி இழப்பீடு தொகையை அளவீடாக எடுத்துக்கொள்ளப்படலாம்.

30. எதிர்மனுதாரர் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றத் தயாராக இருந்ததாகவும், மேல்முறையீட்டாளர் தான் மீறினார் என்றும் உயர் நீதிமன்றத்தின் முடிவை நாங்கள் உறுதிசெய்கிறோம். எவ்வாறாயினும், குறித்த வகை நிவாரணம் தீர்ப்பாணையை மாற்றியமைக்கும் வகையில், தோராயமாக மேல்முறையீட்டாளருக்கு செலுத்த வேண்டிய தொகையாக அவர் இழப்பீட்டுக்கான சட்டப்பூர்வ கோரிக்கைகளைத் தொடர செலவழித்த சேவை, நேரம் மற்றும் பணம் ஆகியவற்றிற்காக ரூ.1,50,000 (ஒரு லட்சத்து ஐம்பதாயிரம்) போக வழக்கு சொத்திற்கு வழங்கப்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்தல் இழப்பீட்டுத் தொகைக்கு சமமான இழப்பீட்டுத் தொகையை, வட்டி மற்றும் இழப்பீடு தொகையுடன் சேர்த்து, இழப்பீட்டிற்காக தீர்ப்பாணையை வழங்குகிறோம்.

மேற்கூறிய கருத்தை இந்த நீதிமன்றம் ஊர்மிளா தேவி (மேலே சொல்லப்பட்ட) வழக்கில் பின்பற்றியுள்ளது .

9. மேற்படி இரண்டு தீர்ப்புகளில் இந்நீதிமன்றத்தால் வகுக்கப்பட்ட சட்டத்தை இவ்வழக்கின் சங்கதிகளுக்குப் பயன்படுத்துவதால், குறித்த வகை நிவாரணம் தீர்ப்பாணையை மாற்றியமைப்பதில் உயர்நீதிமன்றம் எந்தத் தவறும் செய்ததாகக் கூற முடியாது. வாதி பிரதிவாதியின் நிலையில் இருப்பதாகக் கருதப்படுவார், எனவே நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வழங்கப்படும் இழப்பீட்டுத் தொகையை பெற உரிமை உண்டு என சரியாக உயர்நீதிமன்றம் உத்தரவிட்டுள்ளது.

10. தற்போது மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பு வாதத்தின் படி, வழக்கில் வாதியால் இழப்பீடு கோரப்படவில்லை என்பதால், குறிப்பிட்ட நிவாரணச் சட்டத்தின் பிரிவு 21 யை கருத்தில் கொண்டாலும், வாதி எந்த இழப்பீட்டுத் தொகைக்கும் தகுதியற்றவர் ஆவார். மேற்கூறியவற்றில் எந்த பொருளும் இல்லை. இழப்பீட்டுக்கான தீர்ப்பாணை ஒரு மாற்று தீர்ப்பாணையாகவும் குறித்த வகை நிவாரணம் தீர்ப்பாணைக்குப் பதிலாகவும் நிறைவேற்றப்படுகிறது.

11. தற்போது இழப்பீட்டுத் தொகையைப் பொருத்தவரை, (மேலே சொல்லப்பட்டுள்ள) ஜெகதீஸ் சிங் வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்தப்படி, நிலம் கையப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் நிர்ணயிக்கப்பட்டு வழங்கப்படும் இழப்பீட்டை கவனமாக கருத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டும். எனவே, நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்படும் இழப்பீட்டுத் தொகை முழுவதையும் வட்டி மற்றும் இழப்பீடு சேர்த்து பெற வாதிக்கு உரிமை உண்டு என உயர்நீதிமன்றம் சரியாக தீர்ப்பளித்துள்ளது.

இருப்பினும், அதே நேரத்தில், அசல் நில உரிமையாளர் ஆன, பிரதிவாதி இழப்பீடு தொகையை பெற செலவழித்த சேவைகள், நேரம் மற்றும் ஆற்றல் ஆகியவற்றிற்கான தொகையையும், உத்தரவை பெற அவர் செலவழித்த தொகையையும் பெற உரிமையுடையவர் ஆவார். அதன்படி, மேல்முறையீட்டாளரால் ஏதேனும் செலவுகள் செய்யப்பட்டதாகக் கூறுவதற்கு ஆவணங்கள் எதுவும் இல்லை. இருப்பினும், வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகள் மற்றும் (மேலே சொல்லப்பட்ட) ஜெகதீஷ் சிங் மற்றும் (மேலே சொல்லப்பட்ட) ஊர்மிளா தேவி வழக்குகளில் இந்த நீதிமன்றத்தின் முடிவுகளைக் கருத்தில் கொண்டு, ரூ. 2,50,000/- + ரூ.50,000/- (மீதமுள்ள கிரையத்தொகை) போக நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் நிர்ணயிக்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகை முழுவதையும் வட்டி மற்றும் இழப்பீடு சேர்த்து வாதிக்கு வழங்கினால் நீதி வழங்கப்பட்டதாக இருக்கும்.

12. மேற்கூறிய கருத்திற்காகவும் மற்றும் மேலே கூறப்பட்ட காரணங்களுக்காகவும், உயர் நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவை மாற்றியமைப்பதன் மூலம் இம்மேல்முறையீடு முடிவு செய்யப்படுகிறது. நிலம் கையப்படுத்துதல் சட்டத்தின் விதிகளின் கீழ் வழங்கப்பட்ட இழப்பீடு மற்றும் வட்டியுடன் மொத்த இழப்பீடு தொகையில், இது சம்பந்தப்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்தும் அமைப்பிடம் அறிவிக்கப்பட்ட நிலுவையிலுள்ள/வைப்பீடு செய்யப்பட்ட தொகையில் ரூ.3,00,000/- (ரூ.2,50,000/- இழப்பீடு உத்தரவை பெற ஏற்பட்டிருக்கக்கூடிய செலவுகள் மற்றும் ரூ. 50,000/- மீதமுள்ள கிரையத்தொகை) போக மீதித்தொகையை பெற வாதி-எதிர்மனுதாரர் பெற தகுதியானவர். எனவே, கையகப்படுத்தும் அமைப்பில் வைப்பீடு செய்யப்பட்ட

இழப்பீட்டுத் தொகையில், மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி ரூ. 3,00,000/- பெற தகுதியானவர் மற்றும் மீதமுள்ள இழப்பீடு தொகை முழுவதும் வட்டி மற்றும் இழப்பீடு தொகையுடன் அசல் வாதி பெற தகுதியானவர்.

13. மேற்கூறிய அளவிற்கு மட்டும் மேல்முறையீடு பகுதியாக அனுமதிக்கப்படுகிறது. உயர்நீதிமன்றம் பிறப்பித்த மற்ற தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவு இதன் மூலம் உறுதி செய்யப்படுகிறது. செலவுகள் இல்லை.

மேல்முறையீடு பகுதியாக அனுமதிக்கப்படுகிறது.

<u>பொறுப்புத்துறப்பு</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. "