அறிக்கை அளிக்கக்கூடியது

இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகார வரம்பு

உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 398/2010

முனுசாமி ... மேல்முறையீட்டாளர்

-எதிர்-

நிலம் கையகப்படுத்தும் அலுவலர் .....எதிர் மேல்முறையீட்டாளர்

தீர்ப்புரை

மாண்புமிகு நீதியரசர் எம்.ஆர்.ஷா

1. மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்ற அதிகார வரம்பால் 30.07.2008-தேதியிடப்பட்ட மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண்.1222/2001-ல் முயன்று பெறப்பட்ட நிலத்திற்கு சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.232.45/- என்று இழப்பீட்டு தொகையை உயர்த்தி எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பணையுடன் மேற்சொன்ன மேல்முறையீட்டை உயர்நீதிமன்றம் பகுதியாக அனுமதித்தத்தில் அதிருப்தி அடைந்தும் மற்றும் மனக்குறையுற்றும் அசல் நிலவுரிமையாளர் - உரிமை கோருபவர் தற்போதைய மேல்முறையீட்டை முன் கொணர்ந்துள்ளார்.

1.1. நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் (இதன் பின்னர் 'சட்டம்' என குறிப்பிடப்படும்) பிரிவு 4-இன் கீழ் 27.09.1990/11.01.1991 அன்று அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு 6 இன் கீழ் 12.12.1991 அன்று விளம்புகை செய்யப்பட்டது. தமிழ்நாடு, தர்மபுரி மாவட்டம், தேன்கனிக்கோட்டை தாலுக்கா, அன்னியலம் கிராமத்தில் அமைந்துள்ள 0.73.0 ஹெக்டேர் (1.80 ஏக்கர்) நிலம் பொது நோக்கத்திற்காக கையகப்படுத்தப்பட்டது. மாவட்ட ஆட்சியர், நிலம் கையகப்படுத்துதல்

16.03.1993 தேதியிட்ட அவரது தீர்வு மூலமாக, ஒரு ஹெக்டேருக்கு ரூ.39,506/- என்றும், அதாவது ஒரு ஏக்கருக்கு ரூ.16000/- என்றும் மதிப்பீடு செய்து நிலத்தை கையகப்படுத்தினார். நில உரிமையாளரின் வேண்டுருத்தலின் பேரில், குறிதனுப்புகை நீதிமன்றமான மாவட்ட நீதிமன்றத்திற்கு இச்சட்டத்தின் பிரிவு 18-இன் கீழ் ஒரு குறித்துரை செய்யப்பட்டது. கற்றறிந்த சார்பு நீதிபதி, ஓசூர் அவர்கள் 10.11.1997 தேதியிட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையின் மூலம் ஒரு ஏக்கருக்கு சந்தை மதிப்பு ரூ.2,18,333/- என மதிப்பிடு செய்தார்.

2. கற்றறிந்த குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றம் ஒரு ஏக்கருக்கு ரூ.2,18,333/- என்று கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் இழப்பீட்டை மதிப்பீடு செய்து பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையினால் அதிருப்தி அடைந்தும் மற்றும் மனக்குறையுற்றும் - நிலம் கையகப்படுத்துதல் அதிகாரியானவர் உயர் நீதிமன்றம் முன்பு , இந்த மேல்முறையீட்டை முன்கொணர்ந்துள்ளார். மேலும், உயர்நீதிமன்றமானது எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையின் மூலம் சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.232.45 என இழப்பீடு நிர்ணயித்தும்/மதிப்பிடு செய்தும் மேற்சொன்ன மேல்முறையீட்டினை பகுதியாக அனுமதித்தது.

3. உயர்நீதிமன்றமானது கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் இழப்பீட்டை சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.232.45 என நிர்ணயித்தும்/மதிப்பிடு செய்தும் எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணை பிறப்பித்ததால் அசல் நிலஉரிமையாளர் /உரிமைகோருபவர் அதிருப்தி அடைந்தும் மற்றும் மனக்குறையுற்றும் தற்போதைய மேல்முறையீட்டை முன்கொணர்ந்துள்ளார்.

4. வழக்கின் பொருண்மை மற்றும் சூழ்நிலைகளில், கற்றறிந்த குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகையை குறைப்பதில் உயர்நீதிமன்றம் பெரும் தவறு செய்துவிட்டதாக மேல்முறையீட்டாளர் சார்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர், கடுமையாக சமர்ப்பித்துள்ளார்.

4.1. கற்றறிந்த குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றமானது அன்னியலம் கிராமத்திற்கு மிக அருகாமையில் அமைந்துள்ளதும் மற்றும் வீடுகள் கட்டுவதற்கு ஏற்றதாக உள்ள நிலத்தை சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.2977/- என்று விற்கப்பட்டதையடுத்து, நில உரிமையாளராலேயே 11.01.1990 தேதியிடப்பட்டு நிறைவேற்றப்பட்ட ஆவணம்/கிரைய ஆவணத்தின் பேரில் சார்வுற்று சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.2183.33 என்று கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திற்கான இழப்பீட்டை உயர்த்தியது சரியானதே என்று பணிந்துரைக்கப்பட்டது.

4.2. மேலும், உயர்நீதிமன்றமானது ஆவணம்/விற்பனைப் பத்திரத்தை தவறாக நிராகரித்துவிட்டது, மற்றபடி நீதிமன்ற தரப்பு சான்றாவணம்-1-ல் சரியான சந்தை மதிப்பு மற்றும் உண்மையான மற்றும் நேர்மையான பரிவர்த்தனையை இது பிரதிபலிக்கிறது. மேலும் இழப்பீடு தொகையை சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.232.45 ஆகக் குறைத்தபோது, உயர்நீதிமன்றத்தால் எந்தவிதமான நியாயமான காரணங்களும் தெரிவிக்கப்படவில்லை என்று மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞரால் சமர்க்கப்பட்டுள்ளது.

5. இந்த வழக்கின் பொருண்மை மற்றும் சூழ்நிலைகளின் அடிப்படையில், நீதிமன்ற தரப்பு சான்றாவணம் -1ன்படி கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திற்கு மிக அருகாமையில் உள்ள நிலமானது நில உரிமையாளராலேய, அவரது சொந்த உறவினருக்கு ஆதரவாக ஆவணம் கிரைய செய்யப்பட்டதை உயர்நீதிமன்றம் நிராகரித்தது சரியே என்று எதிர்மனுதாரரான அரசு தரப்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் கடுமையாக சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

5.1. 1990 ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதத்தில் நிறைவேற்றப்பட்ட ஒரு ஏக்கர் பரப்பளவு கொண்ட நிலத்தின் நில அளவை எண். 359 தொடர்பான நீதிமன்றத்தரப்பு பிரதிவாதி சான்றாவணம் 2-பொருள் எண். 9 இன்மீது நிலம் கையகப்படுத்தும் அலுவலர் மற்றும் உயர்நீதிமன்றம் சார்வுற்றது சரியானதே என்று சமர்பிக்கப்பட்டது.

5.2. முதலில், இது ஒரு சிறிய நிலத்திற்கு அதாவது 5 ½ சென்ட் மட்டுமே உள்ள நிலத்தின் மீது 11.01.1990 தேதியிட்ட நீதிமன்ற தரப்பு சான்றாவணம் 1 இன் மீது தயாரிக்கப்பட்ட ஆவணம்/கிரைய ஆவணம் மீது நிலஉரிமையாளரால் சார்வுற்றிருக்க முடியாது, என பணிந்துரைக்கப்பட்டது.கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் சந்தை மதிப்பை மதிப்பிட/நிர்ணயிக்க சிறந்த கிரைய பத்திரம் கிடைக்கக்கூடும் என்று நீதிமன்ற தரப்பு பிரதிவாதி சான்றாவணம் 2 பொருள் எண்.9க்கு எதிராக நிலம் கையகப்படுத்தும் அலுவலர் மற்றும் உயர்நீதிமன்றம் சார்வுற்றது என்று சமர்பிக்கப்படுகிறது.

6. அந்தந்த தரப்பினருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர்களின் வாதங்களை முழுமையாக கேட்டறிந்தோம்.தற்போதைய வழக்கில் இச்சட்டத்தின் பிரிவு 4 இன் கீழ் 0.73 ஹெக்டேர் அஃதாவது 1.80 ஏக்கர் கொண்ட ஒட்டுமொத்த பரப்பளவிற்கும் 27.09.1990/11.01.1991- அன்று அறிவிக்கை வழங்கப்பட்டது என்பதை ஆரம்பத்திலேயே கவனத்தில் கொள்வது அவசியமாகும்.11.01.1990 தேதியிட்டசர்வே எண்-359 இல் 1 ஏக்கர் பரப்பளவு ரூ.16,000/-க்கு விற்கப்பட்டது, அதாவது ஒரு சென்ட் ரூ.160 இன் படி விற்பனை நிகழ்வுகள் மற்றும் விற்பனைஆவணம் வாயிலாக நிலம் கையகப்படுத்தும் அலுவலர், தீர்மானிக்கப்பட்ட மற்றும் தீர்வு மூலமாக இழப்பீடு தொகையை சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.160 என நிர்ணயம் செய்து வழங்கினார்.எனினும், நில உரிமையாளராலேயே 11.01.1990 தேதியிடப்பட்டு நிறைவேற்றப்பட்ட நீதிமன்ற தரப்பு சான்றாவணம் 1இன் பேரிலான கிரயத்தை கருத்தில் கொண்டும் அதனை சார்வுற்றும் 5 ½ சென்ட் பரப்பளவு கொண்ட நிலத்தை ரூ.16,375/- அதாவது சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.2977 விற்பனை செய்ததையடுத்து, 1/3 சென்ட் கழித்தபின் கற்றறிந்த குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றம் சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ. 2183.33 என்று இழப்பீட்டை உயர்த்தியதாக தெரிவித்துள்ளது.எனினும், உயர் நீதிமன்றம் இழப்பீட்டுத் தொகையை சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ. 232.45 குறைத்ததால் அரசு தரப்பில் இந்த மேல்முறையீட்டை முன்கொணர்ந்துள்ளது.

7. உயர்நீதிமன்றத்தால் தீர்மானிக்கப்பட்ட தொகை அஃதாவது சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.232.45 என்றும் அல்லது சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.2977 என்றும் 5 ½ சென்ட் பரப்பளவு உடைய நிலத்தை விற்பனை செய்ததையடுத்து நில உரிமையாளராலேயே 11.01.1990 தேதியிடப்பட்டு நிறைவேற்றப்பட்ட நீதிமன்ற தரப்பு சான்றாவணம் 1இல் உள்ள ஆவணத்தை சார்வுற்று உயர்த்தப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகைக்கு நில உரிமையாளர்கள் தகுதியுடையவர்களா என்பதே இந்நீதிமன்றத்தின் முன்பு பரிசீலனைக்காக முன்வைக்கப்பட்ட பிரச்சனை குறித்துஅந்தந்த தரப்பினருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர்களை நாங்கள் கேட்டறிந்தோம்.

7.1. உயர்நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணை அத்துடன் குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணையை படித்தறிந்ததன் மூலம் உயர்நீதிமன்றம் அத்துடன் குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றம் இவ்விரண்டும் இந்த விடயங்களை கையாண்டு தீர்மானித்த விதத்துடன் நாங்கள் திருப்தியடையவில்லை என்பதை எடுத்தயெடுப்பிலேயே கவனத்தில்கொள்வது அவசியமாகும்.இருப்பினும், இந்த விஷயத்தை புதிய பரிசீலனைக்காக குறிப்பு நீதிமன்றம்/உயர் நீதிமன்றத்திற்கு மாற்றுவதற்கு பதிலாக, பதிவில் உள்ள பொருள்/ஆதாரங்களின் அடிப்படையில் தகுதியின் மீதான மேல்முறையீடுகளை நாங்கள் பரிசீலித்தோம்.

7.2. இப்போது நில உரிமையாளராலேயே 11.01.1990 தேதியிடப்பட்டு அவருடைய உறவினருக்கு ஆதரவாக 5 ½ சென்ட் பரப்பளவு கொண்ட நிலத்தை சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.2977 விற்பனை செய்ததையடுத்து நீதிமன்ற தரப்பு சான்றாவணம்1இன் பேரிலான ஆவணத்தின்மீதான நம்பகத்தன்மை பொறுத்தமட்டில், நிலத்தின் அஃதாவது 5 ½ சென்ட் பரப்பளவு மட்டுமே சிறிய பகுதி தொடர்பான ஒப்பிடக்கூடிய விற்பனைமுறையாக அதனை கூறிவிடமுடியாது.நில உரிமையாளரால் 11.01.1990 தேதியிடப்பட்டு அவருடைய உறவினருக்கு ஆதரவாக நீதிமன்ற தரப்பு சான்றாவணம் 1-ஆன கிரைய ஆவணம் நிறைவேற்றப்பட்ட சமயத்தின்போது பதிவுருக்களில் எதுவும்

இல்லை என்பதாலும் வருங்காலத்தில் பிரச்னைக்குள்ளான இடம் கையகப்படுத்தப்படும் என்று தரப்பினர்கள் அறிந்திருந்தனர் என்ற ஒரே ஒரு காரணத்தினால் நீதிமன்ற தரப்பு சான்றாவணம் 1-ஐ நிராகரிதுவிட முடியாது என்பது உண்மைதான்.இதற்குமேல் கூர்ந்து கவனித்ததுபோன்று, தற்போதைய வழக்கில் 27.09.1990 அன்று முதன்முறையாக பிரிவு 4-ற்கான அறிவிப்பு வழங்கப்பட்டு வெளியிடப்பட்டது.தற்போதைய வழக்கில் மேல்முறையீட்டாளரால் சார்வுறப்பட்ட, 11.01.1990 தேதியிடப்பட்ட விற்பனை ஆவணமான நீதிமன்ற தரப்பு சான்றாவணம் 1-மீது உயர்நீதிமன்றம் அத்துடன் குறிதனுப்புகை நீதிமன்றம் இவ்விவரண்டும் சார்வுற்றதை கவனத்தில் கொள்ளவதும்கூட அவசியமாகும். எனினும், சென்ட் ஒன்றிற்கு ரூ.232.45 என்று சந்தை மதிப்பாக தீர்மானித்து/வந்தடைந்ததை உயர் நீதிமன்றம் நியாயப்படுத்துவதற்கு இல்லை.இதற்குமேல் கூர்ந்து கவனித்ததுபோன்று, ஒப்பிடப்படக்கூடிய விற்பனை முறைகள் இல்லை என்ற பட்சத்தில், 11.01.1990 தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணமான நீ.த.சா.ஆ 1-ஐ கருத்தில் கொள்ள வேண்டும்.சூழ்நிலைக் கோணத்தில் இருந்து அடுத்துள்ள நிலையும் அத்துடன் கால அளவில் இருந்து அடுத்துள்ள நிலையையும் கருத்தில்கொண்டு 11.01.1990 தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணமான நீ.த.சா.ஆ 1-ஐ வேறுவகையிலும்கூட ஒப்பிடக்கூடிய உதாரணமாக கூறலாம்.வீட்டுவசதித் திட்டத்துக்காக கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலம் என்பது குறித்தும் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும்.எனினும் அதே சமயத்தில், 11.01.1990 தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணமான நீ.த.சா.ஆ 1-ஐ அஃதாவது 5 ½ சென்ட் பரப்பளவு கொண்ட சிறிய பகுதி மட்டுமே என்ற சங்கதியை மறந்துவிட முடியாது.கொடுக்கப்பட்ட வழக்குகளில், சந்தை மதிப்பை நிர்ணயிக்கும் போது பொருத்தமான தள்ளுபடிகளை வழங்குவதன் மூலம் சிறிய பகுதிகளின் ஒப்பிடக்கூடிய விற்பனையின் கிரைய ஆவணமும் கூட பரிசீலிக்கப்படலாம்.எனவே, இந்த வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளின் தனிப்பட்ட அம்சங்களை கருத்தில்கொண்டும் மற்றும்நீதியின் நலன் கருதியும், பொருத்தமான தள்ளுபடிகளை அதாவது 60 சதவிகித

தள்ளுபடி வழங்குவதன் மூலம், 11.01.1990 தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணமான நீ.த.சா.ஆ 1-ஐ பரிசீலித்து இழப்பீடு தேதியை நிர்ணயித்து கொள்ளலாம் என்பது எங்களது கருத்துநிலையாகும்.எனவே, நீ.த.சா.ஆ 1-ஆன 11.01.1990 தேதியிடப்பட்ட கிரைய ஆவணம் ரூ.16,375/- என்ற விற்பனை மறுபயனிற்கானது, 5 ½ சென்ட்டுகளுக்குடையது, சென்ட் ஒன்றுக்கு ரூ.2977/- என்று வந்ததையடுத்து நிறைவேற்றப்பட்டது, மேலும் 60 சதவிகிதத்தை (இவ்வழக்கின் தனிப்பட்ட சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளில்) தள்ளுபடி செய்த பின்னர் சந்தை மதிப்பு சென்ட் ஒன்றுக்கு ரூ 1191/- என்று தீர்மானித்து/மதிப்பிடப்பட்டது.

மேற்சொன்ன காரணங்களைக் கருத்தில் கொண்டும், மேற்கண்டதை முன்னிட்டும் தற்போதைய மேல்முறையீடு பகுதியாக அனுமதிக்கப்படுகிறது. நிலம் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் வகையங்களின் கீழ் கிடைக்கக்கூடிய அனைத்து சட்டபூர்வமான பயன்களுடன் சென்ட் ஒன்றுக்கு ரூ.1191/-என்ற வீதத்தில் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திற்கான இழப்பீட்டை பெறுவதற்கு மேல்முறையீட்டாளர்-அசல் கோருனர்-நிலஉரிமையாளருக்கு தகுதி உள்ளது என்று தீர்மானிக்கப்பட்டது. உயர்நீதிமன்றத்தால் மே.வ.எண்.1222/2001-இல் 30.07.2008 தேதியிடப்பட்டு பிறப்பிக்கப்பட்ட எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் ஆணையை மேற்கூறிய அளவிற்கு மாற்றியமைக்கப்படுகிறது.எனவே, தற்போதைய மேல்முறையீடானது மேற்சொன்ன அளவிற்கு பகுதியாக அனுமதிக்கப்படுகிறது.

எனினும், செலவுத்தொகை குறித்து எந்த உத்தரவும் இல்லை.

[மாண்புமிகு நீதியரசர் எம்.ஆர்.ஷா]

[மாண்புமிகு நீதியரசர் ஏ. எஸ். போபண்ணா]

புதுதில்லி

29.09.2021

<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 ஆங்கிலப்பதிப்பே அதிகாரப்பூர்வமானதாகும்."