[2022] 18 எஸ்.சி.ஆர் 65

தேஷ் ராஜ் மற்றும் பலர்

–எதிர்–

ரோதாஷ் சிங்

(உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண்.9217/2022)

டிசம்பர் 14, 2022

[மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. சூர்யா காந்த்

மற்றும்

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. பேலா எம்.திரிவேதி]

ஒப்பந்தச் சட்டம், 1872: பிரிவு 55, 74 – குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டம் – பிரிவு 22 – குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான உடன்படிக்கை – கால அவகாசம் முக்கியமாகக் கருதப்படும் ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் நிறைவேற்றுகை செய்யாததன் விளைவு – பொறுப்புறுதித் தொகையை திரும்பப் பெறுதல் – சொத்துக்களில் தங்களுக்குரிய பங்குகளின் கூட்டு உரிமையாளர்களான மேல்முறையீட்டாளர்கள், எதிர்மேல்முறையீட்டாளருடன் தனி விற்பனை உடன்படிக்கையில் கையெழுத்திட்டனர் – இந்த உடன்படிக்கைகளின்படி, விற்பனை பத்திரம் நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதியில் நிறைவேற்றுகை செய்யப்படாவிட்டால், மேல்முறையீட்டாளர்களால் பொறுப்புறுதித் தொகை வசூலிக்கப்படலாம் – எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் விற்பனைக்கான பகுதியளவு பணம்செலுத்தலை பொறுப்புறுதித் தொகையாக செலுத்தினார் – எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தேவையான தடையில்லா சான்றிதழ்களைப் பெற்று, நிறைவேற்றுகை தேதிக்கு முன்னர் மேல்முறையீட்டாளருக்கு தெரிவிக்க வேண்டும், தவறினால் உடன்படிக்கை ரத்து செய்யப்பட்டதாகக் கருதப்படும் –

மேல்முறையீட்டாளர் இந்து இளவர்நிலை மற்றும் காப்பாண்மைச் சட்டத்தின் கீழ் அனுமதி பெற வேண்டும், அவர்கள் அதைப் பெற்று நிறைவேற்றுகை செய்யப்பட்ட தேதியில் சார்பதிவாளர் முன் முன்னிலையானார்கள், இருப்பினும், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் விற்பனை பத்திரத்தை நிறைவேற்றுகை செய்ய முன்னிலையாகத் தவறிவிட்டார் – மேல்முறையீட்டாளர் பொறுப்புறுதித் தொகையை வசூலித்து, விற்பனை பத்திரத்தை ரத்து செய்ததாகக் கருதினார் – எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் உடன்படிக்கையின் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்காக ஒரு வழக்கைத் தாக்கல் செய்தார் – வழக்கு நிலுவையில் இருந்த நிலையில், மாநில அரசு கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கைகளைத் தொடங்கியதுடன், மேற்படி சொத்துக்களை கையகப்படுத்தியது – விசாரணை நீதிமன்றம், விற்பனை உடன்படிக்கைகளை செயல்படுத்த முடியாததாக மாற்றியதற்கு இரு தரப்பினரும் சமமான பொறுப்பு கொண்டவர்கள் என்றும், நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கைகளைக் கருத்தில் கொண்டு விற்பனை உடன்படிக்கைகள் எந்த வகையிலும் செயல்படுத்த முடியாதவை என்றும் கருதி, எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு தேவையான வட்டியுடன் பொறுப்புறுதித் தொகையை மீளப்பெறுவதற்கான தீர்ப்பாணையைப் பிறப்பித்தது – முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும் உயர் நீதிமன்றமும் இதை உறுதி செய்தன – மேல்முறையீட்டில், முடிவு : விற்பனை உடன்படிக்கைகள், கால வரையறுக்கப்பட்ட செயல்திறனை ஒரு அத்தியாவசிய நிபந்தனையாகக் கருதுவதற்கான தரப்பினர்களின் நோக்கத்தை தெளிவாகக் குறிப்பிடுகின்றன – எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் சார்பில் வழக்கைத் தாக்கல் செய்வதில் தேவையற்ற காலதாமதம்

ஏற்பட்டதால், குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான நிவாரணம் வழங்க முடியாது – விற்பனைப் பத்திரத்தை நிறைவேற்றுகை செய்வதற்குத் தேவையான தடை இல்லா சான்றிதழைப் பெறுவதற்கு அவர் எந்தவொரு நேரிய திறனுள்ள நடவடிக்கையை மேற்கொண்டார் என்பதைக் குறிப்பிடுவதற்கு எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் எந்த ஆதாரத்தையும் முன்வைக்கவில்லை – எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் வழங்கப்படாத தடை இல்லா சான்றிதழைப் பெறுவது தொடர்பாக மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு எதிராக கூட்டுத்தாபனமல்லாத வாதம் – மேலும், முதலில் இந்த சொத்து நிறைவேற்றுகை செய்யப்பட்ட நாளில் விவசாய நிலமாக இருந்ததால், இதுபோன்ற தடை இல்லா சான்றிதழ் தேவையில்லை – மேல்முறையீட்டாளர்கள் வேண்டுமென்றே தங்கள் உடன்படிக்கையின் நிறைவேற்றுகையைத் தவிர்த்தனர் என்பதை நிரூபிக்க எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தவறிவிட்டார் – மேலும், எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் அசல் வாதுரையில் பொறுப்புறுதித் தொகையைத் திருப்பித் தருமாறு வேண்டுரைக்காததால், நீதிமன்றம் தானாக முன்வந்து பணத்தை திருப்பித் தர முடியாது – பறிமுதல் தன்மையை எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் ஒருபோதும் எதிர்க்கவில்லை என்பதாலும், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் ஒருபோதும் பொறுப்புறுதித் தொகையை திருப்பித் தருமாறு வேண்டுரைக்கவில்லை என்பதாலும், ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 74 இன் படி மேல்முறையீட்டாளர்களால் பொறுப்புறுதித் தொகையை வசூலிக்கப்பது நியாயமானது மற்றும் நியாயமான இழப்பீட்டின் வரம்புகளுக்கு உட்பட்டது – விற்பனைப் பத்திரங்கள் நிறைவேற்ற முடியாததாக விளம்புகை செய்யப்படுவதற்குப்

பதிலாக அவை முடிக்கப்பட்டதாக சரியாகக் கருதப்பட வேண்டும் – இதனால், கீழமை நீதிமன்றங்களின் தீர்ப்புரைகள் நீக்கறவு செய்யப்பட்டு, வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது – இந்து இளவர்நிலை மற்றும் காப்பாண்மைச் சட்டம், 1956 – ஹரியானா நகர்ப்புற பகுதிகளின் வளர்ச்சி மற்றும் ஒழுங்குமுறை சட்டம், 1975.

சதீஷ் பத்ரா –எதிர்– சுதிர் ராவல் (2013) 1 எஸ்சிசி 345 : [2012] 9 எஸ்சிஆர் 662; ஃபதே சந்த் –எதிர்– பால்கிஷன் தாஸ் [1964] 1 எஸ்.சி.ஆர் 515; சிட்டாடல் ஃபைன் பார்மாசூட்டிகல்ஸ் –எதிர்– ராமணியம் ரியல் எஸ்டேட்ஸ் பிரைவேட் லிமிடெட் (2011) 9 எஸ்.சி.சி 147 : [2011] 13 எஸ்சிஆர் 605; சாரதாமணி கந்தப்பன் –எதிர்– எஸ்.ராஜலட்சுமி (2011) 12 எஸ்.சி.சி 18 : [2011] 8 எஸ்சிஆர் 874; கைலாஷ் நாத் அசோசியேட்ஸ் –எதிர்– டெல்லி மேம்பாட்டு ஆணையம் (2015) 4 எஸ்.சி.சி 136 : [2015] 1 எஸ்சிஆர் 627; ஓ.என்.ஜி.சி லிமிடெட் –எதிர்– சா பைப்ஸ் லிமிடெட் (2003) 5 எஸ்சிசி 705 : [2003] 3 எஸ்சிஆர் 691 – குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

பார்வையிடப்பட்ட தீர்முடிவுகள்

[2012] 9 எஸ்சிஆர் 662	குறிப்பிடப்பட்டது	பத்தி 17
[1964] 1 எஸ்சிஆர் 515	குறிப்பிடப்பட்டது	பத்தி 18
[2011] 13 எஸ்சிஆர் 605	குறிப்பிடப்பட்டது	பத்தி 23
[2011] 8 எஸ்சிஆர் 874	குறிப்பிடப்பட்டது	பத்தி 23
[2015] 1 எஸ்சிஆர் 627	குறிப்பிடப்பட்டது	பத்தி 35

[2003] 3 எஸ்சிஆர் 691 குறிப்பிடப்பட்டது பத்தி 35

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகாரவரம்பு : உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண்.921 /2022.

சண்டிகரில் உள்ள பஞ்சாப் மற்றும் ஹரியானா உயர் நீதிமன்றத்தின் முறையான இரண்டாம் மேல்முறையீடு எண்.1847/2017 (மு & ப) இல் 15.05.2019 தேதியிட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவிலிருந்து எழுகிறது.

மேல்முறையீட்டாளர்களுக்காக – சித்தார்த் மிட்டல், பிரபாத் குமார், க்ஷிதிஸ் சவுகான், சாஹில் அமர்நாத், செல்வி. ஷில்பா ஜி.மிட்டல்.

எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்காக – திருமதி சோனாலி ஜூன், கௌரவ் பட், கருணாகர் மஹாலிக்.

நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரை மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. சூர்யா காந்த் அவர்களால் பகரப்பட்டது.

1. அனுமதி வழங்கப்பட்டது.

2. விசாரணை நீதிமன்றம் மற்றும் முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணை உறுதி செய்யப்பட்டதற்கு எதிராக மேல்முறையீட்டாளர்களால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட இரண்டாவது மேல்முறையீட்டை தள்ளுபடி செய்து பஞ்சாப் மற்றும் ஹரியானா உயர் நீதிமன்றம் 15.05.2019 அன்று பிறப்பித்த தீர்ப்புரைக்கு எதிராக தற்போதைய மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. சம்பந்தப்பட்ட விற்பனைக்கான உடன்படிக்கைகளுக்குப் பதிலாக தேவையான வட்டியுடன் பகுதியளவு செலுத்தப்பட்ட விற்பனை மறுபயனை உள்ளடக்கிய பொறுப்புறுதித் தொகையை மீளப்பெறுவதற்கான தீர்ப்பாணையைப் பெற எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு உரிமை உண்டு. எங்கள் முன்

தீர்மானிப்பதற்குறிய ஒப்பந்த விதிமுறைகளை மீறுவது தொடர்பான சட்டப் பிரச்சினையை ஆழமாக ஆராய்வதற்கு முன்னர் பொருண்மை சார்ந்த கூறுகள் குறித்து விவாதிக்கப்பட்டது.

அ. பொருண்மைகள்

3. அசல் வழக்கின் கருப்பொருள் யாதெனில், குர்கான் மாவட்டத்திலுள்ள திக்ரா கிராம தாலுகாவில் அமைந்துள்ள 23 கனல்ஸ் 4 மார்லாஸ், கெவாட் எண் 226, கடோனி எண் 225, ரெக்ட் எண் 27, கிலா எண் 3 மின் (2–9), 4 மின் (4–15), 7 (8–0), 14 (4–0) (இதன்பிறகு 'தொடர்புடைய சொத்து' என்று குறிப்பிடப்படும்) வருவாய் சொத்தாகும், இது மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு அவரவர் பங்குகளின் அளவிற்கு கூட்டாக சொந்தமாக இருந்தது.

4. 17.02.2004 அன்று சம்பந்தப்பட்ட சொத்திற்காக தற்போதைய தரப்பினரிடையே விற்பனை செய்வதற்கான இரண்டு தனித்தனி உடன்படிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்பட்டன. (இதன்பிறகு, 'விற்பனை உடன்படிக்கைகள்' என்று குறிப்பிடப்படும்). முதல் உடன்படிக்கையில், 1 முதல் 4 ஆம் மேல்முறையீட்டாளர்கள் சம்பந்தப்பட்ட சொத்தில் 4/5 பங்கு அளவிற்கு தங்கள் பங்கை விற்பனை செய்ய ஒப்புக்கொண்டனர், இரண்டாவது உடன்படிக்கையில், 5 ஆம் மேல்முறையீட்டாளர் அவருக்கும் அவரது இளவர் மகனுக்கும் சொந்தமான மீதமுள்ள 1/5 பங்கை எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு விற்பனை செய்வதற்கு ஒப்புக்கொண்டார். இரண்டாவது உடன்படிக்கையில், இளவரின் பங்குகளை விற்பனை செய்வதற்கு இந்து இளவர்நிலை மற்றும் காப்பாண்மைச் சட்டம், 1956 இன் கீழ் அனுமதியைப் பெறுவதற்கு 5 ஆம் மேல்முறையீட்டாளர் ஒப்பந்த

அடிப்படையில் கடமைப்பட்டிருந்ததைத் தவிர, இரு உடன்படிக்கைகளின் பொருள் விதிமுறைகளும் ஒரே மாதிரியானவை என்பதைக் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும்.

5. விற்பனை உடன்படிக்கைகளின்படி, ஏக்கருக்கு ரூ.79,00,000/– என்ற விகிதத்தில் விற்பனை மறுபயன் நிர்ணயிக்கப்பட்டது. அதன்படி, எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் மொத்தமாக ரூ. 22,90,000/– செலுத்தியதாகக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது, இது பொறுப்புறுதித் தொகையின் தன்மையில் இருந்த விற்பனை மறுபயனின் ஒரு பகுதியாக செலுத்தப்பட்டது. விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் கூறு 4 இன் படி, விற்பனை பத்திரம் நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதியில், அதாவது 16.08.2004 அன்று (இனிமேல், 'நிறைவேற்றுகை செய்யப்பட்ட தேதி') நிறைவேற்றுகை செய்யப்படாவிட்டால், மேல்முறையீட்டாளர்களால் பொறுப்புறுதித் தொகை வசூலிக்கப்படலாம். மேலும், விற்பனை உடன்படிக்கைகள் கூறு 8 இன் படி, எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தேவையான அனைத்து தடையில்லா சான்றிதழ்களையும் (இனிமேல், 'த.இ.சா') பெறுவதற்கு பொறுப்பாவார். கூடுதலாக, நிறைவேற்றுகை செய்யப்பட்ட தேதிக்கு முன்பே தடையில்லா சான்றிதழ்களை வழங்குவது குறித்து மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு அவர் தெரிவிக்க வேண்டியிருந்தது, தவறினால் ஒப்பந்தம் ரத்து செய்யப்பட்டதாகக் கருதப்படும்.

6. விற்பனை உடன்படிக்கைகளின்படி, இந்து இளவர்நிலை மற்றும் காப்பாண்மைச் சட்டம், 1956 இன் கீழ் தேவையான அனுமதியை அவர்கள் நிறைவேற்றுகை தேதிக்கு முன்னரே பெற்றதாக மேல்முறையீட்டாளர்கள் குறிப்பிட்டனர். இது 10.07.2004 தேதியிட்ட அறிவிப்பின் மூலம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு தெரிவிக்கப்பட்டது. அவர்களின் வழக்கு என்னவென்றால், உடன்படிக்கைகளின் தொடர்ச்சியாக, மேல்முறையீட்டாளர்கள் நிறைவேற்றுகை தேதியில் குர்கான் சார்பதிவாளர் முன் முன்னிலையானார்கள், ஆனால் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் விற்பனை பத்திரத்தை நிறைவேற்றுகை செய்வதற்கும் மீதமுள்ள விற்பனை மறுபயனை செலுத்துவதற்கும் சார்பதிவாளர் முன் முன்னிலையாகத் தவறிவிட்டார்.

7. விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் விதிமுறைகளின்படி விற்பனை ஆவணத்தை நிறைவேற்றுகை செய்வதற்காக 01.09.2004 அன்று சார் பதிவாளரிடம் முன்னிலையாக கூடுதல் வாய்ப்பை அளித்து 18.08.2004 தேதியிட்ட சட்டப்பூர்வ அறிவிப்புகளை மேல்முறையீட்டாளர்கள் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரிடம் வழங்கினர். சட்டப்பூர்வ அறிவிப்புகளில், காலம் என்பது ஒப்பந்தத்தின் இன்றியமையாத பொருள் என்று வெளிப்படையாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்பது ஏற்புடையதாகும். மேலும், உடன்படிக்கைகளின்படி, மேல்முறையீட்டாளர்கள் பொறுப்புறுதித் தொகையை இழந்து, உடன்படிக்கைகளை ரத்து செய்யப்பட்டதாகக் கருத வேண்டும் என்று தெளிவாகக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இருப்பினும், அவர்கள்

எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு அவரது ஒப்பந்தக் கடமைகளை நிறைவேற்றுகைக்கான கடைசி வாய்ப்பை வழங்கினர்.

8. 01.09.2004 விடுமுறை நாளாக விளம்புகை செய்யப்பட்டதால், மேல்முறையீட்டாளர்கள் 31.08.2004 அன்றும் அதேபோல் 02.09.2004 அன்றும் சார் பதிவாளர் முன் முன்னிலையானார்கள். எனினும், விற்பனை பத்திரத்தை நிறைவேற்றுகை செய்வதற்கும் பதிவு செய்வதற்கும் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் முன்னிலையாகத் தவறியதன் காரணமாக, மேல்முறையீட்டாளர்கள் பொறுப்புறுதித் தொகையை இழந்து, விற்பனை உடன்படிக்கைகள் ரத்து செய்யப்பட்டதாகக் கருதினர். மேல்முறையீட்டாளர்கள் சார் பதிவாளர் முன்பு முன்னிலையான அனைத்து முறைகளும், அவர்கள் அளித்த ஆணையுறுதி ஆவணங்கள் மூலம் குறிக்கப்பட்டன.

9. 2006 ஜனவரி வரை நிலைமை செயலற்றதாகவே இருந்தது, அப்போது, விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான பரிகாரம் மற்றும் இதர விளைவுகளின் பரிகாரத்தை கோரி எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான அசல் வாதி வழக்கை தாக்கல் செய்தார். எனினும், வழக்கு விசாரணை நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் இருந்தபோது, நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டம், 1894 பிரிவு 4 இன் கீழ் 12.12.2008 அன்று வெளியிடப்பட்ட அறிவிக்கையின் மூலம் ஹரியானா மாநில அரசு கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கைகளை மேற்கொண்டது. இதன்விளைவாக, சம்பந்தப்பட்ட நிலம், 23.11.2011 தேதியிட்ட தீர்வத்தின்படி கையகப்படுத்தப்பட்டது. அடுத்தடுத்த நிகழ்வின் காரணமாக,

எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தனது வாதுரையைத் திருத்துமாறு கோரியதை விசாரணை நீதிமன்றம் அனுமதித்தது.

10. திருத்தப்பட்ட வாதுரையில், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் விற்பனை உடன்படிக்கைகளை நிறைவேற்றுகை செய்வதற்கு அவர் எப்போதும் தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருப்பதாகவும், மேல்முறையீட்டாளர்கள் தேவையான அனுமதி மற்றும் தடையில்லா சான்றிதழ்களை வழங்குவதற்கு தேவையான ஆவணங்களை சமர்ப்பிக்கவில்லை என்ற தனது நிலைப்பாட்டை குறிப்பிட்டார். மேலும், குறித்தவகை நிறைவேற்றுகை மீதான பரிகாரத்தை தவிர, சம்பந்தப்பட்ட சொத்தை எந்த மூன்றாம் தரப்பினருக்கும் விற்க முடியாது என்ற பொருட்டு நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட வேண்டும் என்றும், விற்பனை உடன்படிக்கைகள் இன்னும் பிணைப்புடன் இருக்கின்றன என்ற விளம்புகையுடன் அவருக்கு உரிமை வழங்கப்பட வேண்டும் என்றும் அவர் வேண்டுரைத்தார். அதற்கு மாற்றாக, தேவையான வட்டி மற்றும் செலவினங்களுடன் நிலத்தின் மதிப்பீட்டுத் தொகைக்கு, தனக்கு ஆதரவாக ரூ 2,29,10,000/– என்ற தொகையை நிர்ணயித்து தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்க வேண்டும் என்று அவர் கோரியுள்ளார்.

11. இதற்கு பதிலளிக்கும் விதமாக, மேல்முறையீட்டாளர்கள் முன்வைத்த எதிர்வாதுரையில், ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட காலத்திற்குள் விற்பனை பத்திரத்தை நிறைவேற்றாதது எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் தவறு என்றும், அவர் வேண்டுமென்றே செயல்படாததற்காக வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என்றும் குறிப்பிடப்பட்டது. குறிப்பாக, மேல்முறையீட்டாளர்கள் நிலத்தின் வர்த்தக மதிப்பு அதிகரித்துள்ளதால்,

நிலத்தை அபகரிப்பதற்கான ஒரு தந்திரமாக அதிக காலதாமத்திற்குப் பிறகு இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்ற நிலைப்பாடுடன் இருந்தனர்.

12. ஆவண மற்றும் வாய்மொழி சாட்சியங்கள் இரண்டையும் பரிசீலித்த பின்னர், விசாரணை நீதிமன்றம் விற்பனை உடன்படிக்கைகளை செயல்படுத்த முடியாததாக மாற்றியதற்கு இரு தரப்பினருக்கும் சமமான பொறுப்புள்ளது என்று முடிவு செய்தது. நிறைவேற்றுகை செய்யப்பட்ட தேதியன்று சார்பதிவாளர் முன் முன்னிலையாக வேண்டும் என்ற வாதம் தொடர்பாக இரு தரப்பினரின் நிலைப்பாட்டை விசாரணை நீதிமன்றம் உறுதியுடன் ஏற்றுக்கொண்டாலும், 1975 ஆம் ஆண்டின் ஹரியானா வளர்ச்சி மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகளின் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் (இனிமேல், 'ஹுடா சட்டம்') பிரிவு 7 ஏ இன் கீழ் தடையில்லா சான்றிதழைப் பெறுவதில் மேல்முறையீட்டாளர்கள் பயனுள்ள நடவடிக்கைகளை எடுக்காததால் இது அர்த்தமற்றது என்று குறிப்பிட்டது. இருப்பினும், நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கைகளைக் கருத்தில் கொண்டு விற்பனை உடன்படிக்கைகள் எந்த வகையிலும் செயல்படுத்த முடியாதவை என்று விசாரணை நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்து, நியாயமற்ற செறிவூட்டல் என்ற கோட்பாட்டின் அடிப்படையில் பொறுப்புறுதித் தொகையை வசூலிக்க தீர்ப்பாணையிட்டது. முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் முற்றிலும் ஒத்த காரணங்களுக்காக விசாரணை நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பாணையை உறுதி செய்தது.

13. உயர்நீதிமன்றம் தனது எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரையில் இரண்டு கருத்துரைகளை வெளியிட்டது – முதலாவதாக, ஹரியானா வளர்ச்சி மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகள் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிரிவு 7 ஏ இன் கீழ் தடை இல்லா சான்றிதழைப் பெறுவதற்கு தேவையான நடவடிக்கைகளை எடுத்ததா என்பதை நிரூபிக்க தரப்பினர்களால் எந்த ஆதாரமும் முன்வைக்கப்படவில்லை என்பதை கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும் மற்றும்; இரண்டாவதாக, 31.08.2004 அல்லது 01.09.2004 அன்று விற்பனைப் பத்திரத்தை நிறைவேற்றுகை செய்வதற்கான கடைசி வாய்ப்பு எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு வழங்கப்பட்டபோது, மேல்முறையீட்டாளர்கள் சார்பதிவாளர் முன் முன்னிலையானதற்கான சான்றுகள் நிரூபிக்கப்படவில்லை என்பதாலும், 18.08.2004 தேதியிட்ட சட்ட அறிவிப்புகள் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு வழங்கப்படவில்லை என்பதாலும் சந்தேகத்திற்குரியது. எனவே, கீழமை நீதிமன்றங்களால் நிறைவேற்றப்பட்ட தீர்ப்பாணையை உயர்நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியதுடன், கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கைகளை கருத்தில் கொண்டு, பொறுப்புறுதித் தொகையை மீட்டெடுப்பதற்கான மாற்றுப் பரிகாரம் சட்டப்பூர்வமாக சரியானது என்று குறிப்பிட்டது.

14. பாதிக்கப்பட்ட மேல்முறையீட்டாளர்கள் இந்நீதிமன்றத்தின் முன் உள்ளனர்.

<u>ஆ. வாதங்கள்</u>

15. நாங்கள் தரப்பினர்களுக்கான வழக்குரைஞர்களின் வாதங்களை கேட்டும், சமர்ப்பிக்கப்பட்ட பதிவுருக்களிலுள்ள பதிவாவணங்களை ஆராய்ந்தோம்.

16. மேல்முறையீட்டாளர்களின் கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் திரு. சித்தார்த் மிட்டல் – முதலாவதாக, இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டம், 1872 (இனிமேல், 'ஒப்பந்தச் சட்டம்' என்று குறிப்பிடப்படும்) பிரிவு 55 இன் கீழ் விற்பனை உடன்படிக்கைகளின்படி காலம் என்பது ஒப்பந்தத்தின் இன்றியமையாத பொருள் என்பதை அனைத்து கீழமை நீதிமன்றங்களும் கவனிக்கத் தவறிவிட்டன என்று வாதிட்டார். விற்பனை உடன்படிக்கைகளை நிறைவேற்றுகை செய்ய ஒப்பந்த நிறைவேற்றுகை தேதி அல்லது அதற்கு முன்னர் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் கட்டாயமாக நிறைவேற்றப்பட வேண்டும் என்று அவர் சமர்ப்பித்தார். மேல்முறையீட்டாளர்கள் 18.08.2004 தேதியிட்ட தங்கள் சட்ட அறிவிப்புகளில் இதே நிலைப்பாட்டை மீண்டும் வலியுறுத்தியதாக அவர் குறிப்பிட்டார். இரண்டாவதாக, சம்பந்தப்பட்ட காலகட்டத்தில், அதாவது நிறைவேற்றுகை தேதியில், ஹரியானா வளர்ச்சி மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகள் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிரிவு 7 ஏ இன் கீழ் தடையில்லா சான்றிதழைப் பெற வேண்டிய அவசியமில்லை என்ற பொருண்மையை உயர் நீதிமன்றம் முற்றிலும் புறக்கணித்துள்ளது. ஒப்பந்தங்கள் நிறைவேற்றுகை தேதியில் இந்த நிலம் 'விவசாய நிலம்' என்றும், 02.06.2008 தேதியிட்ட அறிவிப்பின் மூலம் குருகிராம் மாநகராட்சி எல்லைக்குள் முதல் முறையாக சேர்க்கப்பட்டுள்ளது என்றும் அவர் சமர்ப்பித்தார். மூன்றாவதாக, விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் கூறு 8 இன் கீழ், தொடர்புடைய தடை இல்லா சான்றிதழ்களைப் பெறுவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளரே தவிர மேல்முறையீட்டாளர்கள் அல்ல என்றும் வாதிட்டார். எனவே, ஹரியானா வளர்ச்சி மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகள் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிரிவு 7 ஏ

இன் கீழ் தடையில்லா சான்றிதழ்களைப் பெற நடவடிக்கைகள் எடுக்கப்பட்டன என்பதை நிரூபிக்க வேண்டிய பொறுப்பு எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு இருந்தது, அதை அவர் நிறைவேற்றத் தவறிவிட்டார் என்று வாதிட்டார்.

17. திரு. மிட்டலின் மேலே குறிப்பிடப்பட்ட அனைத்து வாதங்களின் ஒருங்கிணைந்த சாராம்சம் என்னவென்றால், **சதீஷ் பத்ரா – எதிர்– சுதிர் ராவல் (2013) 1 எஸ்.சி.சி 345** என்ற வழக்கில் தீர்ப்பளிக்கப்பட்ட சட்டத்தின்படி, விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் கீழ் நிர்ணயிக்கப்பட்டபடி, மேல்முறையீட்டாளர்களால் முடிவுக்கான உரிமையை சட்டப்பூர்வமாக பயன்படுத்துவதற்கும், அதன்படி பொறுப்புறுதித் தொகையை திரும்பப் பெறுவதற்கும், ஒப்பந்தக் கடமைகளை நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் நிறைவேற்றப்படாததும் காரணமாக இருந்தது.

18. மாறாக, எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் திருமதி சோனாலி கர்வாஸ்ரா ஜூன் – முதலாவதாக, மேல்முறையீட்டாளர்கள் தங்கள் ஒப்பந்தக் கடமைகளைச் செய்யவும், குறிப்பாக ஹரியானா வளர்ச்சி மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகள் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிரிவு 7A இன் கீழ் தடையில்லா சான்றிதழைப் பெறவும் தவறிவிட்டனர் என்று வாதிட்டார். விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் கூறு 8 என்பது, எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் ஒருதலைப்பட்சமாகப் பெறக்கூடிய அத்தகைய அனுமதி அல்லது தடை இல்லா சான்றிதழ்கள் மட்டுமே அவரது ஒப்பந்தக் கடமையாகும் என்று பொருள்படும் வகையில் விளக்கப்பட வேண்டும் என்று அவர் வலுவாக வாதிட்டார். வேறு வார்த்தைகளில்

கூறுவதானால், ஹரியானா வளர்ச்சி மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகள் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிரிவு 7 ஏ இன் கீழ் ஆட்சேபனை இல்லை சான்றிதழைப் பெறுவது, விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் கூறு 8 இன் கீழ் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் பொறுப்பைப் பொருட்படுத்தாமல், மேல்முறையீட்டாளர்களின் முழு பொறுப்பாகும் என்று அவர் வாதிட்டார். மேல்முறையீட்டாளர்கள் சார்பாக வேண்டுமென்றே சட்ட அறிவிப்புகளை நிறைவேற்றாதது தொடர்பாக, மேல்முறையீட்டாளர் சார் பதிவாளர் முன் சந்தேகத்திற்கிடமான முறையில் ஆஜரானது மற்றும் 18.08.2004 தேதியிட்ட சட்ட அறிவிப்புகளைச் செயல்படுத்தாதது தொடர்பான உயர்நீதிமன்றத்தின் கருத்துக்களை அவர் வலுவாக சார்ந்திருந்தார். இரண்டாவதாக, ஹரியானா மாநிலம் வழக்கு நிலத்தை சட்டப்பூர்வமாக கையகப்படுத்தியதால், விற்பனை உடன்படிக்கைகள் சாத்தியமற்றதாகிவிட்டதாக அவர் வாதிட்டார். எனவே, அனைத்து கீழமை நீதிமன்றங்களும் வட்டியுடன் கூடிய பொறுப்புறுதித் தொகையை திருப்பித் தர வேண்டும் என்று சரியான முறையில் உத்தரவிட்டுள்ளன. கூடுதலாக, இந்த நீதிமன்றத்தின் அரசமைப்பு அமர்வு **ஃபதே சந்த் –எதிர்– பால்கிஷன் தாஸ் (1964) 1 எஸ்சிஆர் 515** என்ற வழக்கில் கூறப்பட்ட நிலையான கொள்கைகளுக்கு மாறாக, கேள்விக்குரிய தொகையை பறிமுதல் செய்ய முடியாது என்றும் இது இயற்கையில் "சட்டவிரோதமானது" என்றாலும், பொறுப்புறுதித் தொகையை திரும்பப் பெறுவதற்கு தடை செய்கிறது என்றும் வாதிட்டார். மூன்றாவதாக, எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஆதரவாக வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பாணையை உறுதிப்படுத்திய இரண்டாவது மேல்முறையீடு மறுதரப்பில்லாமல் விசாரிக்கப்பட்டது என்பதை அவர்

எடுத்துரைத்தார். இறுதியாக, கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கைகளின் போது, 23.11.2011 தேதியிட்ட தீர்ப்பாணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திலிருந்து 8 மார்லாஸ் அளவுள்ள நிலத்தை விடுவிப்பதில் மேல்முறையீட்டாளர்கள் வெற்றி பெற்றனர் என்ற பொருண்மையை அவர் எங்கள் கவனத்திற்குக் கொண்டு வந்தார். கிடைக்கக்கூடிய வருவாய் பதிவுகளின்படி, மேற்படி சொத்து இன்னும் பொருள் உண்மைகளை மறைத்த குற்றவாளிகளான மேல்முறையீட்டாளர்களின் வசம் உள்ளது என்று அவர் கூறினார். உரிமைமாற்ற விதி குறித்து அறிந்த எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் முடிவை எதிர்த்து, இந்நீதிமன்றத்தில் சிறப்பு அனுமதி மனு (உ) எண். 11901/2022–ஐ தாக்கல் செய்திருந்தார், ஆனால் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் 1908, பிரிவு 100 இன் கீழ் இரண்டாவது முறையீட்டில் உயர்நீதிமன்றத்தை அணுகுவதற்கான சுதந்திரத்துடன் இது தீர்க்கப்பட்டது என்பது கவனத்திற்கு கொண்டுவரப்பட்டது. ரோஹதாஷ் சிங் வி தேஷ்ராஜ் (சி.அ.ம். (உரிமையியல்) எண்.11901/ 2022, 11.07. 2022).

19. இரு தரப்பினரின் இந்த வாதங்களை நாங்கள் ஆராய்ந்தோம்.

இ. பகுப்பாய்வு

இ1. காலம் என்பது ஒப்பந்தத்தின் இன்றியமையாத பொருளாக இருந்ததா?

20. மேற்கூறிய பிரச்சினை குறித்து பரிசீலிப்பதற்கு முன், முழு சர்ச்சை முழுவதும், மேல்முறையீட்டாளர்கள் ஒப்பந்தத்தின் சாராம்சமாக நேரத்திற்குட்பட்ட செயல்திறன் என்ற நிலையான நிலைப்பாட்டை

எடுத்துள்ளனர் என்பதை நாங்கள் முன்னிலைப்படுத்துகிறோம். இரு தரப்பினரும் ஒப்புக் கொண்டபடி, விற்பனைப் பத்திரம் கட்டாயமாக நிறைவேற்றுகை தேதியில் நிறைவேற்றுகை செய்யப்பட வேண்டும் என்று அவர்கள் குறிப்பிட்டுள்ளனர். குறித்தவகை நிறைவேற்றுகை கோரும் வேண்டுரை தொடர்பாக மேல்முறையீட்டாளர்களால் முன்வைக்கப்பட்ட முக்கிய எதிர்வாதங்களில் இதுவும் ஒன்று என்ற உண்மை இருந்தபோதிலும், அனைத்து கீழமை நீதிமன்றங்களும் இந்த அம்சத்தில் ஒரு முடிவை வழங்கத் தவறியது எதிர்பாராதது.

21. இது தொடர்பாக, ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 55–ஐ நாம் இப்போது கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும், இது ஒப்பந்தக் கடமைகளை நிர்ணயிக்கப்பட்ட நேரத்தில் நிறைவேற்றத் தவறினால் ஏற்படும் பின்விளைவுகளை விவரிக்கிறது. வகையங்கள் குறிப்பிடுவது பின்வருமாறு–

> **55. <u>எந்த ஒப்பந்தத்தில் காலம் சாரமானதாக இருக்கிறதோ அந்த ஒப்பந்தத்தில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலத்தில் நிறைவேற்றத் தவறுவதன் விளைவு :</u> ஓர் ஒப்பந்தத்தின் தரப்பினர் ஒருவர், குறிப்பிட்ட ஒன்றை குறித்துரைக்கப்பட்ட ஒரு காலத்திலோ அதற்கு முன்னரோ, அல்லது குறிப்பிட்ட பலவற்றைக் குறித்துரைக்கப்பட்ட காலங்களிலோ அவற்றிற்கு முன்னரோ செய்வதாக வாக்குறுதி அளித்து, அத்தகைய எதையும், குறித்துரைக்கப்பட்ட**

காலத்திலோ அதற்கு முன்னரோ செய்யத் தவறுகிறபோது காலமானது அந்த ஒப்பந்தத்தின் சாரமாக இருக்க வேண்டும் என்பது தரப்பினர்களின் கருத்தாக இருந்தது என்றால் அந்த ஒப்பந்தம் அல்லது அதில் எந்த அளவு நிறைவேற்றப்பட்டிராதிருக்கிறதோ அந்த அளவு வாக்குறுதி பெறுநரின் தெரிவின் பேரில் விழலாகத்தக்கதாகிவிடுகிறது.

<u>காலம் சாரமானதாக இல்லாதபோது அத்தகைய தவறுகையின் விளைவு :</u> காலமானது ஒப்பந்தத்தின் சாரமாக இருக்க வேண்டும் என்பது தரப்பினர்களின் கருத்தாக இல்லாதிருந்தால் குறித்துரைக்கப்பட்ட காலத்தில் அல்லது அதற்கு முன்பு அத்தகைய ஒன்றைச் செய்யத் தவறுவதனால் ஒப்பந்தம் விழலாகத்தக்கதாகிவிடாது; ஆனால் அத்தகைய தவறுகையினால் அவருக்கு விளைவிக்கப்பட்ட இழப்பு எதற்கும் வாக்குறுதி தருநரிடமிருந்து நஷ்ட ஈட்டுக்கு வாக்குறுதி பெறுநர் உரிமையுடையவராகிறார்.

<u>ஒத்துக்கொள்ளப்பட்டதல்லாத வேறு காலத்தில் நிறைவேற்றுகையை ஏற்றுக்கொள்வதன் விளைவு :</u> ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட காலத்தில் வாக்குறுதி தருநர் தமது வாக்குறுதியை நிறைவேற்றத் தவறுவதன்

காரணமாக விழலாகத்தக்க ஓர் ஒப்பந்தம் பொறுத்தமட்டில் ஒத்துக்கொள்ளப்பட்டதல்லாத வேறு காலம் எதிலும் அத்தகைய வாக்குறுதி நிறைவேற்றப்படுவதற்கு வாக்குறுதி பெறுநர் ஏற்பராகில், ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட காலத்தில் வாக்குறுதி நிறைவேறாமையினால் விளைவிக்கப்பட்ட இழப்பு எதற்கும் வாக்குறுதி பெறுநர் நஷ்டஈடு கோர முடியாது, அத்தகைய ஏற்புக் காலத்தில் அவர் அவ்வாறு செய்யப்போவதாக உள்ள தம் கருத்துபற்றி அறிவிப்பு கொடுத்திருந்தாலன்றி.

22. தற்போதைய வழக்கில் உள்ள விற்பனை உடன்படிக்கைகள், காலக்கெடுவுக்கு உட்பட்ட செயல்திறனை ஒரு இன்றியமையாத நிபந்தனையாகக் கருதும் தரப்பினர்களின் நோக்கத்தை தெளிவாகக் குறிப்பிடுகின்றன. விற்பனைப் பத்திரம் நிறைவேற்றப்பட்ட தேதியில் நிறைவேற்றப்படாவிட்டால், விற்பனை உடன்படிக்கைகள் ரத்து செய்யப்பட்டதாகக் கருதப்படும் என்றும், பொறுப்புறுதித் தொகை திரும்பப் பெற வேண்டும் என்றும் அவர்கள் நிபந்தனை விதித்தனர். 18.08.2004 தேதியிட்ட சட்ட அறிவிப்புகளில் கூட, விற்பனைப் பத்திரத்தை நிறைவேற்றுவதற்கான கடைசி அவகாசம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு நீட்டிக்கப்பட்டது, செயல்திறனுக்கான இன்றியமையாத நிபந்தனையின் காலம் மீண்டும் வலியுறுத்தப்பட்டது. மறுபுறம், மேல்முறையீட்டாளர்களால் எடுக்கப்பட்ட கால வரையறுக்கப்பட்ட செயல்திறன் பற்றிய

எதிர்வாதுரைக்கு முரணாக எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் எந்த ஆதாரத்தையும் அல்லது தகவலையும் பதிவு செய்யவில்லை.

23. இந்த கட்டத்தில், **சிட்டாடல் ஃபைன் பார்மாசூட்டிகல்ஸ் –எதிர்– ராமணியம் ரியல் எஸ்டேட்ஸ் பிரைவேட் லிமிடெட்** (2011) 9 **எஸ்.சி.சி 147, பத்தி 53** மற்றும் **சாரதாமணி கந்தப்பன் –எதிர்– எஸ்.ராஜலட்சுமி** (2011) 12 **எஸ்.சி.சி 18** ஆகிய வழக்குகளில் இந்நீதிமன்றம் பிறப்பித்த தீர்ப்புரையின்படி, குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையின் பரிகாரத்தை கோரும் எவருக்கும் எதிராக ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 55 இன் கீழான பாதுகாப்பு செல்லுபடியாகும் என்று குறிப்பிடப்பட்டதை நாங்கள் கவனத்தில் கொள்கிறோம். தற்போதைய வழக்கின் பொருண்மைகள் **மேற்படி சாரதாமணி கந்தப்பன்** வழக்கில் குறிப்பிட்ட கருத்துரைகளை உள்ள அவதானிப்புகளை இன்னும் பொருத்தமாக்குகின்றன, அவை பின்வரும் விளைவை கொண்டுள்ளன –

> **"36. அசையா சொத்துக்கள் தொடர்பான ஒப்பந்தங்களில் காலம் முக்கியமில்லை என்ற கொள்கை, அசையா சொத்துக்களின் சந்தை மதிப்புகள் நிலையானதாக இருந்த ஒரு சகாப்தத்தில் உருவானது மற்றும் சில ஆண்டுகளில் கூட எந்தவொரு குறிப்பிடத்தக்க மாற்றத்திற்கும் உட்படவில்லை (இயந்திரமுறையில், மதிப்பு நிறுத்தப்பட்டாலும் கூட, எந்த ஒரு குறிப்பிடத்தக்க மாற்றமும் ஏற்படவில்லை. நிலையானது). இதன் விளைவாக, உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள**

செயல்திறனுக்கான நேரம் இல்லை என்று கருதப்பட்டது அல்லது எல்லா நிகழ்வுகளிலும் ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றப்பட வேண்டிய நியாயமான காலத்தை மட்டுமே குறிப்பதாகக் கருதப்படுகிறது. ஒப்பந்தம் சில மாதங்களுக்குப் பிறகு நிறைவேற்றப்பட்டாலும் கூட, குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையை வழங்குவது விற்பனையாளரான பிரதிவாதிக்கு நிதி ரீதியாக தீங்கு விளைவிக்காது, ஏனெனில் சொத்தின் சந்தை மதிப்பில் அதிக வித்தியாசம் இருக்காது என்ற அனுமானம் இருந்தது. இருபதாம் நூற்றாண்டின் முதல் பாதியில் இந்தியாவில் ஒப்பீட்டளவில் பணவீக்கம் மிகக் குறைவாக இருந்த காலகட்டத்தில் இந்தக் கோட்பாடு அர்த்தமுள்ளதாக இருந்தது. இருபதாம் நூற்றாண்டின் மூன்றாவது காலாண்டில் விலைகளில் மிக மெதுவான ஆனால் நிலையான அதிகரிப்பு காணப்பட்டது. மிகப்பெரிய பணவீக்கம் ஏற்பட்டுள்ளது மற்றும் அசையா சொத்துகளின் விலைகள் ஒட்டுமொத்த வரம்புகளுக்குட்பட்டு கடுமையாக அதிகரித்துள்ளன. சொத்துக்களின் சந்தை மதிப்புகள் இனி நீடித்தோ அல்லது நிலையானதாகவோ இருக்காது. 1975 ஆம் ஆண்டு மற்றும் இப்போது ஒரு ரூபாயின் ஒப்பீட்டு

கொள்முதல் வலிமை பற்றியும், அன்றிலிருந்து இப்போது வரை அசையா சொத்துக்களின் மதிப்பு அதிகரித்துள்ளதைப் பற்றியும் நாம் நீதித்துறையின் கவனத்திற்குக் கொண்டு வரலாம். 1975 முதல் 1980 வரையில் ஒரு லட்சம் அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட மதிப்புள்ள நகரங்களில் உள்ள சொத்துக்கள் இப்போது ஒரு கோடி அல்லது அதற்கு மேல் விலை போகலாம் என்று சொன்னால் அது மிகையாகாது.

x–x–x–x

43. இந்த விவகாரம் பொருத்தமான வழக்கில் பரிசீலிக்கப்படும் வரை, கே.எஸ்.வித்யானம் [(1997) 3 எஸ்.சி.சி 1] வழக்கில் பரிந்துரைக்கப்பட்டதை மட்டுமே நாங்கள் மீண்டும் வலியுறுத்த முடியும் :

(i) நீதிமன்றங்கள், குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான வழக்குகளில் விருப்புரிமையைப் பயன்படுத்தும்போது, தரப்பினர்கள் ஒரு நேரம் / காலத்தை பரிந்துரைக்கும்போது, சில நடவடிக்கைகளை எடுப்பதற்கு அல்லது பரிவர்த்தனையை முடிப்பதற்கு, அது சில முக்கியத்துவத்தைக் கொண்டிருக்க வேண்டும், எனவே பரிந்துரைக்கப்பட்ட நேரம் / காலத்தை புறக்கணிக்க முடியாது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும்.

(ii) வாங்குபவர் ஒப்பந்தத்தின் தனது பகுதியைச் செய்ய "தயாராகவும் விருப்பத்துடனும்" இருக்கிறாரா என்பதைக் கருத்தில் கொள்ளும்போது நீதிமன்றங்கள் அதிக கண்காணிப்பு மற்றும் கண்டிப்பைப் பயன்படுத்தும்.

(iii) குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான ஒவ்வொரு வழக்குகளும் வெறுமனே ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கால எல்லைகளை புறக்கணிப்பதன் மூலம் வரையறுக்கப்பட்ட காலக்கெடுவிற்குள் தாக்கல் செய்யப்படுவதால் தீர்ப்பளிக்கப்பட வேண்டியதில்லை. மீறல் / மறுப்புக்குப் பிறகு உடனடியாக தாக்கல் செய்யப்படாத வழக்குகள் மீதும் நீதிமன்றங்கள் "முன்னோக்கிப் பார்க்கும்". வரம்பு மூன்று ஆண்டுகள் என்பது ஒரு வழக்கைத் தாக்கல் செய்வதற்கும் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையைப் பெறுவதற்கும் வாங்குபவர் 1 அல்லது 2 ஆண்டுகள் காத்திருக்கலாம் என்று அர்த்தமல்ல. மூன்று வருட காலப்பகுதி வாங்குபவர்களுக்கு விசேட சந்தர்ப்பங்களில் உதவுவதை நோக்கமாகக் கொண்டுள்ளது, உதாரணமாக, மறுபயணின் பெரும்பகுதி விற்பனையாளருக்கு வழங்கப்பட்டு, உடைமை பகுதி–செயல்திறனில் வழங்கப்பட்டால்,

சரி ஒப்புப் பங்கு முறை வாங்குபவருக்கு சாதகமாக மாறும்."

(வலியுறுத்தப்பட்டது)

24. ஆகையால், ஒப்பந்தத்தின் சாரமாக நேரத்தை கருதுவது தரப்பினர்களின் தெளிவான நோக்கமாக இருந்தது என்றும், வழக்கைத் தொடங்குவதில் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் சார்பில் நியாயமற்ற தாமதம் ஏற்பட்டது என்றும் இரு விடயம் சார்ந்த அடிப்படையில், குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான பரிகாரத்தை வழங்க முடியாது. இக்காண்முடிவு, பின்னர் மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு ஆதரவாக விடுவிக்கப்பட்ட நிலத்திற்கும் பொருந்தும் என்பதை நாங்கள் தெளிவுபடுத்துகிறோம்.

இ.2 மேல்முறையீட்டாளர்கள் தங்கள் ஒப்பந்தக் கடமைகளை நிறைவேற்றுவதை வேண்டுமென்றே தவிர்த்தனர் என்பது நிரூபிக்கப்பட்டதா?

25. ஹரியானா வளர்ச்சி மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகள் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிரிவு 7 ஏ இன் கீழ் தேவையான தடையில்லா சான்றிதழைப் பெற்றுக் கொள்ள முடியாமல் போனதால் மேல்முறையீட்டாளர்கள் ஒத்துழைக்காதவர்களாகவும், தங்கள் ஒப்பந்தக் கடமைகளை நிறைவேற்றுவதை வேண்டுமென்றே தவிர்த்தவர்களாகவும் இருப்பதாக கீழமை நீதிமன்றங்கள் வலியுறுத்தியுள்ளன. இருப்பினும், மேல்முறையீட்டாளர்களின் கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் சரியாக சுட்டிக்காட்டியுள்ளபடி, பதிவு செய்யப்பட்ட ஆதாரங்கள் அவர்கள் முறையாக கையொப்பமிடப்பட்ட வெற்று படிவங்கள் மற்றும் தொடர்புடைய ஆவணங்களை எதிர்மேல்முறையீட்டாளரிடம் தேவையான எந்தவொரு

அனுமதியையோ அல்லது தடை இல்லா சான்றிதழ்களையோ பெறுவதற்காக வழங்கியதாக தெளிவாகக் குறிப்பிடுகின்றன.இது விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் கூறு 8 இன் கீழ் உள்ள கடமைகளை நிறைவேற்றுவதற்காக செய்யப்பட்டது –

> **"8. <u>தேவையான தடை இல்லா சான்றிதழ்களை இரண்டாம் தரப்பினர் பெற்றுக் கொள்ளும்படியும்,</u> மேற்படி தடை இல்லா சான்றிதழ் விற்பனை ஆவணத்தை பதிவு செய்வதற்கு 16.08.2004 அன்று நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதிக்கு முன்னர் பதிவு செய்யப்பட்ட தபால் மூலம் முதல் தரப்பினருக்கு அறிவிக்கப்படும்படியும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. <u>தேவையான தடை இல்லா சான்றிதழை இரண்டாம் தரப்பினர் பெறத் தவறினால், விற்பனை செய்வதற்கான இந்த உடன்படிக்கை ரத்து செய்யப்பட்டதாகக் கருதப்படும்.</u> தடையில்லா சான்றிதழைப் பெறுவதற்கான செலவை இரண்டாம் தரப்பினர் ஏற்க வேண்டும். (விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் கீழ், 'முதல் தரப்பினர்' என்பது தற்போதைய மேல்முறையீட்டாளர்களையும், 'இரண்டாம் தரப்பினர்' என்பது தற்போதைய எதிர்மேல்முறையீட்டாளரையும் குறிக்கிறது.)**
>
> (வலியுறுத்தப்பட்டது)

26. இந்த கூறை மேலோட்டமாகப் பார்த்தால், தேவையான தடை இல்லா சான்றிதழைப் பெறுவதற்கான எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் பதிலளிப்பவரின் கடப்பாடு தொடர்பாக தரப்பினர்களின் நோக்கத்தை தெளிவாக விளக்குகிறது என்பது எங்கள் கருத்தாகும். ஒப்பந்த விதிமுறைகளை அவற்றின் நேரடி அர்த்தத்தில் விளக்குவதற்கு நாங்கள் கடமைப்பட்டுள்ளோம், எனவே, இந்த கூறை அவர் ஒருதலைப்பட்சமாகப் பெறக்கூடிய எந்தவொரு தடை இல்லா சான்றிதழ்களுக்கும் மட்டுப்படுத்தப்பட்டதாக விளக்க வேண்டும் என்ற எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் வாதத்தை நாங்கள் வெளிப்படையாக நிராகரிக்கிறோம். கூடுதலாக, விற்பனை பத்திரத்தை நிறைவேற்றுவதற்குத் தேவையான தடை இல்லா சான்றிதழைப் பெறுவதற்கு அவர் எந்தவொரு செயலூக்கமான நடவடிக்கையையும் எடுத்ததாகக் குறிப்பிட எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் எந்த ஆதாரத்தையும் முன்வைக்கவில்லை என்பதால், தடை இல்லா சான்றிதழைப் பெறுவது தொடர்பாக மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு எதிரான ஒத்துழையாமை வாதம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் செய்யப்படவில்லை என்று நாங்கள் கருதுகிறோம்.

27. எவ்வாறாயினும், ஹரியானா வளர்ச்சி மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகள் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிரிவு 7 ஏ இன் கீழ் தடையில்லா சான்றிதழைப் பெறுவதற்குத் தேவையான அனைத்து நடவடிக்கைகளையும் எடுத்து விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் கூறு 8 இன் கீழ் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தனது ஒப்பந்தக் கடமையை நிறைவேற்றியுள்ளார் என்று வாதத்தில் வைத்துக் கொண்டாலும்,

சம்பந்தப்பட்ட சொத்து நிறைவேற்றுகை செய்யப்பட்ட தேதியில் விவசாய நிலமாக இருந்ததால் அத்தகைய தடையில்லா சான்றிதழைப் பெறத் தேவையில்லை என்ற மேல்முறையீட்டாளரின் வாதத்தில் உள்ள தகுதிப்பாட்டை நாங்கள் காண்கிறோம். இது தொடர்பாக, மேல்முறையீட்டாளர்களின் கற்றறிந்த வழக்குரைஞர், சம்பந்தப்பட்ட சொத்து 02.06.2008 தேதியிட்ட அறிவிக்கையின் மூலம் குருகிராம் மாநகராட்சியின் கீழ் கொண்டு வரப்பட்டது என்பதை சரியாக சுட்டிக்காட்டினார்.

28. எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தனது எதிர் ஆணையுறுதி ஆவணத்தில், ஹரியானா வளர்ச்சி மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகள் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிரிவு 2 (o) இன் படி சம்பந்தப்பட்ட சொத்து ஒரு 'நகர்ப்புற பகுதி' என்றும், இதில் அறிவிக்கப்பட்ட நகராட்சி பகுதியிலிருந்து ஐந்து கிலோமீட்டருக்குள் அமைந்துள்ள நிலங்களும் அடங்கும் என்றும் தனது நிலைப்பாட்டை குறிப்பிட்டுள்ளார். எனினும், கீழமை நீதிமன்றங்களில் அவர் இதுபோன்ற ஒரு வாதத்தை முன்வைக்கவில்லை என்பதாலும், நிறைவேற்றுகை செய்யப்பட்ட தேதியில், சம்பந்தப்பட்ட சொத்து நகராட்சி பகுதியின் ஐந்து கிலோமீட்டர் சுற்றளவிற்குள் இருப்பதைக் குறிக்கும் எந்தவொரு ஆதாரத்தையும் அவர் முன்வைக்கவில்லை என்பதாலும், ஹரியானா நகர்ப்புற பகுதிகளின் வளர்ச்சி மற்றும் ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிரிவு 2 (o) இன் கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி, இந்நிலைப்பாட்டைத் நிலைக்கத்தக்கதல்ல.

29. இறுதியாக, 31.08.2004 மற்றும் 02.09.2004 ஆகிய தேதிகளில் சார் பதிவாளரின் முன்னிலையில் மேல்முறையீட்டாளர்கள்

முன்னிலையாகியது சந்தேகத்திற்குரியது என்பதால், அவர்கள் முன்னிலையாகியது குறித்த ஆணையுறுதி ஆவணங்கள் ஆதாரங்களில் நிரூபிக்கப்படவில்லை என்ற உயர்நீதிமன்றத்தின் கருத்துக்களுக்கு நாங்கள் கவனம் செலுத்துகிறோம். இதற்கு மாறாக, மேல்முறையீட்டாளர்களின் குறுக்கு விசாரணையில் இந்த ஆணையுறுதி ஆவணங்கள் முறையாக நிரூபிக்கப்பட்டதாகவும், இந்த பொருண்மை நிலையை முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியதாகவும் விசாரணை நீதிமன்றம் கண்டறிந்துள்ளது. எனவே, உயர்நீதிமன்றம் பொருண்மை அடிப்படையிலான கருத்துக்கள் எதையும் குறிப்பிட்டிருக்கக்கூடாது, குறிப்பாக கீழமை நீதிமன்றங்களின் ஆவணங்கள் ஒரு சுயாதீனமான முடிவுக்கு வருமாறு கோரப்படாதபோது, இரண்டு நீதிமன்றங்களாலும் கண்டறியப்பட்ட பொருண்மை குறித்த காண்முடிவுகள் பதிவேடுகளுக்கு முரணானது என்று தீர்ப்பளிக்க வேண்டும். சாட்சியங்களை மறுபரிசீலனை செய்வது சாதாரணமாக அனுமதிக்க முடியாதது மற்றும் இரண்டாவது மேல்முறையீட்டின் நோக்கெல்லைக்கு அப்பாற்பட்டது. அப்படி இல்லாவிட்டாலும், நிறைவேற்றுகை செய்யப்பட்ட தேதியில் சார்பதிவாளர் முன் மேல்முறையீட்டாளர்கள் முன்னிலையானது மறுக்கப்படவில்லை. ஒப்பந்தத்தின் சாராம்சமாக நேரம் இருந்த இந்த பின்னணியில், மேல்முறையீட்டாளர்கள் தங்கள் ஒப்பந்தக் கடமைகளை நிறைவேற்றுவதை வேண்டுமென்றே தவிர்த்தனர் என்பதை எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் நிரூபிக்க முடியவில்லை என்று நாங்கள் முடிவு செய்கிறோம்.

இ.3 <u>எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் பொறுப்புறுத் தொகையை திரும்பப் பெற உரிமையுள்ளவரா?</u>

30. இந்த பிரச்சனையின் இறுதி அம்சம் என்னவென்றால், தேவையான வட்டியுடன் பொறுப்புறுதித் தொகையை மீட்டெடுக்கும் வகையில் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு கீழமை நீதிமன்றங்களால் வழங்கப்பட்ட பரிகாரம் தொடர்பானது. எவ்வாறாயினும், இந்த பிரச்சினையை விசாரிப்பதற்கு முன், விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் பின்வரும் தொடர்புடைய கூறுகளை நாம் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும் –

> **"1. இந்த விற்பனை உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றுகை செய்யும் தேதி 16.08.2004 [பதினாறு ஆகஸ்ட் இரண்டாயிரத்து நான்கு] என்று முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.**
>
> **X–X–X–**
>
> **4. <u>இரண்டாம் தரப்பினர் நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதியில் விற்பனை ஆவணத்தை நிறைவேற்றுகை செய்ய முடியாவிட்டால், முதல் தரப்பினர் பொறுப்புறுதித் தொகையை மீட்டெடுக்க உரிமை உண்டு."</u>**
>
> [வலியுறுத்தப்பட்டது]

31. முதலாவதாக, 1963 ஆம் ஆண்டின் குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 22 (இனிமேல், "கு.ப.ச.") யை நாம் குறிப்பிடலாம், இது சொத்துக்களை மாற்றுகை செய்வதற்கான ஒப்பந்தத்தின் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்காக வழக்குத் தொடரும் எந்தவொரு நபரும் – (அ) அத்தகைய நிறைவேற்றுகைக்கு கூடுதலாக சொத்துக்களின் உடைமை

அல்லது பகிர்வு மற்றும் தனித்தனி உடைமை ஆகியவற்றை கோரலாம் அல்லது (ஆ) குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்கான அவரது கோரிக்கை மறுக்கப்பட்டால், அத்தகைய நபர் "செலுத்திய அல்லது செலுத்தப்பட்ட எந்தவொரு பொறுப்புறுதித் தொகை அல்லது வைப்பீட்டுத் தொகையைத் திரும்பப் பெறுவது உட்பட" அவருக்கு உரித்தான வேறு எந்த பரிகாரத்தையும் கோரலாம். இருப்பினும், மேற்கூறிய பரிகாரங்கள் நீதிமன்றத்தால் "வெளிப்படையாகக் கோரப்படாவிட்டால் வழங்கப்படாது" என்று அதன் உட்பிரிவு (2) முன்னெச்சரிக்கைப்படுத்துகிறது. மேலும், உட்பிரிவு (2) இன் விதிமுறையில், அத்தகைய பரிகாரம் வழக்குரையில் குறிப்பாக கோரப்படவில்லை என்றாலும், வாதியை "நடவடிக்கைகளின் எந்த கட்டத்திலும்" வழக்குரையை திருத்த அனுமதிப்பது நீதிமன்றத்தின் விருப்புரிமையாகும், மேலும் பொறுப்புறுதித் தொகை அல்லது வைப்பீட்டுத் தொகையைத் திரும்பப் பெறுவதற்கான கோரிக்கையை சேர்க்க அனுமதிக்கிறது என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டத்தின் தொடர்புடைய வரம்புரை பின்வருமாறு –

> **22. உடைமை, பாகப்பிரிவினை, பொறுப்புறுதிப் பணம் திரும்பக் கொடுத்தல் முதலான ஏனையவைகளுக்காக மாற்றீடு வழங்கிட அதிகாரம்–**
>
> **(1) உரிமையியல் விசாரணை முறைச் சட்டம் 1908 (V/1908) இல் கொண்டுள்ளவற்றிற்கு மாறாக எது எவற்றைக் கொண்டிருப்பினும் அசையா சொத்தின் உரிமை மாற்றத்திற்காக ஓர் ஒப்பந்தத்தின்**

குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்காக வழக்கிடும் எவரும்:–

(a) அத்தகைய நிறைவேற்றுகைக்கு கூடுதலாக, சொத்தின் பாகப்பிரிவினை அல்லது உடைமை மற்றும் தனித்த உடைமையினை; அல்லது

(b) குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்காக அவரின் கோரிக்கை மறுக்கப்பட்டுள்ள நேர்வில், அவரால் (செய்யப்பட்டுள்ள) அல்லது செலுத்தப்பட்டுள்ள வைப்பீடு அல்லது பொறுப்புறுதித் தொகையின் திரும்பக்கொடுத்தல் உள்ளடக்கிய, அவர் உரிமை கொண்டிருக்கிற வேறெந்த மாற்றீடு எதனையும் கோரலாம்

(2) உட்பிரிவு (1) இன் கூறு (a) இன் அல்லது (b) இன் கீழ் மாற்றீடு எதுவும் குறித்தவகையில் கோரப்பட்டு இருந்தாலன்றி நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட வேண்டியதில்லை:

வரம்புரையாக, அவ்வழக்குரையில் அத்தகைய மாற்றீடு எதையும் அவ்வாதி கோரியிராதவிடத்து, நீதிமன்றம் அந்நடவடிக்கையின் எந்நிலையிலும் அத்தகைய மாற்றீட்டிற்கான கோருரிமை ஒன்றை உள்ளடக்குவதற்காக நியாயமான அத்தகைய சரத்துக்களின்பேரில் அவ்வழக்குரையை திருத்திட அவரை அனுமதிக்க வேண்டும்.

(வலியுறுத்தப்பட்டது)

மேற்கண்ட வகையங்களை மேலோட்டமாகப் பார்த்தால், வாதி தனது வழக்கில் ஒரு தொடர்பின் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகைக்காக அசையாச் சொத்தை மாற்றுவதற்கான ஒப்பந்தத்தின் குறித்தவகை நிறைவேற்றுகையைக் கோருவதற்கு உரிமை உண்டு என்பது மட்டுமல்லாமல், அத்தகைய பரிகாரம் வழக்குரையில் சேர்க்கப்பட்டுள்ள நிலையில், எந்தவொரு பொறுப்புறுதிப் பணத்தையும் திருப்பித் தருவது உட்பட மாற்று பரிகாரம் (களை) நாடவும் உரிமை உண்டு என்பதில் எங்களுக்கு எந்த சந்தேகமும் இல்லை. இருப்பினும், வழக்கின் பிற்பகுதியில் கூட வழக்குரையை திருத்தவும், பொறுப்புறுதித் தொகையை திருப்பிச் செலுத்துவதற்கான மாற்றுப் பரிகாரத்தை கோரவும் வாதியை அனுமதிக்க நீதிமன்றத்திற்கு மிகப் பெரிய நீதித்துறை தீர்வுரிமை வழங்கப்பட்டுள்ளது. தீர்மானிக்கப்பட்ட பொருண்மை குறித்த சோதனை என்னவென்றால், ஒரு வாதி வழக்கு தாக்கல் செய்யும் நேரத்திலோ அல்லது திருத்தத்தின் மூலமாகவோ பொறுப்புறுதிப் பணத்தை திருப்பித் தருமாறு குறிப்பாக கோரினாலன்றி, அவருக்கு அத்தகைய பரிகாரம் எதுவும் வழங்க முடியாது. வேண்டுரை கூறு என்பது, பொறுப்புறுதிப் பணத்தைத் திருப்பித் தருவதற்கான தீர்ப்பாணையைப் பிறப்பிப்பதற்கான இன்றியமையாத நிபந்தனையாகும்.

இந்த கோட்பாடுகளை தற்போதைய வழக்கின் பொருண்மைகளுக்குப் பொருத்திப் பார்க்கையில், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் அசல் வழக்குரையின் போது பொறுப்புறுதித் தொகையைத் திருப்பிச் செலுத்துவதற்கான பரிகாரத்தை கோரவில்லை,

அல்லது அடுத்த கட்டத்தில் எந்தவொரு திருத்தத்தையும் கோரவில்லை என்பதைக் காண்கிறோம். அத்தகைய வேண்டுரை இல்லாத நிலையில், குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 22 (2) ஐ நேரடி அல்லது கட்டாய தன்மையுடன் விளக்க வேண்டுமா என்பதைப் பொருட்படுத்தாமல், நீதிமன்றங்கள் தானாக முன்வந்து பொறுப்புறுதிப் பணத்தை திருப்பிச் செலுத்துவதை ஏற்றுக்கொள்வது கடினம்.

32. ஒப்பந்த மீறலுக்கு எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் பொறுப்பேற்க வேண்டும் என்று கூறப்பட்டாலும், திரும்பப் பெறப்பட்ட தொகை இயல்பில் 'அபராதம்' என்றும், **ஃபதே சந்த் (n2)** வழக்கில் அரசமைப்பு அமர்வு விளக்கியுள்ளபடி ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 74 ஆல் பாதிக்கப்பட்டது என்றும் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் சார்பாக எழுப்பப்பட்ட வாதத்தை நாங்கள் இப்போது கவனிக்கலாம். ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 74 குறிப்பிடுவது யாதெனில் –

> **74. தண்டம் செலுத்துகைக்கான உடன்படுகை செய்திருக்குமிடத்து ஒப்பந்த முறிவிற்கான நஷ்டஈடு: ஓர் ஒப்பந்தம் முறிக்கப்பட்டிருக்கும்போது, அத்தகைய முறிவு ஏற்படுமானால் செலுத்தப்பட வேண்டிய தொகை இன்னது என அந்த ஒப்பந்தத்தில் ஒரு தொகையானது குறிப்பிடப்பட்டு இருந்தால், அல்லது, தண்ட வகையில் வேறு ஏதாவது ஓர் உடன்படுகையை அந்த ஒப்பந்தம் கொண்டிருந்தால் அந்த முறிவு பற்றி முறையிடுகிற தரப்பினர், அதன்மூலம் உள்ள படியாக சேதம்**

அல்லது இழப்பு ஏற்பட்டதாக மெய்ப்பித்தாலும் சரி, இல்லாவிட்டாலும் சரி, ஒப்பந்தத்தை முறித்திருக்கிற தரப்பினரிடமிருந்து அவ்வாறு குறிப்பிடப்பட்டு இருக்கும் தொகைக்கு, அல்லது நிலவரத்துக்கு ஏற்ப, உடன்படுகை செய்யப்பட்டுள்ள தண்டத்துக்கு மேற்படாத ஒரு நியாயமான ஈட்டைப் பெறுவதற்கு உரிமையுடையவராவார்.

(வலியுறுத்தப்பட்டது)

33. எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர், ஒரு தொகை பொறுப்புறுதிப் பணமாக நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மட்டுமே அது திரும்பப் பெறப்படுவதை நியாயப்படுத்த முடியாது என்று சமர்ப்பித்தார். அதற்கு பதிலாக, ஒவ்வொரு வழக்கிலும் நியாயமான இழப்பீட்டை உறுதிப்படுத்த நீதிமன்றங்கள் கடமைப்பட்டுள்ளன என்று குறிப்பிடுவதற்கு **மேற்படி ஃபதே சந்த்** (n 2) வழக்கு சார்வுறப்பட்டது. இந்த வகையில், எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் சார்வுறப்பட்ட **மேற்படி ஃபதே சந்த்** (n 2) வழக்கிலிருந்து பின்வரும் பத்திகளை குறிப்பிடுவது எங்கள் பகுப்பாய்வுக்கு உதவியாக இருக்கும் –

"11. ....ஆகையால், எல்லா நேர்வுகளிலும், திரும்பப் பெறுவதற்கு வெளிப்படையாக வகை செய்யும் ஒப்பந்த விதிகளுக்கு இணங்க வைப்பீடு செய்யப்பட்ட தொகையை திரும்பப் பெறுவதற்கான அபராதத்தின் தன்மையில் ஒரு நிபந்தனை இருக்கும்போது, நீதிமன்றம் நியாயமானது என்று

கருதும் அத்தகைய தொகையை மட்டுமே வழங்க அதிகாரம் உள்ளது, ஆனால் திரும்பப் பெறப்படுவதற்கு பொறுப்பான ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகையை விட அதிகமாக இல்லை....

X–X–X–

15. பிரிவு 74 ஒப்பந்தத்தை மீறுவதன் மூலம் இழப்பீடு என்பது முன்னரே தீர்மானிக்கப்பட்ட தரப்பினரின் உடன்பாட்டின் மூலம் அல்லது அபராதம் மூலம் ஒரு நிபந்தனை இருந்தால் சட்டத்தின் கடப்பாட்டை விளம்புகை செய்கிறது. ஆனால், பாதிக்கப்பட்ட தரப்பினர் ஒரு வாதியாக நிவாரணம் கோரும் வழக்குகளுக்கு மட்டுமே இந்த சட்டத்தின் பயன்பாடு கட்டுப்படுத்தப்படவில்லை. இந்தப் பிரிவு எந்தத் தரப்பினருக்கும் விசேட அனுகூலத்தை வழங்கவில்லை; ஒப்பந்தத்தில் நஷ்டஈடுகளை முன்கூட்டியே தீர்மானித்தல் அல்லது அபராதம் மூலம் எந்தவொரு சொத்தையும் பறிமுதல் செய்ய வகை செய்தல் எதுவாக இருந்தாலும், நீதிமன்றம் பாதிக்கப்பட்ட தரப்பினருக்கு பெயரிடப்பட்ட தொகை அல்லது நிர்ணயிக்கப்பட்ட அபராதத்திற்கு மிகாமல் நியாயமான இழப்பீட்டை மட்டுமே வழங்கும் என்று மட்டுமே சட்டம் விளம்புகை செய்கிறது.

நீதிமன்றத்தின் அதிகார வரம்பு ஒரு வழக்கில் ஒரு வாதி அல்லது பிரதிவாதியாக இயல்புநிலையில் உள்ள தரப்பினரின் தற்செயலான சூழ்நிலையால் தீர்மானிக்கப்படுவதில்லை. "ஒப்பந்தத்தை முறித்த தரப்பினரிடமிருந்து பெறுதல்" என்ற சொற்றொடரைப் பயன்படுத்துவது, ஒப்பந்தத்தை மீறியதாக புகார் அளிக்கும் தரப்பினரின் கூற்றைக் கையாள்வதில் இயல்புநிலையாக தரப்பினரால் செலுத்தப்பட்ட தொகைகளை சரிசெய்வதற்கான நீதிமன்றத்தின் அதிகார வரம்பைப் பயன்படுத்த முடியாது என்பதை முன்னறிவிக்காது. ஒவ்வொரு வழக்கிலும், ஒப்பந்தம் மீறப்பட்டால், வாதிடப்பட்டவரிடமிருந்து நியாயமாக இழப்பீடு பெற உரிமை கோருபவருக்கு நீதிமன்றம் தீர்ப்பளிக்க வேண்டும். மீறப்பட்ட தேதியில் இருக்கும் நிபந்தனைகளைக் கருத்தில் கொண்டு அத்தகைய இழப்பீடு உறுதி செய்யப்பட வேண்டும்."

(வலியுறுத்தப்பட்டது)

34. மாறாக, மேல்முறையீட்டாளர்கள் **மேற்படி சதீஷ் பத்ரா (ո1)** வழக்கில் இந்த நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பின் பின்வரும் பத்தியை பெரிதும் சார்ந்துள்ளனர் –

"15. ஆகையால், முன்பணத்தை "பொறுப்புறுதிப் பணத்தின்" ஒரு பகுதியாக திரும்பப் பெறுவதை

நியாயப்படுத்த, ஒப்பந்தத்தின் விதிமுறைகள் தெளிவாகவும் வெளிப்படையாகவும் இருக்க வேண்டும் என்பது சட்டம் தெளிவாக உள்ளது. ஒப்பந்தம் செய்யப்படும் நேரத்தில் பொறுப்புறுதிப் பணம் செலுத்தப்படுகிறது அல்லது வழங்கப்படுகிறது, மேலும் வைப்பீட்டாளரால் அதன் உரிய செயல்திறனுக்கான உறுதிமொழியாக, வைப்பீட்டாளர் செயல்படாத பட்சத்தில் திரும்பப் பெறப்படும். விற்பவர் ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றத் தவறினால், வாங்குபவரும் அவ்வாறு விதிக்கப்பட்டிருந்தால் இரட்டிப்பு தொகையைப் பெறலாம் என்ற எதிர்மறையான சூழ்நிலையும் இருக்கலாம். ஒப்பந்தத்தின் சரியான செயல்திறனுக்கான உத்தரவாதமாக இல்லாவிட்டால் கொள்முதல் விலையின் பகுதியளவு செலுத்தியதை திரும்பப் பெறமுடியது என்பதும் சட்டமாகும். வேறு வார்த்தைகளில் கூறுவதானால், பணம் செலுத்துதல் மறுபயனின் பகுதியளவு செலுத்துதலுக்கு மட்டுமே செய்யப்பட்டால், பொறுப்புறுதிப் பணமாக கருதப்படவில்லை என்றால், திரும்பப் பெறுதல் விதி பொருந்தாது."

தொகை மற்றும் பொருளில், மேல்முறையீட்டாளர்கள் – (அ) ஆர்வமுள்ள பணம் என்று தெளிவாக வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது; (ஆ)

விற்பனை மறுபயனின் ஒரு பகுதியாக அமைகிறது மற்றும் (இ) 'ஒப்பந்தத்தின் உரிய செயல்திறனுக்கான உத்தரவாதம்' என்ற தன்மையில் இருக்க வேண்டும், மற்றும் (ஈ) தரப்பினர்களுக்கு இடையிலான பிணைப்பு உடன்படிக்கை ஒப்பந்தத்தை மீறினால் அதன் இழப்பை வழங்குகிறது என்ற அடிப்படையில் தொகையை திரும்பப் பெறுவது நியாயமானது என்று வாதிட்டனர்.

35. எங்களால் பரிசீலிக்கப்பட்ட கருத்தின்படி, ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 74 முதன்மையாக ஒரு ஒப்பந்தம் முறிந்தால் இழப்பீடு அல்லது சேதங்களை வழங்குவது தொடர்பானது, மேலும் ஒப்பந்தத்தை மீறும் பட்சத்தில் அத்தகைய இழப்பீடு அல்லது சேதங்களின் தொகை ஒப்பந்தத்திலேயே குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. வேறு வார்த்தைகளில் கூறுவதானால், ஒரு ஒப்பந்தத்தின் கீழ் எந்தவொரு தரப்பினராலும் மீறல் காரணமாக செலுத்தப்பட வேண்டிய அனைத்து முன் மதிப்பிடப்பட்ட தொகைகளும் **கைலாஷ் நாத் அசோசியேட்ஸ் –எதிர்– டெல்லி மேம்பாட்டு ஆணையம் (2015) 4 எஸ்.சி.சி 136** என்ற வழக்கில், பத்தி 43.7 இல் இந்த நீதிமன்றத்தால் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 74 இன் கீழ் வருகின்றன. **ஃபதே சந்த் (n 2)** வழக்கில், அரசமைப்பு அமர்வு பிரிவு 74 "உண்மையான இழப்பு அல்லது சேதம்" என்பதற்கான ஆதாரத்தை நீக்குகிறது மற்றும் முன் மதிப்பிடப்பட்ட தொகை இயற்கையில் 'அபராதம்' என்று நீதிமன்றங்களின் தலையீட்டை ஈர்க்கிறது என்று தீர்ப்பளித்தது. **ஓ.என்.ஜி.சி லிமிடெட் –எதிர்– சா பைப்ஸ் லிமிடெட் (2003) 5 எஸ்சிசி 705** – என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் குறிப்பிட்ட பின்வரும் கருத்துரைகளையும் இந்த நேரத்தில் நாம் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும் –

"64..... ஒப்பந்த மீறல் வழக்கில், மீறல் குறித்து புகார் அளிக்கும் தரப்பினர் அத்தகைய மீறலால் உண்மையான இழப்பு ஏற்பட்டதாக நிரூபிக்கப்பட்டாலும் இல்லாவிட்டாலும் நியாயமான இழப்பீட்டைப் பெற உரிமை உண்டு என்று பிரிவு 74 வலியுறுத்துகிறது. எனவே, நியாயமான இழப்பீடு வழங்க வலியுறுத்தப்படுகிறது. ஒப்பந்தத்தில் பெயரிடப்பட்ட இழப்பீடு அபராதமாக இருந்தால், மறுபயன் வேறுபட்டதாக இருக்கும், மேலும் பாதிக்கப்பட்ட இழப்புக்கு நியாயமான இழப்பீட்டிற்கு மட்டுமே தரப்பினருக்கு உரிமை உண்டு. ஆனால் அத்தகைய மீறலுக்கான ஒப்பந்தத்தில் பெயரிடப்பட்ட இழப்பீடு இழப்பின் உண்மையான முன்கூட்டிய மதிப்பீடாக இருந்தால், ஒப்பந்தத்தை மீறுவதன் விளைவாக ஏற்படக்கூடும் என்று தரப்பினர்கள் ஒப்பந்தம் செய்தபோது அறிந்திருந்தால், அத்தகைய இழப்பை நிரூபிக்கும் கேள்விக்கே இடமில்லை அல்லது அத்தகைய தரப்பினர் அவருக்கு ஏற்பட்ட உண்மையான இழப்பை நிரூபிக்க ஆதாரங்களை முன்னிலைப்படுத்த வேண்டிய அவசியமில்லை. அத்தகைய மீறலால் எந்த இழப்பும் ஏற்பட வாய்ப்பில்லை என்பதை நிரூபிப்பதற்கான

<u>ஆதாரங்களை வழிநடத்த வேண்டிய பொறுப்பு மற்ற தரப்பினருக்கு உள்ளது...."</u>

(வலியுறுத்தப்பட்டது)

எனவே, ஒப்பந்த விதிமுறைகள் முன்கூட்டியே மதிப்பீடு செய்யப்பட்ட தொகை "பொறுப்புறுதிப் பணம்" என்ற தன்மையைக் கொண்டிருப்பதை தெளிவாகக் குறிப்பிடுகின்ற சூழ்நிலையில், அது "அபராதம்" தன்மை கொண்டது என்பதை நிரூபிக்கும் பொறுப்பு, அதைத் திரும்பப் பெறக் கோரும் தரப்பினரின் மீது உள்ளது. அத்தகைய பொறுப்பை விடுவிக்கத் தவறினால், ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள எந்தவொரு முன் மதிப்பிடப்பட்ட தொகையையும் 'இழப்பின் உண்மையான முன் மதிப்பீடு' என்று கருதப்படும்.

36. தற்போதைய வழக்கில் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், பொறுப்புறுதித் தொகையை திருப்பிச் செலுத்துமாறு கோரவில்லை, அல்லது மேல்முறையீட்டாளர்களிடம் இருந்து எந்தவொரு இழப்பீடு அல்லது அபராதத்தையும் கோரவில்லை. பதிவேடுகளை ஆராய்ந்ததிலிருந்து, முன்கூட்டியே மதிப்பிடப்பட்ட தொகை இயல்பில் 'அபராதம்' என்ற வாதத்தை எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் ஒருபோதும் எழுப்பவில்லை என்பதும், அதற்கு பதிலாக அவரது ஒரே நோக்கம் விற்பனை உடன்படிக்கைகளின் அடிப்படையில் சம்பந்தப்பட்ட சொத்தின் மீது பெயரளவிலான உரிமைகளைப் பெறுவதும் என்பது தெளிவாகிறது.

ஈ. முடிவு

37. மேற்கண்ட விவாதத்தின் அடிப்படையில், கீழமை நீதிமன்றங்களால் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பாணை ஒரு தர்க்கரீதியான பிழையை அடிப்படையாகக் கொண்டது என்று நாம் முடிவு செய்ய வேண்டும், அதில் மேல்முறையீட்டாளர்கள் நியாயமற்ற முறையில் பணக்காரர்களாகக் கருதப்பட்டனர், ஏனெனில் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கைகள் காரணமாக ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவது சாத்தியமற்றது என்று கருதப்பட்டது. மாறாக, நிர்ணயிக்கப்பட்ட ஒப்பந்த விதிமுறைகளின்படி ஒப்பந்தம் தானாகவே இரத்து செய்யப்பட்டது. விற்பனை உடன்படிக்கைகள் செயல்படுத்த முடியாததாக விளம்புகை செய்யப்படுவதற்குப் பதிலாக, அவை முடிக்கப்பட்டதாகக் கருதப்பட வேண்டும்.

38. மேலும், திரும்பப் பெறுதல் நியாயமானது மற்றும் ஒப்பந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 74 இன் படி நியாயமான இழப்பீட்டின் வரம்புகளுக்கு உட்பட்டது என்று கருதுவது பொருத்தமானது என்று நாங்கள் கருதுகிறோம், ஏனெனில் முழு நடவடிக்கைகளின் போதும் – முதலாவதாக திரும்பப் பெறுதல் தன்மையை எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் ஒருபோதும் எதிர்க்கவில்லை மற்றும் இரண்டாவதாக எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் ஒருபோதும் பொறுப்புறுதிப் பணத்தை திருப்பித் தருமாறு வேண்டுரைக்கவில்லை. எனவே, கீழமை நீதிமன்றங்களால் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்புரைகள் நீக்கறவு செய்வதற்குரியது மற்றும் மற்றும் வழக்கு தள்ளுபடி செய்ய தகுதிக்குரியது. அதன்படி உத்தரவிடப்படுகிறது.

39. மேல்முறையீடுகள் மேற்கூறிய விதிமுறைகளின்படி ஏதேனும் விண்ணப்பங்கள் நிலுவையில் இருப்பின் அதனுடன் அனுமதிக்கப்படுகின்றன. செலவுத்தொகை குறித்து உத்தரவேதும் இல்லை.

மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்பட்டது.

<u>பொறுப்புத் துறப்பு</u>

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