നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിൻറെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിൻറെ 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 നിർവഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിൻറെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

ഗദ്ദിപതി ദിവിജയും മറ്റൊരാളും

vs.

പഥൂരി സാമ്രാജ്യവും മറ്റുള്ളവരും

(2011-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 4206-4207)

2023 ഏപ്രിൽ 18

[ജസ്റ്റിസ് കൃഷ്ണ മുരാരി & ജസ്റ്റിസ് സഞ്ജയ് കരോൾ]

പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമം, 1963-വകുപ്പ് 16-2018-ലെ ഭേദഗതി-പ്രത്യേക നിർവ്വഹണം-0.90 ഏക്കർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള, അന്യായ പട്ടിക വസ്തു മൊത്തം 11,88,000/- രൂപയ്ക്ക് വിൽക്കാൻ അപ്പീൽവാദികളുടെ പിതാവ് 1-ആം എതിർകക്ഷിയുമായി (പരാതിക്കാരി) ഒരു വിൽപ്പന കരാർ നടപ്പിലാക്കി. കരാർ പ്രകാരം, 1-ആം എതിർകക്ഷി 4,00,000/- രൂപ മുൻകൂറായി അടച്ചു-പ്രസ്തുത കരാർ പ്രകാരം, ആദ്യം ഭൂമിയുടെ അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുകയും വിൽപ്പന പ്രതിഫലത്തിന്റെ ശേഷിക്കുന്ന തുക മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ലഭിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ, 1-ആം എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കാൻ അപ്പീൽവാദികളുടെ പിതാവ് സമ്മതിച്ചു-അപ്പീൽവാദികളുടെ പിതാവും അദ്ദേഹത്തിന്റെ മരണശേഷം അപ്പീൽവാദികളും ഭൂമി അളക്കുന്നതിലും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിലും പരാജയപ്പെട്ടു-1-ആം എതിർകക്ഷി അപ്പീൽവാദികൾക്കെതിരെ കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുകയും കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണം ആവശ്യപ്പെടുകയും ചെയ്തു-കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനുള്ള അവകാശം തെളിയിക്കുന്നതിൽ 1-ആം എതിർകക്ഷി പരാജയപ്പെട്ടുവെന്ന് വിചാരണ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു, എന്നിരുന്നാലും, 4,00,000/- മുൻകൂർ

തുക വീണ്ടെടുക്കാൻ പരാതിക്കാരന് അർഹതയുണ്ടെന്നും വിധിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, ബാക്കി പ്രതിഫലം ലഭിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ 1 ആം എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന ഉടമ്പടി പൂർത്തിയാക്കാൻ ഹൈക്കോടതി അപ്പീൽവാദികൾക്ക് നിർദേശം നൽകി-അപ്പീലിൽ,

വിധിച്ചു : നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16 (സി) അനുസരിച്ച് പ്രാഥമിക ആവശ്യമായ ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകിക്കൊണ്ട് കരാർ ബാധ്യത നിറവേറ്റാൻ താൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറാണെന്നും സന്നദ്ധയാണെന്നും എതിർകക്ഷി സ്ഥാപിച്ചു-എതിർകക്ഷിയുടെ സന്നദ്ധതയെ സൂചിപ്പിക്കുന്ന തെളിവുകളുടെ ഒരു ഭാഗം എതിരില്ലാതെ പോയി-വിക്രേതാവ് (അപ്പീൽനൽകിയവരുടെ പരേതനായ പിതാവ്) കരാർ പ്രകാരം മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി അളക്കുകയും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടില്ലെങ്കിൽ, വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് (എതിർകക്ഷിക്ക്) ഒരു വിൽപ്പന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും അതിനാൽ, ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകുന്നതിനെക്കുറിച്ചുള്ള ചോദ്യം ഉയരുന്നില്ലെന്നും അനുമാനിക്കാം- വസ്തു അളക്കുക, അതിന്റെ അതിരുകൾ നിർണ്ണയിക്കുക എന്നീ കടമകൾ വിക്രേതാവ് നിർവഹിച്ചില്ലെന്ന് വ്യക്തമാണ്-ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങൾ ശരിവയ്ക്കപ്പെട്ടു.

അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കൊണ്ട്, കോടതി

വിധിച്ചു: 1. പരാതിക്കാരി (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി) ബാക്കി വിൽപന പ്രതിഫലം നൽകാൻ എപ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നുവെന്ന് നിലവിലെ കേസിന്റെ വസ്തുതകളിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാണ്.മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ് വാദത്തിൽ പട്ടികപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന വസ്തു അളക്കുകയും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്യുമെന്നും പരാതിക്കാരി (1 ആം എതിർകക്ഷി) ബാക്കി വിൽപന പ്രതിഫലം നൽകുമെന്നും വിൽപന കരാറിൽ സ്പഷ്ടമായി പരാമർശിച്ചിരുന്നു.തുടക്കത്തിൽ, അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ്,

90 സെന്റ് ഭൂമി വിൽക്കാൻ സമ്മതിക്കുമ്പോൾ, തന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം 50 സെന്റിൽ മാത്രമായി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിരുന്നുവെന്ന വസ്തുത മറച്ചുവെച്ചതായി തോന്നുന്നു.തുടർന്ന് ഭൂമി അളക്കുന്നതിലും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിലും അദ്ദേഹം പരാജയപ്പെട്ടു.നേരെമറിച്ച്, പരാതിക്കാരി (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി) തുടക്കം മുതൽ തന്നെ കൂറ്റമറ്റതും സുതാര്യവുമായ ഒരു സമീപനമാണ് സ്വീകരിച്ചത്.4,00,000/- രൂപയുടെ മുൻകൂർ വിൽപന പ്രതിഫലം അവർ നൽകിയിരുന്നു.അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ് ഭൂമി അളക്കുന്നതിലും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിലും പരാജയപ്പെട്ടപ്പോൾ , പരാതിക്കാരി (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി) ശേഷിക്കുന്ന വിൽപന തുക നൽകണോ എന്ന പ്രശ്നം ഉയരുന്നില്ല.എന്നിരുന്നാലും, അപ്പോഴും പരാതിക്കാരിയുടെ വാദങ്ങൾ, അവരുടെ പെരുമാറ്റം, ഭർത്താവിന്റെ സാക്ഷ്യം എന്നിവ കാണിക്കുന്നത് വിൽപന കരാർ ഒപ്പിട്ടതുമുതൽ പരാതിക്കാരി ബാക്കി പ്രതിഫലം നൽകാൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നു എന്നാണ്.[ഖണ്ഡിക 30] [816-എ-ഡി]

2.നിലവിലെ കേസിൽ , 14.08.2002-ലെ വിൽപന കരാർ, വിക്രേതാവ് (അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ്) മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമിയുടെ അളവും അതിർത്തി നിർണ്ണയവും നടത്തണമെന്ന് നിർബന്ധിക്കുന്നു എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. ഇത് പൂർത്തിയാക്കിയതിനുശേഷം മാത്രമേ വാങ്ങുന്നയാൾ (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി/ പരാതിക്കാരി) വിൽപന പ്രതിഫലത്തിന്റെ ശേഷിക്കുന്ന തുക അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥയായിരുന്നുള്ളൂ.ശേഷിക്കുന്ന വിൽപന തുക മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ അടയ്ക്കാനുള്ള വാങ്ങുന്നയാളുടെ കടമ വിക്രേതാവ് അതേ കാലയളവിനുള്ളിൽ ഭൂമിയുടെ അളവും അതിർത്തി നിർണ്ണയവും പൂർത്തിയാക്കുന്നതിനെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നുവെന്ന് വ്യക്തമായി നിരീക്ഷിക്കാൻ കഴിയും.[ഖണ്ഡിക 34] [818-ജി -എച്ച് ; 819-എ]

3. അതിനാൽ, വിക്രേതാവ് മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി അളക്കുകയും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ, വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി /പരാതിക്കാരി) ഒരു വിൽപന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കുന്നത് അസാധ്യമാണെന്നും അതിനാൽ, ബാക്കി വിൽപന പ്രതിഫലം നൽകുന്നതിനെക്കുറിച്ചുള്ള ചോദ്യം ഉയരുന്നില്ലെന്നും അനുമാനിക്കാം.വിൽപന കരാറിലെ ആമുഖ പ്രസ്താവനകളെയും വാദിഭാഗം സാക്ഷികളായ 1,2 എന്നിവരുടെ സാക്ഷ്യപത്രങ്ങളെയും ആശ്രയിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതിയും ഈ കാര്യം അംഗീകരിച്ചു.കൂടാതെ, മുകളിൽ വിധിച്ചതു പോലെ, വിക്രേതാവ് (അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ്) ഭൂമി അളക്കാനും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കാനുമുള്ള തന്റെ ബാധ്യത നിറവേറ്റിയിട്ടില്ലെന്ന് വ്യക്തമാണ്, അതേസമയം വാങ്ങുന്നയാൾ (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി /പരാതിക്കാരി) ബാക്കി പ്രതിഫലം നൽകാൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നു.തൽഫലമായി, കരാറിന്റെ നിബന്ധനകൾ പ്രത്യേകമായി നിർവ്വഹിക്കാത്തതിനാൽ, സമയത്തിന്റെ പ്രാധാന്യം ഒരു ഘടകമായി മാറുന്നില്ല.[ഖണ്ഡിക 35] [819-ബി-ഡി]

സയ്യിദ് ദസ്തഗിർ vs. *ടി.ആർ ഗോപാലകൃഷ്ണ സെട്ടി* (1999) 6 എസ്. സി. സി 337: [1999] 1 സപ്ലിമെന്റ്. എസ്.സി.ആർ 351; *അനിഗ്ലേസ് യോഹന്നാൻ* vs. *രാംലതയും മറ്റുള്ളവരും* (2005) 7 എസ്.സി.സി. 534: [2005] 3 സപ്ലിമെന്റ്. എസ്.സി.ആർ 440-എന്നീ കേസുകളെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു.

കട്ട സുജാത റെഡ്ഡി vs. *സിദ്ധംസെട്ടി ഇൻഫ്രാ പ്രോജക്ട്സ് (പി) ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും* (2023) 1 എസ്.സി.സി. 355- എന്ന കേസ് വേർതിരിച്ചിരിക്കുന്നു.

എൻ. പി. തിരുഗ്ഞാനം vs. *ഡോ.ആർ.ജഗൻ മോഹൻ റാവുവും മറ്റുള്ളവരും* (1995) 5 എസ്.സി.സി. 115: [1995] 2 സപ്ലിമെന്റുകൾ. എസ്.സി.ആർ 53;

നിയമപരമായ പ്രതിനിധികൾ വഴി യു. എൻ. കൃഷ്ണമൂർത്തി (മരണശേഷം) **vs.** *എ. എം. കൃഷ്ണമൂർത്തി* **2022 എസ്.സി.സി. ഓൺലൈൻ എസ്.സി 840;** *നഞ്ചപ്പൻ* **vs.** *രാമസ്വാമിയും മറ്റൊരാളും* **(2015) 14 എസ്.സി.സി. 341: [2015] 2 എസ്.സി.ആർ 606;** *ജസ്വീന്ദർ കൗർ* **vs.** *ഹർമീത് സിംഗ് മറ്റുള്ളവരും* **(2017) 12 എസ്.സി.സി. 810: [2017] 5 എസ്.സി.ആർ 430;** *ചന്ദ് റാണി* **vs.** *കമൽ റാണി* **(1993) 1 എസ്.സി.സി. 519: [1992] 3 സപ്ലിമെന്റ് എസ്.സി.ആർ 798-എന്നീ കേസുകൾ പരാമർശിക്കപ്പെട്ടു.**

അർദേശിർ എച്ച്. മാമ **vs.** *ഫ്ലോറ സസ്സൂൺ* **എ.ഐ.ആർ 1928 പി.സി 208;** *ഗോമതിനായകം പിള്ളയും മറ്റുള്ളവരും* **vs.** *പളനിസ്വാമി നാടാർ* **(1967) 1 എസ്.സി.ആർ 227;** *ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ്* **vs.** *ജംഷെഡ്ജി എ. എച്ച്. ചിനോയ് ആൻഡ് ചിനോയ് ആൻഡ് കമ്പനി* **(1949) എൽ.ആർ 77 ഐ.എ 76-എന്നീ കേസുകൾ പരാമർശിക്കപ്പെട്ടു.**

കേസ് നിയമ പരാമർശം

[1995] 2 സപ്ലിമെന്റ്. എസ്.സി.ആർ 53	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 17**
[2015] 2 എസ്.സി.ആർ 606	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 19**
[2017] 5 എസ്.സി.ആർ 430	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 20**
[1999] 1 സപ്ലിമെന്റ്. എസ്.സി.ആർ 351	**ആശ്രയിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 27**
[2005] 3 സപ്ലിമെന്റ്. എസ്.സി.ആർ 440	**ആശ്രയിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 28**
[1967] 1 എസ്.സി.ആർ 227	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 31**
[1992] 3 സപ്ലിമെന്റ്. എസ്.സി.ആർ 798	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 32**

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2011-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 4206-4207.

2008-ലെ എ.എസ് നമ്പർ 45-ലെ 2010-ലെ എ.എസ്.എം.പി നമ്പർ 2292-ൽ ഹൈദരാബാദിലെ ആന്ധ്രപ്രദേശ് ഹൈക്കോടതിയുടെ 05.10.2010 എന്ന തീയതിയിലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

മുതിർന്ന അഭിഭാഷകനായ അഡ്വ. എ. സിറാജുദ്ദീൻ, അഡ്വ. വെങ്കിടേശ്വര റാവു അന്നമോല്യു, അഡ്വ.സണ്ണി കുമാർ, അഡ്വ. പുനീത് അഗർവാൾ എന്നിവർ അപ്പീൽവാദികൾക്കുവേണ്ടി ഹാജരായി.

മുതിർന്ന അഭിഭാഷകനായ അഡ്വ.സി. മോഹൻ റാവു, അഡ്വ. ആർ. സന്താനകൃഷ്ണൻ,അഡ്വ.ലോകേഷ് കുമാർ ശർമ, അഡ്വ. കൃഷ്ണകുമാർ സിംഗ് എന്നിവർ എതിർകക്ഷികൾക്കുവേണ്ടി ഹാജരായി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്,

ജസ്റ്റിസ് കൃഷ്ണ മുരാരി

2004-ലെ ഒ.എസ്. നമ്പർ 142-ൽ അഡീഷണൽ സീനിയർ സിവിൽ ജഡ്ജി ഒങ്കോൾ (ഇനിമുതൽ '**വിചാരണക്കോടതി**' എന്ന് പരാമർശിക്കുന്നു) പാസാക്കിയ 22.08.2007-ലെ വിധിന്യായത്തിനും ഉത്തരവിനും എതിരെ ഈ കേസിലെ 1ആം എതിർകക്ഷി സമർപ്പിച്ച 2008-ലെ അപ്പീൽ സ്യൂട്ട് നമ്പർ 45-ൽ ഹൈദരാബാദിലെ ആന്ധ്രാപ്രദേശ് ഹൈക്കോടതി (ഇനിമുതൽ '**ഹൈക്കോടതി**' എന്ന് പരാമർശിക്കുന്നു) പുറപ്പെടുവിച്ച 05.10.2010-ലെ

വിധിന്യായത്തിനും അന്തിമ ഉത്തരവിനും;കൂടാതെ ,2008-ലെ അപ്പീൽ സ്യൂട്ട് നമ്പർ 45-ൽ പാസാക്കിയ 05.10.2010-ലെ മേൽപ്പറഞ്ഞ വിധിന്യായം റദ്ദാക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദികൾ സമർപ്പിച്ച 2010-ലെ എ.എസ്.എം.പി നമ്പർ 2292-ലെ 10.12.2010 എന്ന തീയതിയിലെ ഉത്തരവിനും എതിരെയാണ് ഈ രണ്ട് അപ്പീലുകളും.

2. 1ആം എതിർകക്ഷി സമർപ്പിച്ച 2008-ലെ അപ്പീൽ നമ്പർ 45 ഹൈക്കോടതി അനുവദിക്കുകയും 2004-ലെ 142-ാം നമ്പർ ഒ. എസ്.-ൽ വിചാരണക്കോടതി പാസാക്കിയ 22.08.2007-ലെ വിധിന്യായവും ഉത്തരവും റദ്ദാക്കുകയും അതുവഴി ബാക്കി വില്പന പ്രതിഫലം ലഭിച്ച ശേഷം 1ആം എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കാൻ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുകയും ചെയ്തു.തുടർന്ന് ,അപ്പീൽവാദി സമർപ്പിച്ച 2010-ലെ എ. എസ്. എം. പി നമ്പർ 2292 തള്ളപ്പെട്ടു.

സംക്ഷിപ്ത വസ്തുതകൾ:

3.നിലവിലെ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികൾ (അവരുടെ മാതൃ മുത്തശ്ശിയാണ് അവരെ പ്രതിനിധീകരിക്കുന്നത്) 13.05.2003-ന്, തന്റെ ഭാര്യയെയും ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികളെയും തനിച്ചാക്കി മരണപ്പെട്ട ജി വേണുഗോപാല റാവുവിന്റെ പ്രായപൂർത്തിയാകാത്ത മക്കളാണ്. ജി വേണുഗോപാല റാവു താൻ ജീവിച്ചിരിക്കുമ്പോൾ ബി അലിവെലു മംഗമ്മയിൽ നിന്ന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത തീറാധാര പ്രകാരം 0.90 ഏക്കർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള, വാദത്തിൽ പട്ടികപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന വസ്തു വാങ്ങുകയും അത് കൈവശം വയ്ക്കുകയും ചെയ്തു എന്നതാണ് നിലവിലെ അപ്പീലുകൾക്ക് കാരണമാകുന്ന സംക്ഷിപ്തമായ വസ്തുതകൾ. തുടർന്ന്, 14.08.2002-ന്, ജി വേണുഗോപാല റാവു 1ആം എതിർകക്ഷിയുമായി ഒരു വിൽപ്പന കരാർ നടപ്പിലാക്കി, അതുവഴി മേൽപ്പറഞ്ഞ വാദത്തിൽ പട്ടികപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന വസ്തു ഏക്കർ 0.90 സെൻറ് അളവിൽ 1ആം എതിർകക്ഷിക്ക്

11,88,000 രൂപക്ക് (പ്രതിവർഷം 2,200 രൂപ) വിൽക്കാൻ അദ്ദേഹം സമ്മതിച്ചു, 1 ആം എതിർകക്ഷി അതിനായി 4,00,000 രൂപ മുൻകൂറായും നൽകി.പ്രസ്തുത കരാർ പ്രകാരം, ജി. വേണുഗോപാല റാവു ഭൂമിയുടെ അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുകയും മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം ലഭിക്കുകയും ചെയ്ത ശേഷം 1 ആം എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന ഉടമ്പടിനടപ്പിലാക്കാൻ സമ്മതിച്ചു.

4.മൂന്ന് മാസം കഴിഞ്ഞപ്പോൾ, ജി. വേണുഗോപാല റാവു, ബാക്കി 7,88,000 രൂപ നൽകണമെന്നാവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട്, 02.01.2003-ന്,1 ആം എതിർകക്ഷിക്ക് ഒരു നോട്ടീസ് അയച്ചു.ഈ തുക നൽകിയില്ലെങ്കിൽ 14.08.2002-ലെ വിൽപ്പന കരാർ റദ്ദാക്കുകയും മുൻകൂറായി അടച്ച 4,00,000 രൂപ കണ്ടുകെട്ടുകയും ചെയ്യും.

5.നിരവധി തവണ ആവശ്യപ്പെട്ടിട്ടും ബാക്കി തുക അടച്ചിട്ടില്ലെന്ന ആരോപണം നിഷേധിച്ചുകൊണ്ട് 1 ആം എതിർകക്ഷി,മേൽപ്പറഞ്ഞ നോട്ടീസിലേക്ക് 10.01.2003-ന് മറുപടി അയച്ചു.വിൽപ്പന കരാറിൽ ഒപ്പുവച്ച ശേഷം, ജി വേണുഗോപാല റാവുവിന് സി .എച്ച് സുബ്ബയമ്മ എന്ന വ്യക്തിക്ക് 1,69,017 രൂപ കുടിശ്ശികയുണ്ടെന്ന് 1 ആം എതിർകക്ഷി കണ്ടെത്തി,ആ തുക വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനായി അവർ ഒങ്കോളിലെ സീനിയർ സിവിൽ ജഡ്ജിയുടെ കോടതിയിൽ നിയമനടപടി (2002 -ലെ ഒ.എസ് നമ്പർ 188) ആരംഭിച്ചിരുന്നു,കൂടാതെ പ്രസ്തുത വസ്തു മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവഹാരത്തിൽ ജപ്തി ചെയ്തിരുന്നു.ഇതിന് മറുപടിയായി, വസ്തു അളക്കാനും അതിന്റെ ജപ്തി നീക്കം ചെയ്യാനും ജി. വേണുഗോപാല റാവുവിന് നിർദ്ദേശം നൽകി. ഈ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ, ബാക്കിയുള്ള വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകാനും സ്വത്ത് അവരുടെ പേരിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാനും 1 ആം എതിർകക്ഷി സമ്മതിച്ചു.

6.ഭൂമി അളന്നിട്ടില്ലെന്ന ആരോപണം നിഷേധിക്കുകയും അത് സർവേയർ കൃത്യമായി അളക്കുകയും അതിർത്തികൾ നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്തതായി പ്രസ്താവിച്ചുകൊണ്ട് ജി. വേണുഗോപാല റാവു മേൽപ്പറഞ്ഞ മറുപടി നോട്ടീസിലേക്ക് 21.01.2003-ന് പ്രത്യുത്തര നോട്ടീസ് അയച്ചു.2002-ലെ മേൽപ്പറഞ്ഞ ഒ.എസ് നമ്പർ 188-ൽ 1 ആം എതിർകക്ഷിക്ക് ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലത്തിൽ നിന്ന് 1,69,017/- രൂപ നിക്ഷേപിക്കാമെന്നും ബാക്കി തുക ജി വേണുഗോപാല റാവുവിന് നൽകാമെന്നും, അല്ലാത്തപക്ഷം വിൽപ്പന കരാർ റദ്ദാക്കപ്പെടുമെന്നും വ്യക്തമാക്കിയിരുന്നു.

7.താൻ ജീവിച്ചിരിക്കുമ്പോൾ ജി. വേണുഗോപാല റാവു, കല്ലൂരി കൊണ്ടയ്യയിൽ (ഈ കേസിലെ 2 ആം എതിർകക്ഷി) നിന്ന് 2,40,000 രൂപയും എം കോടേശ്വര റാവുവിൽ(ഈ കേസിലെ 3 ആം എതിർകക്ഷിയുടെ ഭർത്താവ്) നിന്ന് 2,00,000 രൂപയും വായ്പയെടുത്തതായി തോന്നുന്നു.13.05.2003-ന് ജി. വേണുഗോപാല റാവുവിന്റെ മരണശേഷം, കല്ലൂരി കൊണ്ടയ്യയും എം കോടേശ്വര റാവുവും, മേൽപ്പറഞ്ഞ തുകകൾ വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനായി യഥാക്രമം 2004 -ലെ ഒ .എസ് നമ്പർ 233 -ഉം 2004 -ലെ ഒ .എസ് നമ്പർ 235 -ഉം ഒങ്കോളിലെ സീനിയർ സിവിൽ ജഡ്ജിയുടെ മുമ്പാകെ സമർപ്പിച്ചു . രണ്ട് വ്യവഹാരങ്ങളും വിധിച്ചു.

8. 29.03.2004 -ന്, 1 ആം എതിർകക്ഷി,പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവുവിന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികൾക്ക്, അതായത് ഭാര്യയ്ക്കും പ്രായപൂർത്തിയാകാത്ത കുട്ടികൾക്കും (ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികൾ) മറ്റൊരു നിയമപരമായ നോട്ടീസ് അയച്ചു.ബാക്കിയുള്ള വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകി കരാർ ബാധ്യത നിറവേറ്റാൻ 1 ആം എതിർകക്ഷി എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നുവെന്നും, അതേസമയം പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവുവിന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികൾ വിൽപ്പന ഉടമ്പടിയുടെ നിർവ്വഹണം മാറ്റിവയ്ക്കുകയാണെന്നും നോട്ടീസിൽ പരാമർശിച്ചു.പരേതന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികൾ

2002- ലെ .എസ് നമ്പർ 188 പ്രകാരമുള്ള കടം തീർപ്പാക്കുന്നതിലൂടെ പട്ടികപ്പെടുത്തിയ വസ്തുവിന്റെ ജപ്തി നീക്കം ചെയ്യാനും ശേഷിക്കുന്ന വിൽപ്പന പ്രതിഫലം സ്വീകരിക്കാനും 1 ആം എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന ഉടമ്പടി പൂർത്തിയാക്കാനും നിർദ്ദേശിച്ചു. അവർ അങ്ങനെ ചെയ്യുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, 1 ആം എതിർകക്ഷി പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനായി ഒരു കേസ് സമർപ്പിക്കുകയും നിയമപരമായ അവകാശികൾ ഏതെങ്കിലും അനുബന്ധ ചെലവുകൾക്കും ബാധ്യതകൾക്കും ഉത്തരവാദികളാവുകയും ചെയ്യും.

9. തുടർന്ന്, പരാതിക്കാരന് അനുകൂലമായി ഒരു വിൽപ്പന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കാൻ പ്രതികൾക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുന്നതിനായി 14.08.2002 -ലെ വിൽപ്പന കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണം ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് ഒങ്കോളിലെ സീനിയർ സിവിൽ ജഡ്ജിയുടെ മുമ്പാകെ (2004- ലെ ഒ.എസ് നമ്പർ 142) 1 ആം എതിർകക്ഷി ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു.പ്രസ്തുത കേസിൽ, 1 ആം പ്രതി പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവുവിന്റെ ഭാര്യയും 2 ഉം 3 ഉം പ്രതികൾ (ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികൾ) അദ്ദേഹത്തിന്റെ പ്രായപൂർത്തിയാകാത്ത മക്കളുമായിരുന്നു. കല്ലൂരി കൊണ്ടയ്യ (ഈ കേസിലെ 2 ആം എതിർകക്ഷി), എം കോടേശ്വര റാവു (ഈ കേസിലെ 3 ആം എതിർകക്ഷിയുടെ ഭർത്താവ്) എന്നിവർ യഥാക്രമം 4 ഉം 5 ഉം പ്രതികളായിരുന്നു.

10. കക്ഷികളുടെ വാദങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വിചാരണ കോടതി ഇനിപ്പറയുന്ന വിഷയങ്ങൾ പരിഗണനയ്ക്ക് കൊണ്ടുവന്നു:

(എ) വിൽപ്പന കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണം നടപ്പിലാക്കുന്ന ഒരു ഉത്തരവ് ലഭിക്കാൻ പരാതിക്കാരന് അർഹതയുണ്ടോ?

(ബി) എന്ത് പരിഹാരം?

11. കക്ഷികളുടെ വാദങ്ങൾ കേൾക്കുകയും രേഖാമൂലമുള്ള തെളിവുകൾ വിലയിരുത്തുകയും ചെയ്ത ശേഷം, വിചാരണ കോടതി , 22.08.2007- ലെ വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും, കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവഹണത്തിന് തനിക്ക് അർഹതയുണ്ടെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിൽ പരാതിക്കാരി പരാജയപ്പെട്ടുവെന്ന് വിധിച്ചു. തൽഫലമായി, കേസ് ഭാഗികമായി അംഗീകരിക്കപ്പെടുകയും ഭാഗികമായി തള്ളപ്പെടുകയും ചെയ്തു. വിൽപ്പന പ്രതിഫലത്തിന്റെ ഭാഗമായി പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവുവിന് മുൻകൂറായി നൽകിയ 4,00,000 രൂപയും , കേസ് ഫയൽ ചെയ്ത തീയതി മുതൽ തിരിച്ചടവ് തീയതി വരെ പ്രതിവർഷം 6% പലിശയും വീണ്ടെടുക്കാൻ പരാതിക്കാരിക്ക് അർഹതയുണ്ടെന്ന് കോടതി വിധിച്ചു. ഓരോ കക്ഷിയും അവരുടേതായ നിയമപരമായ ചെലവുകൾ വഹിക്കേണ്ടതുണ്ട് .

12. വിചാരണക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും അസ്വസ്ഥയായ പരാതിക്കാരി (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി) 2008-ലെ അപ്പീൽ കേസ് നമ്പർ 45 ഹൈക്കോടതിയിൽ സമർപ്പിച്ചു. 05.10.2010-ലെ ആരോപണവിധേയമായ വിധിന്യായത്തിലൂടെയും അന്തിമ ഉത്തരവിലൂടെയും അപ്പീൽ അനുവദിച്ചു. വിചാരണക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായം റദ്ദാക്കുകയും പരാതിക്കാരിയുടെ കേസ് വിധിക്കുകയും ചെയ്തു.യഥാക്രമം 2004- ലെ ഒ. എസ് നമ്പർ 233 -ലും 2004- ലെ ഒ. എസ് നമ്പർ 235- ലും വിധിച്ചിരിക്കുന്ന തുക ഒങ്കോളിലെ സീനിയർ സിവിൽ ജഡ്ജിയുടെ മുമ്പാകെ അടയ്ക്കാൻ പരാതിക്കാരിയോട് ഉത്തരവിട്ടു. അതിനുശേഷം, ബാക്കി തുക പ്രായപൂർത്തിയാകാത്തവരുടെ, അതായത് പ്രതി 2, പ്രതി 3 (ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികൾ) പേരിൽ കോടതിയിൽ നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതായിരുന്നു.അതിനുശേഷം, പ്രതി 2,3 എന്നിവരുടെ രക്ഷിതാക്കൾക്ക്

വാദത്തിൽ പട്ടികപ്പെടുത്തിയ വസ്തു കൃത്യമായി വേർതിരിച്ച് ഒരു വിൽപ്പന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കാൻ നിർദ്ദേശം നൽകി, അല്ലാത്തപക്ഷം കോടതി അത് നടപ്പിലാക്കും.

13. തുടർന്ന്, അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദം കേൾക്കാത്തതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 2008-ലെ അപ്പീൽ കേസ് നമ്പർ 45-ലെ 05.10.2010 -ലെ വിധിന്യായം റദ്ദാക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട്,പ്രായപൂർത്തിയാകാത്ത അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി അവരുടെ മാതൃ മുത്തശ്ശി, 2010-ലെ എ.എസ്.എം.പി. നമ്പർ 2292,ഹൈക്കോടതിയിൽ സമർപ്പിച്ചു. ഒന്നിലധികം അവസരങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിലും അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി അഭിഭാഷകർ ഹാജരായില്ലെന്നും തത്ഫലമായി, യോഗ്യതയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിച്ചുവെന്നും ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു.അതിനാൽ, 1908-ലെ സിവിൽ നടപടിച്ചട്ടത്തിലെ വകുപ്പ് 151 പ്രകാരം യോഗ്യതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായം റദ്ദാക്കുന്ന ചോദ്യം ഉയരുന്നില്ല.. അതനുസരിച്ച്, വിവിധ ഹർജി തള്ളപ്പെട്ടു.

14. ഹൈക്കോടതിയുടെ ഈ രണ്ട് വിധിന്യായങ്ങൾക്കെതിരെയാണ് അപ്പീൽവാദികൾ നിലവിലെ അപ്പീൽ നൽകിയത്.

15. കക്ഷികളുടെ അഭിഭാഷകരുടെ വാദങ്ങൾ കോടതി കേട്ടു.

വാദങ്ങൾ:

16. 1 ആം എതിർകക്ഷി (പരാതിക്കാരി) സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അനുവദിക്കുന്നതിലും പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനായുള്ള കേസ് വിധിക്കുന്നതിലും ഹൈക്കോടതിക്ക് തെറ്റുപറ്റിയെന്ന്

അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ എ സിറാജുദ്ദീൻ വാദിച്ചു.

17.കരാർ ബാധ്യതകൾ നിറവേറ്റാൻ താൻ സ്ഥിരമായി തയ്യാറാണെന്നും സന്നദ്ധയാണെന്നും വാദി ഉറപ്പിക്കുകയും തെളിയിക്കുകയും വേണമെന്ന കാണിക്കാൻ , മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ **എൻ.പി തിരുഗ്നാനം vs. ഡോ. ആർ. ജഗൻ മോഹൻ റാവുവും മറ്റുള്ളവരും**[1] എന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തെ ആശ്രയിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, നിലവിലെ കേസിൽ, പരാതിക്കാരി (ഈ കേസിലെ 1ആം എതിർകക്ഷി) തന്റെ കരാർ ബാധ്യത നിർവഹിക്കാൻ എപ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നുവെന്നും സന്നദ്ധയായിരുന്നുവെന്നും വാദിക്കുന്ന രണ്ട് വരികളൊഴികെ, അവരുടെ സന്നദ്ധത തെളിയിക്കുന്നതിന് മറ്റ് വിശദാംശങ്ങളൊന്നുമില്ല. മാത്രമല്ല, മുഖ്യ വിസ്താരത്തിൽ പോലും, കൂടുതൽ വിശദാംശങ്ങളില്ലാതെ ഈ രണ്ട് വരികൾ മാത്രമേ ലഭ്യമായിരുന്നുള്ളൂ. ബാക്കിയുള്ള തുക അടയ്ക്കാൻ ആവശ്യമായ പണം തന്റെ പക്കലുണ്ടെന്ന് തെളിയിക്കുന്ന ഒരു രേഖയും പരാതിക്കാരി ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ലെന്ന് വിചാരണ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചുവെന്നും വാദിച്ചു.

18.**നിയമപരമായ പ്രതിനിധികൾ വഴി യു. എൻ. കൃഷ്ണമൂർത്തി (മരണശേഷം) vs. എ. എം. കൃഷ്ണമൂർത്തി**[2] എന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തെയും ആശ്രയിച്ചു.അതിൽ ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:-

> *"42. കരാർ ഒപ്പിട്ട സമയം മുതൽ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതുവരെ തന്റെ കരാർ ബാധ്യതകൾ നിറവേറ്റാൻ താൻ തയ്യാറാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിൽ എതിർകക്ഷിയായ പരാതിക്കാരൻ പരാജയപ്പെട്ടുവെന്ന് വ്യക്തമാണ്. ഈ*

1 1995 (5) എസ്.സി.സി. 115

2 2022 എസ്.സി.സി. ഓൺലൈൻ എസ്.സി 840

സന്നദ്ധത പ്രത്യേക നിർവ്വഹണം അനുവദിക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ ഒരു വ്യവസ്ഥയാണ്.എതിർകക്ഷിയായ പരാതിക്കാരന് പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിന്റെ നിവൃത്തിക്ക് അർഹതയില്ലെന്ന് ഈ കോടതി നിർണ്ണയിക്കുന്നു ".

19. പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവു തന്റെ കടമ നിർവഹിച്ചുവെന്നും, അതേസമയം കരാർ പ്രകാരം മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട തന്റെ കരാർ ബാധ്യത നിർവഹിക്കുന്നതിൽ 1 ആം എതിർകക്ഷി പരാജയപ്പെട്ടുവെന്നും വാദിച്ചു.പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവു,02.01.2003-ന്, അതായത്, വിൽപ്പന കരാർ ഒപ്പിട്ട തീയതി മുതൽ നാല് മാസത്തിന് ശേഷം,ആദ്യത്തെ നോട്ടീസ് ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷിക്ക് അയച്ചതായി വാദിച്ചു.പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവു വസ്തു അളക്കുകയും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടില്ലെന്നും 2002 -ലെ ഒ .എസ് നമ്പർ 188- ൽ വസ്തു ജപ്തി ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും പ്രസ്താവിച്ചുകൊണ്ട് 1 ആം എതിർകക്ഷി മറുപടി നോട്ടീസ് അയച്ചു. പ്രസ്തുത മറുപടി നോട്ടിസിന് പ്രത്യുത്തരമായി, പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവു ഭൂമി അളന്നതായി പ്രസ്താവിക്കുകയും 2002- ലെ ഒ.എസ് നമ്പർ 188 -ൽ ബാക്കി തുക നിക്ഷേപിക്കാൻ 1 ആം എതിർകക്ഷിയോട് ആവശ്യപ്പെടുകയും ചെയ്തു. തന്റെ തെളിവുകളിൽ, പട്ടികപ്പെടുത്തിയ വസ്തു സർവേ കല്ലുകളാൽ ചുറ്റപ്പെട്ട നിശ്ചിത അതിരുകൾക്കുള്ളിലാണെന്ന് 1 ആം വാദിഭാഗം സാക്ഷി സമ്മതിച്ചു. പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവുവിന്റെ പ്രത്യുത്തര നോട്ടീസിനെ തുടർന്ന്, പരാതിക്കാരി (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി) ബാക്കി വില്പന പ്രതിഫലം നൽകാതെ 14 മാസത്തോളം മൗനം പാലിച്ചു, വസ്തുവിന്റെ വില ഗണ്യമായി വർദ്ധിച്ചപ്പോൾ, അവർ പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവുവിന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികൾക്ക് (ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികൾ ഉൾപ്പടെ) മറ്റൊരു നിയമപരമായ നോട്ടീസ് നൽകി, തുടർന്ന്

പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനായി കേസ് സമർപ്പിച്ചു . ഇപ്പോൾ, വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം പലമടങ്ങ് ഉയർന്നു, ഇപ്പോൾ ഇത് ഏകദേശം ഒരു ഗഡിയ്ക്ക് 1,50,000 രൂപയായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നു. അതിനാൽ, 20 വർഷത്തിനുശേഷം യഥാർത്ഥ വിലയ്ക്ക് വിൽപ്പന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കാൻ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിയാൽ, അത് അവർക്ക് അനാവശ്യമായ നഷ്ടമുണ്ടാക്കും. **നഞ്ചപ്പൻ vs. രാമസ്വാമിയും മറ്റൊരാളും**[3] എന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തെയാണ് ഇക്കാര്യത്തിൽ ആശ്രയിച്ചത്.

20. വിൽപ്പന കരാർ 90 സെൻറ് ഭൂമിയെ ഉൾക്കൊള്ളുന്നുവെന്നും ഒരു ഗഡിയ്ക്ക് 2,200 രൂപ നിരക്കിൽ വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു.എന്നാൽ, 50 സെൻറ് വരെയുള്ള ഭൂമിക്ക് വേണ്ടി മാത്രമാണ് പരാതിക്കാരി കേസ് ഫയൽ ചെയ്തത്.പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 12 (1) അനുസരിച്ച്, അതിൽ കുറഞ്ഞ പരിധിയിൽ കരാർ നടപ്പിലാക്കാൻ പരാതിക്കാരിക്ക് കഴിയില്ല. തന്റെ വാദത്തെ പിന്തുണയ്ക്കാൻ, മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ, **ജസ്വീന്ദർ കൗർ vs. ഗുർമീത് സിങ്ങും മറ്റുള്ളവരും**[4] എന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തെ ആശ്രയിച്ചു.പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവുവിന്റെ അമ്മയെ (അദ്ദേഹത്തിന്റെ പ്രാഥമിക നിയമപരമായ അനന്തരാവകാശിയും പട്ടികപ്പെടുത്തിയ വസ്തുവിൽ 1/4 വിഹിതവും കൈവശമുള്ള അനിവാര്യ കക്ഷി) ഈ കേസിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ലെന്നും വാദിച്ചു.അനിവാര്യ കക്ഷിയുടെ അഭാവത്തിൽ കേസ് തീർപ്പാക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് വിചാരണ കോടതി പ്രത്യേകം വിധിച്ചിരുന്നുവെങ്കിലും ഹൈക്കോടതി ഇത് അവഗണിച്ചു.അവസാനമായി,ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികൾ പ്രായപൂർത്തിയാകാത്തവരാണെന്നും ഹൈക്കോടതിയിൽ അവരെ അവരുടെ മാതൃ മുത്തശ്ശിയാണ് പ്രതിനിധീകരിക്കുന്നതെന്ന് പരാതിക്കാരി കാണിച്ചിരുന്നുവെന്നും സമർപ്പിച്ചു. എന്നാൽ അപ്പീൽ പരിഗണിച്ചപ്പോൾ പ്രായപൂർത്തിയാകാത്തവർക്ക് പ്രാതിനിധ്യം

3 (2015) 14 എസ്.സി.സി. 341

4 2017 (12) എസ്.സി.സി. 810

ഉണ്ടായിരുന്നില്ല.പ്രായപൂർത്തിയാകാത്തവരുടെ രക്ഷാകർത്താവ് അവരുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ ഫലപ്രദമായി സംരക്ഷിക്കാത്തപ്പോൾ, 1908 -ലെ സിവിൽ നടപടിച്ചട്ടത്തിലെ ഉത്തരവ് 32 ചട്ടം 11 പ്രകാരം കോടതി സ്വമേധയാ ഒരു പുതിയ രക്ഷാകർത്താവിനെ നിയമിക്കുകയും തുടർന്ന് അപ്പീലുമായി മുന്നോട്ട് പോകുകയും വേണം.നിലവിലെ കേസിൽ, ഹൈക്കോടതി, അപ്പീൽ ഏകപക്ഷീയമായി തീർപ്പാക്കുക മാത്രമാണ് ചെയ്തത്,ഇത് നിയമപരമായി അംഗീകരിക്കാനാവില്ല.

21. നേരെമറിച്ച്, രേഖാമൂലമുള്ള തെളിവുകൾ സൂക്ഷ്മമായി പരിശോധിച്ച ശേഷം പാസാക്കിയ ഹൈക്കോടതിയുടെ വിശദമായ വിധിന്യായം കണക്കിലെടുത്ത് ,നിലവിലെ സിവിൽ അപ്പീൽ ചെലവുകളോടെ നിരസിക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥമാണെന്ന് എതിർക്കക്ഷികൾക്കു വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ സി മോഹൻ റാവു വാദിച്ചു.പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവു ,90 സെന്റ് ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, 1 ആം എതിർകക്ഷിയുമായി വിൽപ്പന കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടതായി മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു..പ്രസ്തുത 90 സെന്റ് ഭൂമിയിൽ ശ്രീമതി ബൽസാ അലിവെലു മഗമ്മയിൽ നിന്ന് വാങ്ങിയ 50 സെന്റ് അദ്ദേഹത്തിൻ്റെ ഉടമസ്ഥതയിലായിരുന്നു.ബാക്കിയുള്ള 40 സെന്റ് ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ശ്രീമതി ബൽസ അലിവെലു മഗമ്മയുമായി കരാറുണ്ടായിരുന്നുവെന്നും മുഴുവൻ 90 സെന്റ് ഭൂമിയും ഒരു ഗടിക്ക് 2200 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ, ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷിക്ക് വിൽക്കാൻ സമ്മതിച്ചതായും പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവു വാദിച്ചു.1 ആം എതിർകക്ഷി വിൽപ്പന പ്രതിഫലത്തിന്റെ ഭാഗമായി 4,00,000 രൂപ മുൻകൂറായി അടച്ചു.കരാർ ഒപ്പിട്ട് മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ കരാറിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്ന അതിർത്തി രേഖകൾ അനുസരിച്ച് 90 സെൻറ് ഭൂമി വ്യക്തമായി അടയാളപ്പെടുത്തണമെന്ന് കരാറിൽ സ്പഷ്ടമാക്കുന്നു.എന്നാൽ,പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവു, കരാറിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്നതുപോലെ ഭൂമിയുടെ അതിർത്തി നിർണ്ണയം നടത്തിയില്ല. കൂടാതെ,

18.11.2002-ന്,അതായത്, 14.11.2002-ലെ വിൽപ്പന കരാർ ഒപ്പിട്ട് മൂന്ന് മാസം കഴിഞ്ഞ ഉടനെ,പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവു,തന്റെ അടുത്ത ബന്ധുക്കളായ ഈ കേസിലെ പ്രതികൾ 4,5 എന്നിവർക്ക് അനുകൂലമായി 25 സെന്റ് വീതം വരുന്ന രണ്ട് അടിസ്ഥാന പണയങ്ങൾ നടപ്പാക്കി.പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവു ഈ വസ്തുത 1 ആം എതിർകക്ഷിയിൽ നിന്ന് മറച്ചുവെക്കുകയും ബാക്കി തുകയായ 7,88,000/- രൂപ നൽകണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് 02.01.2003-ൽ വക്കീൽ നോട്ടീസ് പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ചെയ്തു.ഭൂമി അളക്കുകയും കരാറിൽ വ്യക്തമാക്കിയതുപോലെ അതിർത്തികൾ നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്തതിനുശേഷം മാത്രമേ ബാക്കിയുള്ള തുക നൽകൂ എന്നും ചൂണ്ടിക്കാട്ടിക്കൊണ്ട് 1 ആം എതിർകക്ഷി പ്രസ്തുത നോട്ടീസിന് മറുപടി നൽകി.പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവുവിനെതിരെ സി .എച്ച് സുബ്ബയമ്മ എന്നയാൾ നൽകിയ പണം വീണ്ടെടുക്കൽ കേസിൽ ഈ വസ്തു ജപ്തി ചെയ്തതായും 1 ആം എതിർകക്ഷി തന്റെ മറുപടിയിൽ പരാമർശിച്ചു.1 ആം എതിർകക്ഷി, പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവുവിനോട് ജപ്തി നീക്കം ചെയ്യാനും കരാർ ബാധ്യത നിർവഹിക്കാനും ആവശ്യപ്പെടുകയും ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകി തന്റെ കരാർ ബാധ്യത നിർവഹിക്കാൻ അവർ എപ്പോഴും തയ്യാറാണെന്ന് പ്രസ്താവിക്കുകയും ചെയ്തു.അതേസമയം, ശ്രീമതി അലിവെലു മഗമ്മ മേൽപ്പറഞ്ഞ 40 സെന്റ് ഭൂമി മൂന്നാം കക്ഷിക്ക് വിറ്റു, അതിനാൽ പരേതനായ ജി വേണുഗോപാല റാവുവിന് 50 സെന്റ് ഭൂമി മാത്രമേ 1 ആം എതിർകക്ഷിക്ക് വിൽക്കാൻ കഴിയുമായിരുന്നുള്ളൂ.ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, 50 സെന്റ് ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിൽപ്പന കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനായി 1 ആം എതിർകക്ഷി ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു.കേസിന്റെ വിചാരണയ്ക്കിടെ, 1 ആം എതിർകക്ഷിയുടെ ഭർത്താവിനെ 1 ആം വാദിഭാഗം സാക്ഷിയായി വിസ്തരിക്കുകയും ബാക്കി തുക അടയ്ക്കാൻ തനിക്കും ഭാര്യയ്ക്കും മതിയായ മാർഗങ്ങളുണ്ടെന്നും കരാർ ബാധ്യത നിർവഹിക്കാൻ അവർ എപ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നുവെന്നും അദ്ദേഹം പ്രസ്താവിച്ചു.വിചാരണക്കോടതി ഇപ്രകാരം തെറ്റായി വിധിച്ചുവെന്നും മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചു *".....വിൽപ്പന കരാറിന്റെ*

തീയതിയിലോ മൂന്ന് മാസ കാലാവധി അവസാനിക്കുമ്പോഴോ, 11,88,000 രൂപ അവരുടെ കൈവശം ഉണ്ടായിരുന്നുവെന്ന് തെളിയിക്കുന്ന രേഖകളൊന്നും കോടതിയിൽ സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് സമ്മതിക്കുന്നു."

വിശകലനം :

22. കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകന്റെ എതിർവാദങ്ങൾ കോടതി ശ്രദ്ധാപൂർവ്വം പരിഗണിക്കുകയും മുഴുവൻ രേഖകളും പരിശോധിക്കുകയും ചെയ്തു. നിലവിലെ കോടതിയുടെ മുമ്പാകെയുള്ള അപ്പീലിൽ ഉൾപ്പെട്ടിരിക്കുന്ന ഒരേയൊരു വിഷയം ഇതാണ്: -

> ***ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി ബാക്കി വിൽപന പ്രതിഫലം നൽകി തന്റെ കരാർ ബാധ്യത നിറവേറ്റാൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നപ്പോഴും, പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവുവും അദ്ദേഹത്തിന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികളും (ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികൾ ഉൾപ്പെടെ) വസ്തു അളക്കാനും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കാനുമുള്ള അവരുടെ കരാർ ബാധ്യത നിറവേറ്റാത്തതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 1 ആം എതിർകക്ഷിയുടെ അപ്പീൽ അനുവദിക്കുന്നതിലും പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിന് ഉത്തരവിടുന്നതിലും ഹൈക്കോടതിയെ ന്യായീകരിക്കാമോ ?***

23. തുടക്കത്തിൽ, 1963 -ലെ പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16 (സി) (അതിന്റെ വിശദീകരണം ഉൾപ്പെടെ), ഹൈക്കോടതി വിധിച്ചതുപോലെ, ഈ കേസിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്ന പ്രസക്തമായ നിയമ വ്യവസ്ഥയാണെന്ന് പരാമർശിക്കാൻ കോടതി ആഗ്രഹിക്കുന്നു.പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമത്തിന്റെ 2018-ലെ ഭേദഗതിയും വകുപ്പ് 16-ൽ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തി.എന്നിരുന്നാലും, **കട്ട സുജാത റെഡ്ഡി vs. സിദ്ധംസെട്ടി ഇൻഫ്രാ പ്രോജക്ട്സ്**

(പി) ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും[5] എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതിയുടെ സമീപകാല മൂന്നംഗ ബെഞ്ച്[6] വിധിന്യായത്തിൽ,2018-ലെ ഭേദഗതി ഒരു നടപടിക്രമപരമായ മാറ്റം മാത്രമായിരുന്നില്ല,അത് അടിസ്ഥാനപരമായ തത്വങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നുവെന്നും തൽഫലമായി, പ്രസ്തുത ഭേദഗതി ഭാവിയിലെ ഇടപാടുകൾക്ക് മാത്രമേ ബാധകമാകൂവെന്നും അത് നടപ്പാക്കുന്നതിന് മുമ്പ് സംഭവിച്ചവയ്ക്ക് മുൻകാല പ്രാബല്യത്തോടെ പ്രയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.അതിനാൽ, നിലവിലെ കേസിൽ , 2018-ലെ ഭേദഗതിയ്ക്ക് മുമ്പ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന വകുപ്പ് 16 ബാധകമാണ്,കാരണം ഈ വിഷയം 2002 മുതലുള്ളതാണ്. 16-ാം വകുപ്പ് (അക്കാലത്ത് നിലവിലുണ്ടായിരുന്നതുപോലെ) ചുവടെ ചേർക്കുന്നു:

> "***16. നിവൃത്തിക്കുള്ള വ്യക്തിഗത തടസ്സങ്ങൾ*** *.-ഒരു കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണം ഇപ്രകാരമുള്ള വ്യക്തികൾക്ക് അനുകൂലമായി നടപ്പിലാക്കാൻ കഴിയില്ല -*
>
> *(എ) കരാറിന്റെ ലംഘനത്തിന് നഷ്ടപരിഹാരം അവകാശപ്പെടാൻ അർഹതയില്ലാത്തവർ ; അല്ലെങ്കിൽ*
>
> *(ബി) കരാർ ബാധ്യത പൂർത്തീകരിക്കാൻ കഴിയാത്തവരോ ഏതെങ്കിലും അവശ്യ നിബന്ധനകൾ ലംഘിക്കുന്നവരോ അല്ലെങ്കിൽ കരാറുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വഞ്ചനാപരമായ നടപടികളിൽ ഏർപ്പെടുന്നവരോ അല്ലെങ്കിൽ കരാർ സ്ഥാപിക്കാൻ ഉദ്ദേശിച്ച ബന്ധത്തിനെതിരെ മനഃപൂർവ്വം പ്രവർത്തിക്കുന്നവരോ ദുർബലപ്പെടുത്തുന്നവരോ ആയവർ;*

---

5 (2023) 1 എസ്. സി. സി 355

6 കോറം : ചീഫ് ജസ്റ്റിസ് എൻ.വി രമണ (അന്നത്തെപ്പോലെ) ജസ്റ്റിസ് കൃഷ്ണ മുരാരി (രചയിതാവ്) & ജസ്റ്റിസ് ഹിമ കോഹ്ലി

(സി) പ്രതി അവയുടെ നിർവ്വഹണം തടസ്സപ്പെടുത്തുകയോ ഒഴിവാക്കുകയോ ചെയ്ത നിബന്ധനകൾ ഒഴികെ,തന്റെ ഉത്തരവാദിത്തമായ,കരാറിന്റെ അവശ്യ നിബന്ധനകൾ താൻ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അല്ലെങ്കിൽ അവ പാലിക്കാൻ താൻ എല്ലായ്പ്പോഴുംസന്നദ്ധനാണെന്നും തെളിയിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെടുന്നയാൾ.

വിശദീകരണം-ഉപവാക്യം (സി) സംബന്ധിച്ച്, -

(i) പണം നൽകേണ്ട കരാറുകളിൽ, കോടതി അപ്രകാരം ഉത്തരവിടുന്നില്ലെങ്കിൽ പ്രതിക്ക് യഥാർത്ഥത്തിൽ പണം നൽകാനോ കോടതിയിൽ പണം നിക്ഷേപിക്കാനോ പരാതിക്കാരൻ ബാധ്യസ്ഥനല്ല.

(ii) കരാറിൽ ശരിയായി വ്യാഖ്യാനിച്ചതുപോലെ, താൻ അത് നിർവ്വഹിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അല്ലെങ്കിൽ അത് നിറവേറ്റാൻ തയ്യാറാണെന്നും പരാതിക്കാരൻ ഉറപ്പിക്കണം."

24. മേൽപ്പറഞ്ഞ വകുപ്പിന്റെ പ്രാഥമിക അവലോകനത്തിൽ,2018-ലെ ഭേദഗതിയ്ക്ക് മുമ്പ്, താൻ ഇതിനകം തന്നെ തന്റെ കരാർ ബാധ്യതകൾ നിർവഹിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെ ചെയ്യാൻ പരാതിക്കാരൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറാണെന്നും ഉറപ്പിക്കുകയും തെളിയിക്കുകയും ചെയ്താൽ, കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിന് അദ്ദേഹത്തിന് അർഹതയുണ്ടെന്ന് വകുപ്പ് 16 -ലെ ഉപവാക്യം (സി) വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുവെന്ന് വ്യക്തമാകുന്നു.പണം അടയ്ക്കുന്നത് ഉൾപ്പെടുന്ന ഒരു കരാറിൽ, പരാതിക്കാരൻ യഥാർത്ഥത്തിൽ പ്രതിക്ക് പണം നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതില്ലെന്നും കരാർ, അതിന്റെ യഥാർത്ഥ വ്യാഖ്യാനത്തിന് അനുസൃതമായി, താൻ നിർവഹിച്ചുവെന്നും അല്ലെങ്കിൽ നിർവഹിക്കാൻ തയ്യാറാണെന്നും

അദ്ദേഹം ഉറപ്പിക്കണമെന്നും ഉപവാക്യം (സി) -യ്ക്കൊപ്പം നൽകിയിരിക്കുന്ന വിശദീകരണം കൂടുതൽ വ്യക്തമാക്കുന്നു.

25. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16 (സി) കൂടുതൽ വിശകലനം ചെയ്യുന്നതിനുമുമ്പ്, ആദ്യം ഈ വ്യവസ്ഥയുടെ ചരിത്ര പശ്ചാത്തലം അവലോകനം ചെയ്യാം.1877-ലെ മുൻ പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമം, ഒരു പരാതിക്കാരൻ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനായി ഒരു വ്യവഹാരത്തിൽ സന്നദ്ധത ഉറപ്പിക്കേണ്ടതുണ്ടെന്ന് വ്യക്തമായി പ്രസ്താവിച്ചിട്ടില്ല, എങ്കിലും ഈ ആവശ്യകത ഒരു നിയമമായി കണക്കാക്കപ്പെട്ടിരുന്നു.സന്നദ്ധതയെ സംബന്ധിച്ച് ഇന്ത്യൻ നിയമത്തിൽ വ്യക്തമായ വ്യവസ്ഥ ഇല്ലെങ്കിലും, ഈ വിഷയത്തിൽ ഇന്ത്യൻ, ഇംഗ്ലീഷ് നിയമങ്ങളിലെ മാനദണ്ഡങ്ങൾ സമാനമാണെന്ന് 1928-ൽ തന്നെ **അർദേഷിർ എച്ച്. മാമ vs. ഫ്ലോറ സസ്സൂൺ**[7] എന്ന കേസിൽ ബ്രിട്ടീഷ് രാജ്യസഭയിലെ ബഹുമാനപ്പട്ട ജഡ്ജി നിരീക്ഷിച്ചു.

26. നിലവിലെ കേസിൽ, 1963- ലെ പ്രത്യേക നിവൃത്തി നിയമത്തിലെ (ഇനിമുതൽ **'നിയമം'** എന്ന് പരാമർശിക്കപ്പെടുന്നു) വകുപ്പ് 16 (സി) ചർച്ച ചെയ്യുമ്പോൾ, കരാർ തീയതി മുതൽ വാദം കേൾക്കുന്ന തീയതി വരെ പരാതിക്കാരി തന്റെ കരാർ ബാധ്യത നിർവഹിക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണെന്ന് ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു.വെറുതെ ഒരു സമയം നിശ്ചയിക്കുന്നത് സമയത്തെ കരാറിന്റെ സുപ്രധാന ഘടകമാക്കുന്നില്ലെന്നും സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ വിൽപ്പന ഉൾപ്പെടുന്ന കേസുകളിൽ സമയം സാധാരണയായി ഒരു അനിവാര്യ ഘടകമായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നില്ലെന്നും ഹൈക്കോടതി അഭിപ്രായപ്പെട്ടു.നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16 (സി)- യുടെ വിശദീകരണത്തിൽ, താൻ കരാർ ബാധ്യതകൾ നിറവേറ്റാൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറാണെന്നും സന്നദ്ധയാണെന്നും പരാതിക്കാരി വാദിക്കേണ്ടതുണ്ടെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു.പരാതിക്കാരിയുടെ വാദത്തിൽ, കരാർ ബാധ്യതകൾ നിറവേറ്റാനുള്ള അവരുടെ സന്നദ്ധത വ്യക്തമാക്കുന്ന ഒരു പ്രത്യേക ഹർജി ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും ഹൈക്കോടതി

7 എ.ഐ.ആർ 1928 പി.സി 208

നിരീക്ഷിച്ചു.കൂടാതെ, 1 ആം വാദിഭാഗം സാക്ഷി (അവർക്കുവേണ്ടി സാക്ഷ്യം പറഞ്ഞ പരാതിക്കാരിയുടെ ഭർത്താവ്) താനും പരാതിക്കാരിയും ബാക്കിയുള്ള വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കരാർ ബാധ്യത നിറവേറ്റാൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നുവെന്നും അതേസമയം പ്രതികൾ അവരുടെ സ്വന്തം കടമകൾ പാലിച്ചില്ലെന്നും ഉറപ്പിച്ചു പറഞ്ഞു.ഈ ഘട്ടത്തിൽ, 1 മുതൽ 3 വരെയുള്ള പ്രതികൾക്കുവേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന അഭിഭാഷകൻ, തെളിവുകളുടെ മേൽപ്പറഞ്ഞ ഭാഗം (പരാതിക്കാരിയുടെ സന്നദ്ധത സംബന്ധിച്ച്), വിചാരണ കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്തിട്ടില്ലെന്ന വളരെ നിർണായകമായ ഒരു വസ്തുത ഹൈക്കോടതി ശ്രദ്ധിച്ചു,കൂടാതെ ഒരു വസ്തുത സാക്ഷി പ്രസ്താവിക്കുകയും അത് ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, അത്തരമൊരു വസ്തുത അംഗീകരിക്കപ്പെട്ടുവെന്ന് പറയാം.വിൽപ്പന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കുന്ന സമയത്ത്, കണക്കുകൂട്ടൽ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമിയുടെ വ്യാപ്തി അളക്കുമെന്ന് സമ്മതിച്ചതായി 2 ആം വാദിഭാഗം സാക്ഷി (വിൽപ്പന കരാർ എഴുതി തയ്യാറാക്കിയയാൾ) വ്യക്തമായി പ്രസ്താവിച്ചു.അതിനാൽ, വിൽപ്പന കരാറിലെ ആമുഖ പ്രസ്താവനയും വാദിഭാഗം സാക്ഷികളായ 1,2 എന്നിവരുടെ തെളിവുകളും പ്രകാരം, ഭൂമിയുടെ വ്യാപ്തി മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ അളക്കേണ്ടതുണ്ടെന്നും ഭൂമി അളക്കുകയും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ, പരാതിക്കാരിക്ക് ഒരു വിൽപ്പന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കുന്നത് അസാധ്യമാണെന്നും അതിനാൽ, ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകുന്നതിനെക്കുറിച്ചുള്ള ചോദ്യം ഉയരുന്നില്ലെന്നും നിരീക്ഷിക്കപ്പെട്ടു.വസ്തുവിന്റെ അതിർത്തി നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ബാധ്യത പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവുവോ അദ്ദേഹത്തിന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികളോ (കേസിലെ പ്രതികൾ, ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികൾ ഉൾപ്പെടെ) അതിനുശേഷം നിർവഹിച്ചില്ലെന്ന് ഹൈക്കോടതി അഭിപ്രായപ്പെട്ടു, അതേസമയം നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16 (സി) പ്രകാരം പ്രാഥമിക ആവശ്യകതയായ ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകി കരാറിന്റെ ബാധ്യത നിർവഹിക്കാൻ അവർ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നുവെന്നും പരാതിക്കാരി സ്ഥാപിച്ചു.ഈ വീക്ഷണങ്ങൾ

വിചാരണക്കോടതി പരിഗണിച്ചിട്ടില്ലെന്നും നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16 (സി) യുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് തെളിവുകളുകൾ വിലയിരുത്തിയിട്ടില്ലെന്നും വിധിച്ചു.

27. **സയ്യിദ് ദസ്തഗിർ vs. ടി.ആർ ഗോപാലകൃഷ്ണ സെട്ടി**[8] എന്ന കേസിൽ ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു, വകുപ്പ് 16 (സി)-യുടെ ഭാഷ ഏതെങ്കിലും പ്രത്യേക പദപ്രയോഗം ആവശ്യപ്പെടുന്നില്ല എന്നാൽ തന്റെ കരാർ ബാധ്യതകൾ താൻ നിറവേറ്റിയിട്ടുണ്ടെന്നും അല്ലെങ്കിൽ നിറവേറ്റാൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറാണെന്നും പരാതിക്കാരൻ ഉറപ്പിക്കണമെന്ന് ഇത് ആവശ്യപ്പെടുന്നു.അതിനാൽ, "സന്നദ്ധത" എന്ന ആവശ്യകതയുടെ പൂർത്തീകരണം അതിന്റെ അക്ഷരാർത്ഥത്തിൽ ഒതുങ്ങുന്നതിനുപകരം അതിന്റെ യഥാർത്ഥ ഉദ്ദേശത്തിനും പ്രായോഗിക ഫലത്തിനും അനുസൃതമായി വ്യാഖ്യാനിക്കണം"

28. **അനിഗ്ലേസ് യോഹന്നാൻ vs. രാംലതയും മറ്റുള്ളവരും**[9] എന്ന കേസിൽ , ഈ കോടതി ഇങ്ങനെ വിധിച്ചു: -

> *"11.പൊതുവേ, കരാർ പൂർത്തിയാക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടത് പരാതിക്കാരുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുള്ള ഏതെങ്കിലും തെറ്റ് മൂലമല്ല എന്നാണ് സന്നദ്ധതയുടെ ഒരു അവകാശവാദം സൂചിപ്പിക്കുന്നത്,കൂടാതെ പ്രതി കരാർ പിൻവലിച്ചിരുന്നില്ലെങ്കിൽ അത് നിറവേറ്റാൻ അവർ സന്നദ്ധരും പ്രാപ്തരുമായിരുന്നു എന്നാണ് കോർട്ട് vs. ആംബർഗേറ്റ്, നോട്ടിംഗ്ഹാം, ബോസ്റ്റൺ ആൻഡ് ഈസ്റ്റേൺ ജംഗ്ഷൻ റെയിൽവേ കമ്പനി [(1851) 117 ഇ.ആർ 1229:17 ക്യൂ.ബി 127] എന്ന കേസിൽ കാംപ്ബെൽ പ്രഭു അഭിപ്രായപ്പെട്ടത്.*

8 (1999) 6 എസ്.സി.സി 337

9 (2005) 7 എസ്.സി.സി 534

12.കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിന്റെ ആനുകൂല്യം തേടുന്ന ഏതൊരാളും അവരുടെ പെരുമാറ്റം പൂർണ്ണമായും കുറ്റമറ്റതാണെന്ന് കാണിക്കുകയും അതുവഴി പ്രത്യേക നിവൃത്തിക്ക് യോഗ്യത നേടുകയും വേണം എന്നതാണ് വകുപ്പ് 16 (സി),വിശദീകരണം (ii) എന്നിവയുടെ അടിസ്ഥാന ആശയം.ഈ വ്യവസ്ഥ ഒരു വ്യക്തിഗത നിയന്ത്രണം ഏർപ്പെടുത്തുന്നു.നിവൃത്തി തേടുന്ന വ്യക്തിയുടെ പെരുമാറ്റത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് കോടതി നിവൃത്തി നൽകേണ്ടത്.പരാതിക്കാരന്റെ പെരുമാറ്റം നിവൃത്തിക്ക് യോഗ്യമാണെന്ന് വാദങ്ങൾ വ്യക്തമായി കാണിക്കുന്നുവെങ്കിൽ, അത് നിരസിക്കാൻ പാടില്ല."

29. കോടതിയുടെ കാഴ്ചപ്പാടിൽ, പരേതനായ ജി. വേണുഗോപാല റാവുവോ അദ്ദേഹത്തിന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികളോ (കേസിലെ പ്രതികൾ, ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികൾ ഉൾപ്പെടെ) വസ്തുവിന്റെ അതിർത്തി നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അവരുടെ ബാധ്യത നിർവഹിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടുവെന്ന് ഹൈക്കോടതി ശരിയായി വിധിച്ചിട്ടുണ്ട്, അതേസമയം നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16 (സി) പ്രകാരം പ്രാഥമിക ആവശ്യകതയായ ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകി തന്റെ കരാർ ബാധ്യത നിർവഹിക്കാൻ അവർ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറാണെന്നും വാദി സ്ഥാപിച്ചു.

30. മേൽപ്പറഞ്ഞ **അനിഗ്ലോസ് യോഹന്നാൻ** (മേൽ പരാമർശം) എന്ന കേസിലെ വിധിന്യായം ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനം എന്നിവയുടെ വെളിച്ചത്തിൽ , നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 16 (സി) പ്രകാരം നിവൃത്തി തേടുന്നതിനുള്ള പ്രാഥമിക ആവശ്യകത, പരാതിക്കാരൻ തന്റെ കരാർ ബാധ്യത നിർവഹിക്കാൻ എപ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നു എന്നതാണ്.പരാതിക്കാരി (ഈ കേസിലെ 1ആം എതിർകക്ഷി) ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകാൻ എപ്പോഴും

തയ്യാറായിരുന്നുവെന്ന് നിലവിലെ കേസിന്റെ വസ്തുതകളിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാണ്.മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ് വാദത്തിൽ പട്ടികപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന വസ്തു അളക്കുകയും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്യുമെന്നും പരാതിക്കാരി (1 ആം എതിർകക്ഷി) ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകുമെന്നും വിൽപ്പന കരാറിൽ സ്പഷ്ടമായി പരാമർശിച്ചിരുന്നു.തുടക്കത്തിൽ, അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ്, 90 സെന്റ് ഭൂമി വിൽക്കാൻ സമ്മതിക്കുമ്പോൾ, തന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം 50 സെന്റിൽ മാത്രമായി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിരുന്നുവെന്ന വസ്തുത മറച്ചുവെച്ചതായി തോന്നുന്നു.തുടർന്ന് ഭൂമി അളക്കുന്നതിലും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിലും അദ്ദേഹം പരാജയപ്പെട്ടു.നേരെമറിച്ച്, പരാതിക്കാരി (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി) തുടക്കം മുതൽ തന്നെ കൃത്യതയും സുതാര്യവുമായ ഒരു സമീപനമാണ് സ്വീകരിച്ചത്.4,00,000/- രൂപയുടെ മുൻകൂർ വിൽപ്പന പ്രതിഫലം അവർ നൽകിയിരുന്നു.അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ് ഭൂമി അളക്കുന്നതിലും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിലും പരാജയപ്പെട്ടപ്പോൾ , പരാതിക്കാരി (ഈ കേസിലെ 1 ആം എതിർകക്ഷി) ശേഷിക്കുന്ന വിൽപ്പന തുക നൽകണോ എന്ന പ്രശ്നം ഉയരുന്നില്ല.എന്നിരുന്നാലും, അപ്പോഴും പരാതിക്കാരിയുടെ വാദങ്ങൾ, അവരുടെ പെരുമാറ്റം, ഭർത്താവിന്റെ സാക്ഷ്യം എന്നിവ കാണിക്കുന്നത് വിൽപ്പന കരാർ ഒപ്പിട്ടതുമുതൽ പരാതിക്കാരി ബാക്കി പ്രതിഫലം നൽകാൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നു എന്നാണ്.

31. ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകാൻ 1 ആം എതിർകക്ഷിയുടെ (പരാതിക്കാരി) പക്കൽ മതിയായ പണമുണ്ടായിരുന്നില്ലെന്ന് അപ്പീൽവാദികൾ വാദിച്ചു. മറുവശത്ത്, മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, 1 ആം എതിർകക്ഷി എല്ലായ്പ്പോഴും ശേഷിക്കുന്ന വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകാൻ തയ്യാറായിരുന്നു . **ഗോമതിനായകം പിള്ളയും മറ്റുള്ളവരും vs. പളനിസ്വാമി നാടാർ**[10] എന്ന കേസിൽ,*ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ് vs. ജംഷെഡ്ജി എ.എച്ച് ചിനോയ് ആൻഡ്*

10 (1967) 1 എസ്.സി.ആർ 227

ചിനോയ് ആൻഡ് കമ്പനി[11] എന്ന കേസിലെ ബ്രിട്ടീഷ് രാജ്യസഭയുടെ ബഹുമാനപ്പെട്ട ജഡ്ജിയുടെ വിധിന്യായം ഈ കോടതി പരാമർശിച്ചു. പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിൻറെ പ്രസക്തമായ ഭാഗം ചുവടെ ചേർക്കുന്നു:

> *"18. ....ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ് vs. ജംഷെഡ്ജി എ.എച്ച് ചിനോയ് ആൻഡ് ചിനോയ് ആൻഡ് കമ്പനി [(1949) എൽ.ആർ 77 ഐ.എ 76] എന്ന കേസിൽ ഓഹരികൾ വിൽക്കുന്നതിനുള്ള കരാറിന്റെ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണം ബ്രിട്ടീഷ് രാജ്യസഭ വിധിച്ചു.കരാർ നിർവ്വഹിക്കാനുള്ള വാങ്ങുന്നയാളുടെ സന്നദ്ധതയെ കുറിച്ചുള്ള ചോദ്യത്തെ സംബന്ധിച്ച് , റിപ്പോർട്ടിന്റെ 91-ാം പേജിൽ മക്ഡെർമോട്ട് പ്രഭു ഇപ്രകാരം നിരീക്ഷിച്ചു:*
>
> *"താൻ തനിക്കുവേണ്ടിയാണ് വാങ്ങുന്നതെന്നും വില നികത്താൻ മതിയായ പണം തന്റെ പക്കലുണ്ടായിരുന്നില്ലെന്നും നിരസിക്കുന്ന സമയത്ത് അത് സുരക്ഷിതമാക്കുന്നതിന് കൃത്യമായ ക്രമീകരണങ്ങളൊന്നും നടത്തിയിട്ടില്ലെന്നുമുള്ള ആദ്യത്തെ പരാതിക്കാരന്റെ പ്രസ്താവന ശരിയാണ്.എന്നിരുന്നാലും,തന്റെ സന്നദ്ധത പ്രകടിപ്പിക്കുന്നതിന് വാങ്ങുന്നയാൾ ഉടൻ പണം നൽകുകയോ ഇടപാടിന് അന്തിമമായ ധനകാര്യ ക്രമീകരണത്തെ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്യേണ്ടതില്ല.""*

അതിനാൽ, ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദം കണക്കിലെടുത്താലും, അതിൽ ഒരു കാര്യവുമില്ല , കാരണം ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകിക്കൊണ്ട് തന്റെ കരാർ ബാധ്യത നിറവേറ്റാനുള്ള തന്റെ സന്നദ്ധത പരാതിക്കാരി ഫലപ്രദമായി തെളിയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

---

11 (1949) എൽ.ആർ 77 ഐ.എ 76

32.അന്തിമ വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, മറ്റൊരു ഘടകം വ്യക്തമാക്കാൻ കോടതി ആഗ്രഹിക്കുന്നു,അതായത്, നിലവിലെ കേസിൽ വിൽപ്പന കരാറിൽ സമയം ഒരു പ്രധാന ഘടകമായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നുണ്ടോ എന്നതിനെ സംബന്ധിച്ചാണ്.**സിദ്ധംസെട്ടി ഇൻഫ്രാ പ്രോജക്ട്സ് (പി) ലിമിറ്റഡ്** ***(മേൽ പരാമർശം)*** എന്ന കേസിൽ ,ഈ കോടതി ഒരു സ്ഥാവര വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പന കരാറുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് സമാനമായ ഒരു ചോദ്യം കൈകാര്യം ചെയ്യുകയായിരുന്നു.*ചന്ദ് റാണി vs. കമൽ റാണി* [12] എന്ന കേസിലെ ലെ മുൻ വിധിന്യായത്തെ പരാമർശിക്കുമ്പോൾ,സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ വിൽപ്പനയിൽ സമയം കരാറിന്റെ ഒരു പ്രധാന ഘടകമായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നില്ലെന്ന് ആവർത്തിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, *കരാറിന്റെ വ്യക്തമായ നിബന്ധനകൾ, വസ്തുവിന്റെ സ്വഭാവം, കേസിനെ ചുറ്റിപ്പറ്റിയുള്ള സന്ദർഭോചിത ഘടകങ്ങൾ* എന്നിവ അത്തരമൊരു വ്യവസ്ഥയെ വ്യക്തമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നുവെങ്കിൽ, ന്യായമായ സമയത്തിനുള്ളിൽ കോടതിക്ക് നിർവ്വഹണം അനുമാനിക്കാം.

33. എന്നിരുന്നാലും, **സിദ്ധംസെട്ടി** ***(മേൽ പരാമർശം)*** എന്ന കേസിലെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും നിലവിലുള്ള കേസിൽ നിന്ന് ഗണ്യമായി വ്യത്യസ്തമായിരുന്നു. പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ പ്രസക്തമായ ഭാഗം ചുവടെ ചേർക്കുന്നു:

> "**33.***തുടക്കത്തിൽ, ഈ കോടതി കരാറുകളുടെ 3 ആം ഉപവാക്യം പരിശോധിച്ചു, അത് രണ്ട് ഭാഗങ്ങളായി തിരിച്ചിരിക്കുന്നു.ആദ്യ ഭാഗം വാങ്ങുന്നയാളുടെ ബാധ്യത വ്യക്തമാക്കുന്നു, രണ്ടാം ഭാഗം ആവശ്യമായ സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ നൽകാനുള്ള കച്ചവടക്കാരുടെ കടമ വ്യക്തമാക്കുന്നു.രണ്ട് ബാധ്യതകളും മൂന്ന് മാസത്തെ നിശ്ചിത കാലയളവിനുള്ളിൽ പൂർത്തിയാക്കേണ്ടതുണ്ടെങ്കിലും, ഈ രണ്ട് കൂട്ടം ബാധ്യതകളും തമ്മിൽ കാര്യമായ വ്യത്യാസമുണ്ട്.ആദായനികുതി ഇളവ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ്, കാർഷിക സർട്ടിഫിക്കറ്റ് തുടങ്ങിയ ചില*

12 (1993) 1 എസ്.സി.സി. 519

സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ ഹാജരാക്കുക എന്നതായിരുന്നു ബന്ധപ്പെട്ട കച്ചവടക്കാരുടെ ബാധ്യത.ആ ബാധ്യതകൾ നിറവേറ്റുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാലുണ്ടാകുന്ന അനന്തരഫലങ്ങളൊന്നും വ്യക്തമാക്കിയിട്ടില്ല.അതേസമയം, മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ വിൽപ്പനയുടെ മുഴുവൻ പ്രതിഫലവും നൽകണമെന്നത് വാങ്ങുന്നയാളുടെ കടമയായിരുന്നു.നിശ്ചിത സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ പണം നൽകിയില്ലെങ്കിൽ മുൻകൂർ തുക കണ്ടുകെട്ടുമെന്നും ഈ ഉപവാക്യം വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

34. *ഈ സന്ദർഭത്തിൽ, ചന്ദ് റാണി vs. കമൽ റാണി [ചന്ദ് റാണി vs. കമൽ റാണി, (1993) 1 എസ്.സി.സി . 519] എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു: (എസ്.സി.സി പേജ് 528, ഖണ്ഡിക 25)*

> *"25. മേൽപ്പറഞ്ഞ കേസ് നിയമത്തിൻറെ വിശകലനത്തിൽ നിന്ന്, സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ വിൽപ്പനയുടെ കാര്യത്തിൽ കരാറിന്റെ സുപ്രധാന ഘടകം സമയമാണെന്ന അനുമാനമില്ലെന്ന് വ്യക്തമാണ്.കരാറിന്റെ സുപ്രധാന ഘടകം അതല്ലെങ്കിലും വ്യവസ്ഥകൾ വ്യക്തമാണെങ്കിൽ ന്യായമായ സമയത്തിനുള്ളിൽ അത് നിർവഹിക്കണമെന്ന് കോടതിക്ക് അനുമാനിക്കാം:*
>
> *1. കരാറിന്റെ വ്യക്തമായ നിബന്ധനകളിൽ നിന്ന്;*
>
> *2. വസ്തുവിന്റെ സ്വഭാവത്തിൽ നിന്ന്; കൂടാതെ*

3.കേസിനെ ചുറ്റിപ്പറ്റിയുള്ള സന്ദർഭോചിത ഘടകങ്ങളിൽ നിന്ന്, ഉദാഹരണത്തിന്: കരാറിന്റെ ലക്ഷ്യം ."

.....

73.*മേൽപ്പറഞ്ഞവയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, നിശ്ചിത സമയത്തിനുള്ളിൽ വാങ്ങുന്നയാൾ തന്റെ കരാർ ബാധ്യതകൾ നിറവേറ്റാൻ തയ്യാറാകുകയോ സന്നദ്ധയാകുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ലെന്ന് വ്യക്തമാണ്; തൽഫലമായി, മുഴുവൻ കരാറിനും പ്രത്യേക നിർവ്വഹണം നടപ്പാക്കാൻ കഴിയില്ല."*

34.**സിദ്ധംസെട്ടി** ***(മേൽ പരാമർശം)*** എന്ന കേസിൽ നിന്നുള്ള ഉദ്ധരണി അവലോകനം ചെയ്തപ്പോൾ,പ്രസ്തുത കേസിൽ, വാങ്ങുന്നവനും വിക്രേതാവും മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ അവരുടെ ബാധ്യത നിറവേറ്റണമെന്ന് കരാർ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തതായി വ്യക്തമാണ്.എന്നാൽ, മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ വിക്രേതാവിന്റെ ബാധ്യതകൾ (ചില രേഖകൾ ഹാജരാക്കാനുള്ള) പാലിക്കാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ, അനന്തരഫലങ്ങളൊന്നും പരാമർശിച്ചിട്ടില്ല;മറുവശത്ത്, മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ വാങ്ങുന്നയാളുടെ ബാധ്യതകൾ (ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകൽ) പാലിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ, മുൻകൂർ തുക കണ്ടുകെട്ടും.നിശ്ചിത സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ തന്റെ കരാർ ബാധ്യത നിർവഹിക്കാൻ വാങ്ങുന്നയാൾ തയ്യാറല്ലെന്നോ സന്നദ്ധയല്ലെന്നോ നിഗമനത്തിലെത്തിയ ഈ കോടതി, മുഴുവൻ കരാറിനും പ്രത്യേക നിർവ്വഹണം അനുവദിക്കാൻ വിസമ്മതിച്ചു.എന്നിരുന്നാലും,നിലവിലെ കേസിൽ, 14.08.2002-ലെ വിൽപ്പന കരാർ, വിക്രേതാവ് (അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ്) മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമിയുടെ അളവും അതിർത്തി നിർണ്ണയവും നേടണമെന്ന് നിർബന്ധിക്കുന്ന എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. ഇത് പൂർത്തിയാക്കിയതിനുശേഷം മാത്രമേ വാങ്ങുന്നയാൾ (ഈ

കേസിലെ 1ആം എതിർകക്ഷി/ പരാതിക്കാരി) വിൽപ്പന പ്രതിഫലത്തിന്റെ ശേഷിക്കുന്ന തുക അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥയായിരുന്നുള്ളൂ.അതിനാൽ, ശേഷിക്കുന്ന വിൽപ്പന തുക മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ അടയ്ക്കാനുള്ള വാങ്ങുന്നയാളുടെ കടമ വിക്രേതാവ് അതേ കാലയളവിനുള്ളിൽ ഭൂമിയുടെ അളവും അതിർത്തി നിർണ്ണയവും പൂർത്തിയാക്കുന്നതിനെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നുവെന്ന് വ്യക്തമായി നിരീക്ഷിക്കാൻ കഴിയും.

35. അതിനാൽ, വിക്രേതാവ് മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി അളക്കുകയും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ, വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് (ഈ കേസിലെ 1ആം എതിർകക്ഷി /പരാതിക്കാരി) ഒരു വിൽപ്പന ഉടമ്പടി നടപ്പിലാക്കുന്നത് അസാധ്യമാണെന്നും അതിനാൽ, ബാക്കി വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകുന്നതിനെക്കുറിച്ചുള്ള ചോദ്യം ഉയരുന്നില്ലെന്നും അനുമാനിക്കാം.വിൽപ്പന കരാറിലെ ആമുഖ പ്രസ്താവനകളെയും വാദിഭാഗം സാക്ഷികളായ 1,2 എന്നിവരുടെ സാക്ഷ്യപത്രങ്ങളെയും ആശ്രയിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതിയും ഈ കാര്യം അംഗീകരിച്ചു.കൂടാതെ, മുകളിൽ വിധിച്ചതു പോലെ, വിക്രേതാവ് (അപ്പീൽവാദികളുടെ പരേതനായ പിതാവ്) ഭൂമി അളക്കാനും അതിർത്തി നിർണ്ണയിക്കാനുമുള്ള തന്റെ ബാധ്യത നിറവേറ്റിയിട്ടില്ലെന്ന് വ്യക്തമാണ്, അതേസമയം വാങ്ങുന്നയാൾ (ഈ കേസിലെ 1ആം എതിർകക്ഷി /പരാതിക്കാരി) ബാക്കി പ്രതിഫലം നൽകാൻ എല്ലായ്പ്പോഴും തയ്യാറായിരുന്നു.തൽഫലമായി, കരാറിന്റെ നിബന്ധനകൾ പ്രത്യേകമായി നിർവ്വഹിക്കാത്തതിനാൽ, സമയം ഒരു സുപ്രധാന ഘടകമായി മാറുന്നില്ല.ഈ രീതിയിൽ, നിലവിലെ കേസിന്റെ വസ്തുതകൾ **സിദ്ധംസെട്ടി *(മേൽ പരാമർശം)*** എന്ന കേസിൽ നിന്ന് വേർതിരിച്ചറിയാൻ കഴിയും, കൂടാതെ കരാറിന്റെ സുപ്രധാന ഘടകം സമയമാണെന്ന് ഇവിടെ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അവകാശപ്പെടാൻ കഴിയില്ല.

36.മേൽപ്പറഞ്ഞവയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, അപ്പീൽ അനുവദിക്കുന്നതിലും ഈ വിഷയത്തിൽ 1 ആം എതിർകക്ഷി സമർപ്പിച്ച പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനുള്ള കേസിന് അനുകൂലമായി വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിലും ഹൈക്കോടതി ഉചിതമായി പ്രവർത്തിച്ചുവെന്ന് കോടതി ഉറച്ചു വിശ്വസിക്കുന്നു.ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങൾ ഇതിനാൽ ശരിവക്കുന്നു. കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, നിലവിലെ അപ്പീലുകൾക്ക് യോഗ്യതയില്ല, അവ തള്ളിക്കളയാൻ ബാധ്യസ്ഥമാണ്.

37.അതനുസരിച്ച്,രണ്ട് അപ്പീലുകളും തള്ളിക്കളയുന്നു,കൂടാതെ 05.10.2010-ലെ ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായവും 10.12.2010-ലെ ഉത്തരവും സ്ഥിരീകരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.എന്നിരുന്നാലും, കേസിന്റെ വസ്തുതകളിലും സാഹചര്യങ്ങളിലും, ചെലവുകളെക്കുറിച്ച് കോടതി ഒരു ഉത്തരവും നൽകുന്നില്ല.

അങ്കിത് ഗ്യാൻ അപ്പീലുകൾ തള്ളി

(മഹേന്ദ്ര യാദവ്-ന്റെ (എൽ.സി.ആർ.എ) സഹായത്തോടെ)