നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമിത 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 നിർവ്വഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

ഏഷ്യൻ ഹോട്ടൽസ് (നോർത്ത്) ലിമിറ്റഡ്

V.

അലോക് കുമാർ ലോധയും മറ്റുള്ളവരും

(സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3703-3750/2022)

2022 ജൂലൈ 12

[ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ. ഷാ, ജസ്റ്റിസ് ബി. വി. നാഗരത്ന]

സിവിൽ നടപടിക്രമം 1908 - ഓർഡർ I, റൂൾ 10 & ഓർഡർ VI, റൂൾ 17 - അന്യായത്തിന്റെ ഭേദഗതി - ആവശ്യമുള്ള ശരിയായ കക്ഷികളെ കക്ഷി ചേർക്കുന്നത് - അപ്പീൽവാദി എതിർകക്ഷി ഉൾപ്പെടെ വിവിധ കടയുടമകൾക്ക് വ്യക്തിഗത കടകൾക്കുള്ള ലൈസൻസുകൾ നൽകി - ലൈസൻസ് റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ടുള്ള നോട്ടീസ് അപ്പീൽവാദി എതിർകക്ഷികൾക്ക് നൽകി - കടയുടെയോ പരിസരത്തിന്റെയോ കാര്യത്തിൽ അനുവദിച്ച ലൈസൻസ് പിൻവലിക്കാനാവാത്തതും നിലനിൽക്കുന്നതുമാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിനായി എതിർകക്ഷികൾ ഒരു സ്യൂട്ട് ഫയൽ ചെയ്തു - മേൽപ്പറഞ്ഞ സ്യൂട്ട് തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കാത്ത സമയത്ത്, ചില ബാങ്കുകൾക്ക് അനുകൂലമായി അപ്പീൽവാദി നടത്തിയ വിവിധ പണയങ്ങളെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്നതിനായി അന്യായത്തിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുന്നതിനായി എതിർകക്ഷി അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചു - ബാങ്കുകളെയും ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളെയും കക്ഷി ചേർക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് മറ്റൊരു അപേക്ഷയും സമർപ്പിച്ചു - രണ്ട് അപേക്ഷകളും ഹൈക്കോടതി അനുവദിച്ചു - അപ്പീലിൽ, കോടതി വിധിച്ചു :

ഉദ്ദേശിച്ച ഭേദഗതിയിലൂടെ, നടത്തിയ എല്ലാ പണയങ്ങളും/ചാർജ്ജുകളും പ്രാരംഭത്തിൽ തന്നെ അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കണമെന്ന് യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ അഭ്യർത്ഥിച്ച - അത്തരമൊരു അപേക്ഷ പോലും വളരെ അവ്യക്തമാണെന്ന് പറയാം - കാലാകാലങ്ങളിൽ നടത്തിയ വിവിധ പണയങ്ങൾ/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ എതിർകക്ഷികളെ ഇപ്പോൾ എങ്ങനെ അനുവദിക്കും - കുറെയധികം വർഷങ്ങൾക്ക് ശേഷം കടകൾ ഉൾപ്പെടെ മുഴുവൻ പരിസരത്തും നടത്തിയ പണയങ്ങൾ/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ എതിർകക്ഷികളെ അനുവദിക്കാനാവില്ല - ഹൈക്കോടതി ഭേദഗതി അപേക്ഷ അനുവദിക്കുമ്പോൾ വസ്തുതയെ ശരിയായി വിലമതിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അത്തരമൊരു ഭേദഗതി അനുവദിക്കുന്നതിലൂടെ വ്യവഹാരങ്ങളുടെ സ്വഭാവം മാറുമെന്ന വസ്തുത പരിഗണിക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല - ഇത് വ്യവഹാര കാരണങ്ങൾ അനുചിതമായി വ്യവഹാരത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിന് കാരണമായി - അന്യായക്കാർ ഡൊമിനസ് ലിറ്റസ് ആണെന്ന തത്വം എതിർകക്ഷികളായ് കക്ഷി ചേർക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കക്ഷികളെ കക്ഷി ചേർക്കേണ്ടത് ആവശ്യവും അല്ലെങ്കിൽ ശരിയായ കക്ഷികളായിട്ടുള്ളതുമായ ഒരു കേസിൽ മാത്രമേ ബാധകമാകൂ - അന്യായക്കാർ ഡൊമിനസ് ലിറ്റസ് ആണെന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആവശ്യമില്ലാത്തതും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ ശരിയായ കക്ഷികളല്ലാത്തതുമായ ഏതെങ്കിലും ഒരു കക്ഷിയെ എതിർകക്ഷിയായി കക്ഷി ചേർക്കാൻ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കാൻ കഴിയില്ല - അതിനാൽ, ബന്ധപ്പെട്ട ലൈസൻസുകൾ റദ്ദാക്കുന്നതിനെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്ന ഒരു കേസിൽ, മുഴുവൻ പരിസരത്തും നടത്തിയ ബന്ധപ്പെട്ട പണയങ്ങൾ/ചാർജ്ജുകൾ പ്രാരംഭത്തിൽ തന്നെ അസാധുവാണെന്ന രീതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ വാദികളെ അനുവദിക്കാനാവില്ല.

അപ്പീലുകൾ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് കോടതി

വിധിച്ചു : 1. തുടക്കത്തിൽ തന്നെ, 1982 മുതൽ വിവിധ മോർട്ട്ഗേജ് ബാങ്കുകൾ/ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് അനുകൂലമായി പണയങ്ങൾ നടത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും അവ കാലാകാലങ്ങളിൽ വിപുലീകരിക്കുകയും/അല്ലെങ്കിൽ റോൾഓവർ ചെയ്യുകയും റീഫിനാൻസ് ചെയ്യുകയും മാറ്റിസ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നതും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ കൈവശപ്പെടുത്തിയ കടകൾ/പരിസരങ്ങൾ മാത്രമല്ല പണയപ്പെടുത്തിയത്, ഹയാത്ത് റെസിഡൻസി ഉൾപ്പെടെയുള്ള മുഴുവൻ പരിസരവും പണയപ്പെടുത്തി. മുഴുവൻ പരിസരത്തിന്റെയും ഭാഗമായ വ്യക്തിഗത കടകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടാണ് യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർക്ക് ലൈസൻസ് നൽകിയത്. അപ്പീൽവാദി പറയുന്നതനുസരിച്ച്, ആദ്യത്തെ പണയം 1982 ലാണ് നടത്തിയത്. ആ സമയത്ത്, യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരാരും ലൈസൻസ് ഉടമകളായിരുന്നില്ല. എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ ഉൾപ്പെടെ വിവിധ കടയുടമകൾക്ക് 1983 മുതൽ പരിസരത്തെ വ്യക്തിഗത കടകൾക്കുള്ള ലൈസൻസ് നൽകിയിട്ടുണ്ട്. അപ്പീൽവാദി, ഉടമ അല്ലെങ്കിൽ ലൈസൻസർ എന്ന നിലയിൽ, യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരായ ലൈസൻസ് ഉടമകൾക്ക് അനുകൂലമായി അനുവദിച്ച ലൈസൻസുകൾ റദ്ദാക്കി. ലൈസൻസ് റദ്ദാക്കിയത് അതത് സ്യൂട്ടുകളിലെ വിഷയമാണ്. അതിനാൽ, അതത് സ്യൂട്ടുകളിൽ ഉള്ള ഒരേയൊരു തർക്കം/പ്രശ്നം അതത് ലൈസൻസുകൾ റദ്ദാക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്. അന്യായത്തിന്റെ ഭേദഗതിയിലൂടെ, അപ്പീൽവാദി മുഴുവൻ പരിസരത്തിനുമേലും നടത്തിയ പണയം/ചാർജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യുക എന്നതാണ് ഇപ്പോൾ അന്യായക്കാരുടെ ആവശ്യം. അതുപോലെ ഹോട്ടലിന്റെ തുടർച്ചയായ വികസനത്തിന് വേണ്ടി അപ്പീൽവാദി നടത്തിയ പണയങ്ങളുമായി യഥാർത്ഥ അന്യയക്കാർക്ക് യാതൊരു ബന്ധവുമില്ല.

ഉദ്ദേശിച്ച ഭേദഗതിയിലൂടെ, യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ അവിടെ നടത്തിയ എല്ലാ പണയങ്ങളും/ചാർജ്ജുകളും പ്രാരംഭത്തിൽ തന്നെ അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കാൻ അഭ്യർത്ഥിച്ചു. അത്തരമൊരു അപേക്ഷ പോലും വളരെ അവ്യക്തമാണെന്ന് പറയാം. കാലാകാലങ്ങളിൽ നടത്തിയ വിവിധ പണയങ്ങൾ/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരെ ഇപ്പോൾ എങ്ങനെ അനുവദിക്കും. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, ലൈസൻസ് കരാർ (ഖണ്ഡം 13) പ്രകാരം പോലും ലൈസൻസർക്ക് അതിന്റെ ഭൂമി, പരിസരം, കെട്ടിടങ്ങൾ (കടകൾ ഉൾപ്പെടെ) തുടങ്ങിയ നിലവിലുള്ളതും നിർമ്മിക്കാൻ പോകുന്നതുമായ വസ്തുവകകൾ ഹോട്ടൽ പ്രോജക്ടിന്റെ പൂർത്തീകരണത്തിന് വേണ്ടി ബാങ്കുകളും ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളും നൽകിയ വായ്പയ്ക്ക് ഈടായി ആദ്യ ചാർജിലൂടെ ചാർജ്ജുകൾ/പണയം വയ്ക്കാൻ അവകാശമുണ്ടെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അതിനാൽ, ലൈസൻസികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർക്ക് മുഴുവൻ പരിസരവും കടകൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങളും ചാർജ്ജുകൾ/പണയം വച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് അറിയാം. ആ കാഴ്ചപ്പാടിൽ, ഇപ്പോൾ നിരവധി വർഷങ്ങൾക്ക് ശേഷം, കടകൾ ഉൾപ്പെടെ മുഴുവൻ പരിസരത്തും നടത്തിയ പണയങ്ങൾ/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കാനാവില്ല. (ഖണ്ഡിക 7)

2. സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ച് ഭേദഗതിയ്ക്കുള്ള അപേക്ഷ അനുവദിച്ചപ്പോൾ ഹൈക്കോടതി കേസുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വസ്തുതകൾ വേണ്ട രീതിയിൽ പരിഗണിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അത്തരം ഒരു ഭേദഗതി അനുവദിക്കുന്നതിലൂടെയും ബന്ധപ്പെട്ട ചാർജ്ജുകൾ/പണയങ്ങൾ തുടക്കം മുതൽ അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ ഉൾക്കൊള്ളുന്ന അന്യായം ഭേദഗതി ചെയ്യാൻ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കുന്നതിലൂടെയും സ്യൂട്ടുകളുടെ സ്വഭാവം മാറുമെന്ന വസ്തുത

പരിഗണിക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല. നിയമം അനുസരിച്ച്, ഔപചാരിക അപേക്ഷ ഉൾപ്പെടെ അന്യായത്തിൽ ഭേദഗതി വരുത്താൻ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കുന്നതിലൂടെ സ്യൂട്ടിന്റെ സ്വഭാവം മാറാൻ സാധ്യതയുണ്ട്, ആ സാഹചര്യത്തിൽ, ഭേദഗതി അനുവദിക്കുന്നതിൽ കോടതി ന്യായീകരിക്കപ്പെടില്ല. ഇത് വ്യവഹാര കാരണങ്ങൾ അനുചിതമായി വ്യവഹാരത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിന് കാരണമായിട്ടുണ്ട്. ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ അപവദിത ഉത്തരവിൽ നിന്ന്, അന്യായക്കാരനെ ഡൊമിനിസ് ലിറ്റസായി ഹൈക്കോടതി പരിഗണിക്കുന്നുവെന്ന് തോന്നുന്നു. കൂടാതെ, കസ്തൂരി (മേൽപരാമർശം) കേസിൽ വലിയ തോതിൽ ആശ്രയിച്ചുള്ളതായും തോന്നുന്നു. എന്നാൽ, അന്യായക്കാർ ഡൊമിനസ് ലിറ്റസ് ആണെന്ന തത്വം എതിർകക്ഷികളായ് കക്ഷി ചേർക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കക്ഷികളെ കക്ഷി ചേർക്കേണ്ടത് ആവശ്യവും അല്ലെങ്കിൽ ശരിയായ കക്ഷികളായിട്ടുള്ളതുമായ ഒരു കേസിൽ മാത്രമേ ബാധകമാകൂ. അന്യായക്കാർ ഡൊമിനസ് ലിറ്റസ് ആണെന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആവശ്യമില്ലാത്ത അല്ലെങ്കിൽ ശരിയായ കക്ഷിയല്ലാത്ത ഏതെങ്കിലും ഒരു കക്ഷിയെ എതിർകക്ഷിയായി കക്ഷി ചേർക്കാൻ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കാൻ കഴിയില്ല. മേൽപ്പറഞ്ഞ കാരണങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത്, ഔപചാരിക അപേക്ഷയുൾപ്പെടുന്ന അന്യായം ഭേദഗതി ചെയ്യാൻ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരെ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരവും ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 പ്രകാരവുമുള്ള അപേക്ഷകൾ അനുവദിച്ചതിൽ ഹൈക്കോടതി ഗുരുതരമായ വീഴ്ച വരുത്തി. മേൽപ്പറഞ്ഞ അപേക്ഷയിൽ മുഴുവൻ പരിസരത്തെയും ചാർജ്ജുകൾ/പണയങ്ങൾ തുടക്കം മുതൽ അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കാനും ബന്ധപ്പെട്ട ബാങ്കുകളെ/ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളെ എതിർകക്ഷിയായി കക്ഷി ചേർക്കാൻ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കാനും അന്യായക്കാർ അഭ്യർത്ഥിച്ചു.

സ്ഥിരമായ ലൈസൻസ് ഉടമകൾ എന്ന നിലയിലുള്ള അന്യായക്കാരുടെ അവകാശങ്ങൾ ഇതുവരെ തീരുമാനിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ല. യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരുടെ ലൈസൻസുകൾ റദ്ദാക്കിയിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, ബന്ധപ്പെട്ട ലൈസൻസുകൾ റദ്ദാക്കുന്നതിനെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്ന ഒരു കേസിൽ, മുഴുവൻ പരിസരത്തും നടത്തിയ ബന്ധപ്പെട്ട പണയങ്ങൾ/ചാർജുകൾ പ്രാരംഭത്തിൽ തന്നെ അസാധുവാണെന്ന രീതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ വാദികളെ അനുവദിക്കാനാവില്ല. 1982-ൽ ആദ്യത്തെ ചാർജ് നടത്തി എന്ന വസ്തുതയ്ക്ക് പുറമെ, ഹോട്ടൽ പ്രോജക്ടിന്റെ/പരിസരത്തിന്റെ തുടർച്ചയായ വികസനം ഉറപ്പാക്കുന്നതിന് സമയാസമയങ്ങളിൽ മോർട്ട്ഗേജുകൾ പുതുക്കുകയും റീഫിനാൻസ് ചെയ്യുകയും പുനസ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്ന് അപ്പീൽവാദി പറയുന്നു. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരവും ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 പ്രകാരവും അപേക്ഷ അനുവദിച്ച് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത ഉത്തരവുകൾ വസ്തുതകളുടെയും നിയമത്തിന്റെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ സുസ്ഥിരമല്ല. (ഖണ്ഡിക 8-10)

കസ്തൂരി v. ഇയ്യംപെരുമാളും മറ്റുള്ളവരും **(2005) 6 എസ്. സി. സി 733: [2005] 3 എസ്.സി.ആർ 864-ബാധകമല്ലെന്ന് വിധിച്ചു .**

രേവജീതു ബിൽഡേഴ്സ് ആൻഡ് ഡവലപ്പേഴ്സ് v. നാരായണസ്വാമിയും മക്കളും & മറ്റുള്ളവരും **(2009) 10 എസ്. സി. സി 84: [2009]15 എസ്.സി.ആർ 103;** അശ്രുതോഷ് ചതുർവേദി v . പ്രണോ ദേവി **(2008)15 എസ്.സി.സി 610: [2008]6 എസ്. സി. ആർ 801;** ടി. എൻ. അലോയ് ഫൌണ്ടറി കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. ടി. എൻ. ഇലക്ട്രിസിറ്റി ബോർഡും മറ്റുള്ളവരും. **(2004)3 എസ്. സി. സി 392: [2004]**

2 എസ്.സി.ആർ 352; എൽജെ ലീച്ച് & കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. ജാർഡിൻ സ്കിന്നർ & കമ്പനി **എ ഐ ആർ 1957 എസ് .സി .357: [1957] SCR 438;** രാജേഷ് കുമാർ അഗർവാളും മറ്റുള്ളവരും v. കെ.കെ.മോദിയും മറ്റുള്ളവരും **എ ഐ ആർ 2006 SC 1647: [2006] 3 എസ്.സി.ആർ 175-പരാമർശിച്ചു.**

കേസ് നിയമ സൂചിക

[2005] 3 എസ് സി ആർ 864	**ബാധകമല്ല**	**ഖണ്ഡിക 3.6**
[2009] 15 എസ് സി ആർ 103	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 3.6**
[2008] 6 എസ് സി ആർ 801	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 5.11**
[2004] 2 എസ് സി ആർ 352	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 5.11**
[1957] എസ് സി ആർ 438	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 5.11**
[2006] 3 എസ് സി ആർ 175	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 6.3**

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത : 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3703-3750.

2020 ലെ സി.എസ്.നമ്പർ. 189 ൽ 2021 ലെ ഐ .എ .നമ്പർ 5173-5174 ൽ 15.09.2021 ന് ന്യൂഡൽഹിയിലെ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിൽ

നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

മുകുൾ റോഹ്തഗി, സീനിയർ. അഡ്വ. കരൺ ഭാരിഹോക്കെ, സിദ്ധാന്ത് കുമാർ, മിഷ റോഹ്തഗി, സിദ്ധാന്ത് ശർമ, ആകാൻഷ കൗൾ, മന്യാ ചന്ദോക്, എന്നിവർ - അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി.

അവിഷ്കർ സിങ്വി, നിപുൺ കത്യാൽ, നവേദ് അഹമ്മദ്, അഭികൽപ് പ്രതാപ് സിംഗ്, രാഹുൽ ഗുപ്ത, ആരവ് കപൂർ, ശേഖർ ഗുപ്ത, നിതിൻ സലൂജ എന്നിവർ - എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ. ഷാ -

1.0. ഈ ഗ്രൂപ്പ് അപ്പീലുകളിൽ നിന്ന് നിയമത്തിന്റെയും വസ്തുതകളുടെയും പൊതുവായ പ്രശ്നം ഉയരുകയും ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ പൊതുവായ അപവദിത വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും ഉയർന്നുവരികയും ചെയ്യുന്നതിനാൽ, ഈ അപ്പീലുകളെല്ലാം ഈ പൊതു വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും ഒരുമിച്ച് തീരുമാനിക്കുകയും തീർപ്പാക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.

2.0. സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 1 റൂൾ 10, ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 എന്നിവ പ്രകാരം ബന്ധപ്പെട്ട കമർഷ്യൽ സ്യൂട്ടുകളിൽ ബന്ധപ്പെട്ട അപേക്ഷകളിൽ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതി 15.09.2021 ന് പുറപ്പെടുവിച്ച പൊതു അപവദിത വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരൻ സമർപ്പിച്ച മേൽപ്പറഞ്ഞ എല്ലാ അപേക്ഷകളും ഹൈക്കോടതി

അനുവദിക്കുകയും ബന്ധപ്പെട്ട കേസുകൾ ഭേദഗതി ചെയ്യാൻ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരനെ അനുവദിക്കുകയും മോർട്ട്ഗേജിയെ (പണയ വസ്തു സ്വീകരിച്ച് പണം നൽകുന്ന വ്യക്തി) (ബാങ്കുകൾ) കക്ഷി ചേർക്കാൻ ഉത്തരവിടുകയും ചെയ്തതിൽ അതൃപ്തിയുള്ള യഥാർത്ഥ ഒന്നാം നമ്പർ എതിർകക്ഷി - ഏഷ്യൻ ഹോട്ടൽസ് (നോർത്ത്) ലിമിറ്റഡ് നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്തു.

3.0. സൗകര്യത്തിനുവേണ്ടി, 2020 ലെ സിവിൽ സ്യൂട്ട് (കൊമേഴ്സ്യൽ) നമ്പർ 189 ൽ 2021 ലെ ഐഎ നമ്പർ 5173-5174 ൽ ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത ഉത്തരവ് പ്രധാന വിഷയമായി കണക്കാക്കും. അതിനാൽ, സൗകര്യത്തിനായും ആവർത്തനം ഒഴിവാക്കുന്നതിനും, നിലവിലെ അപ്പീലുകളിലേക്ക് നയിക്കുന്ന 2020 ലെ സിവിൽ സ്യൂട്ട് (കൊമേഴ്സ്യൽ) നമ്പർ 189 ലെ വസ്തുതകൾ ചുവടെ വിവരിക്കുന്നു :

3.1. അപ്പീൽവാദി, 1983 മുതൽ പരിസരത്തെ വ്യക്തിഗത കടകൾക്കുള്ള ലൈസൻസുകൾ ഇവിടെ എതിർകക്ഷിയായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരൻ ഉൾപ്പെടെയുള്ള വിവിധ കടയുടമകൾക്ക് നൽകിവരുന്നു. 29.5.2020 ന് യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരന്റെ ലൈസൻസ് പിൻവലിച്ച് കൊണ്ട് ലൈസൻസർ നോട്ടീസ് നൽകി. മറ്റ് ലൈസൻസികൾക്കും സമാനമായ നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടുണ്ട്. ഇതിനെതിരെ അതത് ലൈസൻസികൾ അപ്പീൽവാദിയായ-ലൈസൻസർ-ഏഷ്യൻ ഹോട്ടൽസ് (നോർത്ത്) ലിമിറ്റഡിനെതിരെ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതിയിൽ അതത് സ്യൂട്ടുകൾ ഫയൽ ചെയ്തു. അതിൽ കടയുടെയും പരിസരത്തിന്റെയും കാര്യത്തിൽ അന്യായക്കാരന് അനുകൂലമായി നൽകിയ ലൈസൻസ് പിൻവലിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും എതിർകക്ഷി ലൈസൻസ്

റദ്ദാക്കിയത് നിയമവിരുദ്ധമാണെന്നും അതിനാൽ അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കണമെന്നും ലൈസൻസികൾ ആവശ്യപ്പെട്ടു. ട്രാൻസ്ഫർ സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ എതിർകക്ഷി നടപ്പിലാക്കുന്നതുവരെ നിലവിലുള്ള ലൈസൻസ് പ്രകാരം മേൽപ്പറഞ്ഞ സ്ഥലം/കട കൈവശം വയ്ക്കാനും ഉപയോഗിക്കാനും അന്യായക്കാരന് അനിയന്ത്രിതമായ അവകാശമുണ്ടെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കുന്ന ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കണമെന്നും അപേക്ഷിച്ചു.

3.2. അപ്പീൽവാദിയായ എതിർകക്ഷി ഹൈക്കോടതിയിൽ ഹാജരായി. 1996 ലെ ആർബിട്രേഷൻ ആൻഡ് കൺസിലിയേഷൻ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 8 കണക്കിലെടുത്ത് കേസ് നിലനിർത്താൻ കഴിയില്ലെന്ന് എതിർകക്ഷി വാക്കാലുള്ള എതിർപ്പ് ഉന്നയിച്ചു. വാക്കാലുള്ള അപേക്ഷയിൽ, ലൈസൻസ് കരാറിലെ മദ്ധ്യസ്ഥതയ്ക്കുള്ള വ്യവസ്ഥ കണക്കിലെടുത്ത് കക്ഷികൾക്ക് മദ്ധ്യസ്ഥതയിലൂടെ പരിഹാരം നേടാനുള്ള സ്വാതന്ത്ര്യം നൽകിക്കൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി 21.07.2020 ലെ ഉത്തരവിലൂടെ സ്യൂട്ടുകൾ തള്ളി. മേൽപ്പറഞ്ഞ സ്വാതന്ത്ര്യത്തോടെ സ്യൂട്ടുകൾ തള്ളിക്കൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് ഡിവിഷൻ ബെഞ്ചിന് മുമ്പാകെ ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീലിന്റെ വിഷയമായിരുന്നു. ഡിവിഷൻ ബെഞ്ച് ഈ അപ്പീൽ അനുവദിക്കുകയും കേസ് മടക്കി അയയ്ക്കുകയും ചെയ്തു. 1996 ലെ ആർബിട്രേഷൻ ആൻഡ് കൺസിലിയേഷൻ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 8 പ്രകാരം അപേക്ഷ നൽകാൻ എതിർകക്ഷിക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യം നൽകി. അത്തരമൊരു അപേക്ഷ എതിർകക്ഷി സമർപ്പിച്ചതാണെന്നും വിധിനിർണയത്തിന് കാത്തിരിക്കുകയാണെന്നും പറയുന്നു.

3.3 മേൽപ്പറഞ്ഞ സ്യൂട്ട് തീർപ്പാക്കാത്ത സമയത്ത്, അന്യായം ഭേദഗതി

ചെയ്യണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരം അന്യായക്കാരൻ നിലവിലെ ഐ. എ. നമ്പർ 5174/2021 ഫയൽ ചെയ്തു. ഇതിലൂടെ അന്യായക്കാരൻ, എതിർകക്ഷിയായ ഹോട്ടൽ ചില ബാങ്കുകൾക്ക് അനുകൂലമായി നടത്തിയ വിവിധ പണയങ്ങളെ ചോദ്യം ചെയ്ത് സ്യൂട്ട് ഭേദഗതി ചെയ്യാൻ നിർദ്ദേശിച്ചു. മേൽപ്പറഞ്ഞ അപേക്ഷയിൽ, സാമ്പത്തിക സ്ഥാപനങ്ങൾക്കോ ബാങ്കുകൾക്കോ വേണ്ടി എതിർകക്ഷി നടത്തിയ പണയങ്ങൾ 2.9.1991 മുതൽ മേൽപ്പറഞ്ഞ സ്ഥലത്തെ അന്യായക്കാരന്റെ താല്പര്യത്തെ പരിമിതപ്പെടുത്തുന്ന പരിധി വരെ നിയമവിരുദ്ധവും പ്രാരംഭത്തിൽ തന്നെ അസാധുവുമാണെന്നതാണ് അന്യായക്കാരന്റെ കേസ്. അതിനാൽ, അന്യായക്കാരന്റെ അവകാശങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് തുടർ ഭേദഗതികൾ വരുത്താൻ ശ്രമിച്ചു. പ്രസ്തുത അപേക്ഷയിലൂടെ, ബാങ്കുകൾക്ക് അനുകൂലമായി നടപ്പാക്കിയ പണയാധാരങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള പണയങ്ങൾ അസാധുവാണെന്നും വിഷയ പരിസരത്ത് അന്യായക്കാരന്റെ അവകാശം, ഉടമസ്ഥാവകാശം, താൽപ്പര്യം എന്നിവ ഉൾക്കൊള്ളുന്ന പരിധി വരെ നിയമവിരുദ്ധമാണെന്നും പ്രഖ്യാപിച്ചുകൊണ്ട് എതിർകക്ഷിക്കെതിരെ ഒരു ഉത്തരവ് ആവശ്യപ്പെട്ട് കൊണ്ട് ഹർജിയിലെ വ്യവസ്ഥ ഭേദഗതി ചെയ്യാനും അപേക്ഷിച്ചു.

3.4. ബാങ്കുകളെയും ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളെയും 2 മുതൽ 7 വരെ എതിർകക്ഷികളായ് ഉൾപ്പെടുത്തണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് 2021 ലെ ഐഎ നമ്പർ 5173 എന്ന മറ്റൊരു അപേക്ഷയും സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 പ്രകാരം അന്യായക്കാരൻ ഫയൽ ചെയ്തു.

3.5 എതിർകക്ഷി മേൽപ്പറഞ്ഞ രണ്ട് അപേക്ഷകളും താഴെപ്പറയുന്ന കാരണങ്ങളാൽ

എതിർത്തു, (i) ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന പണയം നടത്തിയത് 1980-കളിൽ ആയിരുന്നു; ഇപ്പോഴത്തെ സ്യൂട്ടിൽ പറഞ്ഞ പണയം ഒരു വിധത്തിലും ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്നില്ല, അതിനാൽ അത് ഇപ്പോൾ അനുവദിക്കാൻ കഴിയില്ല; (ii) അന്യായക്കാരന് ബാങ്കുകൾക്കും ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കുമെതിരെ ഒരു അവകാശവുമില്ല, അതിനാൽ, ഭേദഗതി അപേക്ഷ നിലനിൽക്കില്ല; (iii) 2 മുതൽ 7 വരെയുള്ള എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ ഏതെങ്കിലും വിധത്തിലുള്ള നിവൃത്തി ക്ലെയിം ചെയ്യുന്നതിന് മുമ്പ് സ്യൂട്ട് പ്രോപ്പർട്ടിയിൽ നിവൃത്തി നൽകുന്ന പ്രഖ്യാപനത്തിനും അവകാശങ്ങൾക്കുമുള്ള അന്യായക്കാരന്റെ അപേക്ഷ ആദ്യം തീരുമാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്, പ്രൊപ്പർട്ടിയിലുള്ള എന്തെങ്കിലും അവകാശം ക്ലെയിം ചെയ്യുന്നതിൽ അന്യായക്കാരൻ വിജയിച്ചതിനുശേഷം മാത്രമേ മൂന്നാം കക്ഷികളുടെ അവകാശങ്ങൾ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കുന്ന പ്രശ്നം ഉയരുകയുള്ളൂ (iv) കക്ഷികൾ തമ്മിലുള്ള കരാറിലെ മദ്ധ്യസ്ഥതയ്ക്കുള്ള വ്യവസ്ഥ കണക്കിലെടുത്ത്, സ്യൂട്ട് സ്റ്റേ ചെയ്യപ്പെടാൻ ബാധ്യസ്ഥമാണ്, ഇതിനുവേണ്ടി എതിർകക്ഷി ഉചിതമായ അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്, അത് ഇതുവരെ തീർപ്പാക്കിയിട്ടില്ല.

3.6. പൊതുവായ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും ഒപ്പം **(2005) 6 എസ്. സി. സി 733-ൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട കസ്തൂരി v. അയ്യമ്പെരുമാളും മറ്റുള്ളവരും കേസിലും (2009) 10 എസ്. സി. സി 85-ൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട രേവജീതു ബിൽഡേഴ്സ് ആൻഡ് ഡവലപ്പേഴ്സ് v. നാരായണസ്വാമി ആൻഡ് സൺസും മറ്റുള്ളവരും** കേസിലും പ്രധാനമായും ആശ്രയിച്ചുകൊണ്ടും ഹൈക്കോടതി രണ്ട് അപേക്ഷകളും അതായത്, സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷയും ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷയും അനുവദിച്ചു.

3.7 സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷയും ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷയും അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ പൊതു ഉത്തരവിൽ അതൃപ്തി തോന്നിയ യഥാർത്ഥ ഒന്നാം നമ്പർ എതിർകക്ഷി -ലൈസൻസർ നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്തു.

4.0. അപ്പീൽവാദിയായ യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ മുകുൾ രോഹത്ഗിയും ബന്ധപ്പെട്ട മറ്റ് എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി അഭിഭാഷകരായ ശ്രീ അവിഷ്കർ സിങ്ഘിയും ശ്രീ രാഹുൽ ഗുപ്തയും ഹാജരായി.

5.0. സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17, ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 എന്നിവ പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷകൾ അനുവദിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതി ഗുരുതരമായ പിഴവ് വരുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്ന് അപ്പീൽവാദിയായ യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ മുകുൾ രോഹത്ഗി ശക്തമായി ഉന്നയിച്ചു. ഇത് വഴി മുഴുവൻ പരിസരത്തിനും മേലുള്ള എല്ലാ പണയങ്ങളും/ചാർജ്ജുകളും പ്രാരംഭം മുതൽ അസാധുവാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിനും മോർട്ട്ഗേജി (പണയ വസ്തു സ്വീകരിച്ചു പണം നൽകുന്ന) ബാങ്കുകൾ/ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾ എന്നിവയെ കക്ഷി ചേർക്കുന്നതിനും അതായത് അന്യായങ്ങൾ ഭേദഗതി ചെയ്യുന്നതിന് എതിർകക്ഷികളെ അനുവദിച്ചു.

5.1. 1983 മുതൽ ഈ പരിസരത്തെ എതിർകക്ഷികൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള കടയുടമകൾക്ക് വ്യക്തിഗത കടകൾക്കുള്ള ലൈസൻസ് അപ്പീൽവാദി നൽകിയെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ മുകുൾ രോഹത്ഗി സമർപ്പിച്ചു. അതിനുമുമ്പ്, 23.09.1982 ന് അപ്പീൽവാദി ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയും ബാങ്കുകളുടെയും പേരിൽ ഈ വസ്തുവകകൾ

പണയപ്പെടുത്തി. ഇങ്ങനെ നടത്തിയ പണയങ്ങൾ കാലാകാലങ്ങളിൽ റോൾഓവർ ചെയ്യുകയും റീഫിനാൻസ് ചെയ്യുകയും മാറ്റിസ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും പണയപ്പെടുത്തിയത് വഴി ലഭിച്ച പണം ഹോട്ടൽ പ്രോജക്ടുകളും പരിസരങ്ങളും കാലാകാലങ്ങളിൽ നവീകരിക്കുന്നതിനും പുതുക്കിപ്പണിയുന്നതിനും വികസിപ്പിക്കുന്നതിനും ഉപയോഗിച്ചു. ലൈസൻസ് കരാറിലെ 13-ാം ഖണ്ഡം വസ്തു പണയപ്പെടുത്തുന്നതിനും അത് തുടരുന്നതിനുമുള്ള അപ്പീൽവാദിയുടെ (വസ്തു പാട്ടത്തിന്/വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കുന്നയാൾ) അധികാരം അംഗീകരിക്കുകയും സംരക്ഷിക്കുകയും ചെയ്യുന്നുവെന്ന് വാദിക്കുന്നു. ഓരോ പുതുക്കലിലും (ഓരോ അഞ്ച് വർഷത്തിലും) 13-ാം ഖണ്ഡം നിലനിർത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും അതിനാൽ ലൈസൻസുള്ളവർ ലൈസൻസ് കരാർ ഒപ്പിട്ടും തുടർന്നുള്ള പുതുക്കലുകളിലൂടെയും 1982 മുതൽ നടത്തിയ എല്ലാ പണയങ്ങളും തുടർച്ചയായി അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും സമർപ്പിച്ചു. 29.5.2020 ന് അപ്പീൽവാദി ലൈസൻസ് റദ്ദാക്കിയതായി സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്. 1982 മുതൽ തുടരുന്ന വിവിധ ബാങ്കുകളുടെയും ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയും പേരിൽ അപ്പീൽവാദി നടത്തിയ പണയങ്ങളെ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ ലൈസൻസികൾ മാത്രമായവരും ലൈസൻസ് റദ്ദാക്കപ്പെട്ടവരുമായ എതിർകക്ഷികൾക്ക് ഈ വൈകിയ ഘട്ടത്തിൽ അവസരം നൽകരുതെന്ന് അഭ്യർത്ഥിച്ചു.

5.2. ലൈസൻസ് കരാറിലെ മധ്യസ്ഥതയ്ക്കുള്ള വ്യവസ്ഥ കണക്കിലെടുത്ത്, ആർബിട്രേഷൻ ആൻഡ് കൺസിലിയേഷൻ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 8 പ്രകാരം സ്യൂട്ടുകൾ നിലനിർത്താൻ കഴിയില്ലെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ മുകുൾ രോഹത്ഗി സമർപ്പിക്കുന്നു. ഹർജികൾ സ്റ്റേ ചെയ്യുന്നതിനായി അപ്പീൽവാദിയായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരൻ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ വിധിനിർണയം കാത്തിരിക്കുകയാണ്. അതിനാൽ,

ആർബിട്രേഷൻ ആൻഡ് കൺസിലിയേഷൻ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 8 പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷ/കൾ ആദ്യം തീരുമാനിക്കണം. വാദങ്ങൾ പൂർത്തിയാക്കുകയും വകുപ്പ് 8 പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷ ഭാഗികമായി കേൾക്കുകയും ചെയ്തപ്പോൾ, വസ്തു പണയം വച്ചിരിക്കുന്ന ബാങ്കുകളെ കക്ഷി ചേർക്കുന്നതിനും അത്തരം പണയങ്ങളെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്നതിനുമായി അവർ ഫയൽ ചെയ്ത അന്യായത്തിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുന്നതിനും എതിർകക്ഷികൾ 2020 ഏപ്രിലിൽ നിലവിലെ അപേക്ഷകൾ സമർപ്പിച്ചു. സിംഗിൾ ജഡ്ജി, നോട്ടീസ് നൽകുകയോ മറുപടി നൽകാൻ അവസരം നൽകുകയോ ചെയ്യാതെ, വാദങ്ങൾ കേൾക്കുകയും 15.09.2021 ന് പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായം റിസർവ് ചെയ്യുകയും ചെയ്തു.

5.3 അപ്പീൽവാദിയായ യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ മുകുൾ രോഹത്ഗി, ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായത്തെയും ഉത്തരവിനെയും പ്രധാനമായും ഇനിപ്പറയുന്ന കാരണങ്ങളാൽ വിമർശിച്ചു:

I. അപവദിത വിധിന്യായം, വ്യവഹാര കാരണങ്ങളെയോ കക്ഷികളെയോ അനുചിതമായി ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിന് കാരണമായിട്ടുണ്ട്;

II. എതിർകക്ഷികൾക്ക് പണയം/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യാനുള്ള അധികാരമോ അവകാശമോ ഇല്ല;

III. പണയം/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യുന്നത് പരിമിതി, കാലതാമസം എന്നിവയാൽ

തടസ്സപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു;

IV. കക്ഷിചേർക്കുന്നതിനും ഭേദഗതിക്കുമുള്ള അപേക്ഷകൾ, നിയമത്തിലെ 8-ാം വകുപ്പ് തീർപ്പാക്കാത്ത വിധിയെ മറികടക്കാൻ വേണ്ടി ദുരുദ്ദേശ്യത്തോടെ മാത്രം ഫയൽ ചെയ്തതാണ്;

V. സ്വാഭാവിക നീതിയുടെ തത്വങ്ങൾ ലംഘിച്ചാണ് അപവദിത വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിച്ചത്;

5.4. 1983 ൽ ആദ്യത്തെ ലൈസൻസ് കരാർ നടപ്പാക്കിയപ്പോൾ, പരിസരം ഇതിനകം തന്നെ പണയപ്പെടുത്തിയിരുന്നുവെന്നും ലൈസൻസ് കരാറിന്റെ 13-ാം ഖണ്ഡത്തിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാകുന്നതുപോലെ എതിർകക്ഷികൾക്ക് ഈ വസ്തുത അറിയാമായിരുന്നുവെന്നും അപ്പീൽവാദിയുടെ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ റോഹ്തഗി സമർപ്പിക്കുന്നു. അതിനാൽ, എതിർകക്ഷികളുടെ അവകാശങ്ങൾ, ഒരു ലൈസൻസി എന്ന നിലയിൽ പോലും, എതിർകക്ഷികൾക്ക് യാതൊരു ബന്ധവുമില്ലാത്ത മുൻകൂട്ടി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ചാർജിന് വിധേയമാണെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു.

5.5 യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരായ എതിർകക്ഷികൾക്ക് അപ്പീൽവാദിയും പണം കൊടുക്കുന്നവരും തമ്മിൽ നടത്തിയ പണയവുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരു അറിവുമില്ലെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരായ എതിർകക്ഷികൾക്ക് പണയം വെച്ച ബാങ്കുകളുമായോ ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളുമായോ ഒരു സ്വകാര്യ ഇടപാടുമില്ല. അപ്പീൽവാദിയുമായ് നടപ്പിലാക്കിയ ലൈസൻസ് കരാറിനെയും അതിൽ

അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന അവകാശങ്ങളെയും അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ് കേസുകൾ.

5.6. കൂടാതെ, എതിർകക്ഷികളുടെ ലൈസൻസുകൾ ഒരു തരത്തിലും റദ്ദാക്കാനാവില്ലെന്നും അല്ലെങ്കിൽ അവർ പകരം ഉടമകളാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിന് വേണ്ടിയാണ് പ്രസ്തുത സ്യൂട്ടുകൾ ഫയൽ ചെയ്തതെന്ന് സമർപ്പിച്ചു. അതിനാൽ, അന്യായക്കാർ ഫയൽ ചെയ്ത സ്യൂട്ടുകൾ അപ്പീൽവാദിയും എതിർകക്ഷിയും തമ്മിലുള്ള കരാറിൽ നിന്നുള്ള അവകാശങ്ങളുമായി മാത്രം ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്, അതിൽ ബാങ്കുകൾക്കും ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കും ഒരു ബന്ധവുമില്ല. എന്നാൽ അപവദിത വിധിന്യായം വ്യവഹാര കാരണങ്ങളെയോ കക്ഷികളെയോ അനുചിതമായി വ്യവഹാരത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിന് കാരണമായിട്ടുണ്ട്, ഇത് നിയമവിരുദ്ധമാണ്.

5.7 നിലവിലെ കേസിൽ ബാങ്കുകൾക്കും ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കുമെതിരെ കേസുകൊടുക്കാനോ മോർട്ട്ഗേജ് ചോദ്യം ചെയ്യാനോ എതിർകക്ഷികൾക്ക് അവകാശമുണ്ടെന്ന് തോന്നുന്നില്ലെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ റോഹ്തഗി സമർപ്പിക്കുന്നു.

5.8 കൂടാതെ, അപ്പീൽവാദികളും പണം കൊടുക്കുന്നവരും തമ്മിലാണ് പണയമിടപാട് നടത്തിയതെന്നും സമർപ്പിച്ചു. എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ ഈ ഇടപാടിൽ കക്ഷികളല്ല. വാസ്തവത്തിൽ, യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരായ എതിർകക്ഷികൾക്കും പണം കൊടുക്കുന്നവർക്കും ഇടയിൽ ഒരു സ്വകാര്യ ഇടപാടുമില്ല. അതിനാൽ, അന്യായം ഭേദഗതി ചെയ്തുകൊണ്ട് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് പണം കൊടുക്കുന്നവർക്കെതിരെ കേസുകൊടുക്കാനോ പരിഹാരം കാണാനോ അന്യായക്കാർക്ക്

യാതൊരു അവകാശവുമില്ല.

5.9. മറിച്ചാണെങ്കിൽ പോലും, എതിർകക്ഷികൾ ബന്ധപ്പെട്ട കടകളുടെ ലൈസൻസികളായതിനാൽ, ഹോട്ടൽ പ്രോജക്റ്റിന്റെയോ പരിസരത്തിന്റെയോ തുടർച്ചയായ വികസനം ഉറപ്പാക്കുന്നതിന് അപ്പീൽവാദി കാലാകാലങ്ങളിൽ നടത്തിയ പണയങ്ങൾ/ചാർജ്ജുകൾ എന്നിവ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ അന്യായക്കാർക്ക് അവകാശമോ അധികാരമോ ഇല്ല.

5.10. കൂടാതെ, പണയം/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യുന്നത് പരിമിതി, കാലതാമസം എന്നിവയാൽ ഇപ്പോൾ തടസ്സപ്പെട്ടിരിക്കുന്നുവെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകനായ ശ്രീ റോഹ്തഗി സമർപ്പിച്ചു. കാരണം, ആദ്യത്തെ മോർട്ട്ഗേജ് 23.09.1982 ന് നടത്തി. ഭേദഗതി അപേക്ഷകളിലൂടെ, എതിർകക്ഷികൾ നേടാൻ ആഗ്രഹിക്കുന്ന പ്രധാന നിവൃത്തി 1982 മുതൽ ഏതെങ്കിലും വ്യക്തിക്ക് അനുകൂലമായി പ്രസ്തുത പരിസരത്ത് നടത്തിയ ഏതെങ്കിലും അല്ലെങ്കിൽ എല്ലാ ചാർജ്ജുകളും/പണയങ്ങളും ചോദ്യം ചെയ്യുക എന്നതാണ്. 1956 ലെ കമ്പനി ആക്ട്, വകുപ്പ് 125 പ്രകാരം 23.09.1982 ന് ആർഒസിയിൽ ആദ്യത്തെ മോർട്ട്ഗേജ്/പണയം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതായി സമർപ്പിക്കുന്നു. തുടർന്നുള്ള ചാർജ്ജുകൾ/പണയങ്ങളും ആർ.ഒ. സിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്തു. 1956 ലെ കമ്പനി നിയമത്തിലെ 126-ാം വകുപ്പും 2013 നിയമത്തിലെ 80-ാം വകുപ്പും അനുസരിച്ച്, എതിർകക്ഷികൾക്ക് മേൽപ്പറഞ്ഞ മോർട്ട്ഗേജ്/ചാർജ്ജുകളെക്കുറിച്ച് കൃത്യമായ അറിവുവുണ്ടെന്ന് കരുതണം. മേൽപ്പറഞ്ഞ ചാർജ്ജുകളെക്കുറിച്ച് എതിർകക്ഷികൾക്ക് അറിവുണ്ടായിരുന്നുവെന്ന് നിയമപ്രകാരം ഒരു അനുമാനം നടത്താമെന്നും സമർപ്പിച്ചു.

5.11. ലൈസൻസ് കരാറുകളുടെ 13-ാം ഖണ്ഡം പരിസരത്ത് നിലവിലുള്ള ചാർജ്ജുകളെക്കുറിച്ചുള്ള എതിർകക്ഷികളുടെ അറിവ് വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തുകയും ഭാവിയിൽ കൂടുതൽ ചാർജ്ജുകൾ നടത്താൻ അധികാരപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്യുന്നു. തുടർന്നുള്ള പുതുക്കൽ കരാറുകളിൽ കക്ഷികൾ ഈ കരാർ പുതുക്കുകയും വീണ്ടും സ്ഥിരീകരിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്ന് സമർപ്പിച്ചു. അതിനാൽ, 1982 മുതലുള്ള ലൈസൻസ് കരാറിലെ 13-ാം ഖണ്ഡത്തിലെ നിയമപരമായ അനുമാനവും പ്രകടമായ വ്യവസ്ഥയും കണക്കിലെടുത്ത് എതിർകക്ഷികൾക്ക് വസ്തു പണയപ്പെടുത്തിയതിനെക്കുറിച്ച് അറിവുണ്ട്, ഇത്, ഹൈക്കോടതി മുമ്പാകെയുള്ള നടപടിക്രമങ്ങളിൽ നടത്തിയ വാദങ്ങളിലൂടെയാണ് എതിർകക്ഷികൾ ഇതിനെക്കുറിച്ച് അറിഞ്ഞതെന്ന വാദത്തെ നിഷേധിക്കുന്നു. പരിമിതി നിയമത്തിലെ അനുച്ഛേദം 58, പട്ടിക I കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, പണയം/ചാർജ്ജുകൾ എന്നിവ ചോദ്യം ചെയ്യാനുള്ള അപേക്ഷ, പരിമിതി നിയമം വഴി വ്യക്തമായി തടസ്സപ്പെടുമെന്നും അതിനാൽ നിരസിക്കപ്പെടാൻ ബാധ്യസ്ഥമാണെന്നും സമർപ്പിച്ചു. മേൽപ്പറഞ്ഞ സമർപ്പണത്തെ പിന്തുണയ്ക്കുന്നതിനായി, **അശുതോഷ് ചതുർവേദി v. പ്രണോ ദേവി (2008) 15 എസ്.സി.സി 610, ടി.എൻ അലോയ് ഫൌണ്ടറി കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. ടി.എൻ.ഇലക്ട്രിസിറ്റി ബോർഡും മറ്റുള്ളവരും (2004) 3 SCC 392, എൽ.ജെ.ലീച്ച് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. ജാർഡിൻ സ്കിന്നർ & കമ്പനി എ ഐ ആർ 1957 എസ്.സി.സി 357** തുടങ്ങിയ കേസുകളിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങളിൽ ആശ്രയിച്ചു. മേൽ നടത്തിയ സമർപ്പണങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പ്രസ്തുത അപ്പീലുകൾ അനുവദിക്കണമെന്ന് അപേക്ഷിച്ചു.

6.0. സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരവും ഓർഡർ 1 റൂൾ 10

പ്രകാരവും ഉള്ള അപേക്ഷകൾ അനുവദിച്ച് കൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ അപവദിത ഉത്തരവ് കേസിന്റെ സാഹചര്യങ്ങളിലും വസ്തുതകളിലും നീതിയുക്തവും ഉചിതവുമാണെന്ന് പറഞ്ഞുകൊണ്ട് എതിർകക്ഷികളുടെ അഭിഭാഷകൻ പ്രസ്തുത ഉത്തരവിനെ പിന്തുണയ്ക്കുകയും നിലവിലെ അപ്പീലുകളെ എതിർക്കുകയും ചെയ്തു. അന്യായക്കാർ ഉടമസ്ഥാവകാശവാദം ഉന്നയിക്കുമ്പോൾ സ്യൂട്ട് പ്രോപ്പർട്ടി പണയം വെച്ച ബാങ്കുകളെ ഇതിൽ കക്ഷിചേർക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണെന്നും വാദിച്ചു. മാത്രമല്ല, ഇതിൽ വിചാരണ ഇതുവരെ ആരംഭിച്ചിട്ടില്ലെന്നും എതിർകക്ഷി രേഖാമൂലമുള്ള പ്രസ്താവന പോലും ഫയൽ ചെയ്യാത്തതിനാൽ കേസ് പ്രാഥമിക ഘട്ടത്തിലാണെന്നും ഭേദഗതിക്കും കക്ഷിചേർക്കുന്നതിനുമുള്ള അപേക്ഷകൾ അനുവദിച്ചാൽ ഇത് എതിർകക്ഷിയെ പ്രതികൂലമായ് ബാധിക്കില്ലെന്നും വാദിച്ചു. അതിനാൽ കേസിന്റെ പ്രത്യേക സാഹചര്യങ്ങളിലും വസ്തുതകളിലും ഹൈക്കോടതി ഒരു തെറ്റും വരുത്തിയിട്ടില്ല.

6.1. അന്യായക്കാരനാണ് വ്യവഹാരത്തിലെ ഡൊമിനസ് ലിറ്റസ് എന്ന് എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ സമർപ്പിച്ചു. നിയമവശം കണക്കിലെടുത്ത്, സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 പ്രകാരം യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷകൾ അനുവദിക്കുമ്പോൾ, അതിൽ ഈ കോടതി ഇടപെടാൻ പാടില്ല. **(2005) 6 എസ്. സി. സി 733 ൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്ത കസ്തൂരി v. അയ്യമ്പെരുമാളും മറ്റുള്ളവരും** കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തിലാണ് ആശ്രയിച്ചിട്ടുള്ളത്.

6.2. സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17, ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 എന്നിവ പ്രകാരം

അപേക്ഷകൾ അനുവദിക്കുമ്പോൾ ഹൈക്കോടതി വ്യക്തമായ കാരണങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ സമർപ്പിക്കുന്നു, അവ ചുരുക്കത്തിൽ താഴെപ്പറയുന്നവയാണ്:

I. അന്യായക്കാർ ഉടമസ്ഥാവകാശ താൽപ്പര്യം അവകാശപ്പെടുന്ന സ്യൂട്ട് സ്വത്ത് പണയം വെച്ച ബാങ്കുകളെ കക്ഷിചേർക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണ്;

II. വിചാരണ ഇതുവരെ ആരംഭിച്ചിട്ടില്ല, ഹർജിക്കാരൻ രേഖാമൂലമുള്ള പ്രസ്താവന പോലും സമർപ്പിക്കാത്ത സ്യൂട്ട് പ്രാഥമിക ഘട്ടത്തിലാണ്;

III. മേൽപ്പറഞ്ഞ അപേക്ഷകൾ അനുവദിച്ചാൽ അത് ഹർജിക്കാരന് പ്രതികൂലമാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല;

IV. സ്യൂട്ടിൽ അന്യായക്കാരൻ ഡൊമിനസ് ലിറ്റസ് ആണ് ;

V. ബാങ്കുകളെ കക്ഷി ചേർക്കാത്ത സ്യൂട്ട് വിഫലമാണെന്ന് ഹർജിക്കാരൻ തന്നെ ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതിയിലെ സിംഗിൾ ജഡ്ജി മുമ്പാകെ വാദിച്ചു എന്ന വസ്തുത;

VI. ഭേദഗതി അനുവദിക്കുന്ന ഘട്ടത്തിൽ അത്തരം ഭേദഗതികളുടെ ഗുണദോഷങ്ങൾ കോടതി പരിഗണിക്കേണ്ടതില്ല.

VII. അപ്പീലുകളിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുന്നതിൽ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതികൾ ഉദാരത പുലർത്തേണ്ടത് അത്യാവശ്യമാണ്, പ്രത്യേകിച്ചും നിവൃത്തി നൽകുന്നതിന് കക്ഷികൾ

ഹാജരാകേണ്ടത് ആവശ്യമാകുമ്പോൾ ;

6.3. **രാജേഷ് കുമാർ അഗർവാളും മറ്റുള്ളവരും v. കെ.കെ.മോദിയും മറ്റുള്ളവരും എ ഐ ആർ 2006 എസ്.സി. 1647, രേവജീത ബിൽഡേഴ്സ് ആൻഡ് ഡവലപ്പേഴ്സ് v. നാരായണസ്വാമിയും മക്കളും & മറ്റുള്ളവരും (2009)10 എസ്. സി. സി 84** എന്നീ കേസുകളിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങളെ ആശ്രയിച്ച്, ഈ കോടതി നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തതുപോലെ, ഭേദഗതിയ്ക്കായുള്ള അപേക്ഷ അനുവദിക്കണോ വേണ്ടയോ എന്ന് പരിഗണിക്കുമ്പോൾ ഭേദഗതിയിലെ കേസിന്റെ ശരിതെറ്റുകളിലേയ്ക്ക് കോടതി കടക്കേണ്ട ആവശ്യമില്ലെന്ന് എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ സമർപ്പിച്ചു. അതുപോലെ, ഭേദഗതിയുടെ മെറിറ്റുകളെക്കുറിച്ചും ഭേദഗതിയിലൂടെ ഉൾപ്പെടുത്താൻ ആഗ്രഹിക്കുന്ന മെറിറ്റുകളെക്കുറിച്ചും ഒരു കണ്ടെത്തൽ രേഖപ്പെടുത്തരുതെന്നും ഭേദഗതിയ്ക്കായുള്ള അപേക്ഷ അനുവദിക്കുന്ന ഘട്ടത്തിൽ തീരുമാനിക്കരുതെന്നും നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.

6.4. പണയമിടപാട് നടത്തിയതിന് ബാങ്കുകൾക്കെതിരെ നേരിട്ടുള്ള ഉത്തരവുകളൊന്നും ഭേദഗതികളിൽ ആവശ്യപ്പെട്ടിട്ടില്ലെന്നും ബാങ്കുകൾക്ക് സ്വത്ത് പണയപ്പെടുത്തിയ എതിർകക്ഷി ഹോട്ടലിൽ നിന്ന് നിവൃത്തി ആവശ്യപ്പെടുക മാത്രമാണ് ചെയ്തതെന്നും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. മോർട്ട്ഗേജിനെ അല്ലെങ്കിൽ പണയപ്പെടുത്തിയതിനെ എതിർകക്ഷികൾ ചോദ്യം ചെയ്തിട്ടില്ല, മറിച്ച് എതിർകക്ഷിയുടെ അനിഷേധ്യ താൽപ്പര്യം മാത്രമാണ് ഹർജിയിൽ

കക്ഷിയായി മോർട്ട്ഗേജികളെ ഉൾപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ട് സംരക്ഷിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നത്. ബാങ്കുകൾ മോർട്ട്ഗേജ് നടപ്പാക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ അവർ അപ്പീൽവാദിയുടെ സ്ഥാനത്താകുമോ എന്നതാണ് ഇവിടെ പരിശോധിക്കേണ്ടത് എന്ന് സമർപ്പിച്ചു.

6.5 സ്യൂട്ടിൽ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ, അപ്പീൽവാദി ഹോട്ടലിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള പരിസരത്ത് സ്ഥിരമായ ഉടമസ്ഥാവകാശം ഉന്നയിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് അന്യായക്കാർക്ക് വേണ്ടി അഭിഭാഷകൻ സമർപ്പിച്ചു. അതിനാൽ, ഈ പ്രോപ്പർട്ടിയുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട പണയങ്ങൾ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്നില്ലെങ്കിൽ, ഭാവിയിൽ അത് അന്യായക്കാരുടെ അവകാശങ്ങളെ ബാധിച്ചേക്കാം, അതിനാൽ അവരുടെ അവകാശങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന്, വസ്തു പണയപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ബാങ്കുകളേയും ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളേയും കക്ഷി ചേർക്കേണ്ടതും ഭേദഗതികൾ വരുത്തേണ്ടതും അത്യാവശ്യമാണ്. അതിനാൽ, അന്യായക്കാർക്ക് അനുകൂലമായി ഒരു അന്തിമ പരിഹാരം നൽകുന്നതിന് ബാങ്കുകൾ/ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളെ (മോർട്ഗേജി) കക്ഷി ചേർക്കേണ്ടത് അത്യാവശ്യവും ഉചിതവുമാണ് എന്ന് പറയാം. സ്യൂട്ടിന്റെ അന്തിമ വിധിനിർണയത്തിന് ശേഷം എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ ഉടമകളാണെന്ന് വിധിക്കാം, കാരണം അവർക്ക് അതത് കടകൾ പ്രവർത്തിപ്പിക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ ലൈസൻസ് ഉണ്ടായിരുന്നു, അവർ വസ്തു സ്ഥിരമായി അല്ലെങ്കിൽ വർഷങ്ങളായി വാടകയ്ക്കെടുത്തിരുന്നു. ലൈസൻസ് കരാർ നടപ്പിലാക്കുന്ന സമയത്ത് പരാതിക്കാർ പ്രീമിയം അടച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അതിനാൽ ഇത് വെറും ലൈസൻസുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട കേസല്ലെന്നും മറിച്ച് പിൻവലിക്കാനാവാത്ത സ്ഥിരമായ ലൈസൻസുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട കേസാണെന്നും സമർപ്പിച്ചു. അതിനാൽ, അപവദിത ഉത്തരവുകൾ

പുറപ്പെടുവിച്ചതിലും സിവിൽ നടപടി ചട്ടത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17, ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 എന്നിവ പ്രകാരം അപേക്ഷകൾ അനുവദിച്ചതിലും ഹൈക്കോടതി ഒരു വീഴ്ചയും വരുത്തിയിട്ടില്ല.

7.0. അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകന്റെയും ബന്ധപ്പെട്ട എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകന്റെയും വാദം കോടതി കേട്ടു.

7.1. അപവദിത ഉത്തരവുകളിലൂടെ, സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17, ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 എന്നിവ പ്രകാരം യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷകൾ ഹൈക്കോടതി അനുവദിച്ചു. യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരെ അതത് അന്യായങ്ങൾ ഭേദഗതി ചെയ്യാനും അങ്ങനെ പ്രാരംഭത്തിൽ തന്നെ തർക്കത്തിലിരിക്കുന്ന എല്ലാ വസ്തുവിന്മേലും നടത്തിയ എല്ലാ പണയങ്ങളും/ചാർജ്ജുകളും അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കുകയും ആ ആവശ്യത്തിനായി വസ്തു പണയപ്പെടുത്തിയ ബാങ്കുകൾ/ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളെ കക്ഷി ചേർക്കാൻ അനുവദിക്കുകയും ചെയ്തു.

7.2 തുടക്കത്തിൽ തന്നെ, 1982 മുതൽ വിവിധ മോർട്ട്ഗേജ് ബാങ്കുകൾ/ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് അനുകൂലമായി പണയങ്ങൾ നടത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും അവ കാലാകാലങ്ങളിൽ വിപുലീകരിക്കുകയും/അല്ലെങ്കിൽ റോൾഓവർ ചെയ്യുകയും റീഫിനാൻസ് ചെയ്യുകയും മാറ്റിസ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നതും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ കൈവശപ്പെടുത്തിയ കടകൾ/പരിസരങ്ങൾ മാത്രമല്ല പണയപ്പെടുത്തിയത്, ഹയാത്ത് റെസിഡൻസി ഉൾപ്പെടെയുള്ള മുഴുവൻ പരിസരവും

പണയപ്പെടുത്തി. മുഴുവൻ പരിസരത്തിന്റെയും ഭാഗമായ വ്യക്തിഗത കടകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടാണ് യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർക്ക് ലൈസൻസ് നൽകിയത്. അപ്പീൽവാദി പറയുന്നതനുസരിച്ച്, ആദ്യത്തെ പണയം 1982 ലാണ് നടത്തിയത്. ആ സമയത്ത്, യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരാരും ലൈസൻസ് ഉടമകളായിരുന്നില്ല. എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ ഉൾപ്പെടെ വിവിധ കടയുടമകൾക്ക് 1983 മുതൽ പരിസരത്തെ വ്യക്തിഗത കടകൾക്കുള്ള ലൈസൻസ് നൽകിയിട്ടുണ്ട്. അപ്പീൽവാദി, ഉടമ അല്ലെങ്കിൽ ലൈസൻസർ എന്ന നിലയിൽ, യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരായ ലൈസൻസ് ഉടമകൾക്ക് അനുകൂലമായി അനുവദിച്ച ലൈസൻസുകൾ റദ്ദാക്കി. ലൈസൻസ് റദ്ദാക്കിയത് അതത് സ്യൂട്ടുകളിലെ വിഷയമാണ്. അതിനാൽ, അതത് സ്യൂട്ടുകളിൽ ഉള്ള ഒരേയൊരു തർക്കം/പ്രശ്നം അതത് ലൈസൻസുകൾ റദ്ദാക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്. അന്യായത്തിന്റെ ഭേദഗതിയിലൂടെ, അപ്പീൽവാദി മുഴുവൻ പരിസരത്തിനുമേലും നടത്തിയ പണയം/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യുക എന്നതാണ് ഇപ്പോൾ അന്യായക്കാരുടെ ആവശ്യം. അതുപോലെ ഹോട്ടലിന്റെ തുടർച്ചയായ വികസനത്തിന് വേണ്ടി അപ്പീൽവാദി നടത്തിയ പണയങ്ങളുമായി യഥാർത്ഥ അന്യയക്കാർക്ക് യാതൊരു ബന്ധവുമില്ല. ഉദ്ദേശിച്ച ഭേദഗതിയിലൂടെ, യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ അവിടെ നടത്തിയ എല്ലാ പണയങ്ങളും/ചാർജ്ജുകളും പ്രാരംഭത്തിൽ തന്നെ അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കാൻ അഭ്യർത്ഥിച്ചു. അത്തരമൊരു അപേക്ഷ പോലും വളരെ അവ്യക്തമാണെന്ന് പറയാം. കാലാകാലങ്ങളിൽ നടത്തിയ വിവിധ പണയങ്ങൾ/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരെ ഇപ്പോൾ എങ്ങനെ അനുവദിക്കും. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, ലൈസൻസ് കരാർ (ഖണ്ഡം 13) പ്രകാരം പോലും ലൈസൻസർക്ക് അതിന്റെ ഭൂമി,

പരിസരം, കെട്ടിടങ്ങൾ (കടകൾ ഉൾപ്പെടെ) തുടങ്ങിയ നിലവിലുള്ളതും നിർമ്മിക്കാൻ പോകുന്നതുമായ വസ്തുവകകൾ ഹോട്ടൽ പ്രോജക്ടിന്റെ പൂർത്തീകരണത്തിന് വേണ്ടി ബാങ്കുകളും ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളും നൽകിയ വായ്പയ്ക്ക് ഈടായി ആദ്യ ചാർജിലൂടെ ചാർജ്ജുകൾ/പണയം വയ്ക്കാൻ അവകാശമുണ്ടെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അതിനാൽ, ലൈസൻസികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർക്ക് മുഴുവൻ പരിസരവും കടകൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങളും ചാർജ്ജുകൾ/പണയം വച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് അറിയാം. ആ കാഴ്ചപ്പാടിൽ, ഇപ്പോൾ നിരവധി വർഷങ്ങൾക്ക് ശേഷം, കടകൾ ഉൾപ്പെടെ മുഴുവൻ പരിസരത്തും നടത്തിയ പണയങ്ങൾ/ചാർജ്ജുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കാനാവില്ല.

8.0. സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ച് ഭേദഗതിയ്ക്കുള്ള അപേക്ഷ അനുവദിച്ചപ്പോൾ ഹൈക്കോടതി കേസുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വസ്തുതകൾ വേണ്ട രീതിയിൽ പരിഗണിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അത്തരം ഒരു ഭേദഗതി അനുവദിക്കുന്നതിലൂടെയും ബന്ധപ്പെട്ട ചാർജ്ജുകൾ/പണയങ്ങൾ തുടക്കം മുതൽ അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ ഉൾക്കൊള്ളുന്ന അന്യായം ഭേദഗതി ചെയ്യാൻ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കുന്നതിലൂടെയും സ്യൂട്ടുകളുടെ സ്വഭാവം മാറുമെന്ന വസ്തുത പരിഗണിക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല. നിയമം അനുസരിച്ച്, ഔപചാരിക അപേക്ഷ ഉൾപ്പെടെ അന്യായത്തിൽ ഭേദഗതി വരുത്താൻ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കുന്നതിലൂടെ സ്യൂട്ടിന്റെ സ്വഭാവം മാറാൻ സാധ്യതയുണ്ട്, ആ സാഹചര്യത്തിൽ, ഭേദഗതി അനുവദിക്കുന്നതിൽ കോടതി ന്യായീകരിക്കപ്പെടില്ല. ഇത് വ്യവഹാര കാരണങ്ങൾ അനുചിതമായി വ്യവഹാരത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിന് കാരണമായിട്ടുണ്ട്.

9.0. ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ അപവദിത ഉത്തരവിൽ നിന്ന്, അന്യായക്കാരനെ ഡൊമിനിസ് ലിറ്റസായി ഹൈക്കോടതി പരിഗണിക്കുന്നുവെന്ന് തോന്നുന്നു. കൂടാതെ, കസ്തൂരി (മേൽപരാമർശം) കേസിൽ വലിയ തോതിൽ ആശ്രയിച്ചുള്ളതായും തോന്നുന്നു. എന്നാൽ, അന്യായക്കാർ ഡൊമിനസ് ലിറ്റസ് ആണെന്ന തത്വം എതിർകക്ഷികളായ് കക്ഷി ചേർക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കക്ഷികളെ കക്ഷി ചേർക്കേണ്ടത് ആവശ്യവും അല്ലെങ്കിൽ ശരിയായ കക്ഷികളായിട്ടുള്ളതുമായ ഒരു കേസിൽ മാത്രമേ ബാധകമാകൂ. അന്യായക്കാർ ഡൊമിനസ് ലിറ്റസ് ആണെന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആവശ്യമില്ലാത്ത അല്ലെങ്കിൽ ശരിയായ കക്ഷിയല്ലാത്ത ഏതെങ്കിലും ഒരു കക്ഷിയെ എതിർകക്ഷിയായി കക്ഷി ചേർക്കാൻ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കാൻ കഴിയില്ല.

9.1. മറിച്ചാണെങ്കിൽ പോലും, **കസ്തൂരി (മേൽപരാമർശം)** കേസിലെ തീരുമാനത്തെ ആശ്രയിച്ചതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് പ്രധാനമായും തെറ്റു സംഭവിച്ചു.

ഈ കോടതി മുമ്പാകെയുള്ള **കസ്തൂരി (മേൽപരാമർശം)** കേസ്, വിൽപ്പന കരാറിന്റെ നിർദ്ദിഷ്ട നടത്തിപ്പുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതായിരുന്നു. തുടർന്ന്, വാങ്ങുന്നവർ, നിർദ്ദിഷ്ട നടത്തിപ്പിനായി ഉത്തരവ് ആവശ്യപ്പെട്ട അതേ വസ്തു വാങ്ങി. അതിനാൽ, മേല്പറഞ്ഞ വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈ കേസിലെ വിധി പ്രസ്തുത കേസിന്റെ വസ്തുതകൾക്ക് ബാധകമല്ല.

10. മേൽപ്പറഞ്ഞ കാരണങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത്, ഔപചാരിക അപേക്ഷയുൾപ്പെടുന്ന അന്യായം ഭേദഗതി ചെയ്യാൻ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരെ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരവും ഓർഡർ 1

റൂൾ 10 പ്രകാരവുമുള്ള അപേക്ഷകൾ അനുവദിച്ചതിൽ ഹൈക്കോടതി ഗുരുതരമായ വീഴ്ച വരുത്തി. മേൽപ്പറഞ്ഞ അപേക്ഷയിൽ മുഴുവൻ പരിസരത്തെയും ചാർജ്ജുകൾ/പണയങ്ങൾ തുടക്കം മുതൽ അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കാനും ബന്ധപ്പെട്ട ബാങ്കുകളെ/ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളെ എതിർകക്ഷിയായി കക്ഷി ചേർക്കാൻ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരെ അനുവദിക്കാനും അന്യായക്കാർ അഭ്യർത്ഥിച്ചു. സ്ഥിരമായ ലൈസൻസ് ഉടമകൾ എന്ന നിലയിലുള്ള അന്യായക്കാരുടെ അവകാശങ്ങൾ ഇതുവരെ തീരുമാനിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ല. യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരുടെ ലൈസൻസുകൾ റദ്ദാക്കിയിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, ബന്ധപ്പെട്ട ലൈസൻസുകൾ റദ്ദാക്കുന്നതിനെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്ന ഒരു കേസിൽ, മുഴുവൻ പരിസരത്തും നടത്തിയ ബന്ധപ്പെട്ട പണയങ്ങൾ/ചാർജ്ജുകൾ പ്രാരംഭത്തിൽ തന്നെ അസാധുവാണെന്ന രീതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ വാദികളെ അനുവദിക്കാനാവില്ല. 1982-ൽ ആദ്യത്തെ ചാർജ് നടത്തി എന്ന വസ്തുതയ്ക്ക് പുറമെ, ഹോട്ടൽ പ്രോജക്ടിന്റെ/പരിസരത്തിന്റെ തുടർച്ചയായ വികസനം ഉറപ്പാക്കുന്നതിന് സമയാസമയങ്ങളിൽ മോർട്ട്ഗേജുകൾ പുതുക്കുകയും റീഫിനാൻസ് ചെയ്യുകയും പുനസ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്ന് അപ്പീൽവാദി പറയുന്നു. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17 പ്രകാരവും ഓർഡർ 1 റൂൾ 10 പ്രകാരവും അപേക്ഷ അനുവദിച്ച് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത ഉത്തരവുകൾ വസ്തുതകളുടെയും നിയമത്തിന്റെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ സുസ്ഥിരമല്ല.

11. മേൽപ്പറഞ്ഞ കാരണങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈ അപ്പീലുകളെല്ലാം വിജയിക്കുന്നു. ഇതിൽ എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാർ ഫയൽ ചെയ്ത ബന്ധപ്പെട്ട സ്യൂട്ടുകളിൽ സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഓർഡർ 6 റൂൾ 17, ഓർഡർ 1 റൂൾ 10

എന്നിവ പ്രകാരം അപേക്ഷകൾ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത ഉത്തരവുകൾ ഇതിനാൽ റദ്ദാക്കുന്നു. നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ അതനുസരിച്ച് അനുവദനീയമാണ്,

എന്നാൽ, ചെലവുകളുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരു ഉത്തരവും ഉണ്ടാകില്ല.

അങ്കിത് ഗ്യാൻ അപ്പീലുകൾ അനുവദിച്ചു.

(സഹായിച്ചത് : രാഹുൽ രതി, എൽസിആർഎ)