നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെ 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.

2021-8-529-536 **2**

ഹേംരാജ് രത്നാകർ സാലിയൻ

vs.

എച്ച്.ഡി.എഫ്.സി ബാങ്ക് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും

(2021-ലെ ക്രിമിനൽ അപ്പീൽ നമ്പർ(കൾ) 843-844)

2021 ഓഗസ്റ്റ് 17

[ജസ്റ്റിസ് എസ്. അബ്ദുൾ നസീർ & ജസ്റ്റിസ് കൃഷ്ണ മുരാരി]

2002-ലെ സെക്യൂരിറ്റൈസേഷൻ ആൻഡ് റീകൺസ്ട്രക്ഷൻ ഓഫ് ഫിനാൻഷ്യൽ അസറ്റ്സ് ആൻഡ് എൻഫോഴ്സ്മെന്റ് ഓഫ് സെക്യൂരിറ്റി ഇന്ററസ്റ്റ് ആക്ട്: 14, 13(2), 13(13) എന്നീ വകുപ്പുകൾ – ഈടു വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശം ഈടുകടക്കാരൻ ഏറ്റെടുക്കുന്നത് - ഈട് വെച്ച വസ്തു കൈവശപ്പെടുത്തുന്നതിൽ നിന്ന് വാടകക്കാരനെ തടയുന്ന -കടം വാങ്ങിയ വ്യക്തിയും ഭൂവുടമയും വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ വാടകക്കാരന്റെ ഒഴിപ്പിക്കലിൽ നിന്നുള്ള സംരക്ഷണം- വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, എതിർകക്ഷിയായ ബാങ്ക് കടം വാങ്ങിയവർക്ക് സാമ്പത്തിക സഹായം നൽകി - ബാങ്കിന് അനുകൂലമായി വസ്തു-ഈട് വെച്ച ആസ്തി പണയം വെച്ച് വായ്പ നൽകി - കടം വാങ്ങിയയാളുടെ അക്കൗണ്ടുകൾ വരുമാനം ഉണ്ടാക്കാത്ത ആസ്തികളായി പ്രഖ്യാപിച്ചു - ബാങ്ക് വകുപ്പ് 13(2) പ്രകാരം കടം വാങ്ങിയയാൾക്ക് നോട്ടീസ് നൽകി - കുടിയായ്മ തുടങ്ങിയതു മുതൽ താൻ പ്രതിമാസവാടകയ്ക്ക് ഈട് വെച്ച വസ്തുവിൽ വാടകക്കാരനാണെന്ന് അപ്പീൽവാദി അവകാശപ്പെടുന്നു - ബാങ്ക് വകുപ്പ് 14 പ്രകാരം ഹർജി നൽകി - ഈട് വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് സംരക്ഷണം തേടി അപ്പീൽവാദി -വാടകക്കാരൻ ഇടപെടൽ അപേക്ഷ നൽകി -രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത കുടിയായ്മ രേഖകൾ ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ലെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാട്ടി മജിസ്ട്രേറ്റ് അപേക്ഷ തള്ളി- അപ്പീലിൽ, വിധിച്ചു : കുടിയായ്മ തെളിയിക്കുന്നതിന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത രേഖകളോ മതിയായ തെളിവുകളോ നൽകിയിട്ടില്ല - വാടക രസീതുകളുടെ ഫോട്ടോസ്റ്റാറ്റ്

പകർപ്പുകൾ ഹാജരാക്കിയെങ്കിലും, ആദ്യത്തെ വാടക രസീതിന്റെ ഫോട്ടോസ്റ്റാറ്റ് പകർപ്പ് പണയം സൃഷ്ടിച്ചതിന് ശേഷമുള്ള തീയതിയിലുള്ളതാണ് - ഈട് വെച്ച വസ്തുവിൽ ഏതെങ്കിലും വാടകക്കാരൻ താമസിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് കടം വാങ്ങിയവർ അവകാശപ്പെട്ടിട്ടില്ല - കൂടാതെ, മൂന്നാം കക്ഷി മൂല്യനിർണ്ണയക്കാർ കടം വാങ്ങിയവർ ഈട് വെച്ച വസ്തുവിൽ താമസിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് സ്ഥിരീകരിച്ചു - കൂടാതെ, അപ്പീൽവാദിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, അയാൾ വാടകക്കാലാവധി കഴിഞ്ഞിട്ടും ഉടമയുടെ അനുവാദമില്ലാതെ വസ്തുവിൽ താമസിക്കുന്ന വാടകക്കാരനാണ്(tenant-in-sufference), അതിനാൽ വാടക നിയമത്തിന്റെ സംരക്ഷണത്തിന് അർഹനല്ല - വകുപ്പ് 13(13) പ്രകാരം കുടിയായ്മ പുതുക്കിയതാണെന്ന് അവകാശപ്പെട്ടാലും, ഈടുകടക്കാരന്റെ സമ്മതം ആവശ്യമായിരുന്നു, അത് തേടിയിട്ടില്ല - അതിനാൽ, മജിസ്ട്രേറ്റ് അപേക്ഷ തള്ളിയത് ശരിയാണ്.

അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കൊണ്ട്, കോടതി

വിധിച്ചു: 1.1 നിലവിലെ കേസിൽ, അപ്പീൽവാദിയുടെ കുടിയായ്മ വാദം സത്യസന്ധമാണോ എന്നതിൽ വലിയ സംശയമുണ്ട്, കാരണം അത് തെളിയിക്കാൻ വിശ്വസനീയമോ മതിയായതോ ആയ തെളിവുകളൊന്നും ഇല്ല. 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ താൻ ഈട് വെച്ച വസ്തുവിലെ ഒരു വാടകക്കാരനാണെന്ന് അപ്പീൽവാദി പറയുന്നു. എന്നാൽ, അദ്ദേഹം ഹാജരാക്കിയ രേഖകൾ വാടക രസീതുകളുടെ ഫോട്ടോസ്റ്റാറ്റ് പകർപ്പുകൾ മാത്രമാണ്, അതിൽ ഏറ്റവും പഴയത് 2013 മെയ് 12-ലേതാണ്, ഇത് പണയം സൃഷ്ടിച്ചതിനു ശേഷമുള്ള തീയതിയാണ്. ഈട് വെച്ച വസ്തുവിൽ ഏതെങ്കിലും വാടകക്കാരൻ താമസിച്ചിരുന്നതായി കടം വാങ്ങിയവർ ഒരിക്കലും പറഞ്ഞിട്ടില്ല എന്നതാണ് ശ്രദ്ധേയമായ കാര്യം. വായ്പ നൽകിയ സമയത്ത്, മൂന്നാം കക്ഷി മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരും കടം വാങ്ങിയവർ

തന്നെയാണ് അവിടെ താമസിച്ചിരുന്നതെന്ന് സ്ഥിരീകരിച്ചിരുന്നു. അങ്ങനെയാണെങ്കിൽ പോലും, അപ്പീൽവാദി 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ 2018 ഡിസംബർ 17 വരെ കൂടിയായ്മയുണ്ടെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്നു, എന്നാൽ ഇത് ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത പ്രമാണത്താൽ പിന്തുണക്കപ്പെടുന്നില്ല. കൂടാതെ, അപ്പീൽവാദിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ പോലും, അദ്ദേഹം "*വാടകക്കാലാവധി കഴിഞ്ഞിട്ടും ഉടമയുടെ അനുവാദമില്ലാതെ വസ്തുവിൽ താമസിക്കുന്ന വാടകക്കാരനാണ്*", അതിനാൽ വാടക നിയമപ്രകാരം സംരക്ഷണത്തിന് അർഹനല്ല. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(13) പ്രകാരം കൂടിയായ്മ പുതുക്കിയതാണെന്ന് അവകാശപ്പെട്ടാൽ പോലും, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(2) പ്രകാരം നോട്ടീസ് നൽകിയതിന് ശേഷം, ഈടായ് വെച്ച വസ്തു വിൽപന, പാട്ടം, അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് വഴികളിലൂടെ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിന് ഈടുകടക്കാരന്റെ അനുവാദം കടം വാങ്ങിയ ആൾ നേടേണ്ടതുണ്ട്. എന്നാൽ നിലവിലെ കേസിൽ കടം വാങ്ങിയ ആൾ അത്തരമൊരു അനുവാദം തേടിയിട്ടില്ലെന്ന് സമ്മതിക്കുന്നു.[ഖണ്ഡിക 14] [535-എഫ് -എച്ച് ; 536-എ -ബി]

ഹർഷദ് ഗോവർദ്ധൻ സോണ്ടഗർ vs. ഇന്റർനാഷണൽ അസറ്റ് റീകൺസ്ട്രക്ഷൻ കമ്പനി ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും (2014) 6 എസ്. സി. സി 1: [2014] 11 എസ്. സി. ആർ 605; *കനയ്യലാൽ ലാൽചന്ദ് സച്ച്ദേവ് vs. മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനം* (2011) 2 എസ്. സി. സി 782: [2011] 2 എസ്. സി. ആർ 602; *ബ്രജ്മോഹൻ ശ്യാംസുന്ദർ അഗർവാൾ vs. സെൻട്രൽ ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യയും മറ്റൊരാളും* (2019) 9 എസ്. സി. സി 94: [2019] 12 എസ്. സി. ആർ 352 - എന്നീ കേസുകൾ പരാമർശിക്കപ്പെട്ടു.

<u>ഉദ്ധരിച്ച കേസ് നിയമങ്ങൾ</u>

[2014] പരാമർശിച്ചു ഖണ്ഡിക 9
11 എസ്. സി. ആർ 605

[2011] 2 എസ്. സി. ആർ 602	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 9
[2019] 12 എസ്. സി. ആർ 352	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 12

ക്രിമിനൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2021-ലെ ക്രിമിനൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 843-844.

കേസ് നമ്പർ സി.സി. 381/എസ്.എ/2014-ൽ മുംബൈയിലെ എസ്പ്ലാനേഡിലെ ചീഫ് മെട്രോപൊളിറ്റൻ മജിസ്ട്രേറ്റിന്റെ 30.12.2015, 06.01.2016 എന്നീ തീയതികളിലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

അഡ്വ.ഗർവേഷ് കബ്ര അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി.

എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി, അഡ്വ.അതീവ് മാത്തൂർ, അഡ്വ.ഗഗൻ ഗുപ്ത, അഡ്വ.ജാഗ്രതി അഹ്ലുജ, അഡ്വ.ഹർഷവർധൻ ത്ധാ, അഡ്വ.യുഗന്ധര പവാർ ത്ധാ, അഡ്വ.അമൻ പഥക് എന്നിവർ ഹാജരായി.

കോടതി വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് എസ്. അബ്ദുൾ നസീർ

1. അനുമതി നൽകി.

2. ഇവിടെ നൽകിയിട്ടുള്ള അപ്പീലുകൾ, കേസ് നമ്പർ സി.സി. 381/എസ്.എ/2014-ൽ മുംബൈയിലെ എസ്പ്ലാനേഡിലെ ചീഫ് മെട്രോപൊളിറ്റൻ മജിസ്ട്രേറ്റ് പുറപ്പെടുവിച്ച 30.12.2015, 06.01.2016 എന്നീ തീയതികളിലെ ഉത്തരവുകൾക്കെതിരെയാണ്. തന്റെ കൈവശമുള്ള വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശം

എടുക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഈ കേസിലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയായ എച്ച്.ഡി.എഫ്.സി. ബാങ്കിനെ തടയുന്നതിനായി അപ്പീൽവാദി നൽകിയ അപേക്ഷ (എക്സിബിറ്റ്-8) ഈ ഉത്തരവുകൾ പ്രകാരം തള്ളിയിരുന്നു.

3. എച്ച്.ഡി.എഫ്.സി. ബാങ്ക്, എതിർകക്ഷികളായ 2, 3 എന്നിവർക്ക് (ചുരുക്കത്തിൽ, 'കടം വാങ്ങിയവർ') 5,50,00,000/- രൂപയുടെ (അഞ്ച് കോടി അമ്പത് ലക്ഷം രൂപ) സാമ്പത്തിക സഹായം നൽകിയിരുന്നു. 2013 ഏപ്രിൽ 3-ന്, ഈ വായ്പയിൽ ഈട് വെക്കുന്നതിനായി, കടം വാങ്ങിയവർ മുംബൈ, അന്ധേരി (ഇ), പോവായി, എം.എച്ച്.എ.ഡി.എ. ലേഔട്ട്, ആദി ശങ്കരാചാര്യ റോഡ്, വില്ലേജ് കോപ്പാരിയിലെ സോളിറ്റയർ, അഞ്ചാം നിലയിലെ ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 501 (ചുരുക്കത്തിൽ, "ഈട് വെച്ച വസ്തു") എന്ന വസ്തു ബാങ്കിൽ പണയം വെച്ചു.

4. കടം വാങ്ങിയവരുടെ അക്കൗണ്ടുകൾ 2013 ഒക്ടോബർ 31-ന് വരുമാനം ഉണ്ടാക്കാത്ത ആസ്തികളായി (എൻ.പി.എ.) പ്രഖ്യാപിച്ചു. 2014 ജനുവരി 25-ന് ബാങ്ക് 2002-ലെ സെക്യൂരിറ്റൈസേഷൻ ആൻഡ് റീകൺസ്ട്രക്ഷൻ ഓഫ് ഫിനാൻഷ്യൽ അസറ്റ്സ് ആൻഡ് എൻഫോഴ്സ്മെന്റ് ഓഫ് സെക്യൂരിറ്റി ഇന്ററസ്റ്റ് ആക്ട്, (ചുരുക്കത്തിൽ, "സർഫേസി നിയമം ") വകുപ്പ് 13(2) പ്രകാരം കടം വാങ്ങിയവർക്ക് നോട്ടീസ് നൽകി. 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ പ്രതിവർഷം 5% വർദ്ധനയോടെ 20,000/- രൂപ പ്രതിമാസ വാടകയ്ക്ക് താൻ ഈട് വെച്ച വസ്തുവിലെ ഒരു വാടകക്കാരനാണെന്ന് അപ്പീൽവാദി വാദിക്കുന്നു. കുടിയായ്മയുടെ തുടക്കം മുതൽ അദ്ദേഹം ട്രൂവുടമയ്ക്ക് കൃത്യമായി വാടക നൽകിയിരുന്നു.

5. 1ആം എതിർകക്ഷിയായ ബാങ്ക് സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 14 പ്രകാരം നൽകിയ ഹർജി മജിസ്ട്രേറ്റിന്റെ പരിഗണനയിലായിരുന്നതുകൊണ്ട്, ഈടു വെച്ച വസ്തുവിലുള്ള തന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് സംരക്ഷണം തേടി അപ്പീൽവാദി

എക്സിബിറ്റ് 8 അപേക്ഷ മജിസ്ട്രേറ്റിന് മുൻപിൽ ഫയൽ ചെയ്തു. 2015 ഡിസംബർ 30-ലെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം, അപ്പീൽവാദി രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത കുടിയായ്മ രേഖകൾ ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ലെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാട്ടി മജിസ്ട്രേറ്റ് അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഇടപെടൽ അപേക്ഷ തള്ളിക്കളഞ്ഞു.

6. കക്ഷികളുടെ അഭിഭാഷകരുടെ വാദങ്ങൾ കോടതി കേട്ടു. 1999-ലെ മഹാരാഷ്ട്ര വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം അപ്പീൽവാദി ഒരു സംരക്ഷിത വാടകക്കാരനാണെന്ന് അദ്ദേഹത്തിന്റെ അഭിഭാഷകൻ വാദിക്കുന്നു. അദ്ദേഹം കൃത്യമായി ഭ്രൂവുടമയ്ക്ക് വാടക നൽകുന്നുണ്ട്. 17.12.2018 വരെയുള്ള മുൻകൂർ വാടകയും നൽകിയിട്ടുണ്ട്. വാടകക്കാരനായി വന്നതു മുതൽ അദ്ദേഹത്തിന് തുടർച്ചയായി വാടക രസീതുകൾ ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട്. 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ വാക്കാലുള്ള ഒരു കുടിയായ്മയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അദ്ദേഹം ആ സ്ഥലത്ത് താമസിക്കുകയായിരുന്നു. അതിനാൽ, നിയമപരമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കാതെ അദ്ദേഹത്തെ ഈടു വെച്ച വസ്തുവിൽ നിന്ന് ഒഴിപ്പിക്കാൻ കഴിയില്ല.

7. മറുവശത്ത്, 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ 2013 മെയ് 12 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ഭ്രൂവുടമ നൽകിയെന്ന് പറയുന്ന വാടക രസീത് 2013 മെയ് 12-ൽ ഉള്ളതാണ്, ഇത് ബാങ്കിന് അനുകൂലമായി പണയം സൃഷ്ടിച്ചതിന് ശേഷമുള്ള തീയതിയാണെന്ന് എതിർകക്ഷിയായ ബാങ്കിന്റെ അഭിഭാഷകൻ വാദിക്കുന്നു. പണയത്തിന് മുമ്പ് കുടിയായ്മ സൃഷ്ടിക്കപ്പെട്ടിരുന്നു എന്ന് കാണിക്കുന്ന ഒരു രേഖയും ഇല്ല. അപ്പീൽവാദി വാദിക്കുന്നത് ഒരു വാക്കാലുള്ള കുടിയായ്മയെക്കുറിച്ചാണ്. വായ്പ നൽകുന്ന സമയത്ത്, മൂന്നാം കക്ഷി മൂല്യനിർണ്ണയക്കാർ കടം വാങ്ങിയവരാണ് ഈടു വെച്ച വസ്തുവിൽ താമസിച്ചിരുന്നതെന്ന് സ്ഥിരീകരിച്ചിരുന്നു. ബാങ്കിന് ഒരു നിവേദനം നൽകുമ്പോൾ, ഏതെങ്കിലും വാടകക്കാരൻ ഈടു വെച്ച വസ്തുവിൽ താമസിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് കടം

വാങ്ങിയവർ അവകാശപ്പെട്ടിട്ടില്ല. അപ്പീൽവാദി അവകാശപ്പെടുന്ന കുടിയായ്മ പിന്നീട് ഉണ്ടാക്കിയെടുത്ത കാര്യം മാത്രമാണ്, അത് ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളിലും സാഹചര്യങ്ങളിലും വിശ്വസിക്കാൻ കഴിയില്ല. അദ്ദേഹം അപ്പീൽ തള്ളാൻ അപേക്ഷിക്കുന്നു.

8. ബാറിൽ സമർപ്പിച്ച വാദങ്ങൾ കോടതി ശ്രദ്ധാപൂർവ്വം പരിഗണിക്കുകയും രേഖകൾ പരിശോധിക്കുകയും ചെയ്തു.

9. മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, താൻ 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ ഈടട് വെച്ച വസ്തുവിലെ ഒരു വാടകക്കാരനാണെന്നും 17.12.2018 വരെ മുൻകൂർ വാടക നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും അപ്പീവാദി വാദിക്കുന്നു. അപ്പീൽവാദി ഹാജരാക്കിയ രേഖകൾ വാടക രസീതുകളുടെ ഫോട്ടോസ്റ്റാറ്റ് പകർപ്പുകളാണ്. എന്നിരുന്നാലും, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(2) പ്രകാരം നൽകിയ നോട്ടീസിന് മറുപടിയായി, കടം വാങ്ങിയവർ വളരെ വിശദമായ ഒരു നിവേദനം അയച്ചു, അതിൽ ഈടട് വെച്ച വസ്തുവിൽ ഏതെങ്കിലും വാടകക്കാരൻ താമസിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് അവർ അവകാശപ്പെട്ടിട്ടില്ല. 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ 2018 ഡിസംബർ 17 വരെ കുടിയായ്മയുണ്ടെന്ന് അപ്പീൽവാദി വാദിച്ചു. 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ കുടിയായ്മ അവകാശപ്പെടുന്ന വാടക രസീത് 2013 മെയ് 12-ലെ ഫോട്ടോസ്റ്റാറ്റ് പകർപ്പാണ്, ഇത് പണയം സൃഷ്ടിച്ചതിന് ശേഷമുള്ള തീയതിയാണ്.

10. ഈടട് വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമം സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 14-ൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു.സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 17 അപ്പീൽ നൽകാനുള്ള അവകാശം നൽകുന്നു. കടം വാങ്ങിയ ആൾ ഉൾപ്പെടെ ആർക്കും കടം വീണ്ടെടുക്കാനുള്ള ട്രൈബ്യൂണലിനെ (ഡി.ആർ.ടി.) സമീപിക്കാം. സെക്ഷൻ 17, 2016-ലെ 44-ാം നമ്പർ നിയമം വഴി ഈടട് കടങ്ങൾ തിരിച്ചുപിടിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികളെ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തുകൊണ്ട്

ഭേദഗതി ചെയ്തിട്ടുണ്ട് (ചുരുക്കത്തിൽ, "ഭേദഗതി"). ഭേദഗതി പ്രകാരം, കടം വാങ്ങിയ വ്യക്തിക്കോ അല്ലെങ്കിൽ പരാതിയുള്ള മറ്റേതൊരു വ്യക്തിക്കോ കൈവശാവകാശം പുനഃസ്ഥാപിച്ച് നൽകാൻ കഴിയും. ഈ ഭേദഗതി 2016 സെപ്റ്റംബർ 1-ന് നിലവിൽ വന്നു. **ഹർഷദ് ഗോവർധൻ സോൻഡാഗർ vs. ഇൻറർനാഷണൽ അസറ്റ് റീകൺസ്ട്രക്ഷൻ കമ്പനി ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും**[1] എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി, കടം വാങ്ങിയ വ്യക്തിയുടെ കീഴിലുള്ള വാടകക്കാരന് അപ്പീൽ നൽകാനുള്ള അവകാശമുണ്ടെന്ന് വിധിച്ചു. **കനയ്യലാൽ ലാൽചന്ദ് സച്ച്ദേവ് vs. മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനം**[2] എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി, ഡി.ആർ.ടി-ക്ക് ഈടുകടക്കാരന്റെ നടപടി റദ്ദാക്കാൻ മാത്രമല്ല, മുൻപുണ്ടായിരുന്ന സ്ഥിതി പുനഃസ്ഥാപിക്കാനും കഴിയുമെന്ന് വിധിച്ചു. അതിനാൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 17-ന്റെ ഭേദഗതിക്ക് മുൻപ് പോലും അപ്പീൽവാദിക്ക് ആരോപണവിധേയമായ ഈ ഉത്തരവിനെ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം ഒരു ബദൽ മാർഗം ലഭ്യമായിരുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, നിലവിലെ അപ്പീൽ 2016 മുതൽ ഈ കോടതിയുടെ പരിഗണനയിലുള്ളതുകൊണ്ട്, ബദൽ മാർഗം തേടാൻ അപ്പീൽവാദിയോട് ആവശ്യപ്പെടാതെ, കേസ്, വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പരിശോധിക്കാൻ കോടതി ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

11. **ഹർഷദ് ഗോവർധൻ സോൻഡാഗർ** (മേൽ പരാമർശം) എന്ന കേസിൽ, കൂടിയാലോചന ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതലുള്ള കാലാവധിക്കാണെങ്കിൽ, രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത രേഖയിലൂടെ മാത്രമേ കൂടിയാലോചന ഉണ്ടാക്കാൻ കഴിയൂ എന്ന് ഈ കോടതി വ്യക്തമായി വിധിച്ചു. അത് ഇപ്രകാരമാണ്:

> "**36.** ഇപ്പോൾ എതിർകക്ഷികളുടെ വാദം കോടതി പരിഗണിക്കാം. ചില അപ്പീൽവാദികൾ ഈടായി വെച്ച വസ്തുവിലെ യഥാർത്ഥ പാട്ടക്കാരാണെന്ന്

[1] (2014) 6 എസ്. സി. സി 1

[2] (2011) 2 എസ്. സി. സി 782

തെളിയിക്കാൻ രേഖകളൊന്നും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. കോടതി മുമ്പാകെയുള്ള കേസുകളിൽ, ഭ്രവുടമ വാടകക്കാരന് നൽകിയ രേഖാമൂലമുള്ള പ്രമാണങ്ങളെയോ വാടക രസീതുകളെയോ ആണ് അപ്പീൽവാദികൾ ആശ്രയിച്ചത്. വസ്തു കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 107 പ്രകാരം, ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതലുള്ള കാലയളവിലേക്കോ, അല്ലെങ്കിൽ പ്രതിവർഷം വാടക നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ടോ ഉള്ള ഒരു സ്ഥാവര വസ്തുവിന്റെ പാട്ടം 'രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത രേഖയിലൂടെ മാത്രമേ ' സൃഷ്ടിക്കാൻ കഴിയൂ, മറ്റ് എല്ലാ സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെയും പാട്ടങ്ങൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത രേഖയിലൂടെയോ അല്ലെങ്കിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറിക്കൊണ്ടുള്ള വാക്കാലുള്ള കരാറിലൂടെയോ ഉണ്ടാക്കാം. അതിനാൽ, അപ്പീൽ നൽകിയവരിൽ ആരെങ്കിലും തങ്ങൾക്ക് ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതലുള്ള കാലയളവിലേക്ക് ഈട് വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് അർഹതയുണ്ടെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്നുണ്ടെങ്കിൽ, പാട്ടം കൊടുത്തയാൾ തനിക്ക് അനുകൂലമായി രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ഒരു രേഖ നടപ്പിലാക്കിയതിന്റെ തെളിവ് അദ്ദേഹം ഹാജരാക്കണം. അവർക്ക് അനുകൂലമായി രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത രേഖയുണ്ടെന്ന് തെളിയിക്കാതെ, രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്ത രേഖയെയോ കൈവശാവകാശം കൈമാറിക്കൊണ്ടുള്ള വാക്കാലുള്ള കരാറിനെയോ ആശ്രയിക്കുകയാണെങ്കിൽ, ചീഫ് മെട്രോപൊളിറ്റൻ മജിസ്ട്രേറ്റ് അല്ലെങ്കിൽ ജില്ലാ മജിസ്ട്രേറ്റ്, സന്ദർഭമനുസരിച്ച്, ആ രേഖയുടെ തീയതി മുതൽ അല്ലെങ്കിൽ ഭ്രവുടമ അദ്ദേഹത്തിന് കൈവശാവകാശം കൈമാറിയ തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതലുള്ള കാലയളവിലേക്ക് ഈട് വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് അദ്ദേഹത്തിന് അർഹതയില്ലെന്ന് നിഗമനത്തിലെത്തണം."

12. **ബജ്രംഗ് ശ്യാംസുന്ദർ അഗർവാൾ vs. സെൻട്രൽ ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യയും മറ്റൊരാളും**[3] എന്ന കേസിൽ, ഈട് വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിലുള്ള ഒരു വാടകക്കാരന്റെ അവകാശവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഈ കോടതിയുടെ മിക്കവാറും എല്ലാ തീരുമാനങ്ങളും പരിഗണിച്ചതിന് ശേഷം, പണയം സൃഷ്ടിക്കുന്നതിന് മുൻപ് തന്നെ നിയമപ്രകാരമുള്ള ഒരു സാധുവായ കുടിയായ്മ നിലവിലുണ്ടെങ്കിൽ, അത്തരം വാടകക്കാരന്റെ കൈവശാവകാശം ഈടുകടക്കാരന് ഏറ്റെടുത്ത് മാറ്റാൻ കഴിയില്ലെന്ന് ഈ കോടതിയിലെ മൂന്നംഗ ബെഞ്ച് വിധിച്ചു. ഒരു കുടിയായ്മ നിയമപ്രകാരം ഒരു പണയം സൃഷ്ടിച്ചതിനു ശേഷം, എന്നാൽ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(2) പ്രകാരം ഒരു നോട്ടീസ് നൽകുന്നതിന് മുൻപ് നിലവിൽ വരികയാണെങ്കിൽ, അത് 1882-ലെ വസ്തു കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 65-എ-യിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കണം. ഒരു വാടകക്കാരൻ, ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതൽ കാലയളവിലേക്ക് തനിക്ക് ഈട് വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് അർഹതയുണ്ടെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്നുണ്ടെങ്കിൽ, അതിന് ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത രേഖയുടെ നിർവഹണം പിന്തുണ നൽകണം. ഈ കോടതിയുടെ പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിൽ, ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത രേഖയുടെ അഭാവത്തിൽ, ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്ത രേഖയെയോ അല്ലെങ്കിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറിക്കൊണ്ടുള്ള വാക്കാലുള്ള കരാറിനെയോ മാത്രമാണ് വാടകക്കാരൻ ആശ്രയിക്കുന്നതെങ്കിൽ, വസ്തു കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ച കാലയളവിനപ്പുറം ഈട് വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് വാടകക്കാരന് അർഹതയില്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നു. കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

> **"24.1.** പണയം സൃഷ്ടിക്കുന്നതിന് മുൻപ് തന്നെ നിയമപ്രകാരമുള്ള ഒരു സാധുവായ കുടിയായ്മ നിലവിലുണ്ടെങ്കിൽ, അത്തരം വാടകക്കാരന്റെ

[3] (2019) 9 എസ്. സി. സി 94

കൈവശാവകാശം ഈടുകടക്കാരന് ഏറ്റെടുത്ത് മാറ്റാൻ കഴിയില്ല. പാട്ടങ്ങൾ അവസാനിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള ടി.പി. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 111 അനുസരിച്ച് പാട്ടം തീർപ്പാക്കണം. നിലവിലുള്ള ഒരു മുൻകാല പാട്ടത്തിന്റെ നിലനിൽപ്പ് ബാങ്ക് വായ്പ നൽകുമ്പോൾ ഏറ്റെടുക്കുന്ന അപകടസാധ്യതയെ അനിവാര്യമായും ബാധിക്കുന്നതുകൊണ്ട്, ബാങ്കുകൾ/കടം നൽകുന്നവർ ഇക്കാര്യത്തിൽ ഒരു സാധാരണ സൂക്ഷ്മപരിശോധന നടത്തിയിരിക്കണമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കുന്നു. അത്തരമൊരു വസ്തു പണയമായി സ്വീകരിക്കാൻ ബാങ്ക് തയ്യാറാണെങ്കിൽ, നിലവിലുള്ള കൂടിയായ്മയുടെ ഫലമായി വരുന്ന അപകടസാധ്യതയ്ക്ക് ബാങ്ക് സമ്മതിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് അനുമാനിക്കപ്പെടും. അത്തരം ഒരു സാഹചര്യത്തിൽ, സർഫേസി നിയമപ്രകാരമുള്ള നടപടികളിൽ ഒരു യഥാർത്ഥ വാടകക്കാരന്റെ അവകാശങ്ങൾ എടുത്തുകളയാൻ കഴിയില്ല."

24.2. ഒരു പണയം സൃഷ്ടിച്ചതിന് ശേഷം, എന്നാൽ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(2) പ്രകാരം നോട്ടീസ് നൽകുന്നതിന് മുൻപ്, നിയമപ്രകാരം ഒരു കൂടിയായ്മ നിലവിൽ വന്നാൽ, അത് ടി.പി. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 65-എ-യിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കണം.

24.3. എന്തായാലും, താൻ ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതൽ കാലയളവിലേക്ക് ഈട് വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് അർഹനാണെന്ന് ഏതെങ്കിലും വാടകക്കാരൻ അവകാശപ്പെടുന്നുണ്ടെങ്കിൽ, അതിന് ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത രേഖയുടെ നിർവഹണം പിന്തുണ നൽകണം. ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത രേഖയുടെ അഭാവത്തിൽ, ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്ത രേഖയെയോ അല്ലെങ്കിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറിക്കൊണ്ടുള്ള വാക്കാലുള്ള കരാറിനെയോ വാടകക്കാരൻ ആശ്രയിക്കുകയാണെങ്കിൽ, ടി.പി. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 107

പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ച കാലയളവിനപ്പുറം ഈട് വെച്ച വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് വാടകക്കാരന് അർഹതയില്ല.''

13. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(2), വകുപ്പ് 13(13) എന്നിവ പ്രകാരം,"*അനുവാദം കൂടാതെ തുടരുന്ന വാടകക്കാരന*" സർഫേസി നിയമപ്രകാരം വാടക നിയമത്തിന്റെ സംരക്ഷണം ലഭിക്കില്ലെന്നും വിധിന്യായത്തിൽ പറയുന്നു. ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

"35. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(2), വകുപ്പ് 13(13) എന്നിവ പ്രകാരം, "*അനുവാദം കൂടാതെ തുടരുന്ന വാടകക്കാരന*" സർഫേസി നിയമപ്രകാരം വാടക നിയമത്തിന്റെ സംരക്ഷണം അവകാശപ്പെടാൻ കഴിയില്ല. ഇതിന് വിരുദ്ധമായ ഏതൊരു വ്യാഖ്യാനവും, കടം തിരിച്ചുപിടിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു സ്വയം നടപ്പാക്കാവുന്ന നിയമമാക്കി സർഫേസി നിയമത്തെ മാറ്റുന്നതിൽ പ്രധാന പങ്കുവഹിക്കുന്ന വകുപ്പ് 13(13) നിർമ്മിച്ചതിലൂടെ നിയമസഭ ഉദ്ദേശിച്ച ലക്ഷ്യത്തിന് എതിരായിരിക്കും. കൂടാതെ, ഇത് വളരെ വിശാലമായ പദങ്ങളിൽ രചിച്ചിട്ടുള്ള സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 35-നും വിരുദ്ധമായിരിക്കും.''

14. നിലവിലെ കേസിൽ, അപ്പീൽവാദിയുടെ കൂടിയായ വാദം സത്യസന്ധമാണോ എന്നതിൽ വലിയ സംശയമുണ്ട്, കാരണം അത് തെളിയിക്കാൻ വിശ്വസനീയമോ മതിയായതോ ആയ തെളിവുകളൊന്നും ഇല്ല. 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ താൻ ഈട് വെച്ച വസ്തുവിലെ ഒരു വാടകക്കാരനാണെന്ന് അപ്പീൽവാദി പറയുന്നു. എന്നാൽ, അദ്ദേഹം ഹാജരാക്കിയ രേഖകൾ വാടക രസീതുകളുടെ ഫോട്ടോസ്റ്റാറ്റ് പകർപ്പുകൾ മാത്രമാണ്, അതിൽ ഏറ്റവും പഴയത് 2013 മെയ് 12-ലേതാണ്, ഇത് പണയം സൃഷ്ടിച്ചതിനു ശേഷമുള്ള തീയതിയാണ്. ഈട് വെച്ച വസ്തുവിൽ ഏതെങ്കിലും വാടകക്കാരൻ താമസിച്ചിരുന്നതായി കടം വാങ്ങിയവർ ഒരിക്കലും പറഞ്ഞിട്ടില്ല

എന്നതാണ് ശ്രദ്ധേയമായ കാര്യം. വായ്പ നൽകിയ സമയത്ത്, മൂന്നാം കക്ഷി മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരും കടം വാങ്ങിയവർ തന്നെയാണ് അവിടെ താമസിച്ചിരുന്നതെന്ന് സ്ഥിരീകരിച്ചിരുന്നു. അങ്ങനെയാണെങ്കിൽ പോലും, അപ്പീൽവാദി 2012 ജൂൺ 12 മുതൽ 2018 ഡിസംബർ 17 വരെ കൂടിയായ്മയുണ്ടെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്നു, എന്നാൽ ഇത് ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത പ്രമാണത്താൽ പിന്തുണക്കപ്പെടുന്നില്ല. കൂടാതെ, അപ്പീൽവാദിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ പോലും, അദ്ദേഹം ഒരു "*വാടകക്കാലാവധി കഴിഞ്ഞിട്ടും ഉടമയുടെ അനുവാദമില്ലാതെ വസ്തുവിൽ താമസിക്കുന്ന വാടകക്കാരനാണ്*", അതിനാൽ വാടക നിയമപ്രകാരം സംരക്ഷണത്തിന് അർഹനല്ല. രണ്ടാമതായി, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(13) പ്രകാരം കൂടിയായ്മ പുതുക്കിയതാണെന്ന് അവകാശപ്പെട്ടാൽ പോലും, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(2) പ്രകാരം നോട്ടീസ് നൽകിയതിന് ശേഷം, ഈട് വെച്ച വസ്തു വിൽപന, പാട്ടം, അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് വഴികളിലൂടെ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിന് ഈടുകടക്കാരന്റെ അനുവാദം കടം വാങ്ങിയ ആൾ നേടേണ്ടതുണ്ട്. എന്നാൽ നിലവിലെ കേസിൽ കടം വാങ്ങിയ ആൾ അത്തരമൊരു അനുവാദം തേടിയിട്ടില്ലെന്ന് സമ്മതിക്കുന്നു.

15. മുകളിൽ പറഞ്ഞവ കണക്കിലെടുത്ത്, ഈ അപ്പീലുകളിൽ യാതൊരു യോഗ്യതയും കോടതി കാണുന്നില്ല, അതനുസരിച്ച് അവ തള്ളുന്നു.

നിധി ജെയിൻ അപ്പീലുകൾ തള്ളി.