



WEB COPY

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

DATED : 27.09.2021

CORAM

THE HONOURABLE MR.JUSTICE M.SUNDAR

W.P.No.9987 of 2017

&

W.M.P.Nos. 10990 & 10991 of 2017

Ukkamraj

...Petitioner

.Vs.

1. The Principal Secretary
The State Government of Tamil Nadu
Hindu Religious and Charitable Endowments
Secretariat, Chennai - 600 009.
2. The Commissioner
Hindu Religious and Charitable Endowments
Uthamar Gandhi Adigal Salai, Nugambakkam
Chennai - 600 034.
3. The Fit Person/The Assistant Commissioner/
Executive Officer of A/M
Pattinathar Thirukoil
Thiruvotriyur
Chennai - 600 019.

...Respondents

Prayer: Petition filed under Article 226 of the Constitution of India to issue a Writ of Certiorarified Mandamus calling for the records culminated in the impugned order in GO.Ms.No.67, Tourism, Culture and Endowments (CE3-1 Department) dated 21.03.2017 on the file of the 1st respondent, quash the same as unlawful, void abinitio, ultravires, not in accordance with law by way of mandamus forbearing the respondents, from evicting the petitioner from the leasehold property comprised in new Survey No.3111/2 bearing Door No.624, Ormes Road, Kilpauk, Chennai admeasuring to an extent of 6671 square feet with in the following four boundaries: North by M.CT.M.Muthaiah Memorial High School, South by Ormes Road, East by Hashim Kassim Sain's land and building, West by M,CT,M. Muthaiah Memorial Hr. Secondary School, until the 3rd respondent is paying the market value of the superstructure in the leasehold property to the petitioner.



WEB COPY

For Petitioner : Mr. Shangar Murali
For Respondents : Mr. NRR Arun Natarajan
For R1 to R3 : Government Advocate

ORDER

Mr. Shangar Murali, learned counsel for sole writ petitioner and Mr. NRR. Arun Natarajan, learned State counsel for all the three respondents are before this Court.

2. Immovable property admeasuring 6000 square feet or thereabouts with two shops admeasuring 1327 square feet or thereabouts (totalling 7327 sq.ft of immovable property in all) [hereinafter collectively referred to as 'said property' for the sake of brevity, convenience and clarity] belonging to 'Arulmigu Pattinathar Thirukkoil, Thiruvottiyur, Chennai - 600 019' {hereinafter 'said temple' for the sake of convenience and clarity} is the subject matter of captioned writ petition. To be noted, said property is situate in the heart of the city in a prime locality i.e., in Ormes Road, Kilpauk, Chennai - 600 010.

3. From the submissions made by learned counsel on both sides, it comes to light that three years lease of said property, permission to writ petitioner / lessee to pull down the old superstructure and put up a new superstructure in the said property during the pendency of three years lease, initiation of proceedings under Section 78 of 'the Tamil Nadu Hindu Religious and Charitable Endowments Act, 1959 (Act 22 of 1959)', which shall hereinafter be referred to as 'TN HR & CE Act' for the sake of convenience and clarity, post expiry of three years lease and challenge to the same is the central theme of the captioned writ petition.

4. The aforementioned three year lease is vide a lease deed dated 08.07.2010 and admittedly the three years lease period is from 20.06.2010 to 26.06.2013.

5. During the pendency of the aforementioned three year lease, writ petitioner / lessee approached said temple and sought permission to bring down the old superstructure and put up a new superstructure in the said property.

6. The Commissioner and the Assistant Commissioner of 'Tamil Nadu Hindu Religious and Charitable Endowments Department' ('TN HR & CE Dept.' for the sake of convenience, clarity and brevity) [second and third respondents] granted conditional permission to the lessee/writ petitioner to bring down the old superstructure and put up a new superstructure setting out not less than 9



WEB COPY

4. மேற்படி கட்டத்தை உரிய காலத்திற்குள் கட்டி முடிக்கவே வேண்டும். காலவரையறைக்கு முன்பாக கட்டப்படும் கட்டி முடிக்கப்பட்டால் அந்த நாள முதல் கட்டத்திற்கான தீயாய் வரடையை வரடையாகக் கொடுத்தல் வேண்டும். காலவரையறைக்குள் கட்டப்படும் கட்டி முடிக்கப்படாவிட்டால், காலவரையறை முடிந்த நாள முதல் கட்டத்திற்கான தீயாய் வரடையாக கொடுத்தல் வேண்டும்.
5. தற்போதைய கட்டுமானங்களை வரடையற்றதாய் கொடுத்தல் செயலில் பொது மக்கள் மற்றும் சுற்றுலாப் பயணிகளுக்கு எவ்வித பங்கும் ஏற்படாவிடாமல் உடனடி உரிய அனுபவி செய்தல் விதிக்கப்பட்டிருப்பது கருவாயில் கொள்ளப்படும்.
6. கட்டுமானங்களை இரத்து அல்லது மீளா அநில உட்கள் கட்டி, துண்டி, மறு கொண்டு வரக்கூடியதாகவும், இது பொருட்களையும் திருக்கோயில் நாயகர் சேவர்த்து உரிய பரிசீலனையில் பதிவு செய்து, கட்டிடவிதிகளின்படி அனுபவி செய்தல் கொண்டு வரப்படும்.
7. திருக்கோயில்களுக்கு கொடுத்தவை கட்டத்தின் கீழான வரடைய உரியவர்களை அனுதராய் செய்து எவருக்கும் / எந்த நிறுவனத்திற்கும் உரிமையாகக்கொள்ளக்கூடிய விதிகளைக் கூடாது. மேலும் வரடைய, உரிமையிலான வேறு எவ்வகையிலும் மாற்றம் செய்யக்கூடாது. பரிசீலனை செய்யக்கூடாது. மேற்படிவிடம் பிழைப்பவர்களையும் திருக்கோயில் நிர்வாகத்தால் விதிக்கப்படும் திருத்தவரையறைகள் தற்போதில் எந்தென்றும் ஒன்றையாவது கீழினால் வரடைய ஒப்பந்தத்தை பிழைக்கக் கூடாது (Breach of Contract) வரடைய உரிமை தவிர்த்தவர்களை தற்போது கொண்டு வரப்படும்.
8. மேற்படிமேலும் பிழைப்பவர்களை உடனடக்கில் வரடையற்றதாய் முகப்படுத்தப்படும் கூடிய ஒப்பவரையற்ற தவிர்த்தல் கொடுத்தல் செயலில் பதிவு செய்தல் அந்த ஒரு பரிசீலனை திருக்கோயில்களுக்கு வழக்கில் வேண்டும்.
9. இது பிழைப்பவர்களை திருக்கோயில் நிர்வாகத்தால் விதிக்கப்படும்.

ச.சு.உ.அ/

ஒயர்- தொழில்நுட்பம்
அமைப்பு

சுபிரதீப அனாண்ட்

மேலவர்

உதவி ஆலையர் / செயல்பாட்டாளர்,
அலுவலகம், பட்டினத்தூர் திருக்கோயில், திருமொழிப்பு
இருபது அருள்மிகு தியாகராஜலாயம் திருக்கோயில்,
திருமொழிப்பு, சென்னை 19.

த.அ.அ.

திருமொழிப்பு, இரண்டு தலை திருமொழிப்பு, சென்னை 34

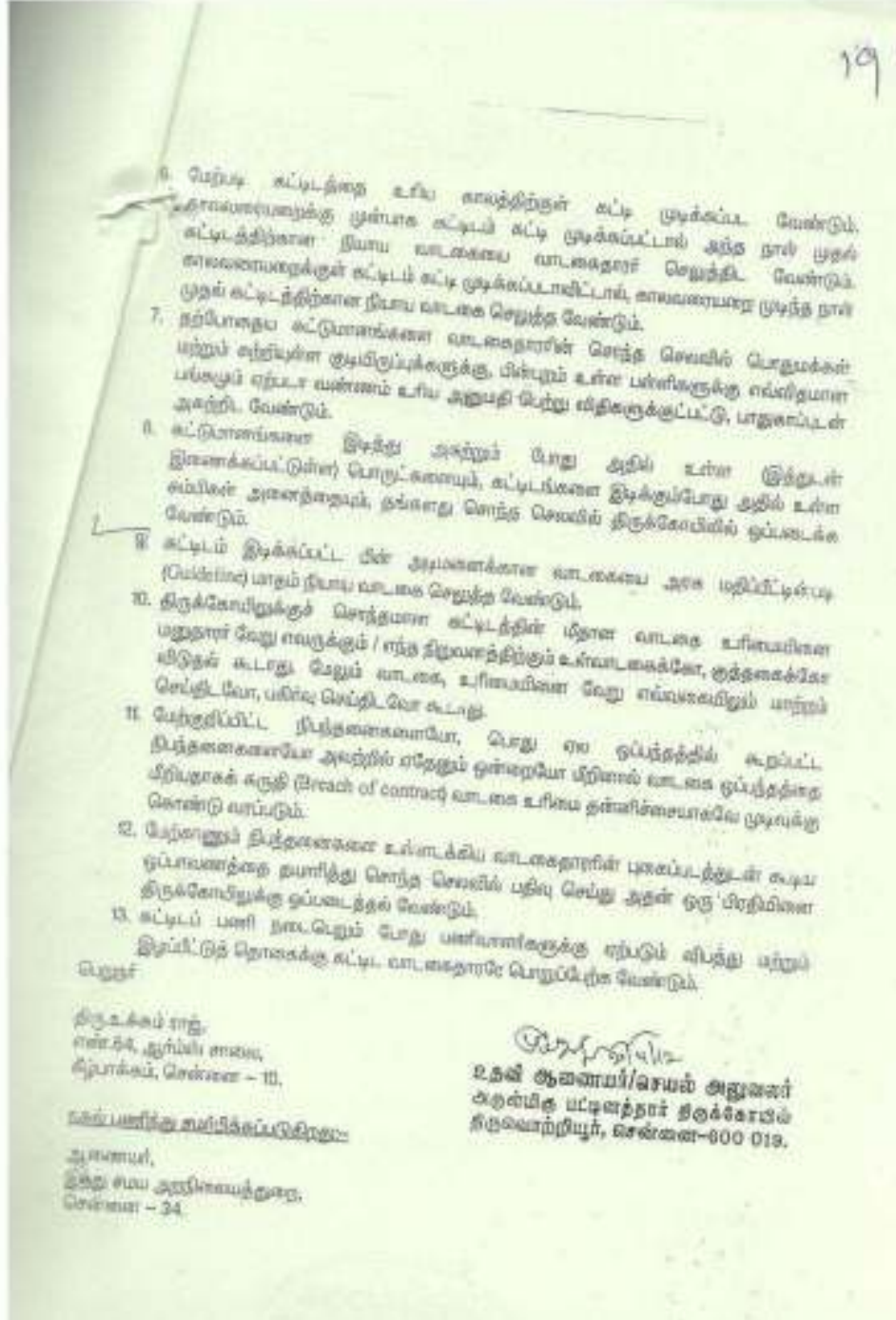


Est. 2004702

1. மாண்பு மட்டுமாளத்தினால் திருச்சிக்குள்ளே அனுப்புவதில் பாதி வீதம் வீதம் செலவை மறுப்பாட்சிக்கு இருந்து வந்ததால் தற்போது செலவை செலவு செய்து அதன் தரம் திருத்தியதால் பாதி குடிசைகள் வேண்டும்.
2. ஸ்தல மட்டுமாளத்தினால் செலவு, மாண்பு மட்டுமாளத்தினால் பாதி வீதம் வீதம் செலவை மறுப்பாட்சிக்கு இருந்து வந்ததால் தற்போது செலவை செலவு செய்து அதன் தரம் திருத்தியதால் பாதி குடிசைகள் வேண்டும்.
3. செலவு பாதி செலவை தற்போது திருத்தியதால் பாதி வீதம் வீதம் செலவை செலவு செய்து அதன் தரம் திருத்தியதால் பாதி குடிசைகள் வேண்டும்.
4. மாண்பு மட்டுமாளத்தினால் செலவை செலவு செய்து அதன் தரம் திருத்தியதால் பாதி குடிசைகள் வேண்டும்.
5. ஸ்தல மட்டுமாளத்தினால் செலவை செலவு செய்து அதன் தரம் திருத்தியதால் பாதி குடிசைகள் வேண்டும்.



WEB COPY



7. It is submitted that the writ petitioner accepted the aforementioned conditions and put up a new superstructure i.e. commenced construction some time post March of 2012, completed the same in September-October of 2012, post completion of construction, the writ petitioner entered into a declaration



WEB COPY

deed with the said temple which is styled 'ஓப்பாவணம்'; (Declaration Deed). This ஓப்பாவணம் is dated 05.10.2012 and a scanned reproduction of the same is as follows:



திருச்செங்கோட்டில் கொத்து விலாத்தின் குழிப்பிட்டுள்ள குத்தகை ஆய்வு
 எண் 2842/2010 அது சம்பந்தமான நிபந்தனைகள்.

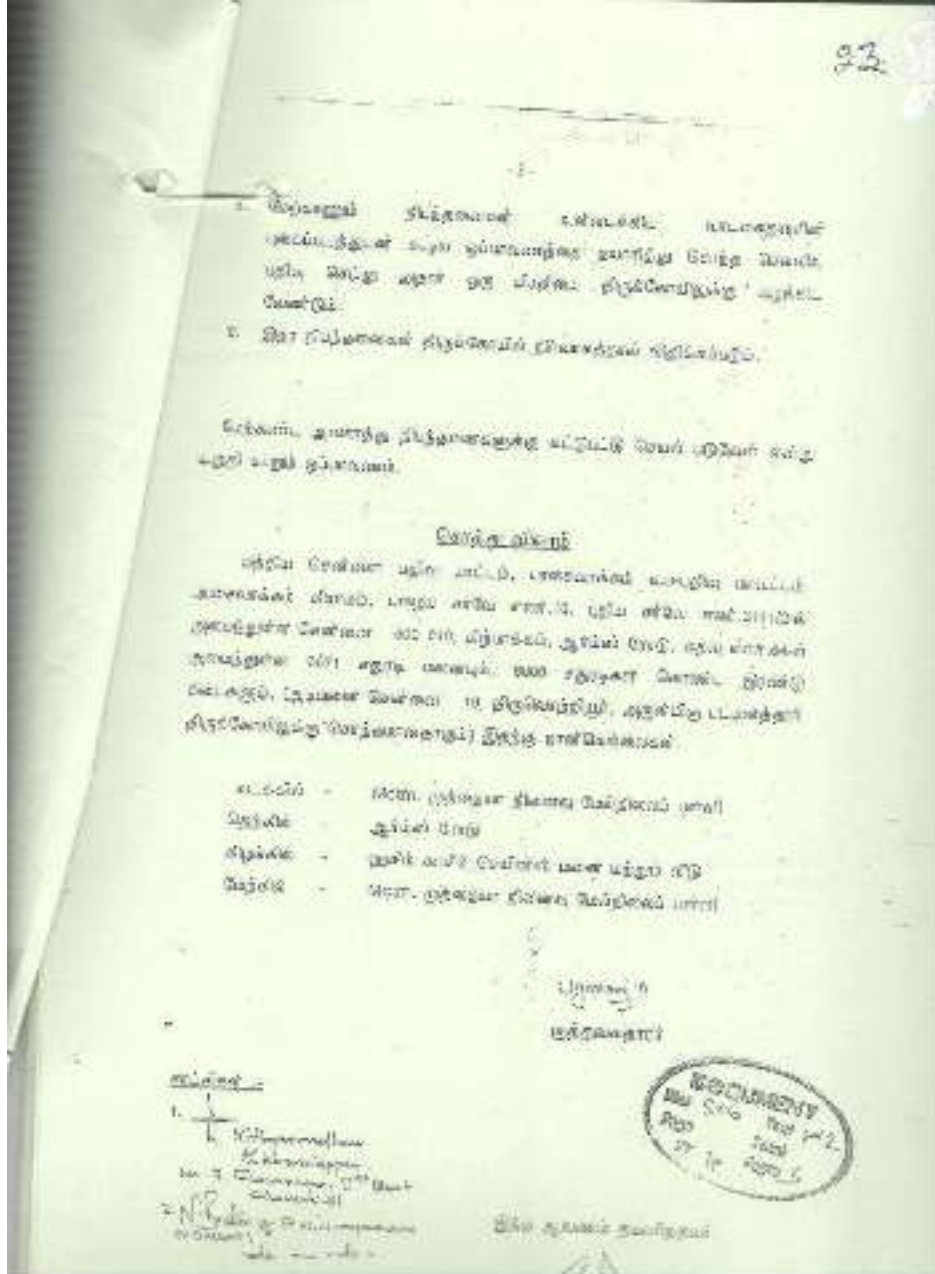
1. புதிய கட்டுமானத்திற்கான கட்டிட வரைபட அனுமதியை உரிய விதிகளின்படி சௌகரியமான பாதாளக்கிடமிருந்து வடிகாலதாரர் மூலம் கொடுத்த செயலில் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். இதற்கான அனுமதி திருச்செங்கோட்டில் பெயரிடவேண்டுமென்று வேண்டும்.
2. மின் இணைப்பு, குடிநீர் இணைப்பு போன்றவற்றை திருச்செங்கோட்டில் பெயரில் பெற வேண்டும்.
3. புதிய கட்டுமானங்கள் முடிவற்றபின் அக்கட்டுமானங்களை வடிகாலதாரர் திருச்செங்கோட்டில் பெயரில் தானாக நடைபெற்றதில் எழுதி பதிவு செய்து வழங்கிட வேண்டும்.
4. மேற்படி கட்டிடத்தை உரிய காலத்திற்குள் கட்டி முடிக்கப்பட வேண்டும். காலவரையறைக்கு ஒன்றாக கட்டிடம் கட்டி முடிக்கப்பட்டால் அந்த நாளிலேயே கட்டிடத்திற்கான தீயாய் வடிகாலையை வடிகாலதாரர் செலுத்திட வேண்டும். காலவரையறைக்குள் கட்டிடம் கட்டி முடிக்கப்படாவிட்டால், காலவரையறை முடிந்த தூள் அதன் கட்டிடத்திற்கான தீயாய் வடிகால செலுத்த வேண்டும்.
5. தற்போதைய கட்டுமானங்களை வடிகாலதாரரில் கொடுத்த செயலில் கொடுக்க மக்கள் மற்றும் சுற்றியுள்ள மக்களுக்கு எவ்வித பங்குமீத ஏற்படாவிடாமல் உண்டாக வேண்டும். உரிய அனுமதி பெற்று விதிவாக்குக்குப்பிறகு பாதாளக்கிடம் அகற்றிட வேண்டும்.
6. கட்டுமானங்களை இப்படி அகற்றும் போது அதில் உள்ள கதவு, இடைக்கல், மரம் போன்ற பராமான்களையும், இதர பொருட்களையும் திருச்செங்கோட்டில் தரப்பில் சேமித்து உரிய பதிவேடுகளில் பதிவு செய்து கட்டவிடப்படும் அனுமதி பெற்று கொடுக்க ஏற்பாடுகள் விட வேண்டும்.
7. திருச்செங்கோட்டில் கொத்து விலாத்தின் கீழ்க் கட்டிடம் உரியவரிடம் மனுதாரர் வேறு சவருக்கும்கூட நிர்வாகத்திற்கும் உள்வடிகாலக்கோ, குத்தகைக்கோ விடுதலையாக கட்டாது. மேலும் வடிகால, உள்வடிகால வேறு எவ்வகையிலும் மாற்றம் செய்யப்படாமல், பதிவு செய்யப்படாமல் கட்டாது. மேற்குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளையும் திருச்செங்கோட்டில் நிர்வாகத்தால் விதிக்கப்படும் நிபந்தனைகளையோ அல்லது எந்தெந்த ஒன்றையோ மீதினால் வடிகால ஒப்பந்தத்தின் மீதுவதாக கருதி (Breach of Contract) வடிகால உட்கொண்டிருக்கிறவரையிடவே முடிவாகக் கொண்டு வரப்படும்.

DOCUMENT
 No 505
 Date 2/12/2010
 Page 2

17/12/2010



WEB COPY



8. In the aforementioned permissions granted by the Commissioner, Assistant Commissioner and declaration deed dated 13.03.2012, 20.04.2012 and 05.10.2012, Clause 3 is of immense significance and the same reads as follows:

'3. பதிய கட்டுமானங்கள் முடிவற்றவ,டன் அக்கட்டுமானங்களை வாடகைதாரர் திருக்கோயில் பெயரில் தானமாக தானப்பத்திரம் எழுதி பதிவு, செய்து வழங்கிட வேண்டும்.'

9. To be noted aforementioned clause 3 is replicated, repeated and reiterated in all the three documents. There is no disputation or disagreement that a gift deed as per



WEB COPY

aforementioned Clause 3 has not yet been executed, but learned counsel for writ petitioner at the hearing submits that the writ petitioner is ready and willing to execute the gift deed even as of tomorrow. Be that as it may, it is not necessary to dilate further on this aspect of the matter as the three year lease period elapsed on 26.06.2013, post expiry of the lease period, the third respondent issued a 'notice dated 05.11.2014' (hereinafter 'impugned notice' for the sake of convenience) under Section 78 of the TN HR & CE Act. A perusal of this notice makes it clear that the notice has been issued on the simple ground that on expiry of three year period of lease, the writ petitioner by legal fiction becomes an encroacher vide Section 78 of TN HR & CE Act and therefore, the writ petitioner has to hand over the possession of the said property to the said temple. In this regard, it is to be noticed that Section 78 (a) of TN HR & CE Act, being a special Statute makes a departure from 'The Transfer of Property Act, 1882' (hereinafter 'TP Act' for the sake of brevity) and even a lessee on expiry, cancellation or termination of a lease becomes an encroacher and does not continue as lessee holding over as under the TP Act. Section 78 of TN HR & CE Act reads as follows:

'78.Encroachment by persons on land or building belonging to charitable or religious institution or endowment and the eviction of encroachers.-(1) Where the Assistant Commissioner having jurisdiction either suo motu or upon a complaint made by the trustee has reason to believe that any person has encroached upon (hereinafter in this section referred to as "encroacher") any land, building, tank, well, spring or water-course or any space wherever situation belonging to the religious institution or endowment (hereinafter referred to as "the property"), he shall report the fact together with relevant particulars to the Joint Commissioner having jurisdiction over the division in which the religious institution or endowment is situated.

Explanation.-For the purpose of this section, the expression 'encroacher' shall mean any person who unauthorisedly occupies, any tank, well, spring or water-course or any property and to include-

(a) any person who is in occupation of property without the approval of the competent authority (sanctioning lease or mortgage or licence); and

(b) any person who continues to remain in the property after the expiry or termination or



cancellation of the lease, mortgage or licence granted to him.

(2) Where, on a perusal of the report received by him under sub-section (1), the Joint Commissioner finds that there is a prima facie case of encroachment, he shall cause to be served upon the encroacher a notice specifying the particulars of the encroachment and calling on him to show cause before a certain date why an order requiring him to remove the encroachment before the date specified on the notice should not be made. A copy of the notice shall also be sent to the trustees of the religious institution or endowment concerned.

(3) The notice referred to in sub-section (2) shall be served in such manner as may be prescribed.

(4) Where after considering the objections, if any, of the encroacher received during the period specified in the notice referred to in sub-section (2) and after conducting such inquiry as may be prescribed, the Joint Commissioner is satisfied that there has been an encroachment, he may by order and for reasons to be recorded, require the encroacher to remove the encroachment and deliver possession of the property (land or building or space) encroached upon to the trustee before the date specified in such order.

(5) During the pendency of the proceeding, the Joint Commissioner shall order the encroacher to deposit such amount as may be specified by him in consideration of the use and occupation of the properties in question in the manner prescribed.'

10. To be noted, Section 78 (a) is of relevance as legal fiction referred to supra is ingrained in Section 78(a) of TN HR & CE Act.

11. On receipt of the impugned notice writ petitioner assailed the same by way of a statutory revision before the second respondent Commissioner under Section 21 of TN HR & CE Act, revision did not find favour with the Commissioner and therefore, the writ petitioner approached this Court by way of a writ petition being W.P.No.26782 of 2015 and this Court vide order dated 27.08.2015 relegated the writ petitioner to proceedings under Section 114 of TN HR & CE Act. Proceedings under Section 114 of TN HR & CE Act were commenced and concluded



in and by 'order dated 21.03.2017 bearing reference அரசாணை (நிலை) எண்.67, சுற்றுலா, பண்பாடு மற்றும் அறநிலையங்கள் (அநி 3-1) துறை' (hereinafter 'impugned order' for the sake of brevity, convenience and clarity). Assailing the impugned order the captioned writ petition has been filed.

12. In the hearing, learned counsel for petitioner strenuously contended that the writ petitioner has spent substantial sums of money barely one year before the expiry of three year lease period and therefore, he should be permitted to continue to be in occupation of the said property. Learned counsel also submitted that he has paid rent up-to-date.

13. Learned State Counsel in response to the above submission, stressed on Clause 3 of the aforementioned orders made by the Commissioner, Assistant Commissioner/ Executive Officer and the Declaration Deed i.e., (ஒப்பாவணம்) and submitted that Clause 3 has not only not been complied, but also is clear and clarion qua the intention of parties i.e., writ petitioner and said temple that the superstructure to be put up by the writ petitioner would effectively be conveyed to said temple or in other words, it is axiomatic that the writ petitioner will not claim any right whatsoever owing to being permitted to put up the superstructure.

14. In the aforesaid backdrop, fact setting and trajectory i.e., the matter has taken I carefully examined the impugned order made by the first respondent, more so in the light of the focused submissions made by the learned counsel on both sides (captured supra as part of the narrative).

15. A careful perusal of the impugned order makes it clear that the contentions which are now being canvassed have been dealt with by the first respondent and first respondent has given a leeway /window to the writ petitioner by permitting the writ petitioner to participate in the auction as and when the said temple puts up the said property for public auction qua lease. To be noted I am not inclined to interfere qua the impugned order and the reasons are as follows:

(a) Even post construction in October 2012, the writ petitioner has had the benefit of enjoying the said property belonging to said temple for nine long years now.

(b) Come October 2021 i.e., next month it would be nine years since the writ petitioner put up the superstructure. Writ petitioner put up the superstructure knowing fully well that he will not have any right whatsoever in the superstructure.



WEB COPY

(c) As a corollary to the previous ground, writ petitioner is not only aware that he will have no right in superstructure, he having categorically agreed to gift the superstructure to said temple, but the same has not been done until now. Having put up superstructure on a specific condition that it will be gifted to the said temple, the writ petitioner cannot be now heard to contend to the contrary.

(d) No infirmity is pointed out qua impugned order. The writ petitioner should be satisfied with the window provided by the first respondent in the impugned order and should consider himself to be better placed because of the window and because of the same not being assailed even now.

16. There is an arbitration clause in the lease deed and the attention of this Court was drawn to the same. The effect of arbitration clause in a lease deed has been sealed by the authoritative pronouncement of Hon'ble Supreme Court in the recently rendered judgment in Vidya Drolia case [Vidya Drolia and Others v. Durga Trading Corporation reported in 2019 SCC OnLine SC 358]. In other words, arbitration clause of this nature in a lease deed when a special statute is holding the field cannot be canvassed. I am aware that Vidya Drolia was referred to a larger Constitution Bench, but that reference was on the question of stamp duty and registration qua arbitration agreement within the meaning of Section 2(1)(b) read with Section 7 of the Arbitration and Conciliation Act, 1996 validity of the same and not in terms of arbitrability qua a lease. Therefore, the arbitration agreement also does not carry the learned counsel for the petitioner any further. I deem it appropriate to make a mention about this as my attention was drawn to the same.

18. In the light of the narrative, discussion and dispositive reasoning set out supra, captioned writ petition fails and the same is dismissed. Consequently, connected WMPs are also dismissed. There shall be no order as to costs.

Sd/-

Assistant Registrar(CS IV)

//True Copy//

Sub Assistant Registrar

GPA/NST



To

1. The Principal Secretary
The State Government of Tamil Nadu
Hindu Religious and Charitable Endowments
Secretariat, Chennai - 600 009.

2. The Commissioner
Hindu Religious and Charitable Endowments
Uthamar Gandhi Adigal Salai, Nugambakkam
Chennai - 600 034.

3. The Fit Person/The Assistant Commissioner/
Executive Officer of
A/M Pattinathar Thirukoil, Thiruvotriyur,
Chennai - 600 019.

W.P.No.9987 of 2017 &
W.M.P.Nos.10990 & 10991 of 2017

SMI (CO)
K.RK. (26.10.2021)