

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

DATE: 27.09.2021

CORAM

THE HONOURABLE MR.JUSTICE M.SUNDAR

W.P.No.14380 of 2015 &
M.P.No.1 of 2015

M/s. Gem Oil Company
Represented by its Partner N.Simmi Rani
No.14/1, Divan Bashyam Street
Saidapettai, Chennai - 600 015 ... Petitioner

Vs.

1. The Commissioner
Hindu Religious and Charitable Endowment
Mahatma Gandhi Road, Nungambakkam
Chennai - 600 034
2. The Joint Commissioner/ Executive Officer
Arulmigu Arunachaleswarar Thirukoil
Thiruvannamalai 606 601
3. M. Ashok Sen
S/o Indira Sen

... Respondents

Prayer: Writ Petition filed under Article 226 of the Constitution of India, seeking for writ of Certiorarified Mandamus calling for the records relating to the notice of cancellation of rental licence dated 14.02.2015 passed by the 2nd respondent and quash the same and directing the respondents 1 and 2 to transfer the name in favour of the petitioner in respect of the property at Oour Village S.No.22/2, Block No.3, No.18, Arunachalapuram IInd Street, Adyar, Chennai 20 measuring an extent of 4808 Sq.ft. wherein the petitioner is running kerosene dealership under the name of M/s.Gem Oil Company.

For Petitioner : M/S.M.Baskar

For Respondents : Mr.NRR.Arun Natarajan
Government Advocate

Ms.V.Pavithra
for Mr.S.Rajasekar

ORDER

Mr.M.Baskar, learned counsel for writ petitioner, Mr.NRR.Arun Natarajan, learned State counsel for respondents 1 and 2 (official respondents) and Ms.V.Pavitra, learned counsel representing Mr.S.Rajasekar, learned counsel for third respondent (private respondent) are before this Court.

2. Pleadings are complete, main writ petition was taken up and heard out.

3. Though there is a slew of pleadings, after hearing all the aforementioned learned counsel, it comes to light that the entire matter turns on a very short point or in other words, it turns on a very narrow compass. 'Arulmigu Arunachaleswarar Thirukoil' (hereinafter 'said temple' for the sake of convenience and clarity) is the temple which is forming subject matter of the captioned writ petition, more particularly immovable property belonging to said temple is the fulcrum of the captioned writ petition. To state with specificity, 'immovable property admeasuring 4080 sq.ft or thereabouts at No.18, Arunachalapuram 2nd Street, Adyar, Chennai - 600 020' (hereinafter 'demised property' for the sake of convenience and clarity) belonging to said temple and lease of the same is the central theme of captioned writ petition.

4. There is no dispute or disagreement that demised property was given on lease to one Santha Indra Sen way back in 1937, she died and her date of demise is 17.08.1992. To be noted, third respondent M.Ashok Sen is her son.

5. State counsel has filed a status report and going by the status report, lease in favour of third respondent's mother was cancelled by the second respondent i.e., said temple in and by order dated 14.02.2015.

6. Be that as it may, what is of utmost relevance is, the third respondent has filed a counter affidavit in which the third respondent has made a categoric averment that demised property has been given on lease by the third respondent in favour of the writ petitioner on 01.04.1991. This averment is contained in paragraph 3 of the counter affidavit of the third respondent and the relevant portion of paragraph 3 reads as follows:

'3..... Later on 01.04.1991, I had given the subject property on lease to Gem Oil Company, the writ petitioner herein and the Devasthanam was fully aware of the same as evidenced by their letter dated 01.04.1992.....'

[illegible]

8. A perusal of the above communication makes it clear that it certainly does not mention about the writ petitioner as sub-lessee, much less does it recognize the writ petitioner as sub-lessee. There is no scrap of paper to show that the lease in favour of third respondent has enured to the benefit of the writ petitioner, much less is there any other scrap of paper to show that third respondent has any right to sub-let the property in favour of the writ petitioner.

இந்நிலையில், இவ்வாறு நிலத்தினை ஆக்கிரமித்து பயன்படுத்தி / சேதப்படுத்தியதற்கு தொண்டையினை செலுத்தாமல் திருக்கோயிலுக்குச் சொந்தமான பஸ்டுவெட்சம் மதிப்புள்ள நிலத்தினை அனுபவித்து வரும் அனைத்து வாடகைதாரர்களாலும்/நிலத்தினை தற்போது அனுபவித்து வருபவர்களாலும், அறநிலையத்துறையின் கட்டுப்பாட்டிலுள்ள அனைத்து திருக்கோயில்களுக்கும் பெரும் வருவாய் இழப்பு ஏற்பட்டு வருவதாலும், பஸ்டுவெட்சம் மதிப்புள்ள திருக்கோயில் சொத்துக்கள் ஆக்கிரமிப்பு என்கின்ற ரீதியில் தவறாக பயன்படுத்தப்படுவதாலும் வாய்ப்பற்ற தொடர் புகார்கள் அடிப்படையிலும், திருக்கோயில் சொத்துக்களை பாதுகாத்து அவற்றிலிருந்து வாடகை ஈட்ட வேண்டும், ஆக்கிரமிப்புதாரர்களை வெளியேற்ற வேண்டும் என்கிற அடிப்படையில் சென்னை உயர்நீதிமன்ற மதுரை கிளை W.P.(M.D) எண்.14428/2017 மற்றும் W.P.(M.D) எண்.16833/2017 ஆகிய வழக்குகளில் 12.02.2018 தேதியிட்டு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள நீதிப்போரணை, W.P.(M.D) எண்.11817/2018 வழக்கில் 22.10.2018 தேதியிட்டு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள நீதி, W.P.(M.D) எண்.5021/2018 வழக்கில் 31.10.2018 தேதியிட்டு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள நீதி மற்றும் சென்னை உயர்நீதிமன்றம் மதுரை கிளை W.P.11081/2013 வழக்கில் 28.06.2018 தேதியிட்டு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள நீதி ஆகியவற்றில் திருக்கோயிலுக்குச் சொந்தமான சொத்தில் ஆக்கிரமிப்பு செய்யப்பட்டிருப்பவர்களை உடனடியாக அகற்றவும், தொடர்ந்து திருக்கோயில் சொத்துக்கு வாடகை செலுத்துபவர்களிடமிருந்து அறநிலையத்துறை ஈட்டி விதிக்கப்பட்ட நடவடிக்கை மேற்கொள்ளுமாறும் உத்தரவு வரையப்பட்டு, அதனை உடனடியாக செயல்படுத்துமாறு இத்துறை ஆணையரால் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12999/2021/எம்3/நாள்.22.03.2021-ன்படி அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டு உயர்நீதிமன்ற உத்தரவுகளின்படி செயல்பட கடுமையாக அறிவித்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

நிலை இவ்வாறிருக்க மேற்படி உயர்நீதிமன்ற உத்தரவின் அடிப்படையிலும், திருக்கோயிலுக்குச் சொந்தமான சொத்தில் வாடகைதாரர்களாக இருப்பவர்கள் தொடர்த்து 3 மாதம் உரிய தகவல்களில்/தொண்டையினை செலுத்தவில்லை எனில், அவர்களை ஆக்கிரமிப்புதாரர்களாக முடிவுசெய்து அறநிலையத்துறை ஈட்டிவிதிக்கப்பட்ட திருக்கோயில் சொத்திலிருந்து வெளியேற்றலாம் என இத்துறைய அறநிலையத்துறை ஆணையரால் 25.02.2018 தேதிய திளமலர் நாளிதழில் தமிழ்நாடு முழுவதும் அறிவும் வண்ணம் பொது அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டு திருக்கோயில் சொத்துக்களை அனுபவித்து வருபவர்களுக்கும் இச்செய்தி கொண்டுசெல்லப்பட்டுள்ளது.

அரசாண (நிலை) எண்.456, தமிழ் வளர்ச்சி அறநிலையம் மற்றும் செய்தித் (அதி.4.2) துறை நன்.09.11.2007 மற்றும் அரசாண (நிலை) எண்.298 தமிழ் வளர்ச்சி அறநிலையம் மற்றும் செய்தித் (அதி.4.2) துறை நன்.20.07.2010-ன்ய திருக்கோயில் சொத்துக்களுக்கு வட்டவை நிர்ணயம் செய்து இத்தகைய ஆணையால் ந.க.எண்.31154/2010எம்3/நன்.10.08.2016-ன்ய அறிவுறுத்தப்பட்டு, முறையாக தர்ப்பன் அனுபவித்து வரும் திருக்கோயில் மனைக்கு தபய வட்டவை நிர்ணயம் செய்து அதனை செலுத்த கட்டப்படும் மட்டைய இந்து சபை அறநிலையத்துறை இலான ஆணையால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ந.க.எண்.4463/2017/அதி/நன்.16.06.2017-ன்யயை வட்டவை செலுத்த வேண்டுமென முறையாக தங்களுக்கு தகவல் தெரிவித்தும் மேற்படி திருக்கோயில் சொத்தினை அனுபவித்து வரும் தர்ப்பனாவும்/தங்களுள் கம்பெனியால் திருக்கோயில் சொத்தினை அனுபவித்து செலுத்திவந்திருந்த தொகை ஏழ் செலுத்தலால் 30.06.2021 வரை ரூ.57,12,515/- நிதியை வசூல்செய்துள்ளது.

எனவே, இந்து சபை அறநிலையத்துறை எட்டம் 1959/22-ன்ய வரையறுக்கப்பட்ட எட்டம்/நி.நி. 78-ன்ய திருக்கோயில் சொத்தினை ஆக்கியத்து அச்சொத்தினை மயன்படுத்தி வரலாற்று எட்டம்/வரலாறு நிர்ணயிக்கப்பட்ட தொகையினை செலுத்தலால் இலுத்தல்/வரலாறு தகவலை என் ஆக்கியத்து/வரலாறு முடிவு செய்து மேற்படி சொத்திலிருந்து வெளிப்பெற்ற நடவடிக்கை வெற்றிபெறக்கூடிய கம்பெனியான எழுத்துப்பூர்வமான விளக்கத்தினை 15 நாட்களுக்குள் தெரிவிக்க வேண்டும்.

அல்லாறு, தங்கனாம் / தங்களுள் கம்பெனியால் விளக்கப் அளிக்க தயவுசெய்து, தங்கனாம்/தங்களுள் கம்பெனியால் திருக்கோயில் சொத்தினை ஆக்கியத்து அனுபவித்து வந்தாலு அறிந்து விளக்கமென, எழுப்பின ஏது தெரிவிக்கவில்லை என முடிவு செய்து உடனடியாக மேற்படி சொத்திலிருந்து தங்களை வெளிப்பெற்ற எட்டம்/நி.நி. நடவடிக்கை வெற்றிபெற்று இறுதி உத்தரவு பிறப்பிக்கப்படும் என இதன் மூலம் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

இலான ஆணையர் / சென்ட், அனுமதி.

6/7/2021

மேலுள் :-

ஏழ் ஆயில் கம்பெனி (பதிவுதல் மட்டுமையுடன்)
உரிமையாளர் திருமதி N.கி.வி.சுமணி கம்பெனியான தால்,
எண்.18, அருணாசலபுரம் 2nd தெரு,
அடைபார், சென்னை - 20

10. Learned counsel for writ petitioner, very fairly submits that writ petitioner will have to necessarily face the Section 78 proceedings.

11. Before proceedings further, this Court deems it appropriate to set out that under Section 78 (a) of TNHR & CE Act, a departure from 'the Transfer of Property Act, 1882' (hereinafter 'TP Act' for the sake of brevity, convenience and clarity) has been made and even a lessee becomes an encroacher on (i) expiry, (ii) termination, or (iii) cancellation of a lease. To be noted under the TP Act, lessee on expiry of lease would become a lessee holding over, but by operation of legal fiction ingrained in Section 78(a) of TN HR & CE Act even a lessee becomes an encroacher on termination, cancellation or expiry of a lease. In the instant case, the lessee herself i.e., erstwhile lessee (third respondent's mother) has become an encroacher. Be that as it may, third respondent has now made a positive averment (captured supra) that possession of demised property has been given to the writ petitioner.

12. Therefore, one cannot find fault with the said temple for taking recourse to Section 78 proceedings by resorting to Section 78(a) of TN HR & CE Act, but with a caveat that 78 proceedings have to be decided on its own merits and in accordance with law by the jurisdictional Joint Commissioner.

13 In the hearing today, learned counsel for third respondent strenuously contended that the third respondent should be given an opportunity to participate in the proceedings before the Joint Commissioner. I am unable to agree and I do not accede to this request and the reasons are as follows:

(a) As already alluded to supra, there is nothing to demonstrate that the writ petitioner was recognized as lessee post demise of third respondent's mother in 1992.

(b) There is no document to demonstrate that the third respondent's mother or third respondent had any right whatsoever to sub-let demised property belonging to said temple.

(c) The status report filed by the second respondent states that the lease in favour of erstwhile lessee was cancelled owing to she being in arrears of rent. On a demurrer, even if this is subject to disputation, the cancellation ought to have been assailed and absent challenge to the cancellation, legal fiction ingrained in Section 78 of

TN HR & CE Act operates and therefore, the third respondent's mother herself becomes an encroacher.

d) When the third respondent's mother herself becomes an encroacher, the question of third respondent parting with the demised property in favour of writ petitioner and transferring possession and giving lease to the writ petitioner is untenable. Even if sub-lease is prior to 14.02.2015, collecting rent post 14.02.2015 is clearly impermissible and opposed to the very scheme of TN HR & CE Act. In any event, to be noted, this is testing the argument on a demurrer as the third respondent has no right to sublet.

14. This Court, having set out the reasons i.e., dispositive reasoning for not acceding to third respondent's prayer for permitting third respondent to participate in the proceedings, now proceeds to dispose of the writ petition by holding that notice under Section 78 of TN HR & CE Act being notice dated 08.07.2021 bearing reference Na.Ka.No.1031/2021/A5 issued by the second respondent, shall proceed, the second respondent shall continue and conclude the same as expeditiously as his regular official business would permit and in any event, within three months from today i.e., on or before 27.12.2021. The second respondent shall proceed with the proceedings under Section 78 uninfluenced by the observation which appears to have the trappings of expression of opinion in this order or in other words, questions raised in the captioned writ petition are left open to be decided in 78 proceedings insofar as writ petitioner is concerned. Though obvious, all questions with regard to both sides, i.e., said temple and noticee, including arrears of rent are left open.

Captioned writ petition is disposed of. Consequently connected miscellaneous petition is also disposed of. There shall be no order as to costs.

Sd/-
Assistant Registrar(CS-II)

//True Copy//

Sub Assistant Registrar

To

1. The Commissioner
Hindu Religious and Charitable Endowment
Mahatma Gandhi Road
Nungambakkam
Chennai - 600 034.
2. The Joint Commissioner/ Executive Officer
Arulmigu Arunachaleswarar Thirukoil
Thiruvannamalai 606 601.

+1cc to Mr.S.Rajasekar, Advocate, S.R.No.50031

+1cc to the Government Pleader, High Court, Madras, S.R.No.49899

W.P.No.14380 of 2015

BR(CO)
SU(18/10/2021)