

இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்
உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகாரவரம்பு
உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 9443/2019

எ. மகாலக்ஷ்மி

... மேல்முறையீட்டாளர்

-எதிர்-

பால வெங்கட்ராம் சட்டப்படியான
 வாரிசுகள் மூலமாக
 மற்றும் ஒருவர்

... எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்

தீர்ப்புரை

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. எம்.ஆர். ஷா:

இங்குள்ள எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்-அசல் பிரதிவாதிகளால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட சீராய்வு விண்ணப்பமான, உரிமையியல் சீராய்வு மனு (என்.பி.டி.) எண் 2898/2013-ஐ மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்றம் அனுமதித்து, 24.4.2017-ஆம் தேதியன்று பிறப்பித்துள்ள கேள்விக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவில் திருப்தியில்லாமல் மனக்குறையுற்று, அசல் வாதியால் இந்த மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

தற்போதுள்ள மேல்முறையீட்டுக்கு வழிகோலிய சங்கதிகளின் மணிச்சுருக்கமாவது:

கேள்விக்குள்ளான வழக்கு வளாகத்தின் முந்தைய உரிமையாளர்களான டாக்டர் சஞ்சீவி மற்றும் அவரது மனைவியுமான திருமதி பொற்கொடி, இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளரின் பெயரிலும் மற்றும் மேற்படி சொத்து சம்பந்தமாகவும் 1.11.2016-ஆம் தேதியிட்ட பகரான் அதிகார ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்திருந்தனர். மேல்முறையீட்டாளர், 23.5.2007-ஆம் தேதியிட்ட வாடகை ஒப்பந்தத்தின் வாயிலாக

இங்குள்ள அசல் 1-ஆம் மேல்முறையீட்டாளரான-பால வெங்கட்ராம் (தற்போது இறந்துவிட்டபடியால் அவருடைய சார்பாளர்களாக சட்டப்படியான வாரிககள்) என்பவருக்கு ஜூன் 2007 முதல் ஜூலை 2009 வரை மாதாந்திர வாடகையாக ரூபாய் 11,000/-க்கு 'பெஸ்ட் மார்க் சூப்பர் மார்கெட்'-ஐ நடத்திக்கொள்ள கேள்விக்குள்ளான வளாகத்தை வாடகைக்கு விட்டார். முன்பணம் ரூ. 1,00,000/- பிணையமாக செலுத்தப்பட்டது. ஒவ்வொரு ஆங்கில மாதப்படி 7-ஆம் தேதிக்குள் வாடகைச் செலுத்தவேண்டும். உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்ட காரணத்தாலும் மற்றும் வாடகைபாக்கி என்ற காரணத்தாலும் இங்குள்ள எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்-அசல் பிரதிவாதிகளான பால வெங்கட்ராம் மற்றும் ஒருவருக்கு எதிராக பொள்ளாச்சி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடு) சட்டம் 1960 (இதில் இதன்பிறகு 'சட்டம்' என்று குறிப்பிடப்படும்), பிரிவு 10(2)(i), 10(2)(ii)(அ)(ஆ) மற்றும் 10(2)(iii)-இன் கீழ் மேல்முறையீட்டாளரான நிலவுரிமையாளர் (பெண்பாலர்) வெளியேற்றுதல் உரிமை வழக்கு ஒன்றைத் தாக்கல் செய்தார் என்பது நிலவுரிமையாளரின் தரப்பு வாதமாகும். நிலவுரிமையாளரின் கூற்றுப்படி, துவக்கத்தில் அசல் 1-ஆம் பிரதிவாதியான பால வெங்கட்ராமால் 2007 அக்டோபர் வரை வாடகை செலுத்தப்பட்டது என்பதாகும். வாடகை செலுத்தத்தவறியதும், வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தில் உள்ள 'பெஸ்ட் மார்க் சூப்பர் மார்க்கெட்' என்ற கடையின் பெயர் 'அமுதம் சூப்பர் மார்க்கெட்' என்று மாற்றப்பட்டதோடு அதன் உரிமையாளரும் மாறியிருப்பதையுங்கண்டு, அவர் அதனை விசாரணைசெய்து, பெயர்மாற்றம் மட்டுமல்லாது, அசல் பிரதிவாதியான பால வெங்கட்ராமிடமிருந்து 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான ஜாஹூ உறமீத்துக்கு முழுமையாக கைமாற்றம் செய்யப்பட்டிருப்பதையும், இது வெளிப்படையாகவே

தெரிகின்ற வாடகை ஒப்பந்தத்தின் ஒட்டுமொத்தமான மீறுகை எனவும் கண்டறிந்தார். நிலவுரிமையாளரின் கூற்றுப்படி, உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டிருப்பது, தமிழ்நாடு அரசு, வணிக வரித்துறை, 'பதிவுச் சான்றிதழ்'-லிருந்து தெரியவருகிறது. ஆகவே, நிலவுரிமையாளர், அசல் பிரதிவாதியான பால வெங்கட்ராமின் மீறுதல்களையும், வாடகைபாக்கியை முன்பண வைப்புத்தொகையில் சரிகட்டியபின்பு மீதத்தொகையை பெற்றுக்கொள்ளவும், பதினைந்து நாட்களுக்குள் வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்கவும் அவரை கோரி, தவறும்பட்சத்தில் உரிய சட்ட நடவடிக்கை எடுக்கப்படும் என்பதையும் குறிப்பிட்டு சட்டப்பூர்வமான அறிவிப்பு ஒன்றை அனுப்பினார். அசல் 1-ஆம் பிரதிவாதி-1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரிடமிருந்து வந்த சட்டப்பூர்வமான அறிவிப்பிற்கு பதில் ஏதும் அளிக்கப்படவில்லை. ஆகவே, உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டது, வாடகைபாக்கித்தொகை என்ற காரணங்களுக்காக வெளியேற்றுதல் தீர்ப்பாணைக்கோரி இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளரான நிலவுரிமையாளர் (பெண்பாலர்) வாடகைக் கட்டுப்பாடு முதலேற்பு மனு எண் 4/2008-ஐ தாக்கல் செய்தார்.

2.1. அசல் 1-ஆம் பிரதிவாதி-அசல் வாடகைதாரரால் எழுத்துப்பூர்வமான எதிருரை தாக்கல் செய்ததன்வாயிலாக இந்த உரிமை வழக்கு எதிர்க்கப்பட்டது. 2007 டிசம்பர் வரை நிலவுரிமையாளர் வாடகை பெற்றுக்கொண்டதாகவும், மேலும், முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் வேறெந்த பெயரிலும் வணிக நடவடிக்கையை மேற்கொள்ள நிலவுரிமையாளரிடமிருந்து அனுமதி பெறவேண்டிய அவசியமில்லை என்றும் கூறப்படுகிறது. நிலவுரிமையாளர் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களை வெளியேற்றுவதற்கு முயற்சி செய்ததால், அவர்கள் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளைக்காக

மு.வ. எண் 122/2008-ஐ தாக்கல் செய்தனர் என்பது அசல் வாடகைதாரர்-அசல் 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பு வாதமாகும். அசல் வாடகைதாரர்-முதல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் கூற்றுப்படி, அவர்கள் வழக்கு சொத்தில் 'அமுதம் சூப்பர் மார்ச்சு-ஐ நடத்தி வருகிறார்கள் என்பதாகும். அசல் வாடகைதாரரின் கூற்றுப்படி, அமுதம் ஜிவல்லரி, அமுதம் புட்ஸ், அமுதம் எலெக்ட்ரானிக்ஸ், அமுதம் டெக்ஸ்டைல்ஸ் போன்ற பல கிளைகள் உள்ளன என்பதாகும். அசல் வாடகைதாரரின்படி, நிலவுரிமையாளரின் பெயரில் வணிக நடவடிக்கையை மேற்கொள்வதற்கு எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் மறுத்ததால், அவர் உள்நோக்கத்துடன் இந்த வெளியேற்றுகை மனுவைத் தாக்கல் செய்துள்ளார் என்பதாகும். அசல் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-உள்-வாடகைதாரரின் சார்பாக அதேபோன்றதொரு எழுத்துப்பூர்வமான எதிருரை தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

2.2. கற்றறிந்த வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் வெளியேற்றுகை மனுவைத் தள்ளுபடி செய்தார். அதன் காரணமாக மனக்குறையுற்று, நிலவுரிமையாளர் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு மேல்முறையீடு எண் 1/2012-ஐ தாக்கல் செய்துள்ளார். கற்றறிந்த வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு மேல்முறையீட்டு அதிகாரி மேல்முறையீட்டைப் பகுதியாக அனுமதித்துள்ளார். கற்றறிந்த வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு மேல்முறையீட்டு அதிகாரி, உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்ட காரணத்தினாலேயே வெளியேற்றுகை தீர்ப்பாணை பிறப்பித்துள்ளார், ஆகவே, சட்டப்பிரிவுகள் 10(2)(i) மற்றும் 10(2)(ii)(அ)(ஆ)-இன் கீழ் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனுவை அனுமதித்திருந்தார். எனினும், வளாகத்தினுடைய தேவையற்ற மற்றும் முக்கிய பகுதியை மாற்றுவதற்காக - சட்டப்பிரிவு 10(2)(iii)-இன் கீழ் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. அசல் வாடகைதாரர்-பால வெங்கட்ராம் இறந்துவிட்டார். ஆகவே, அசல் வாடகைதாரரான

பால வெங்கட்ராமின் சட்டப்படியான வாரிசுகளும், உள்-வாடகைதாரரான இரண்டாம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரும், உயர் நீதிமன்றம் முன்பு சீராய்வு விண்ணப்பத்தைத் தாக்கல் செய்திருந்தனர். உயர் நீதிமன்றம் அந்த எதிர்ப்புக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவு மூலம், வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு மேல்முறையீட்டு அதிகாரியால் பிறப்பிக்கப்பட்ட வெளியேற்றுகை ஆணையை இரத்து செய்தும், நீக்கறவு செய்தும் அச்சீராய்வு விண்ணப்பத்தை அனுமதித்துள்ளது.

2.3. உள்வாடகைக்கு விடப்பட்ட காரணத்தின்பேரிலான வெளியேற்றுகை தீர்ப்பாணையை நீக்கறவு செய்தும், இரத்து செய்தும் உயர் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட கேள்விக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவால் திருப்தியில்லாமலும் மற்றும் மனக்குறையுற்றும் நிலவுரிமையாளர் தற்போதுள்ள மேல்முறையீட்டைத் தாக்கல் செய்துள்ளார்.

3. அசல் வாதி-நிலவுரிமையாளர் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர், இவ்வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளின்படி, உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்ட காரணத்தின்பேரில் பிறப்பிக்கப்பட்ட வெளியேற்றுகை தீர்ப்பாணையை இரத்து செய்து, நீக்கறவு செய்ததில் உயர் நீதிமன்றம் கடுமையான தவறிழைத்துவிட்டதென்று முனைப்புடன் சமர்ப்பித்தார். அசல் வாடகைதாரர், இங்குள்ள இரண்டாம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான உள்-வாடகைதாரருக்கு உள்-வாடகை விட்டதை நிறுவிக்காட்டவும், மெய்ப்பிக்கவும் நிலவுரிமையாளர் தவறிவிட்டார் என்பதை தீர்மானிப்பதில் உயர் நீதிமன்றம் கடுமையான தவறிழைத்துவிட்டது என்று மேல்முறையீட்டாளர் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் முனைப்புடன் சமர்ப்பித்தார்.

3.1. மேலும், நிலவூரிமையாளர் அசல் 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால், அசல் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு உள்-வாடகை விட்டுள்ளார் என்பதை நிறுவி மெய்ப்பிக்கத்தவறிவிட்டார் என்று உயர் நீதிமன்றத்தால் பதிவு செய்யப்பட்ட காண்முடிவு, பதிவாவணச் சான்றுகளுக்கு முரண்பாடாக உள்ளதாக அசல் வாதியின் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் சமர்ப்பித்தார். முதல் மேல்முறையீட்டு அதிகாரமைப்பு சான்றுகளை மதிப்பீடு செய்தபோது, அசல் 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால், அசல் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு வளாகத்தினை உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டதைக் குறிப்பாகக் கண்டறிந்து, சீராய்வு அதிகாரவரம்பை உயர் நீதிமன்றம் செயலுறுத்துகையில் அதன் தலையீடு வேண்டப்படவில்லை என முனைப்புடன் சமர்ப்பித்தார்.

3.2. மேலும், அசல் வாடகைதாரர்-1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் உள்-வாடகைதாரர்-அசல் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு உள்-வாடகை விடப்பட்டிருந்ததை நிறுவி மெய்ப்பிப்பதற்கு விற்பனை வரிச் சான்றிதழ், அசல் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் பெயரில் உள்ள கடையின் உரிமம் போன்ற பதிவாவணச் சான்று/சான்றாதரங்கள் போதியளவில் இருந்தன என்று அசல் வாதியின் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. மேற்சொன்ன ஆவணங்கள்/பதிவாவணச் சான்றுகள் உயர் நீதிமன்றத்தால் பரிசீலிக்கப்படவேயில்லை என்று சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

3.3. மேலும், அசல் வாடகைதாரர்-1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தனது குறுக்கு விசாரணையில் இரண்டாம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரால் நடத்தப்பட்டுவரும் தொழிலில், தான் அவரது கூட்டாளி என்பதாக ஒரு வழக்கை புனைந்திருந்தபோதிலும், உயர் நீதிமன்றம் அதனை மதிப்பீடு செய்திருக்கவேண்டும்

என்றும், எனினும் கூட்டாண்மையைக் காண்பிப்பதற்கு ஆவணம் எதுவும் பதிவுருவில் இல்லை என்றும் அசல் வாதியின் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

3.4. உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டிருந்ததற்கான ஆக்கக்கூறுகளான தனிப்பட்ட சுவாதீன உரிமைகளுடன், 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு வாடகையுரிமை சுவாதீனத்தைப் பிரித்தல் மற்றும் நிலவுரிமையாளரின் ஒப்புதலின்றி அச்சுவாதீனம் பிரிக்கப்படுதல் என்பன போன்ற அனைத்தும் நிலவுரிமையாளரால் நிறுவப்பட்டு, மெய்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளதால், நிலவுரிமையாளர் வெளியேற்றுகை மனுவைத் தாக்கல் செய்துள்ளார் என்று அசல் வாதியின் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

4. எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களின் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞர் திரு. சி. பரமசிவம் அவர்களால் இம்மேல்முறையீடு முனைப்புடன் எதிர்க்கப்பட்டுள்ளது. மேல்முறையீட்டாளர் வழக்கு வளாகத்தின் உரிமையாளர் அல்லர் எனவும், மேலும் வளாகத்தின் உரிமையாளருக்காக பகரான் அதிகார ஆவணத்தை மட்டுமே வைத்திருப்பவர் என்றும், இந்த வெளியேற்றுகை மனுவே நிலைக்கத்தக்கதல்ல என்றும் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களின் சார்பாக முனைப்புடன் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. ஆதலால் மேல்முறையீட்டாளரை நிலவுரிமையாளர் என்று கூற இயலாது என்றும், மேலும், மேல்முறையீட்டாளரின் கோரிக்கையின்படியான வெளியேற்றுகை மனு நிலைக்கத்தக்கதல்ல என்றும் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

4.1. தற்போது உயர் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட கேள்விக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவைப் பொறுத்தவரை, இரண்டாம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு வழக்கு வளாகத்தை உள்-வாடகைக்கு 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் விட்டிருந்தார்

என்பதை மேல்முறையீட்டாளர் நிரூபிக்கத் தவறிவிட்டார் என்னும் சங்கதியைப் பரிசீலித்ததன்பேரிலும், சான்றினை மதிப்பீடு செய்ததன்பேரிலும், வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு மேல்முறையீட்டு அதிகாரமைப்பால் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவை உயர் நீதிமன்றம் சரியாகவே நீக்கறவு செய்துள்ளது என்றும் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களின் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் முனைப்புடன் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

4.2. மேலும், 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரும், 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்-உடாஉநீ உறமீத்தும் கூட்டாளிகளாக கடை நடத்தி வந்தார்கள் என்பது நிலவுரிமையாளரின் சான்றுரையாக/சாட்சியமாக இருந்தாலுங்கூட அது பதிவிலும் உள்ளது என்று எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களின் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. 1 மற்றும் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களான இருவரும் கூட்டாளிகளாக கடையை நடத்திக்கொண்டிருக்கும்போது, உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டதா என்ற கேள்விக்கு அங்கு இடமில்லை என்று சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. அதனால் உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டது என்ற காரணத்தின்பேரிலான வெளியேற்றுகை தீர்ப்பாணையை உயர் நீதிமன்றம் சரியாகவே நீக்கறவு செய்துள்ளது என்று சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

5. மேல்முறையீட்டாளரின் வெளியேற்றுகை மனுவின் நிலைக்குந்தன்மையின்பேரிலும் மற்றும் எதிருரையிலும் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்களால் ஆட்சேபிக்கப்பட்டதுபோல், வெளியேற்றுகை மனுவின் எழுத்துப்பூர்வமான எதிருரையில் அவ்வகையான வாதம் ஏதும் எழுப்பப்படவில்லை என்று நிலவுரிமையாளர் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்குரைஞரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. அவ்வாறான எழுவினா ஏதும் வணையப்படவில்லை என்றும் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. எழுத்துப்பூர்வமான எதிருரையில் உள்ளதுபோல் மேல்முறையீட்டாளர் நிலவுரிமையாளர் என்ற தகுதிநிலை

குறித்து அவர்கள் பூசலிட்டுக்கொள்ளவில்லை என்றும் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. மற்றபடியாகவும், சட்டப்பிரிவு 2(6)-ஐ பரிசீலித்தும், மேலும் 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் சார்பாக மேல்முறையீட்டாளரால் குத்தகை ஒப்பாவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது என்ற சங்கதியை பரிசீலித்துங்கூட, மேல்முறையீட்டாளர்தான் நிலவுரிமையாளர் (பெண்பாலர்)/நிலக்கிழார் எனக் கூறலாம், ஆதலால் மேல்முறையீட்டாளரின் வேண்டுகோளின்படியான வெளியேற்றுகை மனு நிலைக்கத்தக்கது என்று சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

6. நாங்கள் அந்தந்த தரப்பினர்களுடைய கற்றறிந்த வழக்குரைஞர்களின் வாதங்களை விரிவாக கேட்டறிந்தோம். நாங்கள், உயர் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட கேள்விக்குள்ளான தீர்ப்புரையையும், உத்தரவையும் பார்வையிட்டோம். நாங்கள் பதிவுருவில் உள்ள சான்று முழுவதையும் மிகக் குறிப்பாக வாடகை ஒப்பந்தத்துடன் அசல் 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான பால வெங்கட்ராமின் சான்றுரைகளையும், பரிசீலித்து மதிப்பீடு செய்துள்ளோம்.

6.1. இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட 23.5.2007-ஆம் தேதியிட்ட வாடகை ஒப்பந்தத்தினைத் தொடர்ந்து, அசல் வாடகைதாரர்-பால வெங்கட்ராம்- அசல் 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு வழக்கு வளாகம் குத்தகைக்கு விடப்பட்டது என்பது தொடக்கத்திலேயே குறிப்பிடத்தக்கதாகும். ஆகவே, மேல்முறையீட்டாளருக்கும், அசல் 1-ஆம் பிரதிவாதியான பால வெங்கட்ராமிற்குமிடையே வாடகை ஒப்பந்தமிடப்பட்டது. அசல் வாடகைதாரர்-பால வெங்கட்ராம்- அசல் 1-ஆம் பிரதிவாதி சார்பாக மேல்முறையீட்டாளரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட 23.5.2007-ஆம் தேதியிட்ட மேற்சொன்ன வாடகை ஒப்பந்தத்தினைத் தொடர்ந்து, 1-ஆம் பிரதிவாதி வாடகைதாரராக

சுவாதீனத்திலிருந்தார். ஆகவே அவ்வகையில், மேல்முறையீட்டாளரின் நிலவுரிமையாளர் என்ற தகுதிநிலையை எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் மறுப்பதற்கான வழியேதுமில்லை. ஆதலால் மேல்முறையீட்டாளர் வெளியேற்றுகை மனு தாக்கல் செய்ததற்கான அதிகாரத்தை, அசல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள் எதிர்க்க இயலாது. அதாவது, சட்டப்பிரிவு 2(6)-ஐ பரிசீலித்தும், மேலும் 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர், 23.5.2007-ஆம் தேதியிட்ட மேற்சொன்ன வாடகை ஒப்பந்தத்தினைத் தொடர்ந்து மேல்முறையீட்டாளருக்கு வாடகை செலுத்திவந்தார் என்ற சங்கதியைப் பரிசீலித்தும், மேல்முறையீட்டாளரை நிலவுரிமையாளர் (பெண்பாலர்)/நிலக்கிழார் என்று கூறலாம், ஆகையால் மேல்முறையீட்டாளரின் வேண்டுகோளின்படியான வெளியேற்றுகை மனு நிலைக்கத்தக்கதாகும். அதுபோன்று எந்த ஆட்சேபணையையும் உயர் நீதிமன்றத்திற்கு முன்போ மற்றும்/அல்லது வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு அதிகாரமைப்பு முன்போ எழுப்பப்படவில்லை என்பதும் இந்தக் கட்டத்தில் குறிப்பிடத்தக்கதாகும். அவ்வாறாகயிருப்பினும் இங்கு மேற்படி கருத்துரைத்துள்ளவாறு, சட்டப்பிரிவு 2(6)-இன் பொருள்வரையறைக்குள்ளும் மேல்முறையீட்டாளரை நிலவுரிமையாளர் என்றே கூறலாம். ஆகவே, மேல்முறையீட்டாளரின் வேண்டுகோளின்படியான வெளியேற்றுகை மனு நிலைக்கத்தக்கதாகும்.

6.2. தற்போது வழக்கின் தகுதிப்பாட்டினைப் பொறுத்தவரையில், வாடகைபாக்கியின் காரணமாகவும், அதோடுங்கூட உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்ட காரணத்தினாலும் நிலவுரிமையாளர் வெளியேற்றுகைக்கான ஓர் உரிமை வழக்கினைத் தாக்கல் செய்துள்ளார் என்பது தொடக்கத்திலேயே குறிப்பிடத்தக்கதாகும். வாடகைக் கட்டுப்பாட்டாளர் வெளியேற்றுகை மனுவைத் தள்ளுபடி செய்துவிட்டார். எனினும், வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு மேல்முறையீட்டு

அதிகாரமைப்பு வாடகைபாக்கி மற்றும் உள்-வாடகை என்ற காரணங்களினால் பிறப்பித்த வெளியேற்றுகை தீர்ப்பாணையை, உயர் நீதிமன்றத்தின் கேள்விக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவின்படி நிலைகுலைவிக்கப்பட்டது. இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனைக்குரிய நிலையிலுள்ள குறுவினா யாதெனில், வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளின்படி, வாடகைபாக்கி மற்றும் உள்-வாடகை என்ற காரணங்களின்பேரிலான வெளியேற்றுகை தீர்ப்பாணையை உயர் நீதிமன்றம் நீக்கறவு செய்ததில் நியாயப்படுத்தப்படுகிறதா? என்பதேயாகும்.

7. 23.5.2007-ஆம் தேதியிட்ட வாடகை ஒப்பந்தத்திலுள்ளபடி, வழக்கு வளாகத்தை அசல் வாடகைதாரர்-1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஜூன் 2007 முதல் ஜூலை 2009 வரையிலான இரண்டு ஆண்டு காலத்திற்கு "பெஸ்ட் மார்க் சூப்பர் மார்க்கெட்" என்ற கடையை நடத்திக்கொள்ள வாடகைக்கு விடப்பட்டது. எனினும் வழக்கு வளாகத்திற்குள் "அமுதம் சூப்பர் மார்க்கெட்" என்ற பெயரில் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் வணிக நடவடிக்கையை மேற்கொண்டுவந்தார் என்றும், மேலும் அதற்கு எதிர்ப்பு தெரிவித்து அசல் வாடகைதாரருக்கு சட்டப்பூர்வமான அறிவிப்பு சார்வு செய்யப்பட்டது, தொடக்கத்தில், அசல் 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் சட்டப்பூர்வமான அறிவிப்பிற்கு பதிலுரைக்கவில்லை. எனினும் 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான பால வெங்கடராம், முதுமை காரணமாக கடையின் அலுவல்களை நிர்வகிக்கும்நிலையில் இல்லை என்பதும், அதனால் அவர், அசல் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரான ஜாஹூ உறமீத்துக்கு பகராள் அதிகார ஆவணத்தின் வாயிலாக கடையின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைத்துள்ளார் என்பதும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு அதிகாரமைப்பு முன்பான அவரது சார்பான வாதமாகும். வாய்மொழியான ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையிலுங்கூட அவரும், ஜாஹூ உறமீத்தும்

கூட்டாளிகளாக வணிக நடவடிக்கையை மேற்கொண்டுவந்தனர் என்பதும் அசல் வாடகைதாரரின் சார்பான வாதமாகும். எனினும், அசல் வாடகைதாரர் குறுக்கு விசாரணையில், 'அமுதம் சூப்பர் மார்க்கெட்' நிறுவனத்தின் வங்கிக் கணக்குகளில் டி.டி.யை உடனடி கட்டியும் உரிமையாளராக காட்டப்பட்டுள்ளார் என்பதை திட்டவாத்தமாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். கட்டியும் உரிமையும் டி.டி.யை உடனடி பெயரிட்தான் உள்ளது என்பதையும் அவர் ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். டி.டி.யை உடனடி, உரிமையாளராக கட்டியும் நடத்திவருகிறார் என்பதையும் திட்டவாத்தமாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். மேலும், அவர்தான் கட்டியும் நடத்திவருகிறார் என்பதை காண்பிப்பதற்கு தன்னிடம் ஆவணங்கள் ஏதுமில்லை என்றும் திட்டவாத்தமாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். அவர், பகரான் அதிகார ஆவணத்தின் வாயிலாக டி.டி.யை உடனடி கட்டியும் ஒப்படைத்துவிட்டதாகவும் திட்டவாத்தமாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். அவர் வழக்குச் சொத்து தொடர்பான விண்ணப்பம்/விற்பனைவரி சான்றிதழ், டி.டி.யை உடனடி பெயரில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதையும் திட்டவாத்தமாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். டி.டி.யை உடனடி கட்டியும் உரிமையாளர் என்ற தகுதியில் வங்கிக் கணக்குகளை பராமரித்து வருகிறார் என்பதையும் அவர் குறிப்பாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். இவ்வாறாக அசல் வாடகைதாரர்-1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் சான்றுரைகளிலிருந்தும் மற்றும் சான்றாதாரங்கள்/பதிவுருக்களிலுள்ள சாட்சியத்திலிருந்தும் இது உள்-வாடகை விடப்பட்டுள்ளது என்பதற்கான தெளிவான வழக்கு என நாங்கள் கருதுகிறோம். உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டதற்கான அனைத்து உட்கூறுகளும் நிறுவப்பட்டு, மெய்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளன. அவ்வகையில், உயர் நீதிமன்றம் பதிவுருச் சான்று உட்பட அசல் வாடகைதாரர்/1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் சான்றுரைகளையுங்கூட விவாதிக்கவேயில்லை.

8. உள்-வாடகைக்கு விடப்படுதல் என்றால் முன்றாம் தரப்பினருக்காதரவாக உடைமையை தனிப்பட்ட உரிமையுடன் அனுபோகம் செய்ய மாற்றஞ்செய்வதேயாகும். உள்-வாடகைக்கு விடுதல் என்பதை அமைக்கவேண்டுமென்றால், அங்கு சட்டப்படியான சுவாதீனம் பிரிக்கப்பட்டிருக்கவேண்டும், அதாவது, மற்றவர்களை நீக்கும் உரிமையும், சேர்த்துக்கொள்ளும் உரிமையும் சுவாதீனத்துடன் இருத்தல்வேண்டும். நிலக்கிழாரின் எழுத்துப்பூர்வமான ஒப்புதலைப் பெறாமல் உள்-வாடகைக்கு விடுவதோ, குத்தகை/வாடகை வளாகத்தினை முழுமையாகவோ, பகுதியாகவோ அல்லது வேறுவிதமாகவோ சுவாதீனத்துடன் உரிமைமாற்றஞ்செய்வதோ அல்லது பிரிக்கப்படுவதோ அனுமதிக்கப்படமாட்டாது, மேலும், அவ்வாறு நடந்தால் அதுவே நிலக்கிழாரால் வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான காரணமாக அமைந்துவிடுகிறது. உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டதன் காரணமாக வெளியேற்றுகையை கோருகிறபோது, அதனை நிரூபிக்கும் பொறுப்பு நிலக்கிழாரின் மீதேயுள்ளது. இந்நீதிமன்றத்தால் அசோசியேட்டட் ஹோட்டல் ஆஃப் இந்தியா லிமிடெட் -எதிர்- எஸ்.பி. சர்தார் ரஞ்சித் சிங், ஏ.ஐ.ஆர். 1968 எஸ்.சி. 933 என்ற வழக்கில் தீர்மானிக்கப்பட்டவாறு, முன்றாவது நபர், மதிப்புடை மறுபயனுக்காக வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தின் தனிப்பட்ட சுவாதீனத்திலுள்ளார் என்பதை நிலக்கிழார் முதல் நோக்கிலேயே காண்பித்துவிட்டால், அதன்பின்பு சான்றுகளை மறுக்கவேண்டியது வாடகைதாரரேயாவார். அதேசமயம் இந்நீதிமன்றத்தால், ஜி.கே. பட்நாகர் -எதிர்- அப்துல் அலிம், (2002) 9 எஸ்.சி.சி. 516 மற்றும் ஹெல்பர் கிரிதர்பாய் -எதிர்- சையத் முகமது மிர்சாஹேப் காத்திரி, (1987) 3 எஸ்.சி.சி. 538 என்ற வழக்கில் தீர்மானிக்கப்பட்டவாறு, வாடகைதாரர் ஒருவர், கூட்டாண்மை நிறுவனத்தின் கூட்டாளியாகி, அந்த வளாகத்தினுள் வணிக நடவடிக்கையை மேற்கொள்வதற்கு அந்நிறுவனத்திற்கு அனுமதி அளிக்கும்

அதேவேளையில் அதனுடைய சட்டப்பூர்வமான சுவாதீனத்தை தன்னிடமே தக்கவைத்துக்கொள்கிறவிடத்து, அந்த வாடகைதாரருடைய செயல் உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டதாகாது. மேலும், வாடகைதாரரால் தனது வணிக நடவடிக்கையை மேற்கொள்ளவோ அல்லது தொழிலிலோ கூட்டாளியை அமர்த்தியிருப்பினும், அக்கூட்டாண்மை உண்மையாக இருக்கும்வரையில் அது அனுமதிக்கத்தக்கது எனக் கருத்துரைத்து, தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், அக்கூட்டாண்மையின் நோக்கம், அக்கூட்டாண்மையில் வெளிப்படையாக வணிக நடவடிக்கையை மேற்கொள்வதாக அல்லது தொழில் நடத்துவதாகயிருந்து, ஒரு கூட்டாளியாக அந்த வளாகத்தில் வெளிப்படையாக குடியமர்த்தப்பட்டிருக்கும் அந்த வேறு நபருக்கு உள்-வாடகை விடுவது உண்மையான நோக்கமாக இருக்குமானால், பின்னர் அது உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்ட செயல்களாகவே கருதப்படும். உள்-வாடகைக்கு விடுவது குறித்த இந்நீதிமன்றத்தின் தொடர் தீர்முடிவுகளைப் பரிசீலித்தபின்னர், செலினா கோயல்ஜேறா பெரைரா -எதிர்- உல்லாஸ் மகாபலேஷ்வர் கோல்கர், (2010) 1 எஸ்.சி.சி. 217 என்ற வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் பத்தி 25-இல் கீழ்க்கண்டவாறு சுருக்கமாகக் கூறப்பட்டுள்ளது:

"25. மேற்சொன்ன தீர்முடிவுகளிலிருந்து வெளிப்படும் சட்ட நிலை

இவ்வாறாக சுருக்கி கூறப்பட்டுள்ளது:

(i) வாடகைக் கட்டுப்பாடு சட்டங்களின் கீழ், வெளியேற்றுகையின் ஒரு காரணமாக உள்-வாடகைக்கு விடுதலின் ஊறுபாடுகளை நிரூபிக்கும்பொருட்டு, இரண்டு உட்கூறுகள் நிறுவப்படுதல்வேண்டும், (ஒன்று) முன்றாவது நபருக்காதரவாக வாடகைதாரரால் வாடகையுரிமை சுவாதீனத்துடன் பிரிக்கப்படுதல் அல்லது அதன்

பகுதி தனிப்பட்ட சுவாதீன உரிமையுடன் பிரிக்கப்படுதல் மற்றும் (இரண்டாவது) சுவாதீனத்துடன் கூடிய அத்தகைய பிரிவினை நிலக்கிழாரின் ஒப்புதலின்றி வாடகை அல்லது நட்ட ஈட்டிற்குப் பதிலாக செய்யப்பட்டிருக்கவேண்டும்.

(ii) வாடகைதாரரால் வணிக நடவடிக்கையை மேற்கொள்ளுதலில் அல்லது தொழிலில் கூட்டாளி அல்லது கூட்டாளிகளை அமர்த்தப்படுவதாலேயே, அது உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டதாகாது. எனினும், அத்தகைய கூட்டாண்மையின் நோக்கம் வெளிப்படையானதாகயிருந்து, உள்-வாடகைக்கு விடுவது என்ற உண்மையான நடவடிக்கையை மறைப்பதற்காக கூட்டாண்மை ஆவணம் வரையப்பட்டிருக்குமானால், வாடகைதாரரால் ஏற்படுத்தப்பட்ட நடவடிக்கையின் உண்மையான இயல்புகளைக் கண்டறிவதற்காக நீதிமன்றம், கூட்டாண்மை என்ற முகத்திரையைக் கிழித்தெறியலாம்.

(iii) உள்-குடியிருப்பாளர் என்று சொல்லக்கூடியவருக்கும், வாடகைதாரருக்கும் இடையே உளதாயிருக்கும் கூட்டாண்மை ஆவணம் அல்லது வேறு ஏதேனும் முறையிலுள்ள வெளிப்படையான நடவடிக்கை, நிலக்கிழாருக்கு முன்றாவது நபர் சார்பாக வாடகைதாரரால், வாடகையுரிமையுள்ள வளாகம் சுவாதீனத்துடன் பிரிக்கப்படுதல் அல்லது உள்-வாடகைக்கு விடப்படுதல் என்றதொரு வாதத்தினை நிறுவுவதற்கு சான்றளித்தலின் மூலமோ அல்லது குறுக்கு விசாரணையின் வாயிலாகவோ அச்சூழ்நிலைகளைக்

காண்பிப்பதிலிருந்து அல்லது பதிவுரு சான்றாதாரங்களை
கொண்டுவருவதிலிருந்து நிலக்கிழாரை தடுக்கவில்லை.

(iv) வாடகைதாரர் கூட்டாளிகளுடன் இணைந்து தீவிரமாக
கூட்டாண்மை நடவடிக்கையை மேற்கொண்டு, வாடகையுரிமை உள்ள
வளாகத்தினை, தன்னுடைய கட்டுப்பாட்டில் வைத்துக்கொண்டால்,
வாடகைதாரர் சுவாதீனத்துடன் பிரித்துவிட்டதாகக் கூற இயலாது.

(v) உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டிருத்தலை நிரூபிக்கும் பொறுப்பு
துவக்கத்தில் நிலக்கிழாருடையதாகும், ஆனால், முன்றாம் நபர்
வளாகத்தின் தனிப்பட்ட சுவாதீனத்திலுள்ளார் என்றும்,
வாடகைதாரர் சட்டப்பூர்வமான சுவாதீனத்திலில்லை என்றும், அவர்
திறம்பட நிறுவ முடியுமென்றால், அந்த முன்றாவது தரப்பினருடைய
கையுடைமை தன்மையை நிரூபிக்கும் பொறுப்பு வாடகைதாரரிடம்
இடமாறுகிறது, மேலும், அவர் (வாடகைதாரர்)
வாடகையுரிமையுடைய வளாகத்தில் சட்டப்பூர்வமான சுவாதீனத்தில்
தொடர்ந்திருந்து வருவார்.

(vi) அதாவது வாடகைதாரரல்லாத ஒரு தரப்பினர் வளாகத்தின்
தனிப்பட்ட சுவாதீனத்தில் உள்ளார் என்ற சங்கதியை
முதல்நிலையிலேயே சான்று அளித்து நிரூபித்துவிட்டால்,
நிலக்கிழாரின் மீதுள்ள பொறுப்பிலிருந்து ஆரம்பநிலையிலேயே
விடுவிக்கப்படுவார். உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டதற்கான அனுமானம்
பின்னர் எழுப்பப்படலாம், மேலும் அது மறுத்துரைக்கப்படாவிடில்
நிரூபிக்கப்பட்டுவிட்டதாகிவிடும்.

9. மேற்சொன்ன தீர்முடிவுகளில் இந்நீதிமன்றத்தால் வகுத்துரைக்கப்பட்ட சட்டத்தை கையிலுள்ள வழக்கின் பொருண்மைகளுக்கு பொருத்திப்பார்த்தும், பதிவுரு சான்றினை மதிப்பிட்டதன்பேரிலும், 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கும் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்கும் இடையே உண்மையான கூட்டாண்மை இல்லையென்றே நாங்கள் கருதுகின்றோம். 1-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் உள்-வாடகைக்கு விட்ட குற்றச்சாட்டிலிருந்து வெளிவருவதற்குதான் கூட்டாண்மை என்ற வழக்குடன் வந்துள்ளார். வழக்கு வளாகத்தின் தனிப்பட்ட சுவாதீனம் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரிடம் உள்ளது. 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் வழக்கு வளாகத்தில் உரிமையாளர்போல வணிக நடவடிக்கையை மேற்கொண்டுவருகிறார். விற்பனைவரி சான்றிதழும், உரிமமும் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் பெயரில் உள்ளன. வங்கி கணக்குகள் 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் பெயரில் உள்ளது மற்றும் வங்கி கணக்குகளை 2-ஆம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தனிப்பட்ட முறையில் கையாண்டுவருகின்றார். இச்சூழ்நிலைகளின்கீழ் உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்டிருந்த வழக்கானது தெளிவாக நிறுவப்பட்டுள்ளது. உள்-வாடகைக்கு விடப்பட்ட காரணத்தின்பேரிலான வெளியேற்றுகை தீர்ப்பாணையை நீக்கறவு செய்ததில் உயர் நீதிமன்றம் கடும் தவறிழைத்துவிட்டது.

10. மேலே கூறப்பட்ட காரணங்களினாலும், அவற்றைக் கருத்திற்கொண்டும் தற்போதுள்ள மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்படுகிறது. உயர் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட கேள்விக்குள்ளான தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவு நீக்கறவு செய்யப்படுகிறது. மேலும் வாடகைக் கட்டுபாட்டு மேல்முறையீட்டு அதிகாரமைப்பால் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் தீர்ப்பாணை இதன் மூலம் மீட்டளிக்கப்படுகிறது. உள்-வாடகை என்ற காரணத்தின்பேரிலான தீர்ப்பாணை இருத்தல்வேண்டும்.

எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள், இன்றைய தினத்திலிருந்து நான்கு வார காலத்திற்குள் வாடகைபாக்கியினை முழுமையாக செலுத்துவதன்பேரிலும், இந்நீதிமன்றம் முன்பு வழக்கமான ஏற்புறுதியை தாக்கல் செய்வதன்பேரிலும் இன்றைய தினத்திலிருந்து மூன்று மாத காலத்திற்குள் இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளருக்கு வழக்கு வளாகத்தின் அமைதியான சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்கவேண்டும்.

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. அஷோக் பூஷன்
மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. எம்.ஆர். ஷா

புது தில்லி,

07.01.2020.

உரிமைத்துறப்பு

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