இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்

2021–ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் திங்கள் 10–ஆம் நாள்

முன்னிலை

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு.ஹேமந்த் குப்தா

மற்றும்

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு.ஏ.எஸ்.போபண்ணா

உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 3477/2010

தவேஷ் நாகல்யா (இறந்தவர்)
மற்றும் பலர் ...மேல்முறையீட்டாளர்கள்

/எதிர்/

பிரதீப் குமார் (இறந்தவர்) சட்டமுறை
சார்பாற்றுநர்கள் மூலம்
மற்றும் பலர் ...எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்

வாடகைக் கட்டுப்பாடு மற்றும் வெளியேற்றம்:

உத்தர பிரதேச நகர்ப்புற கட்டிடங்கள் (வாடகைக்கு விடுதல், வாடகை மற்றும் வெளியேற்றுகை ஒழுங்குமுறை) சட்டம், 1972 – பிரிவு 12(2) – சில நேர்வுகளில் கட்டிடம் காலியாகக் கருதப்படுதல் – அடுத்தடுத்த நிகழ்வுகள் –

இரு கூட்டாளிகளும் இறந்துவிட்டனர் மற்றும் சட்டப்படி வாரிசுதாரர்களால் கூட்டாண்மைத் தொடர அனுமதிக்கும் வகைக்கூறு இல்லாதது – குடியிருப்பு அல்லாத வாடகை வளாகங்கள் – தீர்வு: வாடகைதாரர் கட்டிடத்திலிருக்கும் காலம் முடிவடைந்ததாக கருதப்பட்டதால், சட்டப்படி காலியாகக் கருதப்பட வேண்டுமா – உத்தர பிரதேச நகர்ப்புற கட்டிடங்கள் (வாடகைக்கு விடுதல், வாடகை மற்றும் வெளியேற்றுகை ஒழுங்குமுறை) சட்டம், 1972 – கூட்டாண்மைச் சட்டம் பிரிவு – பிரிவு 42 (c)

மேல்முறையீட்டை அனுமதித்து, இந்த நீதிமன்றம் கீழ்கண்டவாறு தீர்ப்பளித்தது.

தீர்வு: 1.1. இரு கூட்டாளிகளும் இறந்த நிலையில் மற்றும் சட்டப்பூர்வ வாரிசுகள் கூட்டாண்மையை தொடர அனுமதிக்கும் வகைப்பாடு இல்லாமையால், வாடகைதாரர் கட்டிடத்திலிருக்கும் காலம் முடிவுக்கு வந்துள்ளதாக கருதப்படுவதால், குடியிருப்பு அல்லாத வாடகை வளாகம் சட்டப்படி காலியாக இருப்பதாக கருதப்படுகிறது. இந்த கருத்தால், மறு ஆய்வு மனுவில் உயர் நீதிமன்றம் பிறப்பித்த உத்தரவு நீக்கறவு செய்யப்படுகிறது. (பத்தி 14) [193–F–G]

1.2. காலப்போக்கிலும் மற்றும் சட்டத்தின் செயற்பாட்டின்படியும், SC, PK–யுடன் கூட்டாளி என அனுமதித்த உத்தரவு முடிவுக்கு வருகிறது. கூட்டாண்மைச் சட்டம், பிரிவு 42 (c)–ன் படி, ஒரு கூட்டாளி இறந்துவிட்டால், கூட்டாண்மை கலைக்கப்படுவதாகிறது. கூட்டாளிகளில் ஒருவரான PK, 21.05.2004 அன்று இறந்துவிட்டார். மறு ஆய்வு மனுவில், உயர்நீதிமன்றம் அத்தகைய பொருண்மையை கவனிக்கத் தவறிவிட்டது மற்றும் சர்ச்சைக்கு பொருத்தமான அடுத்தடுத்த நிகழ்வுகளை கருத்தில் கொள்ளத் தவறிவிட்டது. மற்றொரு கூட்டாளியான SC–யும் கூட, மேல்முறையீடு நிலுவையிலிருக்கும்போது, 25.06.2014 அன்று இறந்துவிட்டார். மாவட்ட குற்றவியல் நடுவர் முன், SC விவாகரத்து ஆனவர் என்றும், அவருக்கு குழந்தைகள் இல்லையென்றும், PK முறையீட்டுள்ளார், ஆனால், அவருக்கு இரு குழந்தைகள், ஒரு மகன் மற்றும் ஒரு மகள் இருந்தனர், அவர்கள் அவரது சட்டப்பூர்வ வாரிசுகளாக வழக்கில் சேர்க்கப்பட்டுள்ளதால், அத்தகைய கூற்று சரியில்லை என அறியப்பட்டது. (பத்தி 13) [193–D–F]

1.2.(sic) பிரச்சனைக்குரிய வளாகத்தினை வாடகைதாரர் வைத்திருப்பது முடிவுக்கு வந்ததாகக் கருதப்படுகிறது. அதன் விளைவாக,

வாடகைக்கு விடப்பட்ட சொத்து காலியாகிவிட்டது. அவர்களுக்கு கிடைக்கவுள்ள நிவாரணத்திற்கான வழிகளை மேல்முறையீட்டாளர்கள் எடுத்து, சட்டம் மற்றும் சட்டத்தின் வகைக்கூறுகளின்படி தொடரலாம். (பத்தி 15) [193–G]

குன்ஹயம்மது மற்றும் பலர் /எதிர்/ கேரள மாநில அரசு மற்றும் ஒருவர், (2000) 6 எஸ்.சி.சி. 359 : [2000] 1 சப்லி. எஸ்.சி.ஆர். 538; கோடே டிஸ்டில்லரீஸ் லிமிடெட். /எதிர்/ ஸ்ரீ மகாதேஸ்வர சகாரா சக்கரே கர்கானே லிமிடெட்., (2019) 4 எஸ்.சி.சி. 376: [2019] 3 எஸ்.சி.ஆர் 411; பசுபுலேட்டி வெங்கடேஸ்வரலு /எதிர்/ தி மோட்டார் & ஜெனரல் டிரேடர்ஸ், (1975) 1 எஸ்.சி.சி. 770: [1975] 3 எஸ்.சி.ஆர். 958; ஹரிஷ் டாண்டன் /எதிர்/ கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி, அலகாபாத், உத்தர பிரதேசம் மற்றும் பலர், (1995) 1 எஸ்.சி.சி. 537: [1995] 1 எஸ்.சி.ஆர். 56 – குறிப்பிடப்படுகிறது.

<u>பார்வையிடப்பட்ட தீர்முடிவுகள்</u>

[2000] 1 சப்லி. எஸ்.சி.ஆர். 538	.....	பத்தி 9
[2019] 3 எஸ்.சி.ஆர். 411	.....	பத்தி 9
[1975] 3 எஸ்.சி.ஆர். 958	.....	பத்தி 10

[1995] 1 எஸ்.சி.ஆர். 56 ..... பத்தி 12

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகாரவரம்பு: உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 3477/2010

நீதிப்பேராணை மனு எண் 5282/2001-இல் மறு ஆய்வு மனு எம்.சி.சி. 105/2008-இல் நைனிடாலில் உள்ள உத்தரகண்ட் உயர்நீதிமன்றத்தின் 23.04.2008 தேதியிட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவிலிருந்து இந்த மேல்முறையீடு எழுகிறது.

மேல்முறையீட்டாளர்களுக்காக வழக்குரைஞர்கள் எஸ்.டி. சிங், ப்ராஜ் கிஷோர் மிஸ்ரா, ராகுல் குமார் சிங், ஜிதேந்திர் சிங், மீனு சிங், ராம் கிருபால் சிங், கமலா பிரசாத், ஹேம் குமார், ஸ்வேதா சின்ஹா ஆகியோர்கள் முன்னிலையாகினர்.

எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களுக்காக வழக்குரைஞர் ஷர்மிளா உபாத்யேய் முன்னிலையானார்.

இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு.ஹேமந்த் குப்தா அவர்களால் பகரப்பட்டது.

1. வாடகைதாரரான டிக்காராமின் உரிமை பின்னவரான பிரதீப் குமாரின் இறப்பை பரிசீலிக்காமல், உத்தரகண்ட் உயர்நீதிமன்றத்தால் மறு ஆய்வு மனு எண் 105/2008-இல், 23.04.2008 தேதியில் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவை எதிர்ப்பதே தற்போதைய மேல்முறையீடாகும். 21.05.2004 அன்று பிரதீப் குமார் இறந்ததுமே, பிரதீப் குமார் மற்றும் இங்குள்ள 4-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான சுபாஷ் சந்த் இடையிலான கூட்டாண்மை தாமாகவே முடிவுக்கு வந்துவிட்டது என்பது மேல்முறையீட்டாளரின் வாதமாகும். எனவே, உத்தர பிரதேச நகர்ப்புற கட்டிடங்கள் (வாடகைக்கு விடுதல், வாடகை மற்றும் வெளியேற்றுகை ஒழுங்குமுறை) சட்டம், 1972 (இனிமேல் "சட்டம்" எனக் குறிப்பிடப்படும்) பிரிவு 12 (2)-ன் படி, குத்தகை முறையும் முடிவுக்கு வந்துள்ளது. இந்த தற்போதைய மேல்முறையீடு நிலுவையிலிருக்கும்போது, மாவட்ட குற்றவியல் நடுவரால் பிரதீப் குமாருடன் கூட்டாண்மையில் இருக்க அனுமதிக்கப்பட்ட மற்றொரு கூட்டாளியான சுபாஷ் சந்தும் கூட 25.06.2014-இல் இறந்துவிட்டார்.

2. பிரதீப் குமார் மற்றும் சுபாஷ் சந்த் ஆகிய இருவரின் சட்டப்பூர்வ வாரிசுதாரர்களுக்கு இந்த சிறப்பு அனுமதி மனுவில் அறிவிப்பு சார்வு செய்யப்பட்டது, அதனால் இந்த மேல்முறையீடு ஏற்பட்டுள்ளது. காலம் சென்ற திரு.சுபாஷ் சந்தின் சட்டப்பூர்வ வாரிசுதாரர்களான மகன் அமித் கோயல் மற்றும் மகள் திருமதி.ஸ்வாதி கோயல் ஆகியோரை வழக்கில் சேர்க்க மேல்முறையீட்டாளர் மனு தாக்கல் செய்துள்ளார். மேற்சொன்ன வ.வி.எண்கள் 23917, 23920 மற்றும் 23921/2019–இல் அறிவிப்பு 26.02.2020 அன்று வழங்க உத்தரவிடப்பட்டது. அலுவலக அறிக்கையின்படி, இறந்தவரான 4–ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் முன்மொழியப்பட்ட சட்டபூர்வ வாரிசுதாரர்களுக்கு அறிவிப்பு சார்பு செய்யப்பட்டது. அஞ்சல்துறையின் தடங்காணல் அறிக்கையின்படி, முன்மொழியப்பட்ட சட்டப்பூர்வ வாரிசுதாரர்களுக்கு இந்த சேவை செயல்படுத்தப்பட்டது. அதன்பின்னர், 28.07.2021 அன்று, 4–ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் சட்டப்பூர்வ வாரிசுதாரர்களை மாற்றுவதற்கான மனு அனுமதிக்கப்பட்டது. ஆனால், 4–ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் சட்டப்பூர்வ வாரிசுதாரர்கள் சார்பாக ஒருவரும் முன்னிலையாகவில்லை.

3. இந்திய மேல்முறையீட்டிற்கு இட்டுச் செல்லும் சுருக்கமான பொருண்மைகள் என்னவென்றால், இந்த சட்டத்தின் படி, டேராடூனில் உள்ள வாடகைக் கட்டுப்பாடு மற்றும் வெளியேற்றம் அதிகாரி நீதிமன்றத்தில், மாவட்ட குற்றவியல் நடுவர் முன்பாக ஜூலை, 1982–இல் பிரதீப் குமாரால் ஒரு மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பது தான். அந்த மனுவில், வாடகைதாரரான டிக்காராமின் உரிமை பின்னவரான பிரதீப் குமார், சுபாஷ் சந்த் விவாகரத்து ஆனவர் என்றும், அவருக்கு குழந்தைகள் இல்லை என்றும், பால், தயிர், நெய் மற்றும் வெண்ணெய் விற்பனை செய்யும் மேற்கண்ட முன்மொழியப்பட்ட வணிகத்தில் முழு நேரத்தையும் செலவிட விருப்பமுள்ளவராவார் எனவும் வாதிட்டுள்ளார். இருப்பினும், நில உரிமையாளரால் அந்த மனு எதிர்க்கப்பட்டுள்ளது. டிக்கராம் இறந்த பின், அவர் பிரச்சனையில் உள்ள சொத்தின் கூட்டு வாடகைதாரர்களான அவரது சட்டப்பூர்வ வாரிசுதாரர்களை விட்டு சென்றுள்ளார் என்று மற்றவற்றிக்கிடையில் வாதிடப்பட்டது. சுபாஷ் சந்த் உள்வாடகைதாரராவார், மற்றும் அவர் கடந்த இரு மாதங்களாக அவரது பாகத்தை இடித்தல், கட்டமைப்பை மாற்றுதல் மற்றும் அறைக்கலன்களை செய்தல் ஆகியவற்றில் ஈடுபட்டுள்ளார் என்று கூறப்பட்டுள்ளது. திரு.பிரதீப் குமார் அத்தகைய நபரை, சொத்தின் உடைமையில் வைத்துள்ளார். சுபாஷ் சந்த்

டேராடூனில் பால் பொருட்கள் வணிகத்தில் ஈடுபட்டு வந்தார் என்றும், மற்றும் உள்வாடகையை குறித்து மட்டுமே மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றும் கூறப்பட்டுள்ளது. அவரது குடும்ப உறுப்பினரல்லாத அத்தகைய நபர் வசம் கடையின் உடைமையை பிரதீப் குமார் தந்துள்ளார் என்றும், எனவே, அந்த சொத்தானது சட்டத்தின் பிரிவு 12(2)-இன் கீழ் காலியாக இருப்பதாகக் கருதப்பட வேண்டும் என்றும் வாதிடப்பட்டது. இருப்பினும், சுபாஷ் சந்தை கூட்டாளியாக சேர்த்துக்கொள்ள 15.11.1982 என்று மாவட்ட குற்றவியல் நடுவர் அவர்கள் அனுமதித்துள்ளார். அதன் பின்னர், 19.11.1982 அன்று, பிரதீப் குமார் மற்றும் சுபாஷ் சந்த் இடையே எழுத்து மூல கூட்டாண்மைப் பத்திரம் கையெழுத்திடப்பட்டது, மற்றும் அதன் நகல் இங்கு சான்றாவணம் பி-4-ஆக இணைக்கப்பட்டுள்ளது. கூட்டாண்மைச் சட்டத்தின் எல்லா வகைக்கூறுகளும் பொருந்தும் என அந்த கூட்டாண்மைப் பத்திரத்தின் கூறு 6 கூறுகிறது.

4. மாவட்ட குற்றவியல் நடுவரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவை கற்றறிந்த மாவட்ட நீதிபதி முன்பாக நிலத்தின் சொந்தக்காரர் எதிர்த்துள்ளார். அந்த மறு ஆய்வு மனு 12.12.1983 அன்று தள்ளுபடி

செய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும், 10.10.2007 தேதியிட்ட உத்தரவின் மூலம், நீதிப்பேராணை மனுவில் உயர் நீதிமன்றம் முன்பு வைக்கப்பட்ட மனுவும் வெற்றி பெறவில்லை. சிறப்பு அனுமதி மூலம் அந்த உத்தரவை மேல்முறையீட்டாளர் இந்த நீதிமன்றம் முன்பு எதிர்த்துள்ளார், ஆனால், அது 10.01.2008 அன்று தள்ளுபடி செய்யப்பட்டுள்ளது. கூட்டாளிகளில் ஒருவரான வாடகைதாரரான பிரதீப் குமார் இறந்ததைத் தொடர்ந்து, கூட்டாண்மைச் சட்டம், பிரிவு 42(c)–இன் படி, கூட்டாண்மை கலைப்படுவதாகிறது என்ற காரணத்தின் அடிப்படையில், அதன் பின்னர், மற்றவற்றிக்கிடையில், உயர்நீதிமன்றம் முன்பு மேல்முறையீட்டாளர் மறு ஆய்வு கோரி ஒரு மனு தாக்கல் செய்துள்ளார். பிரிவு 42 (c) கீழ்கண்டவாறு படிக்கப்படுகிறது:

> "42. எதிர்வுறுவதாகும் குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சிகள் நேர்வதன் மீது கலைத்தல் – கூட்டாளிகளுக்கு இடையேயான ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டு ஒரு நிறுவம் –
>
> (a) xxx xxx xxx
>
> (a) xxx xxx xxx
>
> (c) ஒரு கூட்டாளி இறந்து விடுவதால், மற்றும்
>
> (d) xxx xxx xxx

கலைக்கப்படுவதாகிறது."

5. மனுதாரர்கள் முழுவதுமாக ஒரு புதிய வழக்கை ஏற்படுத்தியுள்ளனர் மற்றும் சொல்லப்பட்ட காரணங்கள் நீதிப்பேராணை மனுவிலிருந்து மாறுபட்டுள்ளது ஆகிய காரணங்களினால் தற்போதைய மேல்முறையீட்டில் குற்றமுறு உத்தரவின் மூலம் அந்த மறு ஆய்வு மனு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. பதிவில் உள்ளபடி, இரு கூட்டாளிகளும், அதாவது, பிரதீப் குமார் மற்றும் சுபாஷ் சந்த் முறையே 21.05.2004 மற்றும் 25.06.2014 அன்று இறந்துவிட்டனர். எனவே, தற்போதுள்ள வாதம் என்னவென்றால், பரிவு 42 (c)–ன் அடிப்படையில், சட்டப்படி கூட்டாண்மை கலைக்கப்படுகிறது என்பதுதான். கூட்டாண்மை நிறுவனத்தை இறந்து போன கூட்டாளிகளின் சட்டப்பூர்வ வாரிசுதாரர்களால் தொடர அனுமதி அளிக்கும் கூறு கூட்டாண்மைப் பத்திரத்தில் இல்லை. எனவே, சட்டத்தின் செயற்பாட்டின்படி, கூட்டாண்மை முடிவுக்கு வந்துவிட்டது.

6. ஒரு கூட்டாளியை உள்வாடகைக்கு விடுவது அல்லது சேர்த்துக்கொள்வதற்கு அனுமதி கோருவதற்கு செயலாட்சி அமைப்பான மாவட்ட குற்றவியல் நடுவர் ஒப்புதல் அளிப்பது என்பது செயலாட்சி மற்றும்

நீதித்துறை அல்லது போலமை நீதிமுறை ஆகியவற்றிக்கிடையே உள்ள அதிகாரப் பங்கீடு கொள்கைக்கு எதிரானது என ஒரு வாதத்தை மேல்முறையீட்டாளரின் கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் எழுப்பினாலும், இருப்பினும் தற்போதைய மேல்முறையீட்டில் அந்த வினா குறித்து நாங்கள் பரிசீலிக்க வேண்டிய அவசியமில்லை.

7. அந்த சட்டத்தின் சம்மந்தப்பட்ட வகைக்கூறுகள் கீழ்கண்டவாறு படிக்கப்படுகிறது:

> **"12. சில நேர்வுகளில் கட்டிடம் காலியாகக் கருதப்படுதல் –**
>
> (1) ஒரு கட்டிடத்தில் ஒரு நில உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதரார், அந்தக் கட்டிடம் அல்லது அதன் பகுதியிலிருந்து நீக்கப்பட்டதாக கருதப்படவேண்டுமென்றால்–
>
> (a) அங்கிருந்து அவரது முயற்சிகளை அவர் போதுமான அளவு நீக்கியிருத்தல்; அல்லது,
>
> (b) அவரது குடும்ப உறுப்பினரல்லாத எந்த நபரால் வைத்துக்கொள்ளப்பட அவர் அனுமதித்திருத்தல் வேண்டும், அல்லது,

(c) குடியிருப்புக் கட்டிடமாக இருந்தால், அவரும் அவரது குடும்ப உறுப்பினர்களும் தற்காலிக வசிப்பிடமாக இல்லாமல் வேறு இடங்களில் தங்கி இருத்தல் வேண்டும்.

(2) குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடமாக இருந்தால், அங்கு அந்தக் கட்டிடத்தில் வணிகம் மேற்கொள்ளும் வாடகைதாரர், அவ்வாறாக கூட்டாளியாக அல்லது புது கூட்டாளியாக அவரது குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவரை அனுமதித்தால், அந்தக் கட்டிடத்தில் வாடகைக்கு இருப்பது முடிவுக்கு வந்ததாகக் கருதப்படும்.

25. உள்வாடகைக்கு விட தடை –

(1) எந்தவொரு வாடகைதாரரும் அவரது வாடகையின் கீழ் உள்ள கட்டிடம் முழுவதையும் உள் வாடகைக்கு விடக்கூடாது.

(2) நில உரிமையாளர் மற்றும் மாவட்ட குற்றவியல் நடுவரின் எழுத்து மூல அனுமதியுடன், வாடகைதாரர் கட்டிடத்தின் பகுதியை உள்வாடகைக்கு விடலாம்.

விளக்கம்: இந்த பிரிவில் நோக்கங்களுக்காக –

(i) பிரிவு 12, உட்பிரிவு (1) கூறு (b) அல்லது உட்பிரிவு (2)–ன் வரையறைக்குள், கட்டிடத்தை அல்லது அதன் பகுதியை உடைமையாக வைத்திருப்பதில், அந்தக் கட்டிடம் அல்லது

பகுதியை உள்வாடகைக்கு விட்டதாக கருதப்பட்டு வாடகைக்கு இருப்பது என்பது முடிவுக்கு வரும்;

(ii) ஒரு ஹோட்டலில் அல்லது தங்கும் விடுதிகளில் ஒரு நபர் இருப்பது உள்வாடகையில் இருப்பதாக அமையாது."

6. சட்டத்தின் பிரிவு 41–ன் படி, உத்தர பிரதேச நகர்ப்புற கட்டிடங்கள் (வாடகைக்கு விடுதல், வாடகை மற்றும் வெளியேற்றுகை ஒழுங்குமுறை) விதிகள், 1972, 01.07.1972–இல் வெளியிடப்பட்டது. சட்டத்தின் பிரிவு 15–ன் கீழ் ஒரு கட்டிடம் காலியானால், மாவட்ட குற்றவியல் நடுவருக்கு எழுத்து மூலம் ஒவ்வொரு நில உரிமையாளரும் காலியானது குறித்து அறிவிப்பு அனுப்ப வேண்டும். அத்தகைய கட்டிடம் பயன்படுத்துவோர் குறித்து, உத்தரவு வழங்க அந்தச் சட்டம் பிரிவு 16–ன் கீழ் மாவட்ட குற்றவியல் நடுவருக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. காலியான கட்டிடம் ஒதுக்கீடு நடைமுறை குறித்து விதி 10 கையாள்கிறது. தற்போதைய மேல்முறையீட்டின் நோக்கத்திற்காக உப விதி 6 பொருத்தமானது, அது இவ்வாறு படிக்கப்படுகிறது:

"6. பிரிவு 12 (1) (b)–ன் வரையறைக்குள், ஒரு கட்டிடத்தில் உடைமையாக இருப்பது முடிவுக்கு வந்ததாகக் கருதப்படும் ஒரு நபர் அல்லது பிரிவு 21 (1), விளக்கம் (1)–இல் குறிக்கப்பெற்ற வாடகைதாரராக இருப்பவர், பிரிவு 21–ன் கீழ் வெளியேற்றப்பட்டவருக்கு, அக்கட்டிடமோ அல்லது வேறு எந்த குடியிருப்புக் கட்டிடமோ ஒதுக்கப்பட மாட்டாது மற்றும் பிரிவு 12 (2)–ன் வரையறைக்குள் கட்டிடத்தின் உடைமையில் இருந்தது முடிவுக்கு வந்ததாக கருதப்படும் நபருக்கு, அத்தகைய வெளியேற்றம் அல்லது முடிவுக்கு வந்ததாக கருதப்படும் நாளிலிருந்து, அவ்வாறாக இரண்டாண்டு காலத்திற்கு அக்கட்டிடமோ அல்லது பிற எதாவது குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடமோ ஒதுக்கப்படமாட்டாது.

இருப்பினும்,

(a) பிரிவு 12 (2)–ல் குறிப்பிடப்பட்ட ஒரு நேர்வில், கூட்டாளியை அல்லது புது கூட்டாளியை அனுமதிப்பது நேர்மையான பரிவர்த்தனையை தவிர, உள்வாடகைக்கான மறைப்பொருள் அல்ல என்று மாவட்ட குற்றவியல் நடுவர் திருப்தியடைந்தால், அத்தகைய கூட்டாளி அல்லது புதிய கூட்டாளியை அனுமதிக்கும்

முன்னர் எந்த மனுவும் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், புதிதாக அமைக்கப்பெற்ற அல்லது மறுகட்டமைப்பிற்குள்ளான நிறுவனத்திற்காக புதிதாக, பிரச்சனையில் உள்ள குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தை அவர் ஒதுக்கீடு செய்யலாம்.

(b)....."

9. மேல்முறையீட்டாளர்களின் கற்றறிந்த வழக்குரைஞர், குன்ஹயம்மது மற்றும் பலர் /எதிர்/ கேரள மாநில அரசு மற்றும் ஒருவர், [(2000) 6 எஸ்.சி.சி. 359] என்ற வழக்கில் இந்த நீதிமன்றம் அளித்த தீர்ப்பை சார்வுற்று, சிறப்பு அனுமதி கோரிய மனு முழுவதும் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது, ஏனெனில், மறு ஆய்வு செய்வதற்கு நிவாரண தடை செய்யவில்லை. கோடே டிஸ்டில்லரீஸ் லிமிடெட். /எதிர்/ ஸ்ரீ மகாதேஸ்வர சகாரா சக்கரே கர்கானே லிமிடெட்., [(2019) 4 எஸ்.சி.சி. 376] என்ற வழக்கில் இந்த நீதிமன்றம் வலியுறுத்திய சட்டக் கொள்கைகள் பின்வருமாறு:

"26.2 xxxx xxxx

(iv) மேல்முறையீடு செய்ய சிறப்பு அனுமதியை மறுக்கும் உத்தரவு, காரண விளக்கமற்ற உத்தரவு அல்லது காரண முறையான உத்தரவாக இருக்கலாம். இரண்டிலும் அது இணைப்புக் கொள்கையை ஈர்க்காது. எதிர்ப்பின் கீழ் உள்ள உத்தரவுக்கு பதிலாக மேல்முறையீட்டிற்கு சிறப்பு அனுமதியை மறுக்கும் உத்தரவு அமையாது. மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்வதற்கு அனுமதிப்பதற்காக, அதன் விருப்புரிமையை வெளியிட நீதிமன்றம் விரும்பவில்லை என்பதே அதன் பொருளாக எல்லாவற்றிலும் அமையும்.

(v) மேல்முறையீடு அனுமதி அளிக்க மறுக்கும் அந்த உத்தரவு காரண முறையான உத்தரவாக இருந்தால், அதாவது, அனுமதி வழங்க மறுப்பதற்கான காரணங்கள் தரப்பட்டிருந்தால், அந்த உத்தரவுக்கு இரு விளைவுகள் ஏற்படும். முதலாவது, உத்தரவில் அமைந்துள்ள சட்டத்தின் அறிக்கையானது, அரசமைப்புச் சட்டம், வகுமுரைக்கூறு 141–ன் வரையறையின் படி உச்ச நீதிமன்றத்தின் சட்ட விளம்புகையாகும். இரண்டாவதாக, சட்டப் பிரகடனத்தைத் தவிர, அந்த உத்தரவில் கூறப்பட்டுள்ளவை உச்ச

நீதிமன்றத்தால் பதிவு செய்யப்பட்ட காண்முடிவுகளாகும், மற்றும் உச்ச நீதிமன்றம் நாட்டின் தலைமை நீதிமன்றமாக இருப்பதால், அக்காண்முடிவு சம்பந்தப்பட்ட தரப்பினரையும், நீதிமன்றம், தீர்ப்பாயம் அல்லது அதன்பின் வரும் எந்த நடவடிக்கைகளில் உள்ள அதிகார அமைப்பையும், நீதித்துறை ஒழுங்கு நடவடிக்கை மூலம் கட்டுப்படுத்தும். ஆனால் கீழமையில் அமைந்துள்ள நீதிமன்றம், தீர்ப்பாயம் அல்லது அதிகார அமைப்பின் உத்தரவு, சிறப்பு அனுமதி மனுவை மறுத்த உச்சநீதிமன்ற உத்தரவுடன் இணைந்ததாகக் கூற முடியாது அல்லது இரு தரப்பினருக்கும் இடையிலான அடுத்தடுத்த நடவடிக்கைகளில் முன் தீர்ப்புத் தடையாக கட்டுப்படுத்தும் உத்தரவாக உச்ச நீதிமன்றத்தின் உத்தரவு அமையாது.

(vi) ஒருமுறை மேல்முறையீடு செய்ய அனுமதி வழங்கப்பட்டால் மற்றும் உச்ச நீதிமன்றத்தின் மேல்முறையீடு அதிகார வரம்புக்குள் ஏற்பட்டால், மேல்முறையீட்டில் வழங்கப்பட்ட உத்தரவு இணைப்புக் கொள்கையை ஈர்க்கும்; அந்த உத்தரவு

திருப்பப்படலாம், திருத்தப்படலாம் அல்லது உறுதி செய்யப்படலாம்.

(vii) மேல் முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டவுடன் அல்லது மேல்முறையீடு செய்ய அனுமதி கோரிய மனு மேல்முறையீடாக உச்ச நீதிமன்றத்தின் முன் மாற்றப்பட்ட பிறகு, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம், கட்டளை 47, விதி 1, உப விதி (1)–ல் வகை செய்யப்பட்டவாறு, மறு ஆய்வு மனுவை ஏற்க உயர் நீதிமன்றத்திற்கு அதிகார வரம்பு இல்லை.

26.3. குன்ஹயம்மது [குன்ஹயம்மது /எதிர்/ கேரள மாநில அரசு (2000) 6 எஸ்.சி.சி. 359] வழக்கில் நிறுவப்பட்ட சட்டம் பின்பற்றப்பட வேண்டும் என்று நாம் ஒருமுறை தீர்மானித்தது, சிறப்பு அனுமதி மனு தாக்கல் செய்வதற்கு முன் மறு ஆய்வு மனு செய்யப்பட்டுள்ளதா அல்லது சிறப்பு அனுமதி மனு தள்ளுபடிக்குப் பின் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதில் எந்த வித்தியாசமும் ஏற்படுத்தாது. குன்ஹயம்மது [குன்ஹயம்மது /எதிர்/ கேரள மாநில

அரசு (2000) 6 எஸ்.சி.சி. 359] வழக்கில் பத்தி 37–இல் அத்தகைய நிலைமை விவரிக்கப்பட்டுள்ளது.

10. மாவட்ட குற்றவியல் நடுவரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவின் விளைவாக நடந்த அடுத்தடுத்த நிகழ்வுகள் பரிசீலிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்பதே மேல்முறையீட்டாளரின் கற்றறிந்த வழக்கறிஞரின் வாதமாகும். இருப்பினும், வளாகம் காலி ஏற்பட்டதாக கருதப்படுவதற்கு இட்டுச் செல்லும் கூட்டாளிகளில் ஒருவரின் இறப்பு குறித்து உயர் நீதிமன்றம் பரிசீலிக்க தவறிவிட்டது. பசுபுலேட்டி வெங்கடேஸ்வரலு /எதிர்/ தி மோட்டார் & ஜெனரல் டிரேடர்ஸ் [(1975) 1 எஸ்.சி.சி. 770] என்ற வழக்கில் இந்த நீதிமன்றம் அளித்த தீர்ப்பினை மேல்முறையிட்டார் சார்ந்துள்ளார், அதில் கீழ்க்கண்டவாறு தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளது.

"4. வாதங்கள் சாரம் இல்லாது இருப்பதாக நாங்கள் கருதுகிறோம். அதிகார வரம்பு மற்றும் ஒழுங்குமுறை அதற்கு எதிரெதிரான நடவடிக்கைகள் ஆரம்பிக்கப்பட்ட பின்னர் நடந்த அடுத்தடுத்த சூழ்நிலைகள் குறித்து முதலில் உள்ளது. வழக்கத் தொடுப்பவர் வழக்கு தொடுக்கும் நாள் நிவாரணத்துக்கான உரிமைகள் இருப்பதை கணிக்க வேண்டும் என்பது நமது நடைமுறை

சட்டவியலுக்கு அடிப்படையானது. நடவடிக்கைகள் நிதிசார் நடைமுறைகளை நிர்வகிக்கக் கூடாது, மாறாக நிதிசார் நடைமுறைகளின்படி நடவடிக்கைகள் அமைய வேண்டும் என்ற கோட்பாடு மிக தெளிவு. நீதிமன்றத்திற்கு வந்த பிறகு எழும் ஒரு பொருண்மை, நிவாரணத்துக்கான உரிமை மீதோ அல்லது அதனை உருவாக்கும் விதத்தின் மீதோ அடிப்படை தாக்கத்தை ஏற்படுத்துமானால், இது நடுவர் மன்றத்தின் கவனத்திற்குக் கொண்டு செல்லப்படும், மற்றும் அது, தீர்ப்பாணை அளிக்கும் நிவாரணத்தை பயனற்றதாக்கும் அல்லது பொருத்தமற்றதாக்கும் நிகழ்வுகளை கண்டும் காணாதது போலிருப்பதோ அல்லது கவனமில்லாமலிருப்பதோ கூடாது. பிற உரிமையுடைய காரணிகள் அல்லது நிலையான நீதியை வளர்க்கும் விதத்தில், எந்தவொரு குறிப்பிட்ட வகைக்கூறு அல்லது நியாயமான செயல் மீறப்படாத நடைமுறை விதிகளை அனுசரிப்பதை நேர்மை நெறியை நியாயப்படுத்துகிறது அல்லது விசாரணை நீதிமன்றத்திற்கு நாளது வரையிலான விஷயங்களை தந்து கருத்தில் கொள்ளச் செய்யும் அதிகாரத்தில் எந்த வரம்பும் நாம் திட்டமிட முடியாது. வழக்கு நிலுவையிலிருந்தால், சட்டம் அல்லது நீதிக்கான வழிமுறைக்கு

எதிர்ப்பு தெரிவிக்கும் பிற சிறப்பு சூழ்நிலைகள் இல்லாதிருந்தால், அதிகாரம் இயங்குகிறது. இந்த சமநிலை விதிக்கான பொருத்தத்தின் எண்ணிக்கை பல மடங்கிருந்தாலும் கூட, இந்தக் கருத்தில் உள்ள முடிவுகள் எண்ணிலடங்காதது. தரப்பினரால் கோரப்படும் உரிமை அல்லது நிவாரணம் நியாயமானதாகவும், அர்த்தமுள்ளதாகவும், தற்போதைய யதார்த்தங்களுக்கு ஏற்ப சட்டரீதியாகவும் உண்மை ரீதியாகவும் ஆக்குவதற்கும், நீதிமன்றம் பல சந்தர்ப்பங்களில், இரு தரப்பினருக்கும் நியாயமான விதிமுறைகளின்படி நுட்பமாகக் கடைப்பிடிக்கப்பட்டால், நடவடிக்கைகள் தொடங்கப்பட்டதைத் தொடர்ந்து ஏற்படும் நிகழ்வுகள் மற்றும் முன்னேற்றங்களை கவனமாகக் கவனிக்க வேண்டும் என்ற கருத்தை நாங்கள் உறுதிப்படுத்துகிறோம். இரண்டு சந்தர்ப்பங்களிலும் சீராய்வில் உயர்நீதிமன்றம் இந்த முடிவை எடுத்துள்ளது. வழக்கு நிலுவையிலிருக்கும் போது, நில உரிமையாளரால் மற்றுமொரு இடவசதி பின்னர் ஏற்படுத்துவதில், உயர்நீதிமன்றம் இருமுறை சுட்டிக்காட்டியதைப் போல, பிரிவு 10 (3) (iii)–யிலேயே எழுதப்பட்ட தடையாணை காரணமாக, வெளியேற்றுவதற்கான உரிமைக்கான பொருண்மை உள்ளது.

சட்டத்தின் இந்த அணுகுமுறை அல்லது சட்டத்தின் முடிவை குலைக்க நாங்கள் முயலவில்லை."

11. எனவே பிரதீப் குமார் இறந்தபின் உள்ள நிகழ்வுகள் பொருத்தமாக உள்ளதால், மறு ஆய்வு மனுவில் உயர்நீதிமன்றத்தால் பரிசீலிக்க எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

12. சட்டத்தின் பிரிவுகள் 12 (2) மற்றும் 25-ஐ விளக்கும், ஹரிஷ் டாண்டன் /எதிர்/ கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி, அலகாபாத், உத்தர பிரதேசம் மற்றும் பலர் [(1995) 1 எஸ்.சி.சி. 537] என்ற வழக்கில் இந்த நீதிமன்றம் அறிவித்த தீர்ப்பினை மேல்முறையிட்டாளர் சார்ந்துள்ளார், அது கீழ்க்கண்டவாறு முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது:

"17. ஒரு கட்டிடத்தில் வணிகத்தை நடத்தும் ஒரு வாடகைதாரர், தனது குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத ஒருவரை கூட்டாளியாக சேர்த்துக் கொள்ளும் போது, சட்டமியற்றும் துறையின் உரிமைக் கட்டளைக்கு முழு விளைவு தரும் வகையில் அந்த வாடகைதாரர் அந்தக் கட்டிடத்தில் உள்ளது முடிவுக்கு வந்ததாக கருதப்படும். அந்த வாடகைதாரர் அந்த கட்டிடத்தில் இருப்பது முடிவுக்கு

வந்துவிட்டது என்ற முடிவிலிருந்து தப்பிக்க முடியாது. குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத ஒருவரை கூட்டாளியாக சேர்க்கும் அத்தகைய வாடகைதாரரின் நோக்கம் என்னவென்று வினவ அல்லது விசாரணை செய்ய நீதிமன்றத்திற்கு விருப்புரிமை விடப்படவில்லை. வாடகைதாரரால் செய்யப்பட்ட மீறல், அத்தகைய வாடகைதாரர் கட்டிடத்தில் இருப்பது முடிவுக்கு வரும் என்ற முடிவை நீதிமன்றம் எடுக்க மேல் சொன்ன சட்டப்பூர்வ வகைக்கூறு தேவைப்படும் என சொல்லப்படுகிறது. இச்சட்டத்தை இயற்றியவர்கள் பிரிவு 12 (2) உடன் மட்டும் நிறுத்திக் கொள்ளாமல், பிரிவு 12, உட்பிரிவு (2)–ன் பொருளின்படி கட்டிடத்திலிருந்து வாடகைதாரர் நீக்கப்பட்டால், அவர் அந்தக் கட்டிடத்தை அல்லது அதன் பகுதியை உள்வாடகைக்கு விட்டதாக கருதப்படும் என்று கூறி மற்றுமொறு சட்டப்படியான கூற்றினை பிரிவு 25 விளக்கம் (1)–ல் வகைப்படுத்தி உள்ளனர். பிரிவு 12 உட்பிரிவு (2), பிரிவு 12 உட்பிரிவு (4) மற்றும் பிரிவு 25 விளக்கம் (1)–இல் அறிமுகப்படுத்தப்பட்ட கருதக்கூடிய வகைப்பாடு காரணமாக, குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத ஒருவரை கூட்டாளியாக சேர்த்ததன் நோக்கம் மற்றும் அத்தகைய நபருக்கு

உண்மையில் வளாகம் அல்லது அதன் பகுதி உள்வாடகைக்கு விடப்பட்டதா என்பது குறித்து எந்த குறிப்பிட்ட வழக்கில் விஷயங்கள் மற்றும் சூழ்நிலைகளை ஆய்வு செய்ய மற்றும் பரிசீலிக்க நீதிமன்றத்திற்கு எந்த வாய்ப்பும் விடப்படவில்லை.

xxx xxx xxx

25. அசல் வாடகைதாரர் இறந்த பிறகு, அவரது வாரிசுதாரர்கள் கூட்டு வாடகைதாரர்களாக உள்ளதாக கருதப்படும் மற்றும் அத்தகைய கூட்டு வாடகைதாரர்களால் செய்யப்படும் விதிமீறல்களுக்கு, அசல் வாடகைதாரரின் அனைத்து வாரிசுதாரர்களும் பாதிக்கப்பட வேண்டி இருக்கும் என்கிற பிரிவு 20–ல் கூறப்பட்டிருக்கின்ற காரணங்கள் தவிர, காலி செய்வதிலிருந்து வாடகைதாரரை பாதுகாக்கும் வகையில் இச்சட்டத்தை இயற்றியவர்கள் தங்களது விருப்பத்தை தெளிவாக பிரிவுகள் 12, 20 மற்றும் 25–ல் தெரிவித்துள்ளனர். ஒருவருக்கு எதிராக தனித்தனியாக பிரிவு 20 உட்பிரிவு (2)–ல் கூறப்பட்ட வெளியேற்றத்துக்கான காரணங்கள் நிரூபிக்கப்பட்டாலன்றி, பிரச்சனைக்குரிய வளாகத்திலிருந்து அவர்களை வெளியேற்ற முடியாது என்ற வாதத்தை அவர்கள் வைக்க முடியாது."

13. காலப்போக்கிலும் மற்றும் சட்டத்தின் செயற்பாட்டின்படியும், சுபாஷ் சந்த், பிரதீப் குமாருடன் கூட்டாளி என அனுமதித்த உத்தரவு முடிவுக்கு வருகிறது என்று நாங்கள் அறிகிறோம். கூட்டாண்மைச் சட்டம், பிரிவு 42 (c)–ன் படி, ஒரு கூட்டாளி இறந்துவிட்டால், கூட்டாண்மை கலைக்கப்படுவதாகிறது. கூட்டாளிகளில் ஒருவரான பிரதீப் குமார் 21.05.2004 அன்று இறந்துவிட்டார். மறு ஆய்வு மனுவில், உயர்நீதிமன்றம் அத்தகைய விஷயத்தை கவனிக்கத் தவறிவிட்டது மற்றும் சர்ச்சைக்கு பொருத்தமான அடுத்தடுத்த நிகழ்வுகளை கருத்தில் கொள்ளத் தவறிவிட்டது. மற்றொரு கூட்டாளியான சுபாஷ் சந்தும் கூட, மேல்முறையீடு நிலுவையிலிருக்கும்போது, 25.06.2014 அன்று இறந்துவிட்டார். மாவட்ட குற்றவியல் நடுவர் முன், சுபாஷ் சந்த் விவாகரத்து ஆனவர் என்றும், அவருக்கு குழந்தைகள் இல்லையென்றும், பிரதீப் குமார் முறையீட்டுள்ளார், ஆனால், அவருக்கு இரு குழந்தைகள், ஒரு மகன் மற்றும் ஒரு மகள் இருந்தனர், அவர்கள் அவரது சட்டப்பூர்வ வாரிசுகளாக வழக்கில் சேர்க்கப்பட்டுள்ளதால், அத்தகைய கூற்று சரியில்லை என அறியப்பட்டது.

14. எனவே, இரு கூட்டாளிகளும் இறந்த நிலையில் மற்றும் சட்டப்பூர்வ வாரிசுகள் கூட்டாண்மையை தொடர அனுமதிக்கும் வகைக்கூறு இல்லாமையால், குடியிருப்பு அல்லாத வாடகை வளாகம், வாடகைதாரர் கட்டிடத்திலிருக்கும் காலம் முடிவுக்கு வந்துள்ளதாக கருதப்படுவதால், சட்டப்படி காலியாக இருப்பதாக கருதப்படுகிறது. இந்த கருத்தால், 23.04.2008 தேதியிட்ட மறு ஆய்வு மனுவில் உயர் நீதிமன்றம் பிறப்பித்த உத்தரவு நீக்கறவு செய்யப்படுகிறது.

15. எனவே, மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறது மற்றும் பிரச்சனைக்குரிய வளாகத்தினை வாடகைதாரர் வைத்திருப்பது முடிவுக்கு வந்ததாகக் கருதப்படுகிறது. அதன் விளைவாக, வாடகைக்கு விடப்பட்ட சொத்து காலியாகிவிட்டது. அவர்களுக்கு கிடைக்கவுள்ள நிவாரணத்திற்கான வழிகளை மேல்முறையீட்டாளர்கள் எடுத்து, சட்டம் மற்றும் சட்டத்தின் வகைக்கூறுகளின்படி தொடரலாம்.

மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறது.

<u>பொறுப்புத்துறப்பு</u>

"வட்டார மொழியில் மொழியாக்கம் செய்யப்பட்ட இத்தீர்ப்புரையானது, வழக்காடி, தன்னுடைய மொழியில் புரிந்து கொள்வதற்கு பயன்படுத்திக்கொள்வதற்குட்பட்டதேயன்றி, வேறெந்த நோக்கத்திற்காகவும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாகாது. அனைத்து நடைமுறையான மற்றும் அலுவல்முறையான நோக்கங்களுக்கும் மற்றும் தீர்ப்புரையை நிறைவேற்றலுக்கும், செயற்படுத்தலுக்கும் அதன் ஆங்கிலப்பதிப்பே அதிகாரப்பூர்வமானதாகும்."