இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகார வரம்பு

உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 1509/2019

(சிறப்பு அனுமதி மனு (உ) எண் 29417/2016-இல் இருந்து எழுந்தது)

பாலகிருஷ்ணாத த்தாத்ரேயா காலண்டே .....மேல்முறையீட்டாளர்

எதிர்

பாலகிருஷ்ண ராம்பரோஸ் குப்தா

மற்றும் ஒருவர் .....எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்

<u>தீர்ப்புரை</u>

<u>மாண்புமிகு நீதியரசர் திருமதி ஆர்.பானுமதி</u>

அனுமதி வழங்கப்பட்டது.

2. இம்மேல்முறையீடானது, மும்பை உயர் நீதிமன்றத்தால் நீதிப்பேராணை மனு எண் 6873/2016 - ஐ தள்ளுபடி செய்து, நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்கான முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு தீர்ப்பாணை வழங்கிய முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையை உறுதிசெய்து வழங்கப்பட்ட, 23.06.2016-ஆம் தேதியிடப்பட்ட தீர்ப்புரையிலிருந்து எழுகிறது.

3. வாடகைதாரர் என்று கோரும் முதல் எதிர்மேல் முறையீட்டாளரான வாதி, வழக்கு வளாகத்தில் தனது அமைதியான சுவாதீனத்தில் இடையூறு செய்வதிலிருந்து மேல்முறையீட்டாளர்-நிலவுரிமையாளரை தடைசெய்து, நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்காக, 2004-ஆம் ஆண்டு உரிமை வழக்கு ஒன்றைத் தாக்கல் செய்தார்.முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான வாதியின் வழக்காவது, தகரத்தினாலும், மரக்கட்டைகள் மற்றும் மரச்சட்டத்தினாலும் கட்டப்பட்ட வழக்கு வளாகத்தில், அவர் தின்பண்டம், வெற்றிலைப் பாக்குக் கடையை நடத்திக் கொண்டு, கட்டமைப்பு தொழிலையும் செய்து வந்தார் என்பதாகும். முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான வாதியின் கூற்றுப்படி,

அவர் வழக்குவளாகத்தில் வாடகைதாரராக1977-ஆம் வருடத்தில ரூ.55/- மாத வாடகைக்கு குடியேறினார். வா.க.வ.எண் 1004/1988-இல் முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான வாதிக்கு எதிராக மேல்முறையீட்டாளரான பிரதிவாதி முன்னதாக வழக்கு தொடர்ந்துள்ளார்.மேற்படி உரிமை வழக்கு திரும்பப் பெறப்பட்டதால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது.மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியை வழக்குவளாகத்தில் தேவைப்படுகின்ற பழுதுகளை சரி செய்வதற்கு அவர் பலமுறை முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் - வாதியை அழைத்தார் என்றும், ஆயினும், மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி பழுதுகளை சரிசெய்வதற்கு மறுத்துவிட்டார் என்றும் அவர் கூறியுள்ளார்.மேலும், தேவையான பழுதுகளை சரிசெய்வதற்கு மாநகராட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற்ற பின்னர், அவர், 19.08.2004 அன்று பழுது பார்க்கும் வேலையை தொடங்கும் தறுவாயில், மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி அவரது ஆட்களுடன் வந்து, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி பழுது பார்க்கும் பணியை மேற்கொள்வதைத் தடுத்தார் என்றும் முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி சாட்டுரைத்தார். எனவே, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி, நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்கான வழக்கைத் தாக்கல் செய்யும் நிர்பந்தத்திற்காளானார்.

4. முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி, 1991-ஆம் ஆண்டு வரை ஒரேயொரு அறையில் மட்டும் குடியிருந்தார் என்று வாதுரைத்து, மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி எதிர்வழக்குரை ஒன்றைத் தாக்கல் செய்தார். மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியின் கூற்றுப்படி, முன்னதாக அவர் முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதிக்கு எதிராக வா.க.வ. எண் 1004/1988-இல் வழக்கு தொடர்ந்தார். அவ்வழக்கு நிலுவையிலுள்ள போதே, தரப்பினர்கள் ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டனர், அந்த ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி, வழக்கு வளாகத்தின் சுவாதீனத்தை மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியிடம் ஒப்படைத்தார். அதன்படி மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி 23.04.1991 அன்று வழக்கைத் திரும்பப்பெற அனுமதிக்கக் கோரி வழக்காவணம் 41-ஐ தாக்கல் செய்தார், மேற்படி வழக்கு 26.04.1991 அன்று முடிக்கப்பட்டது. மேல்முறையீட்டாளரின் கூற்றுப்படி,

நிலவுரிமையாளர்-வாடகைதாரர் என்ற தரப்பினர்களுக்கிடையேயான உறவு முடிவுற்றது என்பதாகும். மேலும் அவர் இரண்டாம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருடன் விரிவாக்கத்திற்கான உடன்படிக்கை செய்து கொண்டதாகவும், வழக்கு வளாகத்தை விரிவுபடுத்தத் தொடங்கும் தறுவாயில், முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி, நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்கான உரிமை வழக்கைத் தாக்கல் செய்ததால், உரிமை வழக்கின் தள்ளுபடிக்காக வேண்டுரைக்கப்பட்டது எனவும் மேல்முறையீட்டாளர் கூறினார்

5. வாதுரைகள் மற்றும் சான்றின் அடிப்படையில், விசாரணை நீதிமன்றத்தின் முன்பாக தொடர்புடைய எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டன. விசாரணை நீதிமன்றம் வாய்மொழி மற்றும் ஆவணச்சான்றைப் பரிசீலித்து, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி உணவகம், வெற்றிலைப் பாக்குக்கடை நடத்திக் கொண்டிருந்தார் என்றும், அவர் வழக்கு வளாகத்தில் தொழில் செய்து வருகின்றார் என்பதைக் காண்பிப்பதற்கும், கட்டமைப்பு பணியையும் செய்து கொண்டிருந்தார் என்று காட்டுவதற்கும், உரிமம் அல்லது மின்இணைப்பு குறித்த எதுவும் அவர் முற்படுத்த வில்லை எனத் தீர்மானித்து, உரிமை வழக்கைத் தள்ளுபடி செய்தது. வழக்கு வளாகத்தில் தான் குடியிருந்து வருவதாக கூறும் முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியின் வாதமானது ஏற்புடையதல்ல என்று விசாரணை நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது. விசாரணை நீதிமன்றம் வா.க.வ.எண் 1004/1988-இல் ஏற்பட்ட தீர்வினைக் குறிப்பிட்டு, வா.க.வ.எண் 1004/1988-ஐ முடித்த பிறகு, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி வாடகை செலுத்தவில்லை என்றும், முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி வழக்கு வளாகத்தின் வாடகைதாரர் என்பதை நிலைநாட்டத் தவறிவிட்டார் என்றும் விசாரணை நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்டியது மற்றும் அத்தகைய காண்முடிவுகளின்பேரில் விசாரணை நீதிமன்றம் வழக்கைத் தள்ளுபடி செய்தது.

6. முந்தைய வழக்கு, அதாவது, வா.க.வ.எண் 1004/1988-ஆனது திரும்பப்பெறப்பட்ட பிறகு, முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி 1991-ஆம் ஆண்டில் வழக்கு வளாகத்தை காலி செய்துள்ளார் என்பதைக் காண்பிக்கும் பதிவாவணம் ஏதுமில்லை என்று தீர்மானித்து, மேல்முறையீட்டில் முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மேல்முறையீட்டை முதல்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் அனுமதித்தது. முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி (அ.சா.1)-இன் சாட்சியத்தையும், மற்ற சாட்சியத்தையும் குறிப்பிட்ட பிறகு, முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான வாதியானவர் வழக்குச் சொத்தில் அவரது சுவாதீனத்தை நிலைநாட்டியிருந்தார் என்றும், வா.க.வ.எண் 1004/1988-இல் தாக்கல் செய்யப்பட்ட எழுத்து மூல வழக்காவணம் 41-ஐ திரும்பப்பெற்றதன் அடிப்படையில் சுவாதீனம் குறித்த அனுமானத்தை வரைந்து விசாரணை நீதிமன்றம் பிழைபுரிந்துள்ளது என்றும் முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது.முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையை எதிர்த்து, இந்திய அரசியலமைப்புச் சட்டத்தின் வகுமுறைக்கூறு 227-இன் கீழ் உயர் நீதிமன்றத்தின் முன்பாக நீதிப்பேராணை மனு எண் 6873/2016-ஐ மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி தாக்கல் செய்தார், அது, எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை மூலம் தள்ளுபடி செய்யும்படியானது.

7. நாங்கள், இரு தரப்பினர்களுக்காக முன்னிலையான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர்களின் வாதங்களைக்கேட்டு, எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரையையும், பதிவாவணத்திலுள்ள சான்றாதாரங்களையும் பார்வையிட்டோம். குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 38-இன் கீழ் முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கில், முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி தனது உள்ளபடியான சுவாதீனத்தை நிரூபிக்காதபோதும் அல்லது 1991-ஆம் ஆண்டிலிருந்து வாடகை செலுத்தியுள்ளார் என்று காண்பிக்காத போதும், முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதிக்கு ஆதரவாக உயர் நீதிமன்றமும், முதல்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை வழங்கியது

சரியா? என்பதே இம்மேல்முறையீட்டில் பரிசீலனைக்காக எழும் வாதக் கூறாகும்.

8. முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும், உயர் நீதிமன்றமும், முக்கியமாக 23.08.1991-ஆம் தேதியிட்ட வாய்மொழி ஆவணத்தின்மேல் சார்வுற்று, அதனடிப்படையில், முந்தைய வழக்கான வா.க.வ.எண் 1004/1988-இல் நுட்பமான குறைபாடுகள் உள்ளன என்ற காரணத்தின் பேரில், மேற்படி வழக்கைத் திரும்பப் பெறுவதற்கு மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியை நீதிமன்றம் அனுமதித்தது. உயர்நீதிமன்றமும், முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும் வாய்மொழி ஆவணமான 41-இன் மேல் சார்வுற்று, தரப்பினர்களுக்கிடையே எந்தத் தீர்வும் எட்டப்படவில்லை என்றும், முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி தன்னிச்சையாகவே வழக்கு வளாகத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைத்துவிட்டார் என்றும், மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி, உரிய சட்ட நடைமுறையைப் பின்பற்றி சுவாதீனத்தை எடுத்துக்கொண்டார் என்றும் காண்பிப்பதற்கு யாதொரு சான்றுமில்லை என்று தீர்மானித்துள்ளன.முந்தைய வழக்கான வா.க.வ.எண் 1004/1988-இன் தீர்வுக்குப் பின்னர், முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி வழக்கு வளாகத்தை காலி செய்து, அதன் சுவாதீனத்தை மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியிடம் ஒப்படைத்தார் என்று வாய்மொழி சான்றாவணம்-41 குறிப்பிடவில்லை என்ற காரணத்தின்பேரில், முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி வளாகத்தை காலி செய்துவிட்டார் என்பது கீழமை நீதிமன்றங்களால் ஏற்கப்படவில்லை என்பது மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியின் வாதுரையாகும்.வாய்மொழி சான்றாவணம்-41-இன் அடிப்படையில் முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியின் சுவாதீனத்தை அனுமானித்து உயர் நீதிமன்றத்தால் உறுதிசெய்யப்பட்டவாறான முதல்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் முடிவு சரியான அணுகுமுறையாகாது.

9. குறித்த வகை பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு38-இன் கீழ் தாக்கல் செய்யப்பட்ட உரிமை வழக்கில், சொத்தின் உண்மையான சுவாதீனத்திலுள்ள நபருக்குத்தான் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை வழங்கப்படும்.வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளன்று முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி, சொத்தின் சுவாதீனத்தில் உண்மையாகவும், நேரடியாகவும் இருந்தார் என்று மெய்ப்பிக்கும் பொறுப்பு அவரையே சாரும்.வாய்மொழி சான்றாவணம்-41-லிருந்து, முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியின் சுவாதீனம் குறித்தும், பழுதுகளை சரி செய்வதற்காக மாநகராட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற்றுள்ளார் என்ற சூழ்நிலைகளிலிருந்தும் முதல்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் முடிவைத் தீர்மானித்துள்ளது. தற்காலிக உறுத்துக்கட்டளை கோரிய முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் வேண்டுரையை நிராகரித்து, 17.10.2005-ஆம் தேதியிடப்பட்ட வழக்கிடை விண்ணப்பம் (சா.ஆ.5)-இல் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவில், வா.க.வ.எண் 430/2004-இல் வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பாகவே வழக்கு வளாகத்தின் மோசமான நிலைமையானது 02.11.1988-ஆம் தேதியிடப்பட்ட ஆணையரின் அறிக்கையில் விரிவாகக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்பது காண்பிக்கப்பட்டுள்ளது. புதிய தகரவிரிப்பைக் கொண்டு மேற்கூரையை மாற்றியபிறகுங்கூட, வளாகம் தொழில் நடத்துவதற்கு உகந்ததாக இல்லை என்று ஆணையரின் அறிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. 17.10.2005-ஆம் தேதியிடப்பட்ட வழக்கிடை விண்ணப்பம் (சா.ஆ.5)-இல் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவில் விசாரணை நீதிமன்றமானது ஆணையரின் அறிக்கையில் பின்வருமாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

> ..தரை முழுமையாக சேதமடைந்துவிட்டது. சிமெண்ட் அல்லது காரையை பொருத்துவதற்காக/இணைப்பதற்காக பயன்படுத்தாமல், பெரிய ஷாபாடி தரை ஓடுகள் வைக்கப்பட்டிருந்தன. தரையை மாற்றும் வேலையென்றாலும், ஆணைய பணிமுறையின்போது பெட்டி கடையும் மூடப்பட்டது. வாதியின் கூற்றுப்படி, வளாகமானது தொழில், அதாவது உணவகம் நடத்துவதற்காக எடுக்கப்பட்டது. ஆணைய பணிமுறை நாளன்று வழக்கு வளாகத்தின் நிலையைக் கருத்திற்கொண்டு, அதில் அத்தகைய தொழிலை நடத்துவது என்பது சாத்தியமற்றது எனப்பட்டது. ஆணைய பணிமுறைக்குப் பின்னர்,

வாதி பழுதுபார்க்கும் பணியை மேற்கொண்டார் என்பது அவரது வழக்கு விவரமல்ல.....'

விசாரணை நீதிமன்றத்தால் கருத்தறிவிக்கப்பட்டவாறு, ஆணையரால் ஆய்வு செய்யப்பட்ட நாளுக்குப் பின்னர், பழுதுபார்க்கும் பணியை மேற்கொள்வதற்கு முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியை அனுமதிக்கும் உத்தரவை நீதிமன்றம் பிறப்பித்துள்ளது என்பதைக் காண்பிக்கும் ஆவணம் எதனையும் அவர் பதிவாவணத்தில் கொண்டுவரவில்லை. கட்டிடத்தின் நிலையை கருத்திற்கொண்டால், வழக்கு வளாகத்தில் தொழில் நடத்துவதற்கு முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதிக்கு சாத்தியமில்லை என்பதாகும்.

10. விசாரணை நீதிமன்றத்தால் சரியாகச் சுட்டிக்காட்டப்பட்டபடி, ஆணையரால் ஆய்வு செய்யப்பட்ட நாளன்று, உணவகத்தொழில் நடத்துவதற்கு வளாகம் தகுதியானதாக இல்லை என்பதாகும். முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி பழுது பார்ப்பதற்காக அவரை நீதிமன்றம் அனுமதித்ததற்கான உத்தரவு, வாங்கப்பட்ட பொருட்களின் ரசீதுகள் மற்றும் செலுத்தப்பட்ட தொழிலாளர் கூலி போன்ற இன்ன பிற ஆவணங்களைத் தாக்கல் செய்ய தவறிவிட்டார் எனக் கருத்துரைத்து, ஆணையரால் செய்யப்பட்ட ஆய்வுக்குப் பிறகே, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி பழுதுகளை சரி செய்தார் என்ற அவருடைய வாதத்தை விசாரணை நீதிமன்றம் சரியாக நிராகரித்துள்ளது. முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட புகைப்படங்களிலிருந்து, மேற்படி வளாகம் எந்த பயன்பாட்டிற்கும் தகுதியுடைய நிலையில் இல்லை என விசாரணை நீதிமன்றம் சரியாகத் தீர்மானித்துள்ளது

11. முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி வழக்குச் சொத்தில் உண்மையான சுவாதீனத்திலுள்ளார் என்ற அடிப்படையில் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை கோரி, குறித்தவகை பரிகாரச்சட்டத்தின் பிரிவு 38-இன் கீழ் உரிமை வழக்கை அவர் தாக்கல் செய்துள்ளார். நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை வழங்குதல் என்பது, பிரதிவாதி அச்சொத்தை தன்னுடைய சொந்த சொத்தாகப் பயன்படுத்துவதை தடுப்பதில் முடிந்துவிடும்.வழக்கு தாக்கல் செய்த நாளன்று வாதி வழக்குச் சொத்தின் உண்மையான சுவாதீனத்தில் இருந்தார் என்று அவர் மெய்ப்பித்தாலன்றி, சுவாதீனத்தை இடையூறு செய்வதிலிருந்து பிரதிவாதியை

தடுத்து, குறித்த வகை பரிகாரச்சட்டத்தின் பிரிவு 38-இன் கீழ்வாதி சார்பாக உறுத்துக்கட்டளை வழங்கப்படலாகாது.முந்தைய வழக்கான வா.க.வ.எண் 1004/1988-ஆனது, 1988-ஆம் ஆண்டில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அது 1991-ஆம் ஆண்டு வரை தொடர்ந்து நடைபெற்று வந்தது. தற்பொழுதைய வழக்கில், முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி, வழக்கு தாக்கல் செய்த நாளன்று தனது உண்மையான சுவாதீனத்தை நிரூபித்திருக்க வேண்டும். முந்தைய வழக்கான வா.க.வ.எண் 1004/1988-ஐ திரும்பப்பெற்ற பிறகு, வாதி 1991-ஆம் ஆண்டில் வளாகத்தைக் காலி செய்துள்ளார் என்பதை நிரூபிக்க மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி தவறிவிட்டார் என முதல்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் முடிவு செய்துள்ளது. தரப்பினர்களுக்கிடையே ஓர் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளப்பட்டது என்பதும், அந்த ஒப்பந்தத்தைத் தொடர்ந்து, வாதி 1991-ஆம் ஆண்டில் வளாகத்தைக் காலி செய்துள்ளார் என்பதும் மேல்முறையீட்டாளரின் வாதமாகும். இது, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியால் தன்னிலையான சான்றளிக்கப்பட்டு, மறுத்துரைக்கப்பட்டிருக்கவில்லை. வாதியின் சுவாதீனமானது, சூழ்நிலைகளிலிருந்து எடுத்துக் கொள்ளப்பட்ட அனுமானங்களின் அடிப்படையிலானதன்று. நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை வழங்குவதற்காக வாதி உண்மையான சுவாதீனத்தை நிரூபிக்க வேண்டும்.

12. முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியின் கூற்றுப்படி, அவர் வழக்குவளாகத்தில் உணவகத்தொழிலும் வெற்றிலை-பாக்கு கடையும் நடத்திக் கொண்டு, கட்டமைப்பு பணியையும் செய்து வந்தார் என்பதாகும். விசாரணை நீதிமன்றத்தால் சுட்டிக்காட்டப்பட்டவாறு, உணவகத் தொழிலையும், வெற்றிலை-பாக்கு கடையையும் நடத்துவதற்கு இரண்டு உரிமங்கள் தேவைப்படுகின்றன என்பதை முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி ஒப்புக் கொண்டுள்ளார்.முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி, தனது சாட்சியத்தில், தொழில் நடத்துவதற்காக பூனா மாநகராட்சி மன்றத்தால் வழங்கப்பட்ட உரிமம் எதனையும் தான் வைத்திருக்கவில்லை என்று ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி வழக்கு வளாகத்தில் நடத்திவருவதாகச் சொல்லப்படும் கட்டமைப்பு தொழிலுக்கு

மும்முனை மின் இணைப்பு தேவைப்படுகிறது என அவர் ஒப்புக் கொண்டுள்ளார் என்பதை விசாரணை நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்டியுள்ளது. ஆனால், முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், தன்னுடைய குறுக்கு விசாரணையில் வழக்கு வளாகத்தில் அத்தகைய மும்முனை மின் இணைப்பை தான் வைத்திருக்கவில்லை என ஒப்புக்கொண்டுள்ளார்.தேவைப்படும் மின் இணைப்பின்றி, வழக்கு வளாகத்தில் முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தொழில் நடத்திவந்துள்ளார் என்னும் அவருடைய வாதம் நம்பும்படியாக இல்லை. உரிமமும், தேவைப்படும் மின் இணைப்பும் இல்லாமல், முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் உணவகத் தொழில், வெற்றிலை-பாக்கு கடை மற்றும் கட்டமைப்பு பணிஆகியவற்றை வழக்கு வளாகத்தில் நடத்திக்கொண்டிருந்தார் என்னும் அவருடைய வாதத்தை விசாரணை நீதிமன்றம் சரியாக நிராகரித்துள்ளது

13. 1991-ஆம் ஆண்டில், முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி வழக்குச் சொத்தின் சுவாதீனத்திலில்லை என்னும் மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியின் வாதமானது, சந்தீப் வாக்கின் சாட்சியத்தால் உறுதியூட்டப்பட்டுள்ளது. சந்தீப்வாக் தனது சாட்சியத்தில், தான், முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் வாதியையும், மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியையும் நன்கு அறிந்திருந்ததாகவும், முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதிக்கு ஒரு விபத்து நேர்ந்தது என்றும், அதன்பிறகு, அவர் வழக்கு வளாகத்தில் எந்தத் தொழிலையும் மேற்கொள்ளவில்லை என்றும் தெரிவித்துள்ளார். முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி 1991-ஆம் ஆண்டிலேயே நிச்சயமாக வழக்கு வளாகத்தைக் காலி செய்திருக்கவேண்டும் என்று மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி மற்றும் சந்தீப் வாக் ஆகியோரின் சாட்சியத்தின் அடிப்படையில் விசாரணை நீதிமன்றம் முடிவு செய்துள்ளது.எங்களுடைய ஆழ்ந்த கருத்துப்படி, வாய்மொழி சான்றாவணம் 41-இன் அடிப்படையில், விசாரணை நீதிமன்றத்தால் பதிவு செய்யப்பட்ட பொருண்மை காண்முடிவுகளில் முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் தலையிட்டிருக்கக்கூடாது என்பதாகும்.

14. முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி 1991-ஆம் ஆண்டிலேயே வழக்குச் சொத்தைக் காலி செய்துவிட்டார் என்ற விசாரணை நீதிமன்றத்தின் முடிவானது, எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியால் வாடகை செலுத்தபடாமை

என்ற மற்றுமொரு சூழ்நிலையால் உறுதிப்படுத்தப்படுகிறது.முந்தைய வழக்கான வா.க.வ.எண் 1004/1988-ஐ திரும்பப்பெற்றுக் கொண்டது முதற்கொண்டே, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி 1991-ஆம் ஆண்டிலிருந்து வாடகை எதுவும் செலுத்தவில்லை என்பது ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது.மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியும், முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியிடமிருந்து வாடகை அல்லது நிலுவைகளைக்கோரி வழக்கு நடவடிக்கைகள் எதுவும் துவங்கவில்லை என்பது குறிப்பிடத்தக்கது.2004-ஆம் ஆண்டில் வழக்கு தாக்கல் செய்த பிறகு, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி பதினைந்து ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக தான் வாடகை செலுத்தவில்லை என ஒப்புக்கொண்டதால், 189 மாதங்களுக்கான வாடகை தொகையான ரூ.10,395/-க்கான 14.05.2005-ஆம் தேதியிடப்பட்ட காசோலையை அனுப்பியுள்ளார். முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி 1991-லிருந்து வாடகை செலுத்தவில்லை என்னும் முக்கியமான பொருண்மையை மறைத்துள்ளார் என்று விசாரணை நீதிமன்றமும் கருத்துரைத்துள்ளது. முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் நீதிமன்றத்திற்கு கறைபடியாத கைகளுடன் வரவில்லை என்றும், அவர் நேர்மையான நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரத்திற்கான தனது கோரிக்கையை நிலைநிறுத்த முடியாது என்றும் விசாரணை நீதிமன்றம் கருத்துரைத்துள்ளது.

15. முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி 1991-க்குப் பிறகு வாடகை எதுவும் செலுத்தவில்லை என்பதற்கு அவர் சான்று எதையும் காண்பிக்கவில்லை என்பதையும், வாடகை செலுத்தாமல், அவர் வழக்கு வளாகத்தின் சுவாதீனத்திலிருப்பதற்கு சட்டப்படியான உரிமை எதனையும் கொண்டிருக்க முடியாது என்பதையும் முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் கருத்திற்கொள்ளவில்லை.சொத்தின் சுவாதீனத்திலுள்ளதாகக் கூறுவதன் அடிப்படையில் உறுத்துக்கட்டளை கோருகின்ற, வாதியின் சுவாதீனத்தில் இடையூறு செய்வதாகச் சொல்லப்படும் மற்றொரு தரப்பினரை தடுக்கக்கோரி, நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்காக வேண்டுரைக்கும்வேளையில் நீதிமன்றத்தின் உதவியைக் கோருகின்ற தரப்பினர், சொத்தில்தனது சட்டப்படியான சுவாதீனத்தைக் காண்பிக்க வேண்டும்.பதினைந்து ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக

வாடகை செலுத்தாமலிருப்பதால், முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியின் சுவாதீனம் சட்டப்படியான சுவாதீனம் எனச் சொல்லி, நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை வழங்குவதற்கு அது அவரை தகுதியுடையவராக்குகிறது எனச் சொல்லமுடியாது.

16. மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதி தனது சொத்தை இரண்டாவது எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-கட்டுமானம் கட்டுபவர் மூலம் மேம்படுத்த முடிவெடுத்து, அது தொடர்பாக, எவருக்கேனும் அச்சொத்தில் பாத்தியதை ஏதும் உள்ளது என்பதாக எவரேனும் ஆட்சேபணைகள் எழுப்புகின்றனரா? எனக் கோரி பொது அறிவிப்பு ஒன்றைக் கொடுத்தார்.அச்சமயத்தில், முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி, தான் கடந்த இருபது ஆண்டுகளாக 1000 சதுர அடி அளவு கொண்ட நிலப்பகுதியின் வாடகைதாரர் என்று கோரி, தனது வழக்குரைஞர் மூலம் 13.04.2000-ஆம் தேதியிடப்பட்ட அறிவிப்பு ஒன்றை அனுப்பியுள்ளார். முந்தைய வழக்கான வா.க.வ.எண் 1004/1988-இல் வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகம் என்பது ஒரேயொரு அறை கொண்டதாக விவரிக்கப்பட்டுள்ளது. அனைத்து அட்டவணைகளிலும் விவரிக்கப்பட்ட வளாகத்தின் மொத்தபரப்பு 356 ச.அ. ஆகும் என விசாரணை நீதிமன்றம், வழக்கிடை விண்ணப்பத்தில் (சா.ஆ.5), தன்னுடைய 17.10.2005-ஆம் தேதியிடப்பட்ட உத்தரவில் சுட்டிக் காட்டியுள்ளது. முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி எப்படி ஆயிரம் சதுரஅடி மீது வாடகை உரிமைகோரி சட்ட அறிவிப்பு அனுப்பினார் என்று தெரியவில்லை.விசாரணை நீதிமன்றத்தால் சுட்டிக்காட்டியபடி, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியின் ஆட்சேபணை மாநகராட்சியால் நிராகரிக்கப்பட்டது, அதன்படி மேற்படி நிலத்தில் திட்டமிடப்பட்ட மனைப்பிரிவு (சா.ஆ.42/4) மாநகராட்சியால் அங்கீகரிக்கப்பட்டது. முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதியின் இந்த நடத்தையும், நேர்மையான நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோருவதிலிருந்து அவரை உரிமையற்றவராக்குகிறது மற்றும் இந்த அம்சங்கள் முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் முறையாக மதிப்பிடப்படவில்லை

17. ஏற்கெனவே விவாதிக்கப்பட்டவாறு, குறித்தவகை பரிகாரச் சட்டத்தின் பிரிவு 38-இன் கீழ் தாக்கல் செய்யப்படும் ஓர் உரிமை வழக்கில், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை வழங்குவதற்கு, வழக்கு நாளன்று கண்டிப்பாக சுவாதீனத்தில் இருக்க வேண்டும்.முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி வழக்கு நாளன்று சொத்தின் உண்மையான சுவாதீனத்திலிருந்தார் என்பதை நிரூபிக்கத் தவறிவிட்டார் எனும் போது, அவர் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்கான தீர்ப்பாணை பெற உரிமையற்றவராவார்.

18. முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-வாதி வழக்கு நாளன்று, வழக்குச் சொத்தின் மீதான தனது உண்மையான மற்றும் நேரடியான சுவாதீனத்தை நிரூபிக்கத் தவறிவிட்டார் என்று வாய்மொழி மற்றும் ஆவணச்சான்றினை மதிப்பிட்டதன் பேரில், விசாரணை நீதிமன்றம் சரியாகத் தீர்மானித்துள்ளது. விசாரணை நீதிமன்றத்தின் காண்முடிவு, வாய்மொழி மற்றும் ஆவணச்சான்றின் அடிப்படையிலிருக்கும் போது, முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும், உயர் நீதிமன்றமும் வாய்மொழி சான்றாவணம் 41-லிருந்து சுவாதீனமுள்ளதாக முடிவெடுத்து, விசாரணை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையை நீக்கறவு செய்தது ஏற்புடையதன்று.எங்களுடைய ஆழ்ந்த கருத்தின்படி, மேல்முறையீட்டாளர்-பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட முந்தைய வழக்கின் மீதும் மற்றும் வாய்மொழி சான்றாவணம் 41-இன் மீதும் சார்வுற்றே, முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் வாதி சுவாதீனத்திலிருந்தார் என்று முடிவெடுத்து, முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமும், உயர் நீதிமன்றமும் பிழை புரிந்துவிட்டன என்பதாகும்.முதல்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் காண் முடிவுகளை உறுதி செய்த உயர் நீதிமன்றத்தின் எதிர்ப்புக்குள்ளான உத்தரவு நிலைநிறுத்தத்தக்கதன்று மற்றும் நீக்கறவு செய்யப்படுவதற்குரியதாகும்.

19. முடிவில், நீதிப்பேராணை மனு எண் 6873/2016-இல் உயர் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட, 23.06.2016-ஆம் தேதியிடப்பட்ட எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை நீக்கறவு செய்யப்பட்டு, இம்மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறது.

முதல்எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட, வா.க.வ.எண் 430/2004 என்ற வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.செலவுத் தொகை இல்லை.

மாண்புமிகு நீதியரசர் திருமதி ஆர்.பானுமதி

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு.ஆர்.சுபாஷ்ரெட்டி

புதுதில்லி,

06.02.2019.

<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. "