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.

ഷബീർ മുഹമ്മദ് സയെദ്

V.

ന്വർ ജെഹാൻ മുഷ്തർ ഷെയ്ഖും മറ്റുള്ളവരും.

(2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 5039-40**)**

2022 ഓഗസ്റ്റ് 02

[ജസ്റ്റിസ് കെ. എം. ജോസെഫ്, ജസ്റ്റിസ് ഹൃഷികേശ് റോയി]

മഹാരാഷ്ട്ര വാടക നിയന്ത്രണ കൂടിയാലോചന നിയമം, 1999 - വകുപ്പ് 26 - കരാർ നിയമം, 1872-അംഗീകാരം/സ്ഥിരീകരണം നൽകൽ-ആദ്യത്തെ എതിർകക്ഷി, 2 മുതൽ 4 വരെയുള്ള എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ (1,2,3 എന്നീ എതിർകക്ഷികൾ) അവർ തർക്കത്തിലിരിക്കുന്ന വസ്തുവിൽ വാടകക്കാരാണെന്നും (1 ഉം 2 ഉം എതിർകക്ഷികൾ) അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട അവരുടെ അവകാശങ്ങൾ കൈമാറാൻ തയ്യാറാണെന്നും ഉന്നയിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു സിവിൽ സ്യൂട്ട് ഫയൽ ചെയ്തു -അപ്പീൽ കോടതി സ്യൂട്ട് വിധിച്ചു, അന്യായക്കാരനെ വാടകക്കാരനായി പ്രഖ്യാപിച്ചു, മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയോട് (ഭ്രൂവുടമ) സ്യൂട്ട് പരിസരത്തിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ നിർദ്ദേശിച്ചു -24.01.2014 ലെ ഒരു കരാറിലൂടെ നിയമപ്രകാരമുള്ള വാടകക്കാരനിൽ നിന്ന് വസ്തുവിന്റെ വാടകാവകാശം നേടിയെന്നായിരുന്നു അപ്പീൽവാദിയുടെ കേസ് (ആദ്യത്തെ എതിർകക്ഷി നടത്തുന്ന മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവഹാരത്തെക്കുറിച്ച് അറിവുണ്ടായിരുന്നില്ലെന്ന് അപ്പീൽവാദി അവകാശപ്പെടുന്നു)-അതേ തീയതിയിലെ അതായത്, 24.01.2014 ലെ കരാർ പ്രകാരം മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയായ ഉടമ അപ്പീൽവാദിക്ക് വസ്തു വാടകയ്ക്ക് നൽകി - സിപിസിയുടെ ഉത്തരവ് XXI ചട്ടം 97 പ്രകാരം അപ്പീൽവാദി എക്സിക്യൂഷൻ കോടതിയിൽ ഒരു അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിരുന്നു, അത് എക്സിക്യൂഷൻ കോടതിയും അപ്പീൽ കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും നിരസിച്ചു. അപ്പീലിൽ, വിധിച്ചു : വാടക കരാർ മറിച്ച്

അനുവദിക്കാത്തപക്ഷം അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി നടത്തിയ വാടകാവകാശകൈമാറ്റം മഹാരാഷ്ട്ര വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 26 പ്രകാരം നിയമവിരുദ്ധമാണ് – ഇതിന് വിപരീതമായി അപ്പീൽവാദിയെ സംരക്ഷിക്കുന്ന പ്രകടമായ ഒരു കരാറും ഇല്ല– സാധാരണയായി ഒരു വാടകക്കാരന് ആ നിലയിലുള്ള തന്റെ അവകാശങ്ങൾ മറ്റൊരാൾക്ക് നൽകാനോ അല്ലെങ്കിൽ കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കാനോ കഴിയുമെങ്കിലും, മഹാരാഷ്ട്ര വാടക നിയന്ത്രണ നിയമം കീഴ്പ്പാട്ടം അല്ലെങ്കിൽ ലൈസൻസ് അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിൽ വസ്തു കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നത് നിരോധിക്കുന്നു – വാടകക്കാരൻ നടത്തുന്ന അത്തരം കൈമാറ്റത്തിന് ഉടമയ്ക്ക് അംഗീകാരം/സ്ഥിരീകരണം നൽകാൻ കഴിയും, എന്നാൽ, ഇവിടെ മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയായ ഉടമ നടപ്പിലാക്കിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കരാറിൽ അത്തരമൊരു സ്ഥിരീകരണമില്ല–ഇടപെടൽ ആവശ്യപ്പെടുന്ന വിധത്തിൽ ഒരു കേസും ഇല്ല.

അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കൊണ്ട് കോടതി

വിധിച്ചു : 1. വാടകകരാറിൽ മറുത്തുപറയുന്നില്ലെങ്കിൽ പൊതുവായ നിയമത്തിന് കീഴിൽ, ഒരു വാടകക്കാരന് ആ നിലയിൽ തന്റെ അവകാശങ്ങൾ നൽകാനോ കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കാനോ പണയം വയ്ക്കാനോ കഴിയും, മറുവശത്ത്, നിയമം വഴി നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്ന ഒരു വാടകക്കാരനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, ഒരു വാടകക്കാരന് കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കാനോ ലൈസൻസ് നൽകാനോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിൽ ഏൽപ്പിക്കാനോ കൈമാറ്റം ചെയ്യാനോ കഴിയില്ല എന്നതാണ് സാധാരണ നിയമം. ഇത് നേരെ മറിച്ച് ഒരു വാടക കരാറിന് വിധേയമാണ്. അപ്പീൽവാദി ആശ്രയിക്കുന്ന കൈമാറ്റം, അതായത്, 24.01.2014 ന് നടത്തിയെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കൈമാറ്റം, വാടക കരാർ അത്തരത്തിൽ അനുവദിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ നിയമവിരുദ്ധമായിരിക്കും. ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, അതേ ദിവസം തന്നെ അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വസ്തു കൈമാറ്റം നടത്താൻ ഉടമ ഉദ്ദേശിച്ചിരുന്നുവെന്ന വസ്തുതയിൽ അപ്പീൽവാദിയുടെ അഭിഭാഷകൻ ആശ്രയിക്കുന്നു. (ഖണ്ഡിക 12)

2. കോടതിയിൽ കേസ് തീർപ്പാക്കാത്ത സമയത്ത് വസ്തു കൈമാറ്റം തടയുന്ന വസ്തു കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 52 പൂർണ്ണമായ നിരോധനമായി കാണേണ്ടതില്ലെന്ന്

അപ്പീൽവാദി അടുത്തതായി വാദിക്കുന്നു, ഈ നിയമം ബോംബെയിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ എങ്ങനെ ബാധകമായി എന്നും ചോദ്യം ചെയ്യുന്നു. തർക്കത്തിലിരിക്കുന്ന പരിസരം സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന പ്രദേശത്ത് വകുപ്പ് 52 പരിഷ്കരിച്ച് പ്രയോഗിക്കാമെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാണിക്കപ്പെടുന്നു.ഇത് കണക്കിലെടുത്ത്, വകുപ്പ് 52 ലെ നിരോധനം ബാധകമല്ലെന്ന് വാദിക്കുന്നു. അന്യായക്കാരൻ നോട്ടീസ് നൽകാത്തതിലും വകുപ്പ് 52 പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്തതിലും അപ്പീൽവാദിക്ക് കേസ് ഉണ്ടോ എന്ന് ചോദിച്ചപ്പോൾ, അന്യായക്കാരൻ നോട്ടീസ് നൽകാത്തതിനാൽ കേസ് ഇല്ലെന്നാണ് ഉത്തരം. വകുപ്പ് 52-ലെ ഭേദഗതിയുടെ പരിധിയിൽ വരുന്ന പ്രദേശത്താണോ പരിസരം സ്ഥിതിചെയ്യുന്നത് എന്നത് യഥാർത്ഥത്തിൽ ഒരു വസ്തുതാപ്രശ്നമാണ്. നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടുണ്ടോ എന്നതും മറ്റൊരു വസ്തുതാപ്രശ്നമാണ്. (ഖണ്ഡിക 13,14)

3. വാടക രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്തതിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, അപ്പീൽവാദിയുടെ വാദം ടെനൻസി(കൂടിയായ്മ) നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 55 അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ്. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, വാടക രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ഉത്തരവാദിത്തം നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 55 (2) പ്രകാരം വ്യക്തമായി ഉടമയ്ക്കാണെന്ന് വാദിക്കുന്നു. വാടക രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിൽ ഉടമ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, അത് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടില്ലെങ്കിലും രേഖാമൂലം വാടക സ്ഥാപിക്കാൻ വാടകക്കാരന് അർഹതയുണ്ട്. (ഖണ്ഡിക 15)

4. വാടകക്കാരൻ എന്ന് വിളിക്കപ്പെടുന്നയാൾ അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി നൽകിയെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കൈമാറ്റത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, വകുപ്പ് 26 പ്രകാരം അത് റദ്ദാക്കപ്പെടുന്നു. അപ്പീൽവാദിയെ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് വിപരീതമായി പ്രത്യക്ഷമായ ഒരു കരാർ നിലവിലില്ല.വാടകക്കാരൻ നടത്തിയ ഒരു കരാർ ഉടമയ്ക്ക് അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയും. എന്നാൽ, ഈ കേസിൽ മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി ഉടമ നടപ്പിലാക്കിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കരാറിൽ അത്തരമൊരു സ്ഥിരീകരണമില്ല. അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വാടകക്കാരൻ നടപ്പാക്കിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കരാറിനെക്കുറിച്ച് പോലും അദ്ദേഹം പരാമർശിക്കുന്നില്ല. ഒരു കാര്യം സ്ഥിരീകരിക്കണമെങ്കിൽ അംഗീകാരം തേടുന്ന വ്യക്തിയുടെ പ്രവൃത്തിയെക്കുറിച്ച് മുൻകൂട്ടി അറിയിക്കണം. ഉടമ നടപ്പാക്കിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കരാർ പരിശോധിച്ചാൽ അത്

അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വാടകക്കാരൻ നടപ്പിലാക്കിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കരാറിനെക്കുറിച്ച് പരാമർശിക്കുന്നില്ലെന്ന് വെളിപ്പെടുത്തും. മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി സ്വന്തം താൽപ്പര്യങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കാൻ ഉദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് കരാർ നടപ്പിലാക്കാൻ ശ്രമിച്ചുവെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെടുന്നു. അതിനാൽ, ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ ഫുൾ ബെഞ്ച് നിശ്ചയിച്ച തത്വത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പോലും ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളിൽ അത്തരമൊരു സ്ഥിരീകരണമില്ലെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു. ഏതെങ്കിലും അംഗീകാരമില്ലാതെയും വകുപ്പ് 26 പ്രകാരം വിപരീതമായ ഏതെങ്കിലും കരാറിന്റെ അഭാവത്തിലും 'നിയമപ്രകാരമുള്ള വാടകക്കാരൻ' നടത്തിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കൈമാറ്റം അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. (ഖണ്ഡിക 17,24)

5. മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയും അപ്പീൽവാദിയും തമ്മിലുള്ള 24.01.2014 ലെ ആരോപണവിധേയമായ വാടക കരാറിനെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള കേസിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ചില സവിശേഷതകൾ കോടതി ശ്രദ്ധിക്കുന്നു. ഇതിനകം ശ്രദ്ധിച്ചതുപോലെ, അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വാടകക്കാരൻ കരാറും അതേ ദിവസം തന്നെ നടപ്പിലാക്കി. 24.01.2014 ന് വാടകക്കാരൻ നടപ്പിലാക്കിയ കരാറിൽ, വാടകക്കാരൻ താൻ നിയമപ്രകാരം വാടകക്കാരനാണെന്നും അദ്ദേഹം മേൽപ്പറഞ്ഞ സ്ഥലത്ത് താമസിക്കുന്നുവെന്നും 9,40,000 രൂപയ്ക്കാണ് വാടക കരാർ ഒപ്പിട്ടതെന്നും പറയുന്നു. കരാറിലെ ഖണ്ഡം (3) ൽ, വാടകക്കാരൻ പരിസരത്തിന്റെ ഒഴിഞ്ഞുകിടക്കുന്ന കൈവശാവകാശം അപ്പീൽവാദിക്ക് കൈമാറാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു. വാസ്തവത്തിൽ, ഈ കൈമാറ്റം "എന്നെന്നേക്കുമായിരിക്കുമെന്ന്" പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുണ്ട്. അതേ ദിവസം തന്നെ നടത്തിയ മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയും അപ്പീൽവാദിയും തമ്മിലുള്ള വാടക കരാറിൽ, സ്ഥലം യഥാർത്ഥത്തിൽ ഉടമയുടെ കൈവശമാണെന്നും പ്രതിമാസം 175 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും പറയപ്പെടുന്നു. 'നിയമപ്രകാരമുള്ള' വാടകക്കാരന് അപ്പീൽവാദി 9,40,000 രൂപ നൽകിയതിനെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള അപ്പീൽവാദിയുടെ കേസ് നിയമത്തിലെ 26-ാം വകുപ്പ് ലംഘിക്കുന്നതിനാൽ നിയമവിരുദ്ധമായതിനാൽ നിലനിൽക്കില്ലെന്നത് മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയുമായി വാടകയുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദി സ്ഥാപിച്ച കേസുമായി നേരിട്ട് വൈരുദ്ധ്യത്തിലാണ്. വാടകക്കാരനുമായ് അപ്പീൽവാദി നടത്തിയ വാടകയുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട കരാറിന് ഉടമ അംഗീകാരം നൽകിയ

കേസ് കോടതിയുടെ സൂക്ഷ്മപരിശോധനയിൽ നിലനിൽക്കില്ലെന്ന് കോടതി ഇതിനകം കണ്ടെത്തിയതാണ്. കേസ് അംഗീകരിക്കുന്നതിലൂടെ വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശം എങ്ങനെ ലഭിച്ചുവെന്നതിനെക്കുറിച്ച് അല്ലെങ്കിൽ അതുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട് നിലനിൽക്കുന്ന പൊരുത്തപ്പെടാനാവാത്ത വൈരുദ്ധ്യം അപ്പീൽവാദി പരിഹരിക്കേണ്ടതായി വരും. അപ്പീൽവാദിയുടെ കേസ് അംഗീകരിക്കപ്പെട്ടാൽ വാടകക്കാരനാണ് വസ്തു കൈവശം വച്ചിരുന്നതെന്നും 9,40,000 രൂപയ്ക്ക് അത് കൈമാറിയെന്നും അത് പരോക്ഷമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നു, ഇതാണ് എക്സ്ടിക്യൂഷൻ കോടതിയിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ അവതരിപ്പിച്ച കേസ്. രേഖകൾ ഇനിയും നിയമപരമായി തെളിയിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ലെങ്കിലും അവ മുഖവിലയ്ക്ക് എടുത്താൽ പോലും വസ്തു ഉടമയുടെ കൈവശമുണ്ടെന്ന അപ്പീൽവാദിയുടെ അവകാശവാദം കൈവശാവകാശം അവകാശപ്പെടുന്ന വാടകക്കാരനുമായി അതേ ദിവസം തന്നെ നടത്തിയ കരാറിന് എതിരാണ്, ഈ പൊരുത്തക്കേട് അപ്പീൽവാദിയുടെ കേസിനെ മൊത്തത്തിൽ ദുർബലമാക്കുന്നു എന്നത് അനിവാര്യമായ നിഗമനമാണ്. വാസ്തവത്തിൽ, എക്സ്ടിക്യൂഷൻ കോടതിയിൽ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിൽ അപ്പീൽവാദി വ്യക്തമാക്കുന്നത്, നിയമപ്രകാരമുള്ള പ്രതിമാസ വാടകക്കാരനെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെടുന്നയാളാണ് അദ്ദേഹത്തിന് കൈവശാവകാശം നൽകിയത് എന്നാണ്. ഉടമ നടപ്പിലാക്കിയ വാടക കരാറിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അപ്പീൽവാദി സ്ഥാപിച്ച കേസിൽ നടപടിയെടുക്കാൻ കഴിയില്ല. (ഖണ്ഡിക 25)

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത : 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5039 – 5040.

സിവിൽ ആപ്ലിക്കേഷൻ നമ്പർ 495/2018 ൽ സിവിൽ റിവിഷൻ ആപ്ലിക്കേഷൻ നമ്പർ 372/2017 ൽ 16.08.2017 ന് പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവിലും സിവിൽ റിവിഷൻ ആപ്ലിക്കേഷൻ നമ്പർ 372/2017 ൽ 17.07.2018 ന് ബോംബെ ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

ഗൗരാജ് ഷാ, ഉദയാദിത്യ ബാനർജി, എന്നിവർ – അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി.

സന്ദീപ് സുധാകർ ദേശ്മുഖ് – എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് കെ. എം ജോസെഫ്

1. അനുമതി നൽകി.

2. അപവദിത ഉത്തരവിലൂടെ, അപ്പീൽവാദി സമർപ്പിച്ച പുനരവലോകന ഹർജിയിൽ കോർട്ട് ഓഫ് സ്മോൾ കോസിന്റെ ബോംബെയിലെ അപ്പീൽ ബെഞ്ച് പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് ഹൈക്കോടതി ശരിവെച്ചു, ഇത് സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഉത്തരവ് XXI ചട്ടം 97 പ്രകാരം അപ്പീൽവാദി സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ നിരസിക്കുകയും എക്സിക്യൂഷൻ അപേക്ഷ നമ്പർ 386/2016 ൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ്, അതായത് 16.11.2016 ലെ ഉത്തരവ് സ്ഥിരീകരിക്കുകയും ചെയ്തു. തിരിച്ചുവിളിക്കാനുള്ള അപേക്ഷയും ഉത്തരവിലൂടെ തള്ളി, ഇതും ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ടു. ആദ്യത്തെ എതിർകക്ഷി 2-4 വരെയുള്ള എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ സിവിൽ സ്യൂട്ട് ഫയൽ ചെയ്തു. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, 2 മുതൽ 4 വരെയുള്ള എതിർകക്ഷികൾ ഈ സ്യൂട്ടിലെ 1 ഉം 2 ഉം 3 ഉം എതിർകക്ഷികളാണ്. സ്യൂട്ടിലെ ആദ്യ എതിർകക്ഷിയുടെ അവകാശവാദം 1 ഉം 2 ഉം എതിർകക്ഷികൾ തർക്കത്തിലിരിക്കുന്ന പ്രോപ്പർട്ടിയിൽ വാടകക്കാരായിരുന്നുവെന്നും അവർ അവരുടെ പാട്ടാവകാശങ്ങൾ/വാടകാവകാശങ്ങൾ 85,000/- രൂപ പ്രതിഫലത്തിന്മേൽ കൈമാറാൻ തയ്യാറായിരുന്നുവെന്നുമാണ്. ആദ്യത്തെ എതിർകക്ഷി ഈ തുക അവർക്ക് നൽകി. വിചാരണക്കോടതിയിലെ നില അനുസരിച്ചാണ് കക്ഷികളെ പരാമർശിക്കുന്നത്. സ്വത്ത് രണ്ട് പേർക്ക് അനധികൃതമായി നൽകിയെന്ന കാരണത്താലാണ് കേസ് വൈകുന്നത്. അന്യായക്കാരൻ മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയായ ഉടമയുമായി ഈ വിഷയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതായാണ് ആരോപണം. മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി 01.12.2006 ലെ വാടക രസീത് വഴി പാട്ടാവകാശങ്ങൾ/വാടകവകാശങ്ങൾ കൈമാറി. കൈവശാവകാശം കൈമാറിയില്ല. മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയായ പിഡബ്ല്യു 2 നെ ചോദ്യം ചെയ്തു, അയാൾ 03.1.2004, 19.05.2007 തീയതികളിലെ കത്തുകൾ അംഗീകരിച്ചു. വിചാരണക്കോടതി 09.04.2013 ലെ വിധിന്യായത്തിലൂടെ സ്യൂട്ട് തള്ളുകയായിരുന്നു. അന്യായക്കാരൻ 2013 ലെ അപ്പീൽ നമ്പർ. 23 ഫയൽ ചെയ്താണ് വിധിക്കെതിരെ അപ്പീൽ നൽകിയത്. അപ്പീൽ കോടതിയാണ് വിധി പ്രസ്താവിച്ചത്. ഉത്തരവിലെ വ്യവസ്ഥകൾ :

1. ചെലവുകളോടെ അപ്പീൽ അനുവദനീയമാണ്.

2. 09.04.2013 ലെ വിധിന്യായവും ഉത്തരവും റദ്ദാക്കുകയും താഴെപ്പറയുന്ന ഉത്തരവ് പകരം വയ്ക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.

i) സ്യൂട്ട് ചെലവുകളോടെ ഭാഗികമായി വിധിച്ചു.

(ii) റൂം നമ്പർ 3, ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ, 98/എ, വിശേശ്വർ ഭുവൻ @രാജ്കോട്ട്വാല കോമ്പൗണ്ട്, പൈപ്പ് റോഡ്, കുർള (വെസ്റ്റ്) മുംബൈ 400 070 എന്ന പ്രോപ്പർട്ടിയിൽ അന്യായക്കാരൻ വാടകക്കാരനാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കുന്നു.

iii) മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി /ഉടമസ്ഥൻ/സഹ ഉടമയോട് ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ സ്യൂട്ട് പരിസരത്തിന്റെ കൈവശാവകാശം അന്യായക്കാരന് കൈമാറാൻ നിർദ്ദേശിക്കുകയും അത് സ്വീകരിച്ചതിന് ശേഷം അന്യായക്കാരന് പതിവായി വാടക രസീത് നൽകാൻ നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.

iv) ഖണ്ഡം (ബി) പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷയിലൂടെ ആവശ്യപ്പെട്ട ആശ്വാസം നിരസിക്കുന്നു.

3. അന്യായക്കാരൻ എക്സ്ക്യൂഷൻ ആപ്ലിക്കേഷൻ നമ്പർ 386/2016 ഫയൽ ചെയ്താണ് വിധി നടപ്പിലാക്കിയത്.

4. ഈ വസ്തുവിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ വാടകക്കാരനായിരുന്നയാൾ 2014 ജനുവരി 24 ൽ ഒപ്പുവച്ച ഒരു കരാർ പ്രകാരം അപ്പീൽവാദിക്ക് വസ്തു കൈമാറിയെന്നും ഇപ്പോൾ നടക്കുന്ന ഈ വ്യവഹാരത്തെക്കുറിച്ച് തനിക്കറിയില്ലെന്നുമാണ് അപ്പീൽവാദി അവകാശപ്പെടുന്നത്.

5. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, ഈ പരിസരത്തിന്റെ നിയമാനുസൃത വാടകക്കാരനാണെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്ന അക്തർ ഹബീബുല്ല ഷെയ്ഖ് എന്നയാൾ മൊത്തം 9,40,000 രൂപയ്ക്ക് അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വസ്തുവിന്മേലുള്ള തന്റെ അവകാശങ്ങൾ കൈമാറി. മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയായ ഉടമയും അതേ തീയതിയിൽ തന്നെ അതായത് 2014 ജനുവരി 24 ന് ഒപ്പുവച്ച കാരാറിലൂടെ അപ്പീൽവാദിക്ക് വസ്തു

വാടകയ്ക്ക് നൽകി എന്നതാണ് കൂടുതൽ പ്രധാനം. അപ്പീൽവാദിക്ക് വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശം ലഭിച്ചു. അന്യായക്കാരന് കോടതിയിൽ നിന്ന് ലഭിച്ച ഉത്തരവിനെക്കുറിച്ചും അത് നടപ്പാക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ചും അറിഞ്ഞപ്പോൾ, സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഉത്തരവ് 21 ചട്ടം 97 പ്രകാരം അദ്ദേഹം അപേക്ഷ ഒരു സമർപ്പിച്ചു. ഈ അപേക്ഷയാണ് എക്സിക്യൂഷൻ കോടതിയും അപ്പീൽ കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും തള്ളിയത്.

6. അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകരായ ശ്രീ ഗൗരാങ് ഷാ, ഉദയാദിത്യ ബാനർജി എന്നിവരുടെയും അന്യായക്കാരനുവേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകനായ ശ്രീ സന്ദീപ് സുധാകർ ദേശ്മുഖിന്റെയും വാദം കോടതി കേട്ടു.

7. അപ്പീൽവാദിക്ക് എതിരായ അടിസ്ഥാനങ്ങളൊന്നും നിയമപരമായി നിലനിൽക്കില്ലെന്ന് അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. ഇനിപ്പറയുന്ന കാരണങ്ങളാൽ അപ്പീൽവാദിക്ക് എതിരെ കേസ് നിലനിൽക്കില്ലെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചു.

8. വാടകക്കാരനാണെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്ന വ്യക്തി അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വസ്തു വാടകയ്ക്ക് നൽകിയത് നിയമവിരുദ്ധമായിരുന്നു, അത് 1999 ലെ മഹാരാഷ്ട്ര വാടക നിയന്ത്രണ കൂടിയായ്മ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 26 ന് വിരുദ്ധമാണ് (ഇനിമുതൽ "നിയമം" എന്ന് പരാമർശിക്കുന്നു). രണ്ടാമതായി, അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി ഉടമ വസ്തു നൽകിയത് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്തതിനാൽ നടപടിയെടുക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ലെന്ന് കണ്ടെത്തി. മൂന്നാമതായി, അപ്പീൽവാദി ആശ്രയിക്കുന്ന ഇടപാടുകൾ സ്വത്ത് കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 52 പ്രകാരം ബാധിക്കപ്പെട്ടതായി കണ്ടെത്തി. അന്യായക്കാരൻ ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീൽ തീർപ്പാക്കാത്ത സമയത്താണ് അപ്പീൽവാദി വസ്തുവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട അവകാശങ്ങൾ കൈമാറിയത്. മേൽപ്പറഞ്ഞ അപ്പീൽ പിന്നീട് അനുവദിച്ചു. അഭിഭാഷകൻ താഴെപ്പറയുന്ന രീതിയിൽ കാര്യങ്ങൾ വിശദീകരിക്കുകയും വാദിക്കുകയും ചെയ്തു :

> നിയമത്തിലെ 26-ാം വകുപ്പിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, വിപരീതമായി ഒരു കരാർ നിലവിലുണ്ടെങ്കിൽ അതിലെ നിരോധനം ബാധകമല്ല. ബോംബെ

ഹൈക്കോടതിയുടെ ഫുൾ ബെഞ്ചിന്റെ വിധിന്യായത്തിൽ ആശ്രയിച്ച്, അതിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന നിയമത്തിന്റെ വെളിച്ചത്തിൽ വകുപ്പ് 26 ലെ നിരോധനം ബാധകമാവില്ലെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. മഹാരാഷ്ട്രയിൽ വകുപ്പ് 52 ഭേദഗതി ചെയ്തിട്ടുണ്ട് എന്നതാണ് അടുത്ത വാദം. ലിസ് പെൻഡൻസ് (തീർപ്പുകല്പിക്കാത്ത നിയമ നടപടി) സിദ്ധാന്തത്തിൻറെ പ്രയോജനം നേടാൻ കക്ഷികൾ ആഗ്രഹിക്കുന്നുവെങ്കിൽ, നിയമപ്രകാരം ഒരു നോട്ടീസ് നൽകണം എന്നതാണ് ഈ ഭേദഗതിയുടെ സാരാംശം. അത്തരമൊരു നോട്ടീസ് നൽകുകയും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുകയും ചെയ്തതായി അന്യായക്കാരൻ പറയുന്നില്ല. ഇതിനർത്ഥം വകുപ്പ് 52 ബാധകമല്ല എന്നാണ്. കൂടാതെ, സിവിൽ നടപടി ക്രമത്തിലെ ഉത്തരവ് 21 ചട്ടം 102 ബോംബെ സംസ്ഥാനത്ത് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായ ഈ കൈമാറ്റത്തിന് വകുപ്പ് 52 അല്ലെങ്കിൽ ഉത്തരവ് 21 ചട്ടം 102 പ്രകാരമുള്ള നിരോധനം ബാധകമല്ല.

അപ്പീൽവാദിക്കെതിരായ മൂന്നാമത്തെ കണ്ടെത്തലിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, വാടകക്കരാറുകൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടില്ല എന്ന വസ്തുത, വാടക യഥാർത്ഥത്തിൽ പ്രതിമാസമായിരുന്നുവെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാണിക്കുന്നു. വാടകയ്ക്ക് ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതൽ കാലാവധിയുണ്ടെങ്കിൽപ്പോലും, നിയമത്തിലെ 55-ാം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾ അനുസരിച്ച് അപ്പീൽവാദി സംരക്ഷിക്കപ്പെടുന്നു. വകുപ്പ് 26 ലെയും വകുപ്പ് 55 ലെയും വ്യവസ്ഥകൾ ഹൈക്കോടതിയുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുത്തി ഒരു റിവിഷൻ ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തെങ്കിലും ഹൈക്കോടതി റിവിഷൻ ഹർജിയും തള്ളിയെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. സ്യൂട്ടിലോ നടപടി ക്രമങ്ങളിലോ കക്ഷിയല്ലാത്ത ഒരു വ്യക്തി വസ്തു കൈവശം വയ്ക്കുകയും അയാൾ വസ്തുവിന്മേൽ സ്വതന്ത്ര അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ അയാളെ വസ്തുവിൽ നിന്ന് ബലം പ്രയോഗിച്ച് പുറത്താക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ കുടിയൊഴിപ്പിക്കുകയോ ചെയ്താൽ ഈ കോടതി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിയമപ്രകാരം, ഉത്തരവ് 21, ചട്ടങ്ങൾ 98, 101 ൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന രീതിയിൽ അയാളുടെ അവകാശം നിലനിൽക്കത്തക്കതാണോ എന്ന് പരിശോധിക്കുന്നതിനും തീർപ്പാക്കുന്നതിനുമുള്ള അവകാശം അയാൾക്ക് ഉണ്ടെന്ന് അദ്ദേഹം ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചു. അന്യായക്കാരന് ലഭിച്ച ഉത്തരവ്

യഥാർത്ഥമല്ല, മറിച്ച്, കക്ഷികൾ തമ്മിലുള്ള ശ്രദ്ധാലോചനയുടെ ഫലമാണെന്ന് അദ്ദേഹം ഉന്നയിച്ചു. അന്യായക്കാരൻ തന്റെ ഭാഗം തെളിയിക്കുന്നതിനായ് മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയെ പി.ഡബ്ല്യു.2 എന്ന നിലയിൽ വിസ്തരിച്ചു. ഇതേ എതിർകക്ഷി തന്നെയാണ് അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി 2014 ജനുവരി 24 ലെ കരാർ നടപ്പിലാക്കിയത്.

9. മറുവശത്ത്, അന്യായക്കാരന്റെ അഭിഭാഷകൻ അപവദിത വിധിന്യായത്തെ പിന്തുണച്ചു. അപ്പീൽവാദിയുടെ അവകാശവാദം സത്യസന്ധമല്ലെന്ന് അദ്ദേഹം ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചു. അന്യായക്കാരൻ പറയുന്നതനുസരിച്ച്, അപ്പീൽവാദിക്ക് സ്വത്തിൽ അവകാശമോ കൈവശാവകാശമോ പോലുമില്ല.

10. ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വസ്തുതകൾ കോടതി ഇതിനകം ശ്രദ്ധിച്ചിട്ടുണ്ട്. വിചാരണക്കോടതി അന്യായക്കാരൻ സമർപ്പിച്ച ഹർജി ആദ്യം തള്ളിയിരുന്നു. അവർ അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്തതിനുശേഷവും അപ്പീൽ തീർപ്പാക്കാത്ത സമയത്തും അപ്പീൽവാദി ആശ്രയിച്ചിരുന്ന രണ്ട് ഇടപാടുകൾ നടന്നതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്നു. ഇടപാടുകൾ അല്ലെങ്കിൽ കൈമാറ്റം 24.01.2014 ന് നടന്നതായി പറയപ്പെടുന്നു.

11. വാടകക്കാരനായ ശ്രീ ഹബീബുള്ള നടത്തിയതായി പറയപ്പെടുന്ന 24.01.2014 ലെ മേൽപ്പറഞ്ഞ ഇടപാടുകൾക്ക് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 26 പ്രകാരമുള്ള നിരോധനം ബാധകമാണോ എന്ന് കോടതി ആദ്യം പരിഗണിക്കണം. അത്തരമൊരു ഇടപാട് നടന്നുവെന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് കോടതി മുന്നോട്ട് പോവുന്നത്.

നിയമത്തിലെ 26-ാം വകുപ്പ് ഇപ്രകാരമാണ്:

> 26: <u>കരാറിന്റെ അഭാവത്തിൽ വാടകക്കാരൻ കീഴ്പ്പാട്ടം അല്ലെങ്കിൽ കൈമാറ്റം അല്ലെങ്കിൽ ലൈസൻസ് നൽകരുത്</u>
>
> നിലവിൽ പ്രാബല്യത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിൽ എന്തുതന്നെ പറഞ്ഞിട്ടുണ്ടെങ്കിലും വാടക കരാർ അനുവദിക്കാത്തപക്ഷം ഏതെങ്കിലും വാടകക്കാരൻ അയാൾക്ക് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള പരിസരത്തിന്റെ മുഴുവൻ

അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും ഭാഗം കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ലൈസൻസ് നൽകുകയോ അല്ലെങ്കിൽ വസ്തുവിന്മേലുള്ള അയാളുടെ അവകാശം മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിൽ കൈമാറ്റം ചെയ്യുകയോ ചെയ്യുന്നത് നിയമാനുസൃതമല്ലഃ

എന്നാൽ, സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിലെ വിജ്ഞാപനത്തിലൂടെ ഏത് പ്രദേശത്തും വാടകയ്ക്ക് കീഴിലുള്ള പരിസരങ്ങളിൽ അത്തരം കൈമാറ്റങ്ങൾ അനുവദിക്കാം, എന്നാൽ, വ്യാപാരത്തിനോ വാണിജ്യത്തിനോ സംഭരണത്തിനോ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള പരിസരങ്ങളിൽ ഇത് അനുവദനീയമല്ല.

വകുപ്പ് 26 ആരംഭിക്കുന്നത് ഒരു നോൺ-ഒബ്സ്റ്റാന്റ് ക്ലോസിൽ നിന്നാണ്, അതായത്, നിലവിൽ പ്രാബല്യത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിൽ പ്രസ്തുത വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് എതിരായി എത്രതന്നെ പറഞ്ഞാലും ഈ നിലപാടിൽ മാറ്റമുണ്ടാവില്ല. ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, 1882-ലെ സ്വത്ത് കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ 108 (ബി) (ജെ) വകുപ്പ്, ഒരു കരാറിന്റെ അഭാവത്തിൽ ഇങ്ങനെ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നുവെന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്ഃ

"(ജെ) പാട്ടക്കാരന്/വാടകക്കാരന് പൂർണ്ണമായും അല്ലെങ്കിൽ പണയമോ അല്ലെങ്കിൽ കീഴ്പ്പാട്ടം വഴിയോ സ്വത്തിൽ തന്റെ അവകാശം മുഴുവനായോ അല്ലെങ്കിൽ ഭാഗികമായോ കൈമാറ്റം ചെയ്യാം, അത്തരം അവകാശം കൈമാറി കിട്ടിയയാൾക്ക് അത് വീണ്ടും കൈമാറ്റം ചെയ്യാം. പാട്ടക്കാരൻ/വാടകക്കാരൻ തന്റെ അവകാശങ്ങൾ കൈമാറിയാലും പാട്ടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ബാദ്ധ്യതകൾ ഇല്ലാതാകുന്നില്ല;

കൈമാറ്റം ചെയ്യാനാകാത്ത കൈവശാവകാശമുള്ള പാട്ടക്കാരനോ/വാടകക്കാരനോ, കരം അടയ്ക്കുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയ വസ്തുവിലെ കർഷകനോ അല്ലെങ്കിൽ കോർട്ട് ഓഫ് വാർഡിന്റെ നിയന്ത്രണത്തിന് കീഴിലുള്ള ഒരു വസ്തുവിലെ പാട്ടക്കാരനോ മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥ പ്രകാരം അവകാശം കൈമാറാൻ അധികാരമുള്ളതായി

കണക്കാക്കില്ല.

12. അതിനാൽ, മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകളുണ്ടെങ്കിലും ഒരു വാടകക്കാരൻ, വാടകയ്ക്ക് നൽകിയ പരിസരത്തിന്റെ മുഴുവൻ അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും ഭാഗം ലൈസൻസിൽ നൽകുകയോ കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിൽ വസ്തുവിന്മേലുള്ള അയാളുടെ ഓഹരി അല്ലെങ്കിൽ അവകാശം കൈമാറ്റം ചെയ്യുകയോ ചെയ്യുന്നത് നിയമാനുസൃതമല്ലെന്ന് നിയമ ദാതാവ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. എന്നിരുന്നാലും, ഇത് വിപരീതമായ ഏതെങ്കിലും കരാറിന് വിധേയമാണ്. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, വാടകകരാറിൽ മറുത്തുപറയുന്നില്ലെങ്കിൽ പൊതുവായ നിയമത്തിന് കീഴിൽ, ഒരു വാടകക്കാരന് ആ നിലയിൽ തന്റെ അവകാശങ്ങൾ നൽകാനോ കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കാനോ പണയം വയ്ക്കാനോ കഴിയും, മറുവശത്ത്, നിയമം വഴി നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്ന ഒരു വാടകക്കാരനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, ഒരു വാടകക്കാരന് കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കാനോ ലൈസൻസ് നൽകാനോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിൽ ഏൽപ്പിക്കാനോ കൈമാറ്റം ചെയ്യാനോ കഴിയില്ല എന്നതാണ് സാധാരണ നിയമം. ഇത് നേരെ മറിച്ച് ഒരു വാടക കരാറിന് വിധേയമാണ്. അപ്പീൽവാദി ആശ്രയിക്കുന്ന കൈമാറ്റം, അതായത്, 24.01.2014 ന് നടത്തിയെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കൈമാറ്റം, വാടക കരാർ അത്തരത്തിൽ അനുവദിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ നിയമവിരുദ്ധമായിരിക്കും. ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, അതേ ദിവസം തന്നെ അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വസ്തു കൈമാറ്റം നടത്താൻ ഉടമ ഉദ്ദേശിച്ചിരുന്നുവെന്ന വസ്തുതയിൽ അപ്പീൽവാദിയുടെ അഭിഭാഷകൻ ആശ്രയിക്കുന്നു. ഇക്കാര്യത്തിൽ, ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ ഫുൾ ബെഞ്ചിന്റെ വിധിന്യായം ഈ കോടതിയുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. 2004 (2) മഹാരാഷ്ട്ര ലോ ജേർണൽ 305 കേസിൽ ഫുൾ ബെഞ്ചിന്റെ തീരുമാനം പറഞ്ഞ ജസ്റ്റിസ് ആർ.എം.ലോധ, മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം, വകുപ്പ് 26 കൈകാര്യം ചെയതത് ഇപ്രകാരമായിരുന്നു:

> "15. 7(15)–ാം വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള ഒരു വാടകക്കാരനെ പരിസരം മുഴുവനായോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗമോ കീഴ്പ്പാട്ടം നൽകുന്നതിൽ നിന്നോ ലൈസൻസ് നൽകുന്നതിൽ നിന്നോ അല്ലെങ്കിൽ വസ്തു ഏൽപ്പിക്കുന്നതിൽ നിന്നോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിൽ കൈമാറാനോ ഉടമയുമായി

ഒപ്പുവച്ച വാടക കരാർ ഇതിന് വിപരീതമായി അനുവദിക്കാത്ത പക്ഷം മേൽപ്പറഞ്ഞ വകുപ്പ് 26 പൂർണ്ണമായും നിരോധിക്കുകയോ തടയുകയോ ചെയ്യുന്നില്ല. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, വാടകക്കാരനെ പരിസരം മുഴുവനായോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗമോ കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കുന്നതിനോ ലൈസൻസ് നൽകുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിൽ കൈമാറാനോ അനുവദിക്കാൻ ഭൂവുടമയ്ക്ക് എല്ലായ്പ്പോഴും സ്വാതന്ത്ര്യമുണ്ട്. 26-ാം വകുപ്പിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള നിരോധനത്തിന് വിരുദ്ധമായ കരാർ, വാടകക്കാരന് സ്ഥലം വാടകയ്ക്ക് നൽകുമ്പോഴോ അതിനുശേഷമോ ഉള്ള ഏത് സമയത്തും, വാടകക്കാരൻ കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കുകയോ ലൈസൻസിന് നൽകുകയോ അല്ലെങ്കിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയ സ്ഥലത്ത് തന്റെ അവകാശം കൈമാറ്റം ചെയ്യുകയോ ചെയ്തതിനുശേഷമോ പോലുമാകാം. ഉടമയ്ക്ക് എല്ലായ്പ്പോഴും വാടകക്കാരൻ വസ്തു കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കുന്നതോ ലൈസൻസ് നൽകുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്ന സ്ഥലത്ത് തന്റെ അവകാശം കൈമാറുന്നതോ അംഗീകരിക്കാം. അതിനാൽ, 1999 ലെ നിയമത്തിലെ 26-ാം വകുപ്പ് നോൺ-റെസിഡൻഷ്യൽ (നിവാസേതര) പരിസരത്തെ വാടകക്കാരനെ പൂർണ്ണമായും തടയുന്നുവെന്ന് കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല, അതുപോലെ പ്രസ്തുത വകുപ്പ് ലംഘിക്കുന്ന കൈമാറ്റവും എല്ലാ സാഹചര്യത്തിലും പൂർണ്ണമായും അസാധുവാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല. എന്നാലിത് ഉടമയ്ക്ക് വ്യവസ്ഥയുടെ ഒരു ലംഘനമായി കണക്കാക്കാനും വാടകക്കാരനെ കുടിയൊഴിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള ഉത്തരവ് ലഭിക്കാൻ ഇതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കോടതിയെ സമീപിക്കാനും കഴിയും."

13. കോടതിയിൽ കേസ് തീർപ്പാക്കാത്ത സമയത്ത് വസ്തു കൈമാറ്റം തടയുന്ന വസ്തു കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 52 പൂർണ്ണമായ നിരോധനമായി കാണേണ്ടതില്ലെന്ന് അപ്പീൽവാദി അടുത്തതായി വാദിക്കുന്നു, ഈ നിയമം ബോംബെയിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ എങ്ങനെ ബാധകമായി എന്നും ചോദ്യം ചെയ്യുന്നു. തർക്കത്തിലിരിക്കുന്ന പരിസരം സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന പ്രദേശത്ത് വകുപ്പ് 52 പരിഷ്കരിച്ച് പ്രയോഗിക്കാമെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാണിക്കപ്പെടുന്നു. 1939-ലെ ബോംബെ ഭേദഗതി നിയമം (1939-ലെ പതിനാലാം

നിയമം) പ്രകാരം ഈ പ്രദേശത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം 52–ാം വകുപ്പ് ഇപ്രകാരമാണ് :

"52. (1) ജമ്മു കാശ്മീർ സംസ്ഥാനം ഒഴികെ ഇന്ത്യയ്ക്കുള്ളിൽ അധികാരപരിധിയുള്ളതോ ഇന്ത്യയ്ക്ക് പുറത്ത് കേന്ദ്ര സർക്കാർ സ്ഥാപിച്ചിട്ടുള്ളതോ ആയ ഏതെങ്കിലും കോടതിയിൽ സ്ഥാവര സ്വത്തിനായുള്ള ഏതെങ്കിലും അവകാശം നേരിട്ടും പ്രത്യേകമായും ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന യഥാർത്ഥമായ ഏതെങ്കിലും കേസ് അല്ലെങ്കിൽ നടപടിക്രമങ്ങൾ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കപ്പെടാതിരിക്കുമ്പോൾ, 1908 ലെ ഇന്ത്യൻ രജിസ്ട്രേഷൻ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 18 പ്രകാരം അത്തരം സ്യൂട്ടോ നടപടിക്രമങ്ങളോ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കപ്പെടാത്തതിനെ സംബന്ധിച്ച നോട്ടീസ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, സ്യൂട്ടിലേയോ നടപടിക്രമങ്ങളിലെയോ ഏതെങ്കിലും കക്ഷിക്ക് മറ്റേതെങ്കിലും കക്ഷിയുടെ അവകാശങ്ങളെ ബാധിക്കുന്ന തരത്തിൽ നോട്ടീസ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതിന് ശേഷമുള്ള സ്വത്ത് കോടതി ഏതെങ്കിലും വിധിയിലൂടെയോ ഉത്തരവിലൂടെയോ നിർദ്ദിഷ്ട വ്യവസ്ഥകളിന്മേൽ അനുവദിക്കാത്ത പക്ഷം കൈമാറാനോ മറ്റേതെങ്കിലും വിധത്തിൽ കൈകാര്യം ചെയ്യാനോ കഴിയില്ല.

(2) (1)–ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന ഒരു സ്യൂട്ടോ അല്ലെങ്കിൽ നടപടിക്രമമോ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കപ്പെടാത്തതിനെ സംബന്ധിച്ച ഓരോ നോട്ടീസിലും താഴെപ്പറയുന്ന വിശദാംശങ്ങൾ അടങ്ങിയിരിക്കണം :

(എ) സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ ഉടമയുടെയോ അല്ലെങ്കിൽ സ്ഥാവര സ്വത്തിന്മേലുള്ള അവകാശം ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന മറ്റേതെങ്കിലും വ്യക്തിയുടേയോ പേരും മേൽവിലാസവും;

(ബി) ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ ;

(സി) സ്യൂട്ടോ നടപടിക്രമമോ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കാത്ത കോടതി;

(ഡി) സ്യൂട്ടിന്റെയോ നടപടിക്രമത്തിന്റെയോ സ്വഭാവവും തലക്കെട്ടും;

(ഇ) സ്യൂട്ടോ നടപടിക്രമമോ ആരംഭിച്ച തീയതി

വിശദീകരണം:- ഒരു സ്യൂട്ടോ നടപടിക്രമമോ, അന്യായം ഫയൽ ചെയ്ത അല്ലെങ്കിൽ കോടതിയിൽ നടപടിക്കെടുത്ത തീയതി മുതൽ ഒരു അന്തിമ വിധിയിലൂടെയോ ഉത്തരവിലൂടെയോ വിധിക്കുന്നതുവരെയും അത്തരം ഉത്തരവോ വിധിയോ നടപ്പാക്കുന്നതുവരെയും തീർപ്പുകൽപ്പിക്കാത്തതായി കണക്കാക്കും അല്ലെങ്കിൽ തൽക്കാലം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും നിയമം വിധി നടപ്പാക്കുന്നതിന് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും സമയപരിധി അവസാനിക്കുകയും വിധി നടപ്പാക്കാൻ സാധിക്കാതെവരികയും ചെയ്താൽ സ്യൂട്ട് അവസാനിച്ചതായി കണക്കാക്കും."

മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് അനുസൃതമായി, ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ ഒരു ഡിവിഷൻ ബെഞ്ച് (2016) ബോംബെ സി. ആർ 262 ൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്ത വിധിന്യായത്തിൽ ഇനിപ്പറയുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകി:

"58. ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ച തീയതി (വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചു) മുതൽ ബോംബെ നഗരത്തിൽ (ഇപ്പോൾ മുംബൈ) പൂർണ്ണമായോ ഭാഗികമായോ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന സ്വത്തുക്കൾക്ക് ഭേദഗതി നിയമം ബാധകമാകുമെന്ന് 1939 ലെ ബോംബെ ഭേദഗതി നിയമം XIV-ലെ വകുപ്പ് 2 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. കൂടാതെ, ഭേദഗതി നിയമം മറ്റ് ഭാഗങ്ങളിലേക്കും ബാധകമാക്കുന്നതിന് ഇതിന് സമാനമായ വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനും (പുറപ്പെടുവിച്ചതായി കാണുന്നില്ല) ഇത് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. അതിനാൽ, ഭേദഗതി വരുത്തിയ വ്യവസ്ഥകൾ മുംബൈയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന സ്വത്തുക്കൾക്കും ഭേദഗതി ചെയ്യാത്ത വകുപ്പ് സംസ്ഥാനത്തിന്റെ മറ്റ് ഭാഗങ്ങൾക്കും ബാധകമാണ്.

(ഉന്നൽ നൽകി)

14. തർക്കത്തിലുള്ള സ്ഥലം ഭേദഗതി ചെയ്ത നിയമത്തിന്റെ പരിധിയിലാണ് സ്ഥിതിചെയ്യുന്നത് എന്നതാണ് അപ്പീൽവാദിയുടെ കേസ്. ഇത് കണക്കിലെടുത്ത്, വകുപ്പ് 52

ലെ നിരോധനം ബാധകമല്ലെന്ന് വാദിക്കുന്നു. അന്യായക്കാരൻ നോട്ടീസ് നൽകാത്തത്തിലും വകുപ്പ് 52 പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്തതിലും അപ്പീൽവാദിക്ക് കേസ് ഉണ്ടോ എന്ന് ചോദിച്ചപ്പോൾ, അന്യായക്കാരൻ നോട്ടീസ് നൽകാത്തതിനാൽ കേസ് ഇല്ലെന്നാണ് ഉത്തരം. വകുപ്പ് 52-ലെ ഭേദഗതിയുടെ പരിധിയിൽ വരുന്ന പ്രദേശത്താണോ പരിസരം സ്ഥിതിചെയ്യുന്നത് എന്നത് യഥാർത്ഥത്തിൽ ഒരു വസ്തുതാപ്രശ്നമാണ്. നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടുണ്ടോ എന്നതും മറ്റൊരു വസ്തുതാപ്രശ്നമാണ്.

15. വാടക രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്തതിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, അപ്പീൽവാദിയുടെ വാദം ടെനൻസി(കൂടിയായ്മ) നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 55 അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ്. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, വാടക രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ഉത്തരവാദിത്തം നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 55 (2) പ്രകാരം വ്യക്തമായി ഉടമയ്ക്കാണെന്ന് വാദിക്കുന്നു. വാടക രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിൽ ഉടമ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, അത് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടില്ലെങ്കിലും രേഖാമൂലം വാടക സ്ഥാപിക്കാൻ വാടകക്കാരന് അർഹതയുണ്ട്.നിയമത്തിലെ 55-ാം വകുപ്പ് ഇപ്രകാരമാണ്ഃ

> "55. വാടക കരാർ നിർബന്ധമായും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യണം.(1) ഈ നിയമത്തിലോ തൽക്കാലം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിലോ എന്തുതന്നെ പറഞ്ഞിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, ഈ നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതിനുശേഷം, ഭൂവുടമയും വാടകക്കാരനും അല്ലെങ്കിൽ ലൈസൻസിയും തമ്മിൽ ഏതെങ്കിലും സ്ഥലം വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ ഏൽപ്പിക്കുന്നതിനോ ലൈസൻസ് നൽകുന്നതിനോ ഉള്ള ഏതെങ്കിലും കരാർ രേഖാമൂലമുള്ളതും 1908 ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ നിയമപ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.
>
> (2) അത്തരം കരാർ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ഉത്തരവാദിത്തം ഭൂവുടമയുടേതാണ്, കൂടാതെ രേഖാമൂലമുള്ള രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത കരാറിന്റെ അഭാവത്തിൽ, ഭൂവുടമ ഏൽപ്പിച്ചതോ ലൈസൻസ് നൽകിയിട്ടുള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ അദ്ദേഹത്തിന് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതോ ആയ സ്ഥലവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നിബന്ധനകളെയും വ്യവസ്ഥകളെയും കുറിച്ചുള്ള വാടകക്കാരന്റെ വാദം, മറ്റുവിധത്തിൽ തെളിയിക്കപ്പെട്ടില്ലെങ്കിൽ, നിലനിൽക്കും.

(3) ഈ വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഏതെങ്കിലും ഭ്രൂവുടമ ലംഘിച്ചാൽ, മൂന്ന് മാസം വരെ നീണ്ടുനിൽക്കുന്ന തടവോ അല്ലെങ്കിൽ അയ്യായിരം രൂപയിൽ കൂടാത്ത പിഴയോ അല്ലെങ്കിൽ രണ്ടും കൂടിയോ ഉള്ള ശിക്ഷ ലഭിക്കും."

16. ഭേദഗതി ചെയ്ത 52-ാം വകുപ്പിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അപ്പീൽവാദി എക്സ്ക്യൂഷൻ കോടതിയിൽ ഒരു തർക്കവും ഉന്നയിച്ചിട്ടില്ല. അപ്പീൽ കോടതിയിൽ സമർപ്പിച്ച അപ്പീലിൽ പോലും, ബാധകമായ 52-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നോട്ടീസ് ആവശ്യമാണെന്ന് അപ്പീൽവാദി വാദിച്ചിട്ടില്ല. പുനരവലോകനത്തിൽ ഹൈക്കോടതിയുടെ മുമ്പാകെ ഇത് വ്യക്തമായി വാദിച്ചതായി കാണുന്നില്ല. തിരിച്ചുവിളിക്കൽ അപേക്ഷയിലാണ് ഈ ദിശയിൽ ഒരു ശ്രമം നടത്തുന്നത്. വസ്തു കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 52 ലെ ഭേദഗതി ചെയ്ത വ്യവസ്ഥകൾ മഹാരാഷ്ട്രയിൽ മുഴുവൻ ബാധകമല്ല, അപ്പീൽവാദി ആശ്രയിച്ച വിധിയിൽ ഹൈക്കോടതി തന്നെ കണ്ടെത്തിയതുപോലെ, ഇത് ചില പ്രദേശങ്ങൾക്ക് ബാധകമാണ്. വകുപ്പ് 52-ലെ ഭേദഗതി വരുത്തിയ വ്യവസ്ഥകളുടെ പ്രായോഗികത വസ്തുതാപ്രശ്നമായി മാറി.

17. വാടകക്കാരൻ എന്ന് വിളിക്കപ്പെടുന്നയാൾ അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി നൽകിയെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കൈമാറ്റത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, വകുപ്പ് 26 പ്രകാരം അത് റദ്ദാക്കപ്പെടുന്നു. അപ്പീൽവാദിയെ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് വിപരീതമായി പ്രത്യക്ഷമായ ഒരു കരാർ നിലവിലില്ല. അപ്പീൽവാദി ആശ്രയിച്ചിരുന്ന ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ ഫുൾ ബെഞ്ച് വിധിയിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ വാടകക്കാരന്റെ ഓഹരി കണ്ടുകെട്ടാനും വിൽക്കാനും കഴിയുമോ എന്ന ചോദ്യമാണ് പരിഗണിച്ചത്. വാടകക്കാരൻ കൈമാറ്റം നടത്തിയതിന് ശേഷവും ഉടമയ്ക്ക് അംഗീകാരം നൽകാമെന്നും കോടതി വിധിച്ചതിൽ സംശയമില്ല.

18. 1872 ലെ ഇന്ത്യൻ കരാർ നിയമത്തിൽ പത്താം അധ്യായം ഏജൻസിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങൾ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്നു. പത്താം അധ്യായത്തിൽ 196 മുതൽ 200 വരെയുള്ള വകുപ്പുകൾ സ്ഥിരീകരണത്തിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. പ്രത്യക്ഷത്തിൽ, ഈ വകുപ്പുകളിൽ സ്ഥിരീകരണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പൊതുവായ തത്വങ്ങൾ ഉൾക്കൊള്ളുന്നു, കൂടാതെ ഒരു പ്രിൻസിപ്പലും അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഏജന്റും തമ്മിലുള്ള ബന്ധവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഈ വകുപ്പുകളിൽ ഉൾക്കൊള്ളുന്ന തത്വങ്ങൾ നിശ്ചയമായി കോടതിക്ക് പ്രയോഗിക്കാൻ

കഴിയും.

19. എന്താണ് സ്ഥിരീകരണം എന്നതിനെക്കുറിച്ച് 196–ാം വകുപ്പിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.അതിൽ ഇങ്ങനെ എഴുതിയിരിക്കുന്നു:

> "196. തന്റെ അധികാരമില്ലാതെ തനിക്കുവേണ്ടി ചെയ്യുന്ന പ്രവൃത്തികൾ സംബന്ധിച്ച വ്യക്തിയുടെ അവകാശം
>
> സ്ഥിരീകരണത്തിന്റെ ഫലം. – മറ്റൊരാൾക്ക് വേണ്ടി പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഒരു വ്യക്തി ആ വ്യക്തിയുടെ അറിവോ അധികാരമോ ഇല്ലാതെ പ്രവർത്തിച്ചാൽ, അത്തരം പ്രവൃത്തികൾ അംഗീകരിക്കാനോ നിരസിക്കാനോ അദ്ദേഹത്തിന് കഴിയും. അദ്ദേഹം അത് അംഗീകരിക്കുകയാണെങ്കിൽ, അതിന് അദ്ദേഹത്തിന്റെ മുന്നറിവോടെ ചെയ്യുമ്പോഴുള്ള അതേ ഫലമുണ്ടാവും".

20. പൊളോക്കിന്റെയും മുള്ളയുടെയും (14–ാം പതിപ്പ്) "ദി ഇന്ത്യൻ കോൺട്രാക്ട് ആക്ട് ആൻഡ് സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട്സ്" എന്ന കൃതിയിൽ എഴുത്തുകാർ ഇങ്ങനെ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുണ്ട്:

> "സ്ഥിരീകരണം/അംഗീകാരം
>
> ഒരു ഏജന്റ്, പ്രിൻസിപ്പൽ (ആർക്കുവേണ്ടി മറ്റൊരാൾ ഏജന്റായിരിക്കുന്നുവോ അയാൾ) അയാളെ അധികാരപ്പെടുത്താത്ത ഒരു കരാറിൽ ഏർപ്പെടുകയും തുടർന്ന് പ്രിൻസിപ്പൽ ഏജന്റ് ഏർപ്പെട്ട കരാർ തന്റെ മുന്നറിവോടെ ചെയ്തതുപോലെ അംഗീകരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നതിലൂടെ അതിനെ സ്ഥിരീകരിക്കുന്നു. അംഗീകാരം/സ്ഥിരീകരണം പ്രത്യക്ഷമായോ പരോക്ഷമായോ നൽകാം, അംഗീകരിച്ചാൽ അത് തുടക്കം മുതൽ നൽകിയതായി സ്വീകരിക്കപ്പെടും.
>
> XXX XXX XXX
>
> അംഗീകാരം/സ്ഥിരീകരണം അനുമതിയിൽ നിന്ന് വ്യത്യസ്തമാണ്. ഏജന്റ് ഏർപ്പെടുന്ന ഒരു കരാർ ഒഴിവാക്കാനുള്ള അവകാശം ഇല്ലാത്ത ഇടപാട്

നടത്തുന്നതിന് മുമ്പ് തന്നെ പ്രത്യക്ഷമായോ പരോക്ഷമോ നൽകുന്നതാണ് അനുമതി. അസാധുവായ അല്ലെങ്കിൽ മുൻകൂർ അനുമതിയില്ലാതെ നടത്തുന്ന ഇടപാട് നടന്നതിന് ശേഷമാണ് സ്ഥിരീകരണം നൽകുന്നത്. ഒരു കരാറിൽ ഏർപ്പെടുന്ന സമയത്ത് അതിനെ സാധുവാക്കുന്നത് അനുമതിയാണ്; അത് പൂർത്തിയായതിന് ശേഷമാണ് സാധുവാക്കുന്നതെങ്കിൽ അത് സ്ഥിരീകരണമാണ്".

(ഊന്നൽ നൽകി)

21. കരാർ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 198 കോടതി പരിഗണിക്കുന്നു. വകുപ്പ് 198 ഇപ്രകാരമാണ് :

"198. സാധുവായ അംഗീകാരത്തിന് ആവശ്യമായ അറിവ്

"കേസിന്റെ വസ്തുതകളെക്കുറിച്ചുള്ള കൃത്യമായ ബോധ്യമില്ലാത്ത ഒരു വ്യക്തിക്ക് സാധുവായ സ്ഥിരീകരണം നൽകാൻ കഴിയില്ല".

22. പൊളോക്കും മുള്ളയും അവരുടെ "ദി ഇന്ത്യൻ കോൺട്രാക്ട് ആക്ട് ആൻഡ് സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട്സ്" എന്ന കൃതിയിൽ ഇങ്ങനെ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുണ്ട്:

"ഒരു കൃത്യമായ അംഗീകാരത്തിൽ അല്ലെങ്കിൽ സ്ഥിരീകരണത്തിൽ സ്ഥിരീകരണം നടത്തുന്നയാൾക്ക് എല്ലാ വസ്തുതകളെയും കുറിച്ച് വ്യക്തമായ ബോധ്യം ഉണ്ടാവണം : അതായത്, അംഗീകരിക്കുന്ന വ്യക്തി, ഏജന്റ് അധികാരത്തിന് അതീതമായ പ്രവൃത്തിയാണ് ചെയ്തതെന്ന് ബോധവാനായിരിക്കണം, ആ വസ്തുത ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടതിനുശേഷം, ബോധപൂർവ്വം, ഒരു നടപടിയിലൂടെ അതിന് വിധേയനാകാൻ സമ്മതിക്കുന്നു അല്ലെങ്കിൽ അതിനുശേഷം ഉണ്ടാകുന്ന സാഹചര്യം അറിഞ്ഞുകൊണ്ട് എതിരില്ലാതെ അത് തുടരാൻ അനുവദിക്കുന്നു.

xxxx xxxx xxxx

23. അതിനാൽ, ഒരു വ്യക്തി മറ്റൊരാളുടെ പ്രവൃത്തിയെ അല്ലെങ്കിൽ തീരുമാനത്തെക്കുറിച്ച് വ്യക്തമായി മനസ്സിലാക്കിയതിന് ശേഷം അതിനെ അംഗീകരിക്കുക എന്നതാണ് അംഗീകാരത്തിന്റെ അല്ലെങ്കിൽ സ്ഥിരീകരണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാന തത്വം.

24. അതിനാൽ, വാടകക്കാരൻ നടത്തിയ ഒരു കരാർ ഉടമയ്ക്ക് അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയും. എന്നാൽ, ഈ കേസിൽ മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി ഉടമ നടപ്പിലാക്കിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കരാറിൽ അത്തരമൊരു സ്ഥിരീകരണമില്ല. അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വാടകക്കാരൻ നടപ്പാക്കിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കരാറിനെക്കുറിച്ച് പോലും അദ്ദേഹം പരാമർശിക്കുന്നില്ല. ഒരു കാര്യം സ്ഥിരീകരിക്കണമെങ്കിൽ അംഗീകാരം തേടുന്ന വ്യക്തിയുടെ പ്രവൃത്തിയെക്കുറിച്ച് മുൻകൂട്ടി അറിയിക്കണം. ഉടമ നടപ്പാക്കിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കരാർ പരിശോധിച്ചാൽ അത് അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വാടകക്കാരൻ നടപ്പിലാക്കിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കരാറിനെക്കുറിച്ച് പരാമർശിക്കുന്നില്ലെന്ന് വെളിപ്പെടുത്തും. മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി സ്വന്തം താൽപ്പര്യങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കാൻ ഉദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് കരാർ നടപ്പിലാക്കാൻ ശ്രമിച്ചുവെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെടുന്നു. അതിനാൽ, ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ ഫുൾ ബെഞ്ച് നിശ്ചയിച്ച തത്വത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പോലും ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളിൽ അത്തരമൊരു സ്ഥിരീകരണമില്ലെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു. ഏതെങ്കിലും അംഗീകാരമില്ലാതെയും വകുപ്പ് 26 പ്രകാരം വിപരീതമായ ഏതെങ്കിലും കരാറിന്റെ അഭാവത്തിലും 'നിയമപ്രകാരമുള്ള വാടകക്കാരൻ' നടത്തിയതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന കൈമാറ്റം അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല.

25. മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയും അപ്പീൽവാദിയും തമ്മിലുള്ള 24.01.2014 ലെ ആരോപണവിധേയമായ വാടക കരാറിനെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള കേസിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ചില സവിശേഷതകൾ കോടതി ശ്രദ്ധിക്കുന്നു. ഇതിനകം ശ്രദ്ധിച്ചതുപോലെ, അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വാടകക്കാരൻ കരാറും അതേ ദിവസം തന്നെ നടപ്പിലാക്കി. 24.01.2014 ന് വാടകക്കാരൻ നടപ്പിലാക്കിയ കരാറിൽ, വാടകക്കാരൻ താൻ നിയമപ്രകാരം വാടകക്കാരനാണെന്നും അദ്ദേഹം മേൽപ്പറഞ്ഞ സ്ഥലത്ത് താമസിക്കുന്നുവെന്നും 9,40,000 രൂപയ്ക്കാണ് വാടക കരാർ ഒപ്പിട്ടതെന്നും പറയുന്നു. കരാറിലെ ഖണ്ഡം (3) ൽ, വാടകക്കാരൻ പരിസരത്തിന്റെ ഒഴിഞ്ഞുകിടക്കുന്ന കൈവശാവകാശം

അപ്പീൽവാദിക്ക് കൈമാറാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു. വാസ്തവത്തിൽ, ഈ കൈമാറ്റം "എന്നെന്നേക്കുമായിരിക്കുമെന്ന്" പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുണ്ട്. അതേ ദിവസം തന്നെ നടത്തിയ മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയും അപ്പീൽവാദിയും തമ്മിലുള്ള വാടക കരാറിൽ, സ്ഥലം യഥാർത്ഥത്തിൽ ഉടമയുടെ കൈവശമാണെന്നും പ്രതിമാസം 175 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും പറയപ്പെടുന്നു. 'നിയമപ്രകാരമുള്ള' വാടകക്കാരന് അപ്പീൽവാദി 9,40,000 രൂപ നൽകിയതിനെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള അപ്പീൽവാദിയുടെ കേസ് നിയമത്തിലെ 26-ാം വകുപ്പ് ലംഘിക്കുന്നതിനാൽ നിയമവിരുദ്ധമായതിനാൽ നിലനിൽക്കില്ലെന്നത് മൂന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയുമായി വാടകയുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദി സ്ഥാപിച്ച കേസുമായി നേരിട്ട് വൈരുദ്ധ്യത്തിലാണ്. വാടകക്കാരനുമായ് അപ്പീൽവാദി നടത്തിയ വാടകയുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട കരാറിന് ഉടമ അംഗീകാരം നൽകിയ കേസ് കോടതിയുടെ സൂക്ഷ്മപരിശോധനയിൽ നിലനിൽക്കില്ലെന്ന് കോടതി ഇതിനകം കണ്ടെത്തിയതാണ്. കേസ് അംഗീകരിക്കുന്നതിലൂടെ വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശം എങ്ങനെ ലഭിച്ചുവെന്നതിനെക്കുറിച്ച് അല്ലെങ്കിൽ അതുമായ് ബന്ധപ്പെട്ട് നിലനിൽക്കുന്ന പൊരുത്തപ്പെടാനാവാത്ത വൈരുദ്ധ്യം അപ്പീൽവാദി പരിഹരിക്കേണ്ടതായി വരും. അപ്പീൽവാദിയുടെ കേസ് അംഗീകരിക്കപ്പെട്ടാൽ വാടകക്കാരനാണ് വസ്തു കൈവശം വച്ചിരുന്നതെന്നും 9,40,000 രൂപയ്ക്ക് അത് കൈമാറിയെന്നും അത് പരോക്ഷമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നു, ഇതാണ് എക്സ്ക്യൂഷൻ കോടതിയിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ അവതരിപ്പിച്ച കേസ്. രേഖകൾ ഇനിയും നിയമപരമായി തെളിയിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ലെങ്കിലും അവ മുഖവിലയ്ക്ക് എടുത്താൽ പോലും വസ്തു ഉടമയുടെ കൈവശമുണ്ടെന്ന അപ്പീൽവാദിയുടെ അവകാശവാദം കൈവശാവകാശം അവകാശപ്പെടുന്ന വാടകക്കാരനുമായി അതേ ദിവസം തന്നെ നടത്തിയ കരാറിന് എതിരാണ്, ഈ പൊരുത്തക്കേട് അപ്പീൽവാദിയുടെ കേസിനെ മൊത്തത്തിൽ ദുർബലമാക്കുന്നു എന്നത് അനിവാര്യമായ നിഗമനമാണ്. വാസ്തവത്തിൽ, എക്സ്ക്യൂഷൻ കോടതിയിൽ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിൽ അപ്പീൽവാദി വ്യക്തമാക്കുന്നത്, നിയമപ്രകാരമുള്ള പ്രതിമാസ വാടകക്കാരനെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെടുന്നയാളാണ് അദ്ദേഹത്തിന് കൈവശാവകാശം നൽകിയത് എന്നാണ്. ഉടമ നടപ്പിലാക്കിയ വാടക കരാറിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അപ്പീൽവാദി സ്ഥാപിച്ച കേസിൽ നടപടിയെടുക്കാൻ കഴിയില്ല.

26. ഈ വിഷയത്തെ മറ്റൊരു വീക്ഷണകോണിൽ നിന്നും നോക്കിക്കാണാൻ കഴിയും. അപ്പീൽവാദി, 24.01.2014 ന് ഒരു 'നിയമപ്രകാരമുള്ള വാടകക്കാരൻ' നടത്തിയ കൈമാറ്റം അല്ലെങ്കിൽ കൂടിയായ്മയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് തന്റെ അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കുന്നത്. നിയമപ്രകാരമുള്ള വാടകക്കാരന് അനുകൂലമായ വാടക നിലനിന്നിരുന്നുവെന്ന അനുമാനം ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. അങ്ങനെയാണെങ്കിൽ, നിലവിലുള്ള 'നിയമപ്രകാരമുള്ള വാടകക്കാരന്റെ' വാടക ഇല്ലാതാക്കാതെ ഉടമയ്ക്ക് എങ്ങനെ അപ്പീൽവാദിക്ക് വസ്തു വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ കഴിയും? അപ്പീൽവാദിയുടെ കേസ് യുക്തിസഹമല്ല, നിയമപരമായി നിലനിൽക്കത്തക്കതല്ല. സ്യൂട്ട് കക്ഷികൾ തമ്മിലുള്ള ഗ്രഡാലോചനയുടെ ഫലമാണെന്നും അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വസ്തുകൈമാറ്റം പിന്നീടാണ് നടന്നതെന്ന വസ്തുത പരിഗണിക്കേണ്ടതില്ലെന്നും അത് നിലവിൽ സാധുതയുള്ളതാണെന്നുമുള്ള അപ്പീൽവാദിയുടെ വാദം കോടതി പരിഗണിക്കേണ്ട ആവശ്യം പോലുമില്ല.

27. അതിനാൽ, അപവദിത വിധിന്യായത്തിൽ കോടതിയുടെ ഇടപെടൽ ആവശ്യപ്പെടുന്ന വിധത്തിലുള്ള ഒരു കേസല്ല അപ്പീൽവാദിയുടേത് എന്ന് കോടതി കരുതുന്നു. അപ്പീലുകൾ തള്ളി. ചെലവുകൾ സംബന്ധിച്ച് ഒരു ഉത്തരവും ഇല്ല.

അപ്പീലുകൾ തള്ളി.

അങ്കിത് ഗ്യാൻ

(സഹായിച്ചത് : ആർഷ് ചൗധരി, എൽസിആർഎ)