നിരാകരണപത്രം (Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെയും കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിന്റെ 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 വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

വിദ്യാ ദ്രോലിയ & മറ്റുള്ളവർ.

v.

ദുർഗ്ഗ ട്രേഡിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ

(സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 2402/2019)

ഫെബ്രുവരി 28, 2019

[ജസ്റ്റീസ് ആർ. എഫ്. നരിമാൻ & ജസ്റ്റീസ് വിനീത് ശരൺ,]

ആർബിട്രേഷൻ ആൻഡ് കൺസീലിയേഷൻ ആക്ട്, 1996 – വകുപ്പ് .11(6) – പാട്ടം നിശ്ചയിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഉടമസ്ഥനും വാടകക്കാരനും തമ്മിലുള്ള തർക്കം – എതിർകക്ഷി-ഉടമസ്ഥൻ സമർപ്പിച്ച ഹർജിയിൽ ആർബിട്രേറ്ററെ നിയമിച്ചു – ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് ബാധകമാകുന്ന, ഉടമസ്ഥനും വാടകക്കാരനും തമ്മിലുള്ള തർക്കങ്ങൾ ആർബിട്രേഷന് വിധേയമല്ലെന്ന് വിധിച്ച ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് കേസിനെ ആസ്പദമാക്കി അപ്പീൽവാദി-വാടകക്കാരൻ തർക്കത്തിന്റെ ആർബിട്രബിലിറ്റിയെ എതിർത്തു – വിധി: ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ടിലെ ഒരു വ്യവസ്ഥ പോലും ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് കേസിൽ ശ്രദ്ധിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ല – ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് കേസിൽ, ഉൾപ്പെട്ടിരിക്കുന്ന ചോദ്യത്തിന് നട്ടരാജ് സ്റ്റുഡിയോസ് കേസിലെയും ബൂസ് അല്ലൻ കേസിലെയും തീരുമാനങ്ങളിലൂടെ ഉത്തരം ലഭിച്ചതായി

വിധിച്ചു – എന്നാൽ, നട്ടരാജ് സ്റ്റുഡിയോസ്, ബൂസ് അല്ലൻ വിധിന്യായങ്ങൾ പരിശോധിച്ചതിൽ അത്തരം ചോദ്യങ്ങളൊന്നും ഈ രണ്ട് തീരുമാനങ്ങളിലൂടെയും ഉത്തരം നൽകപ്പെട്ടിട്ടില്ലെന്ന് കാണുന്നു – അതിനാൽ, ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് കേസ് പുനഃപരിശോധിക്കേണ്ടതുണ്ട് – ഇതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വിഷയം വിശാല ബെഞ്ചിലേക്ക് വിടുന്നു – ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട്, 1882 – വകുപ്പുകൾ .111, 114, 114A – വിശാല ബെഞ്ചിലേക്കുള്ള റഫറൻസ് – ഉടമസ്ഥ-പാട്ടക്കാരൻ തർക്കം.

വാക്കുകളും ശൈലികളും: 'ആർബിട്രബിലിറ്റി' എന്ന പദം – അർത്ഥം, ചർച്ച ചെയ്തു.

വിഷയം വിശാല ബെഞ്ചിന്റെ പരിഗണനയ്ക്ക് നൽകികൊണ്ട് കോടതി വിധിച്ചു:

1. 1882-ലെ ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 114 സൂക്ഷ്മമായി പരിശോധിച്ചാൽ, ഉടമസ്ഥന്റെയും വാടകക്കാരന്റെയും അവകാശങ്ങൾ പ്രസ്തുത വ്യവസ്ഥയിലൂടെ തുലനം ചെയ്യപ്പെടുന്നുണ്ടെന്ന് കാണാം. കാരണം, വാടക നൽകാത്തതിനാൽ കണ്ടുകെട്ടൽ വഴി ഒരു സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ പാട്ടം അവസാനിക്കുകയും, കേസിന്റെ വിചാരണ വേളയിൽ 15 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ കുടിശ്ശികയുള്ള വാടകയും അതിന്മേലുള്ള പലിശയും മുഴുവൻ ചിലവും പാട്ടക്കാരൻ ഉടമസ്ഥന് നൽകുകയോ നൽകാൻ തയ്യാറാവുകയോ ചെയ്താൽ, കോടതിക്ക് അതിന്റെ വിവേചനാധികാരത്തിലൂടെ കണ്ടുകെട്ടലിൽ നിന്ന് പാട്ടക്കാരന് ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണ്. ഇത് രണ്ട് കാര്യങ്ങൾ കാണിക്കുന്നു – ഒന്ന്, ഉടമസ്ഥന്റെ അവകാശം വാടക കുടിശ്ശിക കെട്ടിവെക്കുന്നതിലൂടെ മാത്രമല്ല, അതിന്മേലുള്ള പലിശയും മുഴുവൻ കേസ് ചിലവും വഴിയും സംരക്ഷിക്കപ്പെടുന്നു. സെക്യൂരിറ്റി നൽകാനുള്ള ഓപ്ഷനും തീർച്ചയായും

നൽകിയിട്ടുണ്ട്, എന്നാൽ പ്രധാനപ്പെട്ട കാര്യം ഇതെല്ലാം ചെയ്താലും ഒഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന കാര്യത്തിൽ കോടതിക്ക് വിവേചനാധികാരം നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നതാണ്. വിവേചനാധികാരം വാടകക്കാരന് അനുകൂലമായോ അല്ലാതെയോ വിനിയോഗിക്കാം. ഇത് തന്നെ കാണിക്കുന്നത് വകുപ്പ് 114 എന്നത് പൊതുനയത്തിന്റെ ഭാഗമായി വാടകക്കാർക്ക് മൊത്തമായി ആശ്വാസം നൽകാൻ ഉദ്ദേശിച്ചുള്ള ഒരു വ്യവസ്ഥയാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല എന്നാണ്. വകുപ്പ് 114A-യുടെ കാര്യവും ഇതുതന്നെയാണ്. ഇവിടെയും, ഒരു നിശ്ചിത നിബന്ധനയുടെ ലംഘനം പരിഹരിക്കാൻ പാട്ടക്കാരന് ഒരു അവസരം നൽകുന്നുണ്ട്; ആ ലംഘനം പരിഹരിക്കാവുന്നതാണെങ്കിൽ മാത്രം. എന്നിരുന്നാലും, ഈ വകുപ്പിലെ ഒഴിവാക്കലുകൾ കാണിക്കുന്നത് വാടകക്കാരന് നൽകിയിട്ടുള്ളത് വളരെ പരിമിതമായ അവകാശമാണെന്നാണ്; കാരണം ഇത് കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനോ, കീഴ്പാട്ടത്തിനു നൽകുന്നതിനോ , കൈവശാവകാശം വിട്ടുകൊടുക്കുന്നതിനോ, വസ്തു വിനിയോഗിക്കുന്നതിനോ, അല്ലെങ്കിൽ വാടക നൽകാത്തതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കണ്ടുകെട്ടൽ വ്യവസ്ഥകൾക്കോ ബാധകമല്ല. അതിനാൽ, വകുപ്പ് 111-ൽ പറയുന്ന എല്ലാ കാരണങ്ങളും— അത് വകുപ്പ് 114 അല്ലെങ്കിൽ 114A എന്നിവയോടൊപ്പം വായിച്ചാലും— പാട്ടം അവസാനിച്ചോ ഇല്ലയോ എന്ന് തീരുമാനിക്കാൻ ഒരു ആർബിട്രേറ്റർക്ക് മുന്നിൽ ഉന്നയിക്കാവുന്ന കാര്യങ്ങളാണ്.

2. *ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ്* കേസിലെ തീരുമാനം, 1995-ലെ ഡൽഹി റെന്റ് ആക്ട് ബാധകമല്ലാത്ത ഒരു ഉടമസ്ഥ-വാടകക്കാരൻ തർക്കത്തെക്കുറിച്ചായിരുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, പ്രസ്തുത വിധിയിലെ ഖണ്ഡിക 18-ൽ, ഈ കോടതി പ്രസ്താവിച്ചത് അപ്പീലിലെ ചോദ്യം ഇനി തർക്കവിഷയമായി നിലനിൽക്കുന്നില്ലെന്നും, *നടരാജ് സ്റ്റുഡിയോസ്, ബൂസ് അല്ലൻ* എന്നീ

കേസുകളിലെ തീരുമാനങ്ങളിലൂടെ അപ്പീൽവാദിക്ക് വിരുദ്ധമായും എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായും ഇതിന് ഉത്തരം ലഭിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നുമാണ്. ബോംബെ റെന്റ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 28 ആർബിട്രബിലിറ്റിയുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ പരിഗണനയ്ക്ക് വന്ന വിധിന്യായമാണ് *നട്ടരാജ് സ്റ്റുഡിയോസ്.* ഉടമസ്ഥരും നിയമപരമായ വാടകക്കാരും തമ്മിലുള്ള തർക്കങ്ങൾ ബോംബെയിലെ സ്മോൾ കോസസ് കോടതിയിൽ മാത്രമേ ബോധിപ്പിക്കാൻ പാടുള്ളൂ എന്നും "മറ്റൊരു കോടതിക്കും അത്തരം സ്യൂട്ടോ നടപടികളോ അപേക്ഷകളോ സ്വീകരിക്കാനോ അത്തരം അവകാശവാദങ്ങളോ ചോദ്യങ്ങളോ കൈകാര്യം ചെയ്യാനോ അധികാരമില്ല" എന്നും ഈ വകുപ്പ് വ്യക്തമാക്കുന്നു. *ബൂസ് അല്ലൻ* കേസിൽ വിധിച്ചത്, (i) പ്രത്യേക നിയമങ്ങളാൽ നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നതും (ii) വാടകക്കാരന് ഒഴിപ്പിക്കലിനെതിരെ നിയമപരമായ സംരക്ഷണം ലഭിക്കുന്നതും (iii) ഒഴിപ്പിക്കൽ അനുവദിക്കാൻ പ്രത്യേക കോടതികൾക്ക് മാത്രം അധികാരം നൽകിയിട്ടുള്ളതുമായ വാടക തർക്കങ്ങൾ മാത്രമേ ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയാത്തവ എന്ന് പറയാൻ സാധിക്കൂ എന്നാണ്. *നട്ടരാജ് സ്റ്റുഡിയോസ്, ബൂസ് അല്ലൻ* എന്നീ വിധിന്യായങ്ങൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് പ്രകാരമുള്ള ഉടമസ്ഥ-വാടകക്കാരൻ സാഹചര്യം ഈ രണ്ട് കേസുകളിലെ സാഹചര്യങ്ങളിൽ നിന്നും വളരെ വ്യത്യസ്തമാണെന്ന് കാണാം. അതിനാൽ, ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് പ്രകാരമുള്ള വിഷയത്തിലെ ചോദ്യത്തിന് ഈ കോടതിയുടെ ആ രണ്ട് തീരുമാനങ്ങളിലൂടെ ഉത്തരം ലഭിച്ചു എന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല.

3. ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് കേസിൽ ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ടിലെ ഒരു വ്യവസ്ഥ പോലും ശ്രദ്ധിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ല. വാസ്തവത്തിൽ, പ്രസ്തുത ഖണ്ഡികയിൽ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുള്ളത് പോലെ,

ആ നിയമപ്രകാരമുള്ള തർക്കങ്ങൾ സിവിൽ കോടതിയിൽ മാത്രമേ വിചാരണ ചെയ്യാവൂ എന്നും ആർബിട്രേഷനിലൂടെ കഴിയില്ലെന്നും മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകളൊന്നും സൂചിപ്പിക്കുന്നില്ല. ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് ആർബിട്രബിലിറ്റിയെക്കുറിച്ച് മൗനം പാലിക്കുകയാണെന്നും അത് ആർബിട്രബിലിറ്റിയെ നിഷേധിക്കുന്നില്ലെന്നും വ്യക്തമാണ്. അതുപോലെ തന്നെ, സ്പെസിഫിക് പെർഫോമൻസ് അനുവദിക്കണമോ വേണ്ടയോ എന്നതിൽ കോടതി വിവേചനാധികാരം ഉപയോഗിക്കണം എന്നതുകൊണ്ട് മാത്രം സ്പെസിഫിക് പെർഫോമൻസ് അനുവദിക്കുന്നതിന് തടസ്സമാകില്ല, പ്രത്യേകിച്ചും *ബൂസ് അല്ലൻ* വിധി പ്രകാരം. അതിനാൽ, *ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ്* വിധി ഈ കോടതിയുടെ മൂന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട ജഡ്ജിമാരുടെ ബെഞ്ച് പുനഃപരിശോധിക്കേണ്ടതുണ്ടെന്ന് വ്യക്തമാണ്. *ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ്* വിധിയിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന മറ്റൊരു കാര്യം, റെന്റ് ആക്ടിൽ നിന്ന് ഒരു ഇളവ് ലഭ്യമാണ് എന്നതുകൊണ്ട് മാത്രം വിഷയം ആർബിട്രേഷന് അയോഗ്യമാകില്ല എന്നതാണ്. ആ ഇളവ് പിൻവലിക്കപ്പെട്ടാലുടൻ റെന്റ് ആക്ട് ബാധകമാകുമെന്നും അതിനാൽ ആർബിട്രേഷൻ & കൺസീലിയേഷൻ ആക്ട് ബാധകമാകുമെന്ന് വാദിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. ഈ യുക്തിയും ശരിയല്ല.

ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് v. കമൽജീത് സിംഗ് അലുവാലിയ (2017) 10 SCC 706: [2017] 10 SCR 139; ഡ്യൂറോ ഫെൽഗുവേര, S.A. v. ഗംഗാവരം പോർട്ട് ലിമിറ്റഡ് (2017) 9 SCC 729 : [2017] 10 SCR 285; പ്രദ്യുമാൻ കുമാർ v. വീരേന്ദ്ര ഗോയൽ (മരണപ്പെട്ടു), ലീഗൽ റെപ്രസെന്റേറ്റീവ്സ് വഴി (1969) 3 SCR 950; നാംദിയോ ലോക്മാൻ ലോധ് v. നർമ്മദാബായ് & മറ്റുള്ളവർ [1953] SCR 1109; ബൂസ് അല്ലൻ & ഹാമിൽട്ടൺ ഇൻക് v. SBI

ഹോം ഫിനാൻസ് ലിമിറ്റഡ് & മറ്റുള്ളവർ (2011) 5 SCC 532 : [2011] 7 SCR 310; ഒളിമ്പസ് സൂപ്പർ സ്കൂക്ചേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് v. മീന വിജയ് ഖേതൻ & മറ്റുള്ളവർ (1999) 5 SCC 651 : [1999] 3 SCR 490; വിമൽ കിഷോർ ഷാ & മറ്റുള്ളവർ v. ജയേഷ് ദിനേശ് ഷാ & മറ്റുള്ളവർ (2016) 8 SCC 788 : [2016] 7 SCR 102; ദുലാഭായ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് M.P. [1968] 3 SCR 662; ഇമാർ MGF ലാൻഡ് ലിമിറ്റഡ് v. അഫ്താബ് സിംഗ് 2018 SCC OnLine SC 2771 – പരാമർശിച്ചു.

വുൾവർഹാംപ്ടൺ ന്യൂ വാട്ടർ വർക്ക്സ് Co. v. ഹോക്സ്ഫോർഡ് 141 ER 486 – പരാമർശിച്ചു.

ഉദ്ധരിച്ച കേസ് നിയമങ്ങൾ

[2017] 10 SCR 139	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 2 (viii)
2017] 10 SCR 285	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 7
[1969] 3 SCR 950	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 13
[1953] SCR 1109	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 13

[1999] 3 SCR 490	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 22
[2016] 7 SCR 102	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 25
[1968] 3 SCR 662	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 25
[2011] 7 SCR 310	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 15

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരപരിധി : 2019-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 2402.

കൊൽക്കത്ത ഹൈക്കോടതിയുടെ 07.09.2016-ലെ എ .പി . നമ്പർ 286/2016 ലെ ഉത്തരവിൽ നിന്നുള്ളത്.

അപ്പീൽവാദികൾക്കായി അഡ്വക്കേറ്റ് ദേബാജ്യോതി ബസു, ഹിരൺ ദാസൻ, ഹരീഷ് ദാസൻ, ചാന്ദ് ഖുറേഷി, എം. കെ. ത്രിപാഠി എന്നിവർ ഹാജരായി.

എതിർകക്ഷിക്കായി അഡ്വക്കേറ്റ് സൗരവ് അഗർവാൾ, പി.സി. ശർമ്മ, അനിരുദ്ധ അഗർവാൾ, ടി. ആർ. ബി. ശിവകുമാർ, അൻഷുമാൻ ചൗധരി, അകാക്ഷ സിസോദിയ എന്നിവർ ഹാജരായി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്: ജസ്റ്റീസ് ആർ. എഫ്. നരിമാൻ.

1. അപ്പീൽ നൽകുവാൻ അനുമതി നൽകി.

2. ഈ അപ്പീലിലെ വസ്തുതകൾ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

(i) ചില ഗോഡൗണുകളും മറ്റ് നിർമ്മിതികളും സംബന്ധിച്ച് ഉടമസ്ഥന്റെ മുൻഗാമിയും (ശ്രീ ബജ്റംഗ് ലാൻഡ് & ട്രേഡിംഗ് കമ്പനി) അപ്പീൽവാദികളും / വാടകക്കാരും തമ്മിൽ 02.02.2006-ൽ ഒരു വാടക കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടു.

(ii) പരമാവധി വാടക കാലാവധി 10 വർഷത്തേക്കായിരുന്നു. പ്രാരംഭ കാലാവധി 5 വർഷമായിരുന്നു, വാടകയിൽ 10% വർദ്ധനവോടെ മറ്റൊരു 5 വർഷത്തേക്ക് കൂടി പുതുക്കാനുള്ള അവകാശമുണ്ടായിരുന്നു.

(iii) വാടകക്കാരൻ പ്രതിമാസം 12,985/- രൂപ എന്ന സമ്മതിച്ച വാടക നൽകണമെന്ന് ധാരണയായിരുന്നു. പാട്ടക്കാലാവധി അവസാനിക്കുമ്പോഴോ അല്ലെങ്കിൽ അതിനു മുൻപായി പാട്ടം റദ്ദാക്കപ്പെടുമ്പോഴോ വാടകക്കാരൻ വസ്തുവിന്റെ ഒഴിഞ്ഞതും സമാധാനപരവുമായ കൈവശാവകാശം കൈമാറണമെന്നും സമ്മതിച്ചിരുന്നു. മേൽപ്പറഞ്ഞ കരാറിലെ ഖണ്ഡം 23 ഇപ്രകാരം പ്രസ്താവിക്കുന്നു:

"23. ഈ കരാറിൽ നിന്നോ ഈ കരാറിലെ വിഷയത്തിൽ നിന്നോ കക്ഷികൾക്കിടയിൽ എന്തെങ്കിലും തർക്കങ്ങളോ അഭിപ്രായ വ്യത്യാസങ്ങളോ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അവകാശവാദങ്ങളോ ഉണ്ടാകുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, അത് മൂന്ന് ആർബിട്രേറ്റർമാർ ഉൾപ്പെടുന്ന ആർബിട്രൽ ട്രൈബ്യൂണലിന് വിടേണ്ടതാണ്, അതിൽ ഒരു ആർബിട്രേറ്ററെ

ഒന്നാം കക്ഷിയും, ഒരാളെ രണ്ടാം കക്ഷിയും സംയുക്തമായി നിയമിക്കേണ്ടതാണ്, കക്ഷികൾ നിയമിച്ച ഈ രണ്ട് ആർബിട്രേറ്റർമാർ ചേർന്ന് പ്രിസൈഡിംഗ് ആർബിട്രേറ്ററെ നിയമിക്കേണ്ടതുമാണ്. ആർബിട്രൽ ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ തീരുമാനം അന്തിമവും കക്ഷികൾക്ക് ബാധകവുമായിരിക്കും. ആർബിട്രേഷൻ നടപടികൾ നിലവിലുള്ള എല്ലാ നിയമപരമായ ഭേദഗതികളോടും കൂടിയ ആർബിട്രേഷൻ & കൺസീലിയേഷൻ ആക്ട്, 1996 പ്രകാരമായിരിക്കും നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുക. ആർബിട്രേഷന്റെ വേദി എപ്പോഴും കൊൽക്കത്ത ഹൈക്കോടതിയുടെ അസ്സൽ സിവിൽ അധികാരപരിധിയിലായിരിക്കും."

(iv) 16.10.2012-ൽ വാടകാവകാശം എതിർകക്ഷിയുടെ പേരിലേക്ക് മാറ്റി നൽകപ്പെട്ടു, കൂടാതെ മുൻപത്തെ ഉടമസ്ഥൻ തന്റെ പാട്ടാവകാശം 01.11.2012 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുമാറ് എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി ഒഴിഞ്ഞുകൊടുത്തതിനാൽ അപ്പീൽവാദികൾ എതിർകക്ഷിക്ക് വാടക നൽകി.

(v) 10 വർഷത്തെ കാലാവധി അവസാനിക്കുമ്പോൾ, അതായത് 01.02.2016-ൽ, വസ്തുവിന്റെ ഒഴിഞ്ഞതും സമാധാനപരവുമായ കൈവശാവകാശം കൈമാറണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് എതിർകക്ഷി 24.08.2015-ൽ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് കത്തയച്ചു. ഇതേക്കുറിച്ച് ഒരു ഓർമ്മപ്പെടുത്തൽ 30.12.2015-ലും അയച്ചു. വാടകക്കാരൻ വസ്തു ഒഴിയാത്തതിനാൽ, 29.02.2016-ൽ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് നോട്ടീസ് അയച്ചുകൊണ്ട് എതിർകക്ഷി ആർബിട്രേഷൻ നടപടികൾ ആരംഭിച്ചു.

(vi) 28.04.2016-ൽ, ഒരു ആർബിട്രേറ്ററെ നിയമിക്കുന്നതിനായി കൊൽക്കത്ത ഹൈക്കോടതിയിൽ എതിർകക്ഷി നിലവിലെ വകുപ്പ് 11 ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു.

(vii) കക്ഷികൾ തമ്മിലുള്ള തർക്കം ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാവുന്നതാണോ എന്നതു സംബന്ധിച്ച അപ്പീൽവാദികളുടെ എതിർപ്പുകൾ നിരസിച്ചുകൊണ്ട്, 07.09.2016-ൽ ഹൈക്കോടതി ഒരു ആർബിട്രേറ്ററെ നിയമിച്ചുകൊണ്ട് അപവദിത ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു. ഇതിനുശേഷം ആർബിട്രേഷൻ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയും ഏകദേശം 18 സിറ്റിംഗുകൾ നടന്നതായി കോടതിയെ അറിയിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

(viii) ഇതിനിടയിൽ, 12.10.2017-ൽ ഈ കോടതി *ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് v. കമൽജീത് സിംഗ് അലുവാലിയ (2017) 10 SCC 706* ["ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ്"] എന്ന കേസിൽ ഒരു വിധി പുറപ്പെടുവിച്ചു. ഉടമസ്ഥനും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ 1882-ലെ ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് ബാധകമാകുന്നയിടങ്ങളിൽ, അവർ തമ്മിലുള്ള തർക്കങ്ങൾ ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ സാധിക്കില്ല എന്ന് അതിൽ പ്രസ്താവിച്ചു.

(ix) ഈ വിധിക്ക് ശേഷം നാല് ആർബിട്രേഷൻ സിറ്റിംഗുകൾ നടന്നുവെങ്കിലും, ഈ വിധിയുടെ വെളിച്ചത്തിൽ 04.06.2018-ൽ അപ്പീൽവാദികൾ കൊൽക്കത്ത ഹൈക്കോടതിയിൽ ഒരു റിവ്യൂ/റീകോൾ ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു. 08.06.2018-ൽ കൊൽക്കത്ത ഹൈക്കോടതി ഈ റിവ്യൂ ഹർജി തള്ളി.

3. അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. ദേബജ്യോതി ബസു വാദിച്ചത് ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് എന്നത് ഉടമസ്ഥനെയും വാടകക്കാരനെയും സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം 'റൈറ്റ് ഇൻ റെം' സൃഷ്ടിക്കുന്ന ഒന്നാണെന്നാണ്. പ്രത്യേകിച്ചും വകുപ്പുകൾ 111(g), 114, 114A എന്നിവയിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന പൊതുനയം , 1996-ലെ ആർബിട്രേഷൻ & കൺസീലിയേഷൻ ആക്ടിനെ വ്യക്തമായ സൂചനയോടെ ഒഴിവാക്കുന്നുവെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ഇതിനായി അദ്ദേഹം ആർബിട്രേഷൻ & കൺസീലിയേഷൻ ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 5-നോടൊപ്പം വകുപ്പ് 2(3)-ഉം ഉദ്ധരിച്ചു. ആർബിട്രേറ്റർക്ക് മുൻപാകെ നൽകിയ ക്ലെയിം സ്റ്റേറ്റ്മെന്റ് അദ്ദേഹം പരാമർശിച്ചു; കരാർ അവസാനിച്ചതിന് ശേഷമുള്ള നഷ്ടപരിഹാരമായി മാത്രം തീരുമാനിക്കേണ്ട ഒന്നായതിനാൽ മസ്നെ ലാഭം അനുവദിക്കുന്നത് ആർബിട്രേഷൻ കരാറിന് പുറത്തായിരിക്കുമെന്ന് അദ്ദേഹം പറഞ്ഞു. സിവിൽ നടപടിക്രമ ചട്ടം ഓർഡർ XX ചട്ടം 12 പ്രകാരം മാത്രമേ മസ്നെ ലാഭം നൽകാൻ കഴിയൂ എന്നും, അത് സിവിൽ കോടതിക്ക് മാത്രമേ സാധിക്കൂ എന്നും ആർബിട്രേറ്റർക്ക് കഴിയില്ലെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. വകുപ്പ് 111-ലെ ചില ഉപവകുപ്പുകൾ ആർബിട്രേഷന് വിധേയമാണെന്ന് കരുതിയാൽ പോലും, വാടക കുടിശ്ശികയെയും കണ്ടുകെട്ടലുകളെയും സംബന്ധിച്ച തർക്കങ്ങൾ ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയാത്തവയായതിനാൽ ഇവയെ വേർതിരിക്കുക പ്രയാസകരമായിരിക്കും; കാരണം ഒരു ഒഴിപ്പിക്കൽ ഹർജിയിൽ വാടക കുടിശ്ശികയും മറ്റ് കാരണങ്ങളും ഒരേസമയം ഉണ്ടാകാം. അതിനാൽ ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ടിന് കീഴിലുള്ള ഉടമസ്ഥനും - വാടകക്കാരനും ആയുള്ള തർക്കങ്ങൾ മുഴുവനായിത്തന്നെ

ആർബിട്രേഷനിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നുവെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ഇത് കോടതിയുടെ അന്തർലീനമായ അധികാരപരിധിയില്ലായ്മയുടെ പ്രശ്നമാണെന്നും, അതിനാൽ ആർബിട്രേഷൻ നടപടികളിൽ പങ്കെടുത്തു എന്നത് മാറ്റമുണ്ടാക്കില്ലെന്നും അദ്ദേഹം പറഞ്ഞു; സമ്മതം വഴിയോ വിട്ടുവീഴ്ച വഴിയോ അധികാരപരിധി ഉണ്ടാക്കാൻ കഴിയില്ല. ഈ വാദങ്ങളെ ശക്തിപ്പെടുത്താൻ അദ്ദേഹം നിരവധി വിധിന്യായങ്ങളെ ആശ്രയിച്ചു. ഈ കോടതിയുടെ ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് വിധി തന്റെ കേസിനും പൂർണ്ണമായും ബാധകമാണെന്നും അതിനാൽ ഈ തർക്കങ്ങൾ തീരുമാനിക്കാൻ ആർബിട്രേറ്റർക്ക് അധികാരമില്ലെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ആർബിട്രേഷൻ ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 11(6A) ലക്ഷ്യബോധത്തോടെ വായിക്കണമെന്നും, ആർബിട്രേഷൻ കരാറിന്റെ 'നിലനിൽപ്പ്' എന്നത് തർക്കങ്ങൾ ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയുന്നവയാണോ എന്നതിനെക്കുടി സൂചിപ്പിക്കുന്നുവെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു.

4. എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. സൗരവ് അഗർവാൾ ഈ വാദങ്ങളെ എതിർത്തു. ഈ കേസിൽ അപ്പീൽവാദികൾ ആർബിട്രേഷൻ നടപടികളിൽ പങ്കെടുത്തുവെന്ന് അദ്ദേഹം പറഞ്ഞു. ആർബിട്രേഷൻ നടപടികൾ പുരോഗമിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണെന്നും അതിനാൽ ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 136 പ്രകാരമുള്ള വിവേചനാധികാരം അപ്പീൽവാദികൾക്കെതിരെ ഉപയോഗിക്കണമെന്നും അദ്ദേഹം പറഞ്ഞു. ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് വിധിക്ക് ശേഷം വന്ന വിവിധ ഹൈക്കോടതി വിധിന്യായങ്ങളെ ഉദ്ധരിച്ചുകൊണ്ട്, കാലാവധി തീരുന്ന പാട്ട കരാറുകളുടെ കാര്യത്തിൽ ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് വിധി ബാധകമല്ലെന്നും അതിനാൽ ഈ കേസ്

വ്യത്യസ്തമാണെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് വിധി പുനഃപരിശോധന അർഹിക്കുന്നുവെന്നും അത് നിയമം ശരിയായി പ്രസ്താവിച്ചിട്ടില്ലെന്നും ഒരു ബദൽ വാദമായി അദ്ദേഹം പറഞ്ഞു.

5. ഇരുഭാഗത്തെയും അഭിഭാഷകരെ കേട്ട ശേഷം, ആർബിട്രേഷൻ & കൺസീലിയേഷൻ ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 11(6A) നമുക്ക് പരിശോധിക്കാം, അത് ഇപ്രകാരം വായിക്കുന്നു:

"11. ആർബിട്രേറ്റർമാരുടെ നിയമനം.—

xxx xxx xxx

(6A) സുപ്രീം കോടതിയോ, സാഹചര്യമനുസരിച്ച് ഹൈക്കോടതിയോ, ഉപ-വകുപ്പ് (4) അല്ലെങ്കിൽ ഉപ-വകുപ്പ് (5) അല്ലെങ്കിൽ ഉപ-വകുപ്പ് (6) പ്രകാരമുള്ള ഏതെങ്കിലും അപേക്ഷ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, കോടതിയുടെ വിധിന്യായമോ ഡിക്രിയോ ഉത്തരവോ എന്തുതന്നെയായാലും, ഒരു ആർബിട്രേഷൻ കരാർ നിലവിലുണ്ടോ എന്ന പരിശോധനയിൽ മാത്രം പരിമിതപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.."

വകുപ്പ് 11(6A) നടപ്പിലാക്കുന്നതിലേക്ക് നയിച്ച 246-ാമത് ലോ കമ്മീഷൻ റിപ്പോർട്ട് ഇപ്രകാരം പ്രസ്താവിച്ചു:-

"ഭേദഗതിയിലെ വകുപ്പ് 11(6A), തീരുമാനിക്കപ്പെടാത്ത ഒരു കേസ് ആർബിട്രേഷനിലേക്ക് വിടാൻ ആവശ്യപ്പെട്ടുള്ള അപേക്ഷ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ ഒരു ജുഡീഷ്യൽ അതോറിറ്റി സ്വീകരിക്കേണ്ട രണ്ട് ഘട്ടങ്ങളുള്ള പ്രക്രിയ വിഭാവനം ചെയ്യുന്നു. ഒരു ആർബിട്രേഷൻ

കരാർ നിലവിലില്ലെന്നോ അല്ലെങ്കിൽ അത് അസാധുവാണെന്നോ കണ്ടെത്തിയാൽ മാത്രമേ ജുഡീഷ്യൽ അതോറിറ്റി കക്ഷികളെ ആർബിട്രേഷനിലേക്ക് വിടാൻ പാടുള്ളൂ എന്ന് ഭേദഗതി വിഭാവനം ചെയ്യുന്നു. പ്രഥമദൃഷ്ട്യാ ആർബിട്രേഷൻ കരാർ നിലവിലുണ്ടെന്ന് ജുഡീഷ്യൽ അതോറിറ്റിക്ക് അഭിപ്രായമുണ്ടെങ്കിൽ, അത് തർക്കം ആർബിട്രേഷന് വിടുകയും, ആർബിട്രേഷൻ കരാറിന്റെ നിലനിൽപ്പിനെക്കുറിച്ച് അന്തിമമായി തീരുമാനിക്കാൻ ആർബിട്രൽ ട്രൈബ്യൂണലിന് വിട്ടുകൊടുക്കുകയും വേണം. എന്നിരുന്നാലും, കരാർ നിലവിലില്ലെന്ന് ജുഡീഷ്യൽ അതോറിറ്റി നിഗമനത്തിലെത്തിയാൽ, ആ നിഗമനം അന്തിമമായിരിക്കും, അത് പ്രഥമദൃഷ്ട്യാ മാത്രമായിരിക്കില്ല. ആർബിട്രേഷൻ കരാർ അസാധുവാണോ എന്ന കാര്യത്തിൽ നിർണ്ണായകമായ ഒരു തീരുമാനം ഉണ്ടാകണമെന്നും ഭേദഗതി വിഭാവനം ചെയ്യുന്നു." (ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

6. ലോ കമ്മീഷൻ റിപ്പോർട്ട് "നിലനിൽപ്പിനെ" കുറിച്ച് മാത്രമല്ല ആർബിട്രേഷൻ വ്യവസ്ഥ അസാധുവാകുന്നതിനെക്കുറിച്ചും സംസാരിക്കുന്നുണ്ടെങ്കിലും, ഇത് വകുപ്പ് 11(6A)-യുടെ ഭാഷയിലേക്ക് പരിവർത്തനം ചെയ്യപ്പെട്ടിട്ടില്ല എന്ന് കാണാം. നേരെമറിച്ച്, വകുപ്പ് 11(6A)-യെ ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 16(1)-മായി താരതമ്യം ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്, അത് ഇപ്രകാരം വായിക്കുന്നു:

"16. സ്വന്തം അധികാരപരിധിയിൽ തീരുമാനമെടുക്കാനുള്ള ആർബിട്രൽ ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ കഴിവ്.—(1) ആർബിട്രേഷൻ കരാറിന്റെ നിലനിൽപ്പിനെക്കുറിച്ചോ സാധുതയെക്കുറിച്ചോ

ഉള്ള ആക്ഷേപങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള സ്വന്തം അധികാരപരിധിയിൽ ആർബിട്രൽ ട്രൈബ്യൂണലിന് തീരുമാനമെടുക്കാം, ആ ആവശ്യത്തിനായി,—

(എ) ഒരു കരാറിന്റെ ഭാഗമായ ആർബിട്രേഷൻ വ്യവസ്ഥയെ കരാറിലെ മറ്റ് നിബന്ധനകളിൽ നിന്ന് സ്വതന്ത്രമായ ഒരു കരാറായി പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്; കൂടാതെ

(ബി) കരാർ അസാധുവാണെന്ന ആർബിട്രൽ ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ തീരുമാനം ആർബിട്രേഷൻ വ്യവസ്ഥ അസാധുവാകുന്നതിന് സ്വയം കാരണമാകില്ല."

7. അതിനാൽ, ഒരു ആർബിട്രേഷൻ കരാറിന്റെ "സാധുത" എന്നത് അതിന്റെ "നിലനിൽപ്പിൽ" നിന്ന് വ്യത്യസ്തമാണെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കപ്പെടും. ഇതിനാൽ ഉയർന്നുവരുന്നതും മൂന്ന് ജഡ്ജിമാരുടെ ബെഞ്ച് ആധികാരികമായി തീരുമാനിക്കേണ്ടതുമായ ഒരു പ്രധാന ചോദ്യം, തർക്കവിഷയം ആർബിട്രേഷന് യോഗ്യമല്ലെന്ന് സൂചിപ്പിക്കുന്ന കരാറുകളിലെ ആർബിട്രേഷൻ വ്യവസ്ഥകളെ ഒഴിവാക്കുന്നത് "നിലനിൽപ്പ്" എന്ന വാക്കിൽ ഉൾപ്പെടുമോ എന്നതാണ്. ഈ കോടതിയുടെ ഒരു ഡിവിഷൻ ബെഞ്ച്, ജസ്റ്റിസ് കുര്യൻ ജോസഫിലൂടെ, *ഡ്യൂറോ ഫെൽഗുവേര, S.A. v. ഗംഗാവരം പോർട്ട് ലിമിറ്റഡ്, (2017) 9 SCC 729* എന്ന കേസിൽ വകുപ്പ് 11(6A)-യുടെ വ്യാപ്തി താഴെ പറയുന്നവയിൽ പരിമിതപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്ന് പ്രസ്താവിച്ചു:

"59. *എസ് ബി പി ആൻഡ് കോ v. പട്ടേൽ എഞ്ചിനീയറിംഗ് ലിമിറ്റഡ്, (2005) 8 SCC 618, നാഷണൽ ഇൻഷുറൻസ് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. ബൊഘാര പോളിഫാബ് (P) ലിമിറ്റഡ്, (2009) 1 SCC 267* എന്നീ തീരുമാനങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ 1996-ലെ ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 11(6) പ്രകാരമുള്ള അധികാരം വളരെ വലുതായിരുന്നു. 2015-ലെ ഭേദഗതി വരുന്നത് വരെ ഈ സാഹചര്യം തുടർന്നു. ഭേദഗതിക്ക് ശേഷം, ഒരു ആർബിട്രേഷൻ കരാർ നിലവിലുണ്ടോ എന്ന് മാത്രമേ കോടതികൾ നോക്കേണ്ടതുള്ളൂ—അതിൽ കൂടുതലുമില്ല, കുറവുമില്ല. ആർബിട്രേറ്ററെ നിയമിക്കുന്ന ഘട്ടത്തിൽ കോടതിയുടെ ഇടപെടൽ പരമാവധി കുറയ്ക്കുക എന്നതാണ് നിയമപരമായ നയവും ലക്ഷ്യവും, വകുപ്പ് 11(6-A)-ൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന ഈ ഉദ്ദേശ്യം മാനിക്കപ്പെടേണ്ടതുണ്ട്."

8. നാം ഇപ്പോൾ വിഷയത്തിന്റെ കാതലായ ഭാഗത്തേക്ക് വരുന്നു.
9. നമുക്ക് മുന്നിലുള്ള തർക്കം മനസ്സിലാക്കുന്നതിനായി 1882-ലെ ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ടിന്റെയും 1996-ലെ ആർബിട്രേഷൻ & കൺസീലിയേഷൻ ആക്ടിന്റെയും ചില വ്യവസ്ഥകൾ ആദ്യം പരിശോധിക്കുന്നത് പ്രധാനമാണ്. പാട്ടം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ചുള്ള ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ടിന്റെ വകുപ്പ് 111 ഇപ്രകാരം വായിക്കുന്നു:

"111. പാട്ടം അവസാനിക്കൽ.— സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ പാട്ടം അവസാനിക്കുന്നത്—

(എ) അതിൽ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള കാലാവധി കഴിയുമ്പോൾ;

(ബി) അത്തരം കാലാവധി ഏതെങ്കിലും സംഭവത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ—ആ സംഭവം നടക്കുമ്പോൾ;

(സി) വസ്തുവിൽ പാട്ടദാതാവിനുള്ള താല്പര്യം അവസാനിക്കുമ്പോഴോ, അല്ലെങ്കിൽ അത് വിനിയോഗിക്കാനുള്ള അദ്ദേഹത്തിന്റെ അധികാരം ഒരു നിശ്ചിത സംഭവം നടക്കുന്നത് വരെ മാത്രമാണെങ്കിലോ—ആ സംഭവം നടക്കുമ്പോൾ;

(ഡി) മുഴുവൻ സ്വത്തിലും പാട്ടക്കാരനും പാട്ടദാതാവിനും ഉള്ള അവകാശങ്ങൾ ഒരേ സമയം ഒരേ അവകാശത്തോടെ ഒരാളിൽ നിക്ഷിപ്തമാകുമ്പോൾ;

(ഇ) പ്രകടമായ കീഴടങ്ങൽ വഴി; അതായത്, പാട്ടക്കാരൻ പാട്ടത്തിന് കീഴിലുള്ള തന്റെ അവകാശം പാട്ടദാതാവിന് പരസ്പര സമ്മതത്തോടെ വിട്ടുകൊടുക്കുമ്പോൾ;

(എഫ്) സൂചിപ്പിക്കപ്പെട്ട വിട്ടുകൊടുക്കൽ വഴി;

(ജി) കണ്ടുകെട്ടൽ വഴി, അതായത്, (1) പാട്ടക്കാരൻ ഒരു പ്രത്യേക നിബന്ധന ലംഘിക്കുകയും, അത്തരം ലംഘനം നടന്നാൽ പാട്ടദാതാവിന് വസ്തുവിൽ തിരികെ പ്രവേശിക്കാം എന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ; അല്ലെങ്കിൽ (2) പാട്ടക്കാരൻ തന്റെ പദവി നിഷേധിക്കുകയും മറ്റൊരു വ്യക്തിക്ക് വസ്തുവിൽ അവകാശമുണ്ടെന്ന് സ്ഥാപിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ സ്വന്തമായി അവകാശം ഉന്നയിക്കുകയോ ചെയ്യുകയാണെങ്കിൽ; അല്ലെങ്കിൽ (3) പാട്ടക്കാരൻ പാപ്പരായി പ്രഖ്യാപിക്കപ്പെടുകയും അത്തരം സാഹചര്യത്തിൽ പാട്ടദാതാവിന് വസ്തുവിൽ തിരികെ പ്രവേശിക്കാം എന്ന്

പാട്ടക്കരാറിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ; കൂടാതെ ഈ ഏത് സാഹചര്യത്തിലും പാട്ടദാതാവോ അദ്ദേഹത്തിന്റെ അവകാശിയോ പാട്ടം അവസാനിപ്പിക്കാനുള്ള തന്റെ ഉദ്ദേശ്യം പാട്ടക്കാരനെ രേഖാമൂലം നോട്ടീസ് വഴി അറിയിച്ചിരിക്കണം;

(എച്ച്) പാട്ടം അവസാനിപ്പിക്കാനോ, ഒഴിയാനോ, അല്ലെങ്കിൽ ഒഴിയാനുള്ള ഉദ്ദേശ്യമോ അറിയിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു കക്ഷി മറ്റേ കക്ഷിക്ക് കൃത്യമായി നൽകിയ നോട്ടീസ് കാലാവധി അവസാനിക്കുമ്പോൾ.

10. വാടക നൽകാത്തതിനെത്തുടർന്നുള്ള കണ്ടുകെട്ടലിൽ നിന്നുള്ള ഇളവിനെക്കുറിച്ച് പ്രതിപാദിക്കുന്ന വകുപ്പ് 114 ഇപ്രകാരം വായിക്കുന്നു:-

“114. വാടക നൽകാത്തതിനെത്തുടർന്നുള്ള കണ്ടുകെട്ടലിൽ നിന്നുള്ള ഇളവ്.— വാടക നൽകാത്തതിനാൽ കണ്ടുകെട്ടൽ വഴി ഒരു സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ പാട്ടം അവസാനിപ്പിക്കുകയും, പാട്ടക്കാരനെ ഒഴിപ്പിക്കാൻ പാട്ടദാതാവ് കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുകയും ചെയ്താൽ, കേസിന്റെ വിചാരണ വേളയിൽ പാട്ടക്കാരൻ കുടിശ്ശികയുള്ള വാടകയും അതിന്റെ പലിശയും കേസ് ചിലവും പാട്ടദാതാവിന് നൽകുകയോ നല്കാമെന്ന് സമ്മതിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, അല്ലെങ്കിൽ പതിനഞ്ച് ദിവസത്തിനുള്ളിൽ അത്തരം പേയ്മെന്റ് നടത്തുന്നതിന് കോടതിക്ക് ബോധ്യമാകുന്ന തരത്തിലുള്ള ഉറപ്പ് നൽകുകയാണെങ്കിൽ, കോടതിക്ക് ഒഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് പകരം കണ്ടുകെട്ടലിൽ നിന്ന് പാട്ടക്കാരന്

ഇളവ് നൽകിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവിടാവുന്നതാണ്; അതിനുശേഷം കണ്ടുകെട്ടൽ സംഭവിക്കാത്തത് പോലെ പാട്ടക്കാരന് വസ്തു കൈവശം വെക്കാവുന്നതാണ്."

11. മറ്റ് ചില സാഹചര്യങ്ങളിലെ കണ്ടുകെട്ടലിൽ നിന്നുള്ള ഇളവിനെക്കുറിച്ച് പ്രതിപാദിക്കുന്ന വകുപ്പ് 114A ഇപ്രകാരം വായിക്കുന്നു:

"114A. മറ്റ് ചില സാഹചര്യങ്ങളിലെ കണ്ടുകെട്ടലിൽ നിന്നുള്ള ഇളവ്.— ഒരു പ്രത്യേക നിബന്ധന ലംഘിച്ചാൽ പാട്ടദാതാവിന് വസ്തുവിൽ തിരികെ പ്രവേശിക്കാം എന്ന വ്യവസ്ഥയുടെ ലംഘനത്തെത്തുടർന്ന് കണ്ടുകെട്ടൽ വഴി പാട്ടം അവസാനിപ്പിക്കുകയാണെങ്കിൽ, പാട്ടദാതാവ് താഴെ പറയുന്ന കാര്യങ്ങൾ രേഖാമൂലം നോട്ടീസ് വഴി പാട്ടക്കാരനെ അറിയിക്കുന്നത് വരെ ഒഴിപ്പിക്കൽ കേസ് നിലനിൽക്കില്ല—

(എ) പരാതിപ്പെട്ട നിശ്ചിത ലംഘനം ഏതെന്ന് വ്യക്തമാക്കുക; കൂടാതെ

(ബി) ലംഘനം പരിഹരിക്കാവുന്നതാണെങ്കിൽ, അത് പരിഹരിക്കാൻ പാട്ടക്കാരനോട് ആവശ്യപ്പെടുക;

നോട്ടീസ് നൽകിയ തീയതി മുതൽ ന്യായമായ സമയത്തിനുള്ളിൽ ലംഘനം പരിഹരിക്കാൻ പാട്ടക്കാരന് സാധിക്കാതെ വന്നാൽ (അത് പരിഹരിക്കാവുന്ന ഒന്നാണെങ്കിൽ) ഒഴിപ്പിക്കൽ കേസ് നിലനിൽക്കും.

ഈ വകുപ്പിലെ യാതൊരു കാര്യങ്ങളും കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനോ, ഉപവാടകയ്ക്ക് നൽകുന്നതിനോ, കൈവശാവകാശം വിട്ടുകൊടുക്കുന്നതിനോ, വസ്തു

വിനിയോഗിക്കുന്നതിനോ എതിരെയുള്ള നിശ്ചിത വ്യവസ്ഥകൾക്കോ, അല്ലെങ്കിൽ വാടക നൽകാത്തതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കണ്ടുകെട്ടൽ വ്യവസ്ഥകൾക്കോ ബാധകമല്ല.

12. ഒരു പാട്ടം എന്നത് വസ്തുവിന്മേലുള്ള അവകാശത്തിന്റെ കൈമാറ്റമാണെന്നും, അതിനാൽ നിയമപരമായി അതൊരു കൈമാറ്റ രേഖയാണെന്നും അംഗീകരിക്കുമ്പോൾ തന്നെ, വകുപ്പ് 111 പ്രകാരം പാട്ടം അവസാനിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച തർക്കം ആർബിട്രേഷനിലൂടെ തീരുമാനിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ടിൽ എവിടെയും പ്രസ്താവിക്കുന്നില്ല. എന്നിരുന്നാലും, വാടക നൽകാത്തതിനും കരാറിലെ ഒരു പ്രത്യേക നിബന്ധന ലംഘിച്ചതിനും എതിരെയുള്ള നിയമപരമായ ഇളവുകൾ നൽകുന്ന വകുപ്പ് 114, 114A എന്നിവ സൂചിപ്പിക്കുന്നത്, ഈ നിയമം തന്നെ വാടകക്കാർ എന്ന വിഭാഗത്തിന് അനുകൂലമായ പൊതുനയത്തിൽ അധിഷ്ഠിതമാണെന്നും അതിനാൽ ഇത് കോടതികൾക്ക് മാത്രമേ തീരുമാനിക്കാൻ കഴിയൂ എന്നുമാണ് വാദിക്കപ്പെട്ടത്.

13. പ്രദ്യുമാൻ കുമാർ v. വീരേന്ദ്ര ഗോയൽ (മരണപ്പെട്ട), (1969) 3 SCR 950 എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി വകുപ്പ് 114-ന്റെ അടിസ്ഥാന തത്വം ഇപ്രകാരം വിശദീകരിച്ചു:

"വാടക നൽകാത്തതിനെത്തുടർന്നുള്ള പാട്ടം റദ്ദാക്കൽ വ്യവസ്ഥ, വെറും വാടക നൽകുന്നത് ഉറപ്പാക്കാനുള്ള ഒരു നിബന്ധനയായിട്ടാണ് കോടതികൾ കണക്കാക്കുന്നത്. വാടകക്കാരൻ തന്റെ പെരുമാറ്റം വഴി നീതിയുക്തമായ നിവൃത്തിക്ക് അർഹനല്ലാതാകുന്നത് വരെ, കുടിശ്ശികയുള്ള വാടകയും പലിശയും കേസ് ചിലവും നൽകുന്ന പക്ഷം പാട്ടം റദ്ദാക്കുന്നതിനെതിരെ കോടതികൾ ഇളവ് നൽകുന്നു. വാടക കുടിശ്ശികയും പലിശയും

കേസ് ചിലവും വിചാരണ വേളയിൽ പാട്ടക്കാരൻ നൽകുകയാണെങ്കിൽ ഒഴിപ്പിക്കൽ കേസിൽ ഈ അധികാരം കോടതിക്ക് വിനിയോഗിക്കാവുന്നതാണ്. ....."

(പേജ് 953-ൽ)

കോടതി *നാംദിയോ ലോക്മാൻ ലോധ് v. നർമ്മദാബായ് & മറ്റുള്ളവർ, [1953] SCR 1109* എന്ന കേസിലെ വരികൾ ഇപ്രകാരം ഉദ്ധരിച്ചു:

"... (ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 114 പ്രകാരമുള്ള) വിവേചനാധികാരം വിനിയോഗിക്കുമ്പോൾ, ഓരോ കേസും വ്യക്തിഗതമായി വിലയിരുത്തേണ്ടതുണ്ട്. താമസം, കക്ഷികളുടെ പെരുമാറ്റം, ഉടമസ്ഥനുണ്ടായ ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ എന്നിവ വാടകക്കാരന് നൽകുന്ന ഇളവിനെതിരെ തുലനം ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്. ... നീതി തേടി വരുന്ന വ്യക്തി നീതിയോടെ പ്രവർത്തിക്കണം എന്നതും കറയറ്റ കൈകളോടെ വരണം എന്നതും നീതിശാസ്ത്രത്തിലെ പ്രമാണമാണ്. വാടകക്കാരന്റെ പെരുമാറ്റം അയാൾക്ക് ഇളവ് നൽകാൻ അർഹതയില്ലാത്ത വിധത്തിലുള്ളതാണെങ്കിൽ, അയാൾക്ക് അനുകൂലമായി പ്രവർത്തിക്കാൻ കോടതിയുടെ കൈകൾ കെട്ടിയിടപ്പെട്ടിട്ടില്ല." (പേജ് 1025-ൽ)

14. വാസ്തവത്തിൽ, വകുപ്പ് 114 സൂക്ഷ്മമായി പരിശോധിച്ചാൽ ഉടമസ്ഥന്റെയും വാടകക്കാരന്റെയും അവകാശങ്ങൾ മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥയിലൂടെ തുലനം ചെയ്യപ്പെടുന്നുണ്ടെന്ന് കാണാം. കാരണം, വാടക നൽകാത്തതിനാൽ കണ്ടുകെട്ടൽ വഴി ഒരു സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ പാട്ടം അവസാനിക്കുകയും, കേസിന്റെ വിചാരണ വേളയിൽ 15

ദിവസത്തിനുള്ളിൽ കുടിശ്ശികയുള്ള വാടകയും അതിന്മേലുള്ള പലിശയും മുഴുവൻ ചിലവും പാട്ടക്കാരൻ ഉടമസ്ഥന് നൽകുകയോ നൽകാൻ തയ്യാറാവുകയോ ചെയ്താൽ, കോടതിക്ക് അതിന്റെ വിവേചനാധികാരത്തിലൂടെ ഫോർഫീച്ചറിൽ നിന്ന് പാട്ടക്കാരന് ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണ്. ഇത് രണ്ട് കാര്യങ്ങൾ കാണിക്കുന്നു – ഒന്ന്, ഉടമസ്ഥന്റെ അവകാശം വാടക കുടിശ്ശിക കെട്ടിവെക്കുന്നതിലൂടെ മാത്രമല്ല, അതിന്മേലുള്ള പലിശയും മുഴുവൻ കേസ് ചിലവും വഴിയും സംരക്ഷിക്കപ്പെടുന്നു. സെക്യൂരിറ്റി നൽകാനുള്ള അവസരവും തീർച്ചയായും നൽകിയിട്ടുണ്ട്, എന്നാൽ പ്രധാനപ്പെട്ട കാര്യം ഇതെല്ലാം ചെയ്താലും ഒഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന കാര്യത്തിൽ കോടതിക്ക് വിവേചനാധികാരം നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നതാണ്. വിവേചനാധികാരം വാടകക്കാരന് അനുകൂലമായോ അല്ലാതെയോ വിനിയോഗിക്കാം. ഇത് തന്നെ കാണിക്കുന്നത് വകുപ്പ് 114 എന്നത് പൊതുനയത്തിന്റെ ഭാഗമായി വാടകക്കാർക്ക് മൊത്തമായി നിവൃത്തി നൽകാൻ ഉദ്ദേശിച്ചുള്ള ഒരു വ്യവസ്ഥയാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല എന്നാണ്. വകുപ്പ് 114A-യുടെ കാര്യവും ഇതുതന്നെയാണ്. ഇവിടെയും, ഒരു നിശ്ചിത നിബന്ധനയുടെ ലംഘനം -ആ ലംഘനം പരിഹരിക്കാവുന്നതാണെങ്കിൽ മാത്രം- പരിഹരിക്കാൻ പാട്ടക്കാരന് ഒരു അവസരം നൽകുന്നുണ്ട്, . എന്നിരുന്നാലും, ഈ സെക്ഷനിലെ ഒഴിവാക്കലുകൾ കാണിക്കുന്നത് വാടകക്കാരന് നൽകിയിട്ടുള്ളത് വളരെ പരിമിതമായ അവകാശമാണെന്നാണ്; കാരണം ഇത് കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനോ, കീഴ്പ്പാട്ടത്തിനു നൽകുന്നതിനോ , കൈവശാവകാശം വിട്ടുകൊടുക്കുന്നതിനോ, വസ്തു വിനിയോഗിക്കുന്നതിനോ, അല്ലെങ്കിൽ വാടക നൽകാത്തതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കണ്ടുകെട്ടൽ വ്യവസ്ഥകൾക്കോ ബാധകമല്ല. അതിനാൽ,

വകുപ്പ് 111-ൽ പറയുന്ന എല്ലാ കാരണങ്ങളും— അത് വകുപ്പ് 114 അല്ലെങ്കിൽ 114A എന്നിവയോടൊപ്പം വായിച്ചാലും— പാട്ടം അവസാനിച്ചോ ഇല്ലയോ എന്ന് തീരുമാനിക്കാൻ ഒരു ആർബിട്രേറ്റർക്ക് മുന്നിൽ ഉന്നയിക്കാവുന്ന കാര്യങ്ങളാണ്.

15. താത്വികമായി ഇതുവരെ എല്ലാം ശരിയാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഈ കോടതിയുടെ ചില തീരുമാനങ്ങൾ നമുക്ക് പരാമർശിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഇത്തരത്തിലുള്ള കേസുകളിൽ അടിസ്ഥാനപരമായ തീരുമാനം *ബൂസ് അല്ലൻ ആൻഡ് ഹാമിൽട്ടൺ ഇൻക് v. എസ് ബി ഐ ഹോം ഫിനാൻസ് ലിമിറ്റഡ് & മറ്റുള്ളവർ, (2011) 5 SCC 532* എന്ന വിധിന്യായമാണ്. ഈ വിധിന്യായം "ആർബിട്രബിലിറ്റി" എന്ന പ്രയോഗത്തിന്റെ അർത്ഥം വളരെ വിശദമായി വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട് [ഖണ്ഡിക 34 കാണുക]. ഖണ്ഡിക 35 പ്രധാനപ്പെട്ടതാണ്, അത് ഇപ്രകാരം വായിക്കുന്നു:

"35. രാജ്യത്തെ നിയമപ്രകാരം നിലവിൽ വന്നിട്ടുള്ള പൊതു വേദികളായ കോടതികൾക്കും ട്രൈബ്യൂണലുകൾക്കും പകരമായി തങ്ങളുടെ തർക്കങ്ങൾ പരിഹരിക്കാൻ കക്ഷികൾ സ്വമേധയാ തിരഞ്ഞെടുക്കുന്ന സ്വകാര്യ വേദികളാണ് ആർബിട്രൽ ട്രൈബ്യൂണലുകൾ. കോടതിക്ക് തീരുമാനിക്കാൻ കഴിയുന്ന കരാർ സംബന്ധമായതോ അല്ലാത്തതോ ആയ എല്ലാ സിവിൽ അല്ലെങ്കിൽ വാണിജ്യ തർക്കങ്ങളും തത്വത്തിൽ ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ സാധിക്കുന്നവയാണ്; ആർബിട്രൽ ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ അധികാരപരിധി വ്യക്തമായോ അല്ലെങ്കിൽ ആവശ്യമായ സൂചനയിലൂടെയോ ഒഴിവാക്കാത്തിടത്തോളം കാലം. ചില പ്രത്യേക നടപടികൾ പൊതുനയത്തിന്റെ ഭാഗമായി പൊതു വേദികൾക്ക്

മാത്രമായി നിയമനിർമ്മാണ സഭ മാറ്റിവെച്ചിട്ടുണ്ട്. മറ്റ് ചില വിഭാഗം കേസുകൾ, പൊതു വേദികൾക്ക് മാത്രമായി മാറ്റിവെച്ചില്ലെങ്കിൽ പോലും, ആവശ്യമായ സൂചനയിലൂടെ സ്വകാര്യ വേദികളുടെ പരിധിയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടേക്കാം. തൽഫലമായി, തർക്കം ആർബിട്രേഷന് വിധേയമല്ലാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ, കക്ഷികൾ ആർബിട്രേഷൻ വേണമെന്ന് കരാറിൽ സമ്മതിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ പോലും വകുപ്പ് 8 പ്രകാരം തർക്കം ആർബിട്രേഷന് വിടാൻ സിവിൽ കോടതി വിസമ്മതിക്കും."

ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയാത്ത തർക്കങ്ങളുടെ ചില അംഗീകൃത ഉദാഹരണങ്ങൾ ഖണ്ഡിക 36 താഴെ പറയും പ്രകാരം നൽകുന്നു:

"36. ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയാത്ത തർക്കങ്ങളുടെ അംഗീകൃത ഉദാഹരണങ്ങൾ ഇവയാണ്: (i) ക്രിമിനൽ കുറ്റകൃത്യങ്ങളിൽ നിന്ന് ഉത്ഭവിക്കുന്നതോ അവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതോ ആയ അവകാശങ്ങളും ബാധ്യതകളും സംബന്ധിച്ച തർക്കങ്ങൾ; (ii) വിവാഹമോചനം, ജുഡീഷ്യൽ സെപ്പറേഷൻ, ദാമ്പത്യ അവകാശങ്ങൾ പുനഃസ്ഥാപിക്കൽ, കുട്ടികളുടെ സംരക്ഷണം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വൈവാഹിക തർക്കങ്ങൾ; (iii) രക്ഷാകർതൃത്വം സംബന്ധിച്ച കാര്യങ്ങൾ; (iv) പാപ്പരത്തം , വൈൻഡിംഗ്-അപ്പ് സംബന്ധിച്ച കാര്യങ്ങൾ; (v) വിൽപ്പത്രം സംബന്ധിച്ച കാര്യങ്ങൾ (പ്രൊബേറ്റ് അനുവദിക്കൽ, ലെറ്റേഴ്സ് ഓഫ് അഡ്മിനിസ്ട്രേഷൻ, അനന്തരാവകാശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്); (vi) വാടകക്കാർക്ക് ഒഴിപ്പിക്കലിനെതിരെ നിയമപരമായ പരിരക്ഷ നൽകുന്ന പ്രത്യേക നിയമങ്ങളുടെ പരിധിയിൽ വരുന്ന ഒഴിപ്പിക്കൽ അല്ലെങ്കിൽ വാടക

തർക്കങ്ങൾ - ഇവിടെ ഒഴിപ്പിക്കൽ അനുവദിക്കാനോ തർക്കങ്ങൾ തീരുമാനിക്കാനോ പ്രത്യേക കോടതികൾക്ക് മാത്രമേ അധികാരപരിധി നൽകിയിട്ടുള്ളൂ."

ഖണ്ഡിക 37-ഉം 38-ഉം തുടർന്ന് പ്രസ്താവിക്കുന്നത്, 'റൈറ്റ് ഇൻ റെം' എന്നത് ലോകത്തിന് മൊത്തത്തിൽ എതിരെ പ്രയോഗിക്കാവുന്ന അവകാശമാണെന്നും അത് ആർബിട്രേഷന് വിധേയമല്ലെന്നും, എന്നാൽ പ്രത്യേക വ്യക്തികൾക്കെതിരെയുള്ള താൽപ്പര്യം സംരക്ഷിക്കുന്ന 'റൈറ്റ് ഇൻ പേഴ്സണം' ആർബിട്രേഷന് വിധേയമാണെന്നുമാണ്. 'റൈറ്റ് ഇൻ റെം'-ൽ നിന്ന് ഉരുത്തിരിയുന്ന 'സബോർഡിനേറ്റ് റൈറ്റ് ഇൻ പേഴ്സണം' സംബന്ധിച്ച തർക്കങ്ങൾ എല്ലായ്പ്പോഴും ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയുന്നവയാണെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു.

16. ഇപ്പോൾ ഈ കേസിൽ അപ്പീൽവാദികൾ പ്രധാനമായും ആശ്രയിക്കുന്ന ഭാഗത്തേക്ക് വരുന്നു, അതായത് *ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് (മുകളിൽ)* എന്ന വിധിന്യായം. 1995-ലെ ഡൽഹി റെന്റ് ആക്ട് ബാധകമല്ലാത്ത ഒരു ഉടമസ്ഥ-പാട്ടക്കാരൻ തർക്കത്തെക്കുറിച്ചായിരുന്നു ഈ വിധിന്യായം. എന്നിരുന്നാലും, പ്രസ്തുത വിധിയിലെ പാരഗ്രാഫ് 18-ൽ ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം പറഞ്ഞു:

"18. കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, ഈ അപ്പീലിലെ ചോദ്യം ഇനി ഒരു തർക്കവിഷയമായി നിലനിൽക്കുന്നില്ല; ഈ കോടതിയുടെ രണ്ട് തീരുമാനങ്ങളായ *നടരാജ് സ്റ്റുഡിയോസ് (P) ലിമിറ്റഡ് vs. നവരംഗ് സ്റ്റുഡിയോസ്, (1981) 1 SCC 523*, *ബൂസ് അല്ലൻ & ഹാമിൽട്ടൺ ഇൻക് vs. എസ് ബി ഐ ഹോം ഫിനാൻസ് ലിമിറ്റഡ്* എന്നിവയിലൂടെ

ഇതിന് ഉത്തരം ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഈ തീരുമാനങ്ങൾ അപ്പീൽവാദിക്ക് എതിരും എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലവുമാണ്."

17. നട്ടരാജ് സ്റ്റുഡിയോസ് (മുകളിൽ) എന്ന വിധിന്യായത്തിൽ ബോംബെ റെന്റ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 28 ആണ് ആർബിട്രബിലിറ്റിയുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ പരിഗണനയ്ക്ക് വന്നതെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാണിക്കുന്നു. ഉടമസ്ഥരും നിയമപരമായ വാടകക്കാരും തമ്മിലുള്ള തർക്കങ്ങൾ ബോംബെയിലെ സ്മോൾ കോസസ് കോടതിയിൽ മാത്രമേ ബോധിപ്പിക്കാൻ പാടുള്ളൂ എന്നും "മറ്റൊരു കോടതിക്കും അത്തരം വ്യവഹാരമോ നടപടികളോ അപേക്ഷകളോ സ്വീകരിക്കാനോ അത്തരം അവകാശവാദങ്ങളോ ചോദ്യങ്ങളോ കൈകാര്യം ചെയ്യാനോ അധികാരമില്ല" എന്നും ഈ വകുപ്പ് വ്യക്തമാക്കുന്നു. ഈ വ്യവസ്ഥയും ബോംബെ റെന്റ് ആക്ട് ഒരു ക്ഷേമ നിയമമാണെന്ന വസ്തുതയും കണക്കിലെടുത്ത് ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം പ്രസ്താവിച്ചു:

"17. ബോംബെ റെന്റ് ആക്ട് എന്നത് ഉടമസ്ഥരുടെ വിവിധ തരത്തിലുള്ള പീഡനങ്ങളിൽ നിന്ന് വാടകക്കാരെ സംരക്ഷിക്കുക എന്ന വ്യക്തമായ സാമൂഹിക ലക്ഷ്യത്തോടെയുള്ള ഒരു ക്ഷേമ നിയമമാണ്. ഇതൊരു പൊതുനയത്തിന്റെ ഭാഗമാണ്. നിയമം അനുശാസിക്കുന്ന പ്രകാരം ചില കോടതികൾക്ക് മാത്രം പ്രത്യേക അധികാരപരിധി നൽകുന്നത് ഈ നിയമം ലക്ഷ്യമിടുന്ന സാമൂഹിക ലക്ഷ്യം മുൻനിർത്തിയാണ്. നിയമം വാടകക്കാർക്ക് നൽകുന്ന അവകാശങ്ങളെ ഇല്ലാതാക്കുന്ന തരത്തിലുള്ള കരാറുകൾ അനുവദിക്കാനാവില്ല എന്ന് പൊതുനയം ആവശ്യപ്പെടുന്നു. അതിനാൽ, നിയമം അനുശാസിക്കുന്ന പ്രകാരം പ്രത്യേക

കോടതികൾ തീർപ്പാക്കേണ്ട തർക്കങ്ങൾ കരാറിലൂടെ ഒഴിവാക്കാൻ കക്ഷികളെ അനുവദിക്കാനാവില്ലെന്നും പൊതുനയം ആവശ്യപ്പെടുന്നു. ഇതിൽ നിന്നും വ്യക്തമാകുന്നത്, ബോംബെ റെന്റ് ആക്ട് പ്രകാരം അവകാശങ്ങൾ നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്ന കക്ഷികൾ തമ്മിലുള്ള ആർബിട്രേഷൻ കരാറുകൾ നിയമപരമായി അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നാണ്."

തുടർന്ന് ഖണ്ഡിക 24-ൽ ഇപ്രകാരം ഉപസംഹരിച്ചു:

"24. മുൻപത്തെ ചർച്ചകളുടെയും മുൻവിധികളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ, 1947-ലെ ബോംബെ റെന്റ്സ്, ഹോട്ടൽ ആൻഡ് ലോഡ്ജിംഗ് ഹൗസ് റേറ്റ്സ് കൺട്രോൾ ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 28 കാരണവും, കോടതി നേരത്തെ സൂചിപ്പിച്ച പൊതുനയപരമായ വിശാലമായ കാരണങ്ങളാലും, കൂടാതെ *ഡെക്കാൻ മെർച്ചന്റ്സ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് ബാങ്ക് ലിമിറ്റഡ് v. M/s ദലിച്ചന്ദ് ജുഗ്രാജ് ജെയിൻ (AIR 1969 SC 1320)* എന്ന വിധിയിലെ കാരണങ്ങളാലും; എതിർകക്ഷിയായ ലൈസൻസർ-ഉടമസ്ഥന് അപ്പീൽവാദിയായ ലൈസൻസി-വാടകക്കാരനിൽ നിന്ന് രണ്ട് സ്റ്റുഡിയോകളും മറ്റ് സ്ഥലങ്ങളും മെഷിനറികളും തിരികെ ലഭിക്കാൻ അവകാശമുണ്ടോ എന്ന ചോദ്യം തീരുമാനിക്കാൻ സ്മോൾ കോസസ് കോടതിക്ക് അധികാരമുണ്ടെന്നും ആർബിട്രേറ്റർക്ക് അധികാരമില്ലെന്നും വിധിക്കുന്നു."

18. ബൂസ് അല്ലൻ (മുകളിൽ) സംബന്ധിച്ചു , നേരത്തെ ഖണ്ഡിക 36 ഉദ്ധരിച്ചിട്ടുണ്ട്. ആ പാരഗ്രാഫിലെ ഉപ ഖണ്ഡിക (vi) വ്യക്തമാക്കുന്നത് (i)പ്രത്യേക നിയമങ്ങളുടെ പരിധിയിൽ വരുന്നതും (ii) വാടകക്കാരന് ഒഴിപ്പിക്കലിനെതിരെ നിയമപരമായ പരിരക്ഷ ലഭിക്കുന്നതും

(iii) ഒഴിപ്പിക്കൽ അനുവദിക്കാനോ തർക്കങ്ങൾ തീരുമാനിക്കാനോ പ്രത്യേക കോടതികൾക്ക് മാത്രം അധികാരപരിധി നൽകിയിട്ടുള്ളതുമായ വാടക തർക്കങ്ങൾ മാത്രമേ ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയാത്തവ എന്ന് പറയാൻ സാധിക്കു എന്നാണ്.

19. അതിനാൽ, മേൽപ്പറഞ്ഞ രണ്ട് വിധിന്യായങ്ങളും പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, ഉടമസ്ഥനും വാടകക്കാരനും തമ്മിലുള്ള ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് പ്രകാരമുള്ള സാഹചര്യം *നട്ടരാജ് സ്റ്റുഡിയോസ് (മുകളിൽ)* വിധിയിലോ അല്ലെങ്കിൽ *ബൂസ് അല്ലൻ (മുകളിൽ)* വിധിയിലെ ഖണ്ഡിക 36 ഉപ ഖണ്ഡിക (vi)-ലോ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ നിന്നും തികച്ചും വ്യത്യസ്തമാണെന്ന് കാണാം. അതിനാൽ, ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് പ്രകാരമുള്ള വിഷയത്തിലെ ചോദ്യത്തിന് ഈ കോടതിയുടെ ആ രണ്ട് തീരുമാനങ്ങളിലൂടെ ഉത്തരം ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിലെ ഖണ്ഡിക 18-ൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്നതിനോട് ബഹുമാനപൂർവ്വം വിയോജിക്കുന്നു.

20. . പ്രസ്തുത വിധിന്യായം തുടർന്ന് ഇപ്രകാരം പ്രസ്താവിക്കുന്നു:

“23. അപ്പീൽവാദിയുടെ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചത്, 1995-ലെ ഡൽഹി റെന്റ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 3(1)(c) പ്രകാരം പ്രസ്തുത നിയമം ഈ വസ്തുവിന് ബാധകമല്ലെന്നും അതിനാൽ മേൽപ്പറഞ്ഞ രണ്ട് കേസുകളിലെ നിയമം ഇവിടെ ബാധകമാകില്ലെന്നുമാണ്. ഈ കോടതി ഇതിനോട് യോജിക്കുന്നില്ല.

24. വാടകയെയും ഒഴിപ്പിക്കലിനെയും സംബന്ധിക്കുന്ന കേസുകൾ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന ഡൽഹി റെന്റ് ആക്ട് ഒരു പ്രത്യേക നിയമമാണ്. അതിൽ ഒരു വ്യവസ്ഥ (വകുപ്പ് 3) ഉള്ളതുകൊണ്ട് ചില വസ്തുക്കൾക്ക് ആ നിയമം ബാധകമാകുന്നില്ല എന്നത്, അത്തരം വസ്തുക്കളുടെ കാര്യത്തിൽ ആർബിട്രേഷൻ ആക്ട് തനിയെ ബാധകമാകുമെന്നോ ഒഴിപ്പിക്കൽ/വാടക തർക്കങ്ങൾ തീരുമാനിക്കാൻ ആർബിട്രേറ്റർക്ക് അധികാരം ലഭിക്കുമെന്നോ അർത്ഥമാക്കുന്നില്ല. അത്തരമൊരു സാഹചര്യത്തിൽ, കക്ഷികളുടെ അവകാശങ്ങളും വസ്തുവും ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് പ്രകാരം നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുകയും സിവിൽ സ്യൂട്ട് ആർബിട്രേഷന് പകരം സിവിൽ കോടതിയിൽ വിചാരണ ചെയ്യപ്പെടുകയും വേണം. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, വകുപ്പ് 3 പ്രകാരം ചില വസ്തുക്കൾക്ക് നിയമം ബാധകമല്ലെങ്കിലും, എപ്പോഴാണോ ആ ഇളവ് പിൻവലിക്കപ്പെടുന്നത് അല്ലെങ്കിൽ അവസാനിക്കുന്നത്, അപ്പോൾ മുതൽ ആ വസ്തുവിന് റെന്റ് ആക്ട് ബാധകമാകും. ഈയൊരു സാഹചര്യത്തിൽ, ആർബിട്രേഷൻ ആക്ടിലെ വ്യവസ്ഥകൾ അത്തരം വസ്തുക്കൾക്ക് ബാധകമാകുമെന്ന് വാദിക്കാൻ കഴിയില്ല."

21. ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ടിലെ ഒരു വ്യവസ്ഥ പോലും ഈ വിധിന്യായത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ല എന്നത് ശ്രദ്ധേയമാണ്. വാസ്തവത്തിൽ, പ്രസ്തുത ഖണ്ഡികയിൽ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുള്ളത് പോലെ, ആ നിയമപ്രകാരമുള്ള തർക്കങ്ങൾ സിവിൽ കോടതിയിൽ മാത്രമേ വിചാരണ ചെയ്യാവൂ എന്നും ആർബിട്രേഷനിലൂടെ കഴിയില്ലെന്നും മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകളൊന്നും സൂചിപ്പിക്കുന്നില്ല. ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട്

ആർബിട്രബിലിറ്റിയെക്കുറിച്ച് മൗനം പാലിക്കുകയാണെന്നും അത് ആർബിട്രബിലിറ്റിയെ നിഷേധിക്കുന്നില്ലെന്നും വ്യക്തമാണ്.

22. സമാനമായ ഒരു സാഹചര്യത്തിൽ, *ഒളിമ്പസ് സൂപ്പർ സ്റ്റക്ചേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് v. മീന വിജയ് ഖേതൻ & മറ്റുള്ളവർ, (1999) 5 SCC 651* എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു; സ്പെസിഫിക് പെർഫോമൻസ് അനുവദിക്കുന്ന കാര്യത്തിൽ, ഇംഗ്ലീഷ് നിയമത്തിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായി, സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ടിൽ ഇത്തരം വിഷയങ്ങൾ ആർബിട്രേഷന് വിടാൻ പാടില്ല എന്ന് നിരോധനമില്ല [ഖണ്ഡിക 34 കാണുക].

23. അതുപോലെ തന്നെ, സ്പെസിഫിക് പെർഫോമൻസ് അനുവദിക്കണമോ വേണ്ടയോ എന്നതിൽ കോടതി വിവേചനാധികാരം ഉപയോഗിക്കണം എന്നതുകൊണ്ട് മാത്രം സ്പെസിഫിക് പെർഫോമൻസ് അനുവദിക്കുന്നതിന് ആർബിട്രേഷൻ തടസ്സമാകില്ല [*ബൂസ് അല്ലൻ (മുകളിൽ)* വിധിയിലെ പാരഗ്രാഫ് 44 പ്രത്യേകമായി കാണുക]. അതിനാൽ, *ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് (മുകളിൽ)* വിധി ഈ കോടതിയുടെ മൂന്ന് അംഗങ്ങളുള്ള ഒരു ബെഞ്ച് പുനഃപരിശോധിക്കേണ്ടതുണ്ടെന്ന് വ്യക്തമാണ്.

24. ഹിമാഗ്നി എന്റർപ്രൈസസ് (മുകളിൽ) വിധിയിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന മറ്റൊരു കാര്യം, റെന്റ് ആക്ടിൽ നിന്ന് ഒരു ഇളവ് ലഭ്യമാണ് എന്നതുകൊണ്ട് മാത്രം വിഷയം ആർബിട്രേഷന് യോഗ്യമാകില്ല എന്നാണ്. ആ ഇളവ് പിൻവലിക്കപ്പെട്ടാലുടൻ റെന്റ് ആക്ട് ബാധകമാകുമെന്നും അതിനാൽ ആർബിട്രേഷൻ & കൺസീലിയേഷൻ ആക്ട് ബാധകമാകുമെന്ന് വാദിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. ഈ യുക്തിയും,

ഞങ്ങളുടെ ബഹുമാനപൂർവ്വമായ കാഴ്ചപ്പാടിൽ, ശരിയല്ല. വ്യക്തികൾക്ക് റെന്റ് ആക്ടിൽ നിന്ന് ഇളവ് ലഭിക്കുന്നത് ഒരു നിശ്ചിത കാലയളവിലേക്ക് മാത്രമല്ല, മറിച്ച് ഉടമസ്ഥനും വാടകക്കാരനും തമ്മിലുള്ള കരാറിലെ വാടക തുക ഒരു പരിധിക്ക് മുകളിലായതുകൊണ്ടും കൂടിയാകാം. ഒരു നിയമം അനുശാസിക്കുന്ന തുകയേക്കാൾ കൂടുതൽ വാടക നിശ്ചയിക്കപ്പെടുമ്പോൾ, സ്വാഭാവികമായും ആ വാടക വർദ്ധിക്കുകയേയുള്ളൂ, റെന്റ് ആക്ടിലെ വ്യവസ്ഥകളിലേക്ക് തിരികെ വരാൻ തക്കവണ്ണം അത് കുറയുകയില്ല. കൂടാതെ, നിശ്ചിത വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള ഇളവുകൾ വരും വർഷങ്ങളിൽ പിൻവലിക്കപ്പെടണമെന്നോ ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുവിന് ബാധകമല്ലാതാകണമെന്നോ ഇല്ല. ഈ കാരണങ്ങളാൽ, പ്രസ്തുത യുക്തി നിലനിൽക്കുന്നതല്ലെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു.

25. വിമൽ കിഷോർ ഷാ & മറ്റുള്ളവർ v. ജയേഷ് ദിനേശ് ഷാ & മറ്റുള്ളവർ, (2016) 8 SCC 788 എന്ന കേസിൽ, ഈ കോടതി *ദുലാഭായ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് എം പി, (1968) 3 SCR 662* പരാമർശിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു നിഗമനത്തിലെത്തി; സ്വകാര്യ ട്രസ്റ്റുകൾക്ക് മാത്രം ബാധകമായ 1882-ലെ ഇന്ത്യൻ ട്രസ്റ്റ് ആക്ട് പ്രകാരമുള്ള തർക്കങ്ങളും ആർബിട്രേഷനിലൂടെ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയില്ല , കാരണം അവ ആവശ്യമായ പരാമർശത്തിലൂടെ ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. ഇത് ഇപ്രകാരം പ്രസ്താവിക്കപ്പെട്ടു:

“49. ഈ കേസിൽ ഉൾപ്പെട്ടിരിക്കുന്ന ചോദ്യത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, അത് *ദുലാഭായ് കേസിലെ* [തുലാഭായി v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് എം .പി ., AIR 1969 SC 78] രണ്ടാമത്തെ

നിബന്ധന പ്രകാരം നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നു, അത് ഇപ്രകാരം വായിക്കുന്നു: (AIR പേജ് 89, ഖണ്ഡിക 32)

"32. (2) കോടതിയുടെ അധികാരപരിധിക്ക് വ്യക്തമായ നിരോധനം ഉള്ളയിടങ്ങളിൽ, ലഭ്യമായ പരിഹാരങ്ങളുടെ പര്യാപ്തതയോ ഔചിത്യമോ കണ്ടെത്താനായി പ്രത്യേക നിയമത്തിന്റെ ഘടന പരിശോധിക്കുന്നത് പ്രസക്തമായേക്കാം, എന്നാൽ സിവിൽ കോടതിയുടെ അധികാരപരിധി നിലനിർത്താൻ അത് നിർണ്ണായകമല്ല.

വ്യക്തമായ ഒഴിവാക്കലുകൾ ഇല്ലാത്തിടത്ത്, നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം കണ്ടെത്താനായി ലഭ്യമായ പരിഹാരങ്ങളെയും ആ പ്രത്യേക നിയമത്തിന്റെ ഘടനയെയും കുറിച്ചുള്ള പരിശോധന അത്യാവശ്യമായിത്തീരുന്നു, കൂടാതെ ആ അന്വേഷണത്തിന്റെ ഫലം നിർണ്ണായകമായേക്കാം. രണ്ടാമത്തെ സാഹചര്യത്തിൽ, നിയമം ഒരു പ്രത്യേക അവകാശമോ ബാധ്യതയോ സൃഷ്ടിക്കുന്നുണ്ടോ എന്നും, പ്രസ്തുത അവകാശത്തിന്റെയോ ബാധ്യതയുടെയോ നിർണ്ണയത്തിനായി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നുണ്ടോ എന്നും, കൂടാതെ പ്രസ്തുത അവകാശത്തെയും ബാധ്യതയെയും കുറിച്ചുള്ള എല്ലാ ചോദ്യങ്ങളും അങ്ങനെ രൂപീകരിച്ച ട്രൈബ്യൂണലുകൾ തന്നെ തീരുമാനിക്കണമെന്ന് അനുശാസിക്കുന്നുണ്ടോ എന്നും, സാധാരണയായി സിവിൽ കോടതികളിലെ നടപടികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പരിഹാരങ്ങൾ പ്രസ്തുത നിയമത്തിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ടോ ഇല്ലയോ എന്നും പരിശോധിക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണ്."

50. രണ്ടാമത്തെ നിബന്ധനയിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന തത്വത്തിന്റെ വെളിച്ചത്തിൽ 1882-ലെ ട്രസ്റ്റ് ആക്ടിന്റെ ഘടന പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, ഞങ്ങൾക്ക് ഒരു നിഗമനത്തിലെത്താൻ പ്രയാസമില്ല; 1882-ലെ ട്രസ്റ്റ് ആക്ട് പ്രകാരം ഉയരുന്ന തർക്കങ്ങൾ തീരുമാനിക്കുന്നതിന് മറ്റ് നിയമങ്ങൾ ബാധകമാക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ച് വ്യക്തമായ നിരോധനമൊന്നും ട്രസ്റ്റ് ആക്ട് നൽകുന്നില്ലെങ്കിലും, ട്രസ്റ്റ്, ട്രസ്റ്റികൾ, ഗുണഭോക്താക്കൾ എന്നിവരുമായി ബന്ധപ്പെട്ട തർക്കങ്ങൾ സ്വകാര്യ ആർബിട്രേഷനിലൂടെ തീരുമാനിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ആർബിട്രേഷൻ ആക്ടിനെ ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്ന് കോടതിയുടെ പരിഗണനയിലുള്ള കാഴ്ചപ്പാടിൽ വ്യക്തമാണ്. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, 1882-ലെ ട്രസ്റ്റ് ആക്ട് ട്രസ്റ്റിനെക്കുറിച്ചും ട്രസ്റ്റികളെക്കുറിച്ചും ഗുണഭോക്താക്കളെക്കുറിച്ചും സമഗ്രമായി പ്രതിപാദിക്കുകയും, ട്രസ്റ്റ് ആധാരത്തിൽ നിന്നും ട്രസ്റ്റ് ആക്ടിൽ നിന്നും ഉടലെടുക്കുന്ന തർക്കങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനായി സിവിൽ കോടതിയെ സമീപിക്കാനുള്ള അവകാശം നൽകിക്കൊണ്ട് എല്ലാ പരാതിക്കാർക്കും പര്യാപ്തമായ നിവൃത്തി നൽകുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, ട്രസ്റ്റ് സംബന്ധമായ ഏതൊരു തർക്കവും— ട്രസ്റ്റിയും ഗുണഭോക്താവും തമ്മിലുള്ള അവരുടെ അവകാശങ്ങൾ, ചുമതലകൾ, ബാധ്യതകൾ, നീക്കം ചെയ്യൽ തുടങ്ങിയവ ഉൾപ്പെടെ— ആർബിട്രേഷൻ ആക്ട് പ്രകാരം ഒരു ആർബിട്രേറ്റർക്ക് തീരുമാനിക്കാൻ കഴിയില്ല. അത്തരം തർക്കങ്ങൾ ട്രസ്റ്റ് ആക്ടിൽ വ്യക്തമാക്കിയ പ്രകാരം സിവിൽ കോടതി തന്നെ തീരുമാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

51. ഒരു പ്രത്യേക പരിഹാരം നിയമം നൽകിയിട്ടുള്ളയിടത്ത്, ആ നിയമം നൽകുന്നതല്ലാത്ത മറ്റൊരു രൂപത്തിലുള്ള പരിഹാരത്തിനായുള്ള അവകാശം ആ വ്യക്തിക്ക്

നഷ്ടപ്പെടുന്നു എന്ന വ്യാഖ്യാന തത്വം നിയമത്തിൽ വളരെ പരിചിതമാണ്; ഇൻഡസ്ട്രിയൽ ഡിസ്പ്യൂട്ട് ആക്ട് പ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള പരിഹാരങ്ങളുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ സിവിൽ വ്യവഹാരം ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിലെ തടസ്സത്തെക്കുറിച്ച് പരിശോധിക്കുമ്പോൾ *പ്രീമിയർ ഓട്ടോമൊബൈൽസ് ലിമിറ്റഡ് v. കമലേക്കർ ശാന്താറാം വാഡ്കെ* എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി ഈ തത്വം സ്വീകരിച്ചിരുന്നു (see ജി .പി . സിംഗ് , പ്രിൻസിപ്പൽസ് ഓഫ് സ്റ്റാറ്റ്യൂട്ടറി ഇന്റെർപ്രെറ്റേഷൻ , 12 ആം പതിപ്പ് ., പേജ് 763-64). ഈ തത്വം ഇവിടെ പ്രയോഗിക്കുന്നു, കാരണം മുകളിൽ പറഞ്ഞതുപോലെ, 1882-ലെ ട്രസ്റ്റ് ആക്ട് ഒരു ബാധ്യത സൃഷ്ടിക്കുകയും, ട്രസ്റ്റ് ആധാരത്തിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള നിബന്ധനകൾക്ക് പുറമെ സെറ്റ്ലർ, ട്രസ്റ്റികൾ, ഗുണഭോക്താക്കൾ എന്നിവരുടെ അവകാശങ്ങളും ചുമതലകളും വ്യക്തമാക്കുകയും, അവ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനായി സിവിൽ കോടതിയിൽ അപേക്ഷകൾ ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ഒരു പ്രത്യേക പരിഹാരം നൽകുകയും ചെയ്യുന്നു. ഈ കാരണത്താലാണ്, ട്രസ്റ്റ് ആധാരം, ട്രസ്റ്റികൾ, ഗുണഭോക്താക്കൾ എന്നിവരുമായി ബന്ധപ്പെട്ട തർക്കങ്ങൾ തീരുമാനിക്കുന്നതിന് മതിയായതും പര്യാപ്തവുമായ പരിഹാരം 1882-ലെ ട്രസ്റ്റ് ആക്ടിന് കീഴിൽ നൽകിയിട്ടുള്ളതിനാൽ, അത്തരം തർക്കങ്ങൾ തീരുമാനിക്കുന്നതിന് ആർബിട്രേഷൻ ആക്ടിന് കീഴിലുള്ള പരിഹാരം ആവശ്യമായ സൂചനയിലൂടെ നിരോധിക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു എന്ന് കോടതി കരുതുന്നത്."

വൂൾവർഹാംപ്ടൺ ന്യൂ വാട്ടർ വർക്ക്സ് കോ . v. ഹോക്സ്ഫോർഡ്, 141 ഇ ആർ 486 എന്ന കേസിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന മൂന്ന് പ്രശസ്തമായ വിഭാഗങ്ങളെ *ദുലാഭായ് (മുകളിൽ)*

പരാമർശിക്കുകയും ആശ്രയിക്കുകയും ചെയ്തു. ജസ്റ്റിസ് വില്ലെസ് ഈ മൂന്ന് വിഭാഗങ്ങളെ താഴെ പറയും പ്രകാരം വിവരിച്ചു:

"ഒരു നിയമത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ബാധ്യതകൾ സ്ഥാപിക്കപ്പെടാവുന്ന മൂന്ന് തരം സാഹചര്യങ്ങളുണ്ട്. ഒന്നാമത്തേത്, പൊതു നിയമം പ്രകാരം നിലവിലുള്ള ഒരു ബാധ്യതയെ ഒരു നിയമം ശരിവെക്കുകയും, എന്നാൽ പൊതുനിയമത്തിൽ ഉണ്ടായിരുന്നതിൽ നിന്ന് വ്യത്യസ്തമായി ഒരു പ്രത്യേക പരിഹാരമാർഗ്ഗം നൽകുകയും ചെയ്യുന്ന സാഹചര്യമാണ് : അവിടെ, പൊതുനിയമം പ്രകാരമുള്ള പരിഹാരത്തെ ആ നിയമം വ്യക്തമായ വാക്കുകളിലൂടെയോ ആവശ്യമായ സൂചനയിലൂടെയോ ഒഴിവാക്കാത്തിടത്തോളം, പരാതിക്കാരന് ഒന്നുകിൽ പൊതുനിയമംപ്രകാരമുള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ നിയമപരമായ പരിഹാരമോ തിരഞ്ഞെടുക്കാവുന്നതാണ്. രണ്ടാമത്തെ സാഹചര്യം, നിയമം കേസ് ഫയൽ ചെയ്യാനുള്ള അവകാശം നൽകുകയും എന്നാൽ പ്രത്യേക പരിഹാരമാർഗ്ഗമൊന്നും നൽകാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നയിടത്താണ്: അവിടെ പരാതിക്കാരന് പൊതുനിയമം പ്രകാരം മാത്രമേ മുന്നോട്ട് പോകാൻ കഴിയൂ. എന്നാൽ മൂന്നാമതൊരു വിഭാഗമുണ്ട്, അതായത് പൊതുനിയമത്തിൽ നിലവിലില്ലാത്ത ഒരു ബാധ്യത ഒരു നിയമം വഴി സൃഷ്ടിക്കപ്പെടുകയും, അതേസമയം തന്നെ അത് നടപ്പിലാക്കുന്നതിനായി ഒരു പ്രത്യേക പരിഹാരമാർഗ്ഗം നൽകുകയും ചെയ്യുന്ന സാഹചര്യം." (പേജ് 495-ൽ)

26. 1882-ലെ ഇന്ത്യൻ ട്രസ്റ്റ് ആക്ട്, വാസ്തവത്തിൽ ആവശ്യമായ പരാമർശത്തിലൂടെ ആർബിട്രേഷൻ എങ്ങനെ ഒഴിവാക്കപ്പെടുന്നു എന്നതിന് ഉത്തമ ഉദാഹരണമാണ്. ആ

നിയമത്തെ മൊത്തത്തിൽ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, അതിനു കീഴിൽ വരുന്ന തർക്കങ്ങൾ ആർബിട്രേഷന് വിധേയമാക്കാൻ കഴിയില്ല എന്ന നിഗമനത്തിലേക്ക് അത് അനിവാര്യമായും എത്തിക്കുന്നു എന്നത് ഓർമ്മിക്കേണ്ടത് പ്രധാനമാണ്.

27. ഇന്ത്യൻ ട്രസ്റ്റ് ആക്ടിലെ ഏതാനും വകുപ്പുകൾ മാത്രം മതിയാകും ഈ ആക്ട് പ്രകാരമുള്ള തർക്കങ്ങൾ ആർബിട്രേഷന്റെ വിഷയമാകാൻ കഴിയില്ല എന്ന് തെളിയിക്കാൻ. ഇന്ത്യൻ ട്രസ്റ്റ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 34 പ്രകാരം, ഒരു ട്രസ്റ്റിക്ക് ഒരു വ്യവഹാരം ഫയൽ ചെയ്യാതെ തന്നെ, ട്രസ്റ്റ് സ്വത്തിന്റെ മാനേജ്മെന്റോ ഭരണമോ സംബന്ധിച്ച നിലവിലെ ചോദ്യങ്ങളിൽ അഭിപ്രായമോ ഉപദേശമോ നിർദ്ദേശമോ തേടിക്കൊണ്ട് ഒരു സിവിൽ കോടതിയെ ഹർജിയിലൂടെ സമീപിക്കാവുന്നതാണ്. വ്യക്തമായും, ഒരു ആർബിട്രേറ്റർക്ക് അത്തരം അഭിപ്രായമോ ഉപദേശമോ നിർദ്ദേശമോ നൽകാൻ കഴിയില്ല. വകുപ്പ് 46 പ്രകാരം, ട്രസ്റ്റ് ഏറ്റെടുത്ത ഒരു ട്രസ്റ്റിക്ക്, സിവിൽ കോടതിയുടെ അനുമതിയോടെയല്ലാതെ അത് പിന്നീട് ഉപേക്ഷിക്കാൻ കഴിയില്ല. ഇതും ആർബിട്രേഷന്റെ വിഷയമാകാൻ കഴിയില്ല. അതുപോലെ തന്നെ, ഇന്ത്യൻ ട്രസ്റ്റ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 49 പ്രകാരം, ഒരു ട്രസ്റ്റിക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള വിവേചനാധികാരം യുക്തിസഹമായും സദുദ്ദേശ്യത്തോടെയും അല്ല വിനിയോഗിക്കുന്നതെങ്കിൽ, അത്തരം അധികാരം നിയന്ത്രിക്കാൻ സിവിൽ കോടതിക്ക് മാത്രമേ കഴിയൂ; ഒരു സ്വകാര്യ ആർബിട്രേറ്റർക്ക് ഈ നിയമത്തിന്റെ ഘടനയിൽ സ്ഥാനമില്ലെന്ന് ഇത് വീണ്ടും വ്യക്തമാക്കുന്നു. വകുപ്പ് 53 പ്രകാരം, സിവിൽ കോടതിയുടെ അനുമതിയില്ലാതെ ഒരു ട്രസ്റ്റിക്കും ട്രസ്റ്റ് സ്വത്തോ അതിന്റെ ഭാഗമോ വാങ്ങാനോ അതിന്റെ മോർട്ട്ഗേജിയോ ലെസ്സിയോ ആകാനോ കഴിയില്ല. ഇവിടെയും, അത്തരം അനുമതി

നൽകാൻ സ്റ്റേറ്റിന്റെ ഒരു വിഭാഗമായ സിവിൽ കോടതിക്ക് മാത്രമേ സാധിക്കൂ. ഇന്ത്യൻ ട്രസ്റ്റ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 74 പ്രകാരം, ചില സാഹചര്യങ്ങളിൽ, ഒരു ഗുണഭോക്താവിന് ഒരു ട്രസ്റ്റിയെയോ പുതിയ ട്രസ്റ്റിയെയോ നിയമിക്കുന്നതിനായി സിവിൽ കോടതിയിൽ ഹർജി നൽകാവുന്നതാണ്, കോടതി അതനുസരിച്ച് ട്രസ്റ്റിയെ നിയമിക്കുകയും ചെയ്യും. ഇവിടെയും, അത്തരം നിയമനം ഒരു ആർബിട്രേറ്റർക്ക് നടത്താൻ കഴിയില്ല. സിവിൽ കോടതിയിൽ ഹർജി നൽകി മാത്രമേ ഇത് ചെയ്യാൻ സാധിക്കൂ. കൂടാതെ, ഏതെങ്കിലും ഒരു സിവിൽ കോടതിയല്ല, മറിച്ച് നിശ്ചയിക്കപ്പെട്ട ഒരു കോടതിക്ക് മാത്രമാണ് ഇതിന് അധികാരമുള്ളത് എന്നത് ശ്രദ്ധേയമാണ്. ഇതെല്ലാം കാണിക്കുന്നത്, ആവശ്യമായ സൂചനയിലൂടെ, ഇന്ത്യൻ ട്രസ്റ്റ് ആക്ട് പ്രകാരമുള്ള തർക്കങ്ങൾ ആർബിട്രേഷന് വിടാൻ കഴിയില്ല എന്നാണ്.

28. ട്രാൻസ്ഫർ ഓഫ് പ്രോപ്പർട്ടി ആക്ട് അല്ലെങ്കിൽ സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട് എന്നിവയെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, അത്തരമൊരു വിഷയം നിലവിലില്ല എന്ന് *ഒളിമ്പസ് സൂപ്പർ സ്ട്രക്ചേഴ്സ് (മുകളിൽ)*, *ബൂസ് അല്ലൻ (മുകളിൽ)* എന്നീ കേസുകളിൽ വിധിച്ചിട്ടുണ്ട്.

29. കൺസ്യൂമർ പ്രൊട്ടക്ഷൻ ആക്ട് നിലവിലുള്ള ഒരു സാഹചര്യത്തിൽ, *വിമൽ കിഷോർ ഷാ (മുകളിൽ)* കേസിലെ വിധി ഈ കോടതിയുടെ ഒരു ഡിവിഷൻ ബെഞ്ച് അടുത്തിടെ *ഇമാർ എം ജി എഫ് ലാൻഡ് ലിമിറ്റഡ് v. അഫ്താബ് സിംഗ്, 2018 SCC ഓൺലൈൻ SC 2771* എന്ന കേസിൽ പിന്തുടർന്നിട്ടുണ്ട് എന്ന് ഇവിടെ സൂചിപ്പിക്കുന്നു.

30. ഈ വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ഈ കേസ് മൂന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട ജഡ്ജിമാരുടെ ബെഞ്ചിന്റെ പരിഗണനയ്ക്കായി വിടുന്നു.

31. ഈ കേസിലെ വസ്തുതകളും 18 ഹിയറിംഗുകൾ നടന്നു എന്നതും പരിഗണിച്ച്, 13.08.2018-ലെ കോടതിയുടെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം ആർബിട്രേഷൻ നടപടികൾക്ക് നൽകിയിരുന്ന സ്റ്റേ നീക്കം ചെയ്യുന്നു; നടപടികൾ തുടർന്ന് പോകാവുന്നതും ഒരു ഉത്തരവിൽ എത്താവുന്നതുമാണ്. എന്നാൽ ഈ കോടതിയിൽ അപേക്ഷ നൽകാതെ ആ അവാർഡ് നടപ്പിലാക്കാൻ കഴിയില്ല. അപ്പീൽ അതനുസരിച്ച് തീർപ്പാക്കി.

ദേവിക ഗുജ്റാൾ

വിഷയം വിശാലബെഞ്ചിന്റെ പരിഗണനയ്ക്ക് വിടുന്നു