ഭാരതത്തിന്റെ പരമോന്നത നീതിപീഠം

സിവിൽ അപ്പലേറ്റ് അധികാരപരിധി

സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ **2442-2443/2011**

കെ. ലുബ്നയും മറ്റുള്ളവരും	....	അപ്പീൽ വാദികൾ
	Vs.	
ബീവിയും മറ്റുള്ളവരും	....	എതിർകക്ഷികൾ

<u>വിധിന്യായം</u>

<u>SANJAY KISHAN KAUL, J.</u>

1. കോഴിക്കോട് താലൂക്കിൽ, നല്ലലം അംശം ദേശത്തു, അരീക്കാട് നിരത്തു വഴിയുടെ കിഴക്കു വശത്തുള്ള സർവ്വേ 14 ലെ 1-29 -ലും റീസർവ്വേ 15 /6-ലും സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന 3/471, 3/472, 3/476 എന്നിങ്ങനെ നമ്പറുകളുള്ള മൂന്നു കടമുറി പരിസരങ്ങൾ 1.1.1967 തീയ്യതിയിലെ രേഖാ മൂലം, ഉടമസ്ഥയായ പാത്തുമ്മക്കുട്ടി ബീരാൻകുട്ടി എന്നയാൾക്ക് പ്രതിമാസം 75/- രൂപാ നിരക്കിൽ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തു. വസ്തുവിലെ ഉടമസ്ഥാവകാശം 1986-ലെ രേഖാമൂലമാണ് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് കൈമാറിയത്. ഈ കൈമാറ്റം/അസൈൻമെന്റ്, 1986 മെയ് മാസത്തിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത കത്ത് പ്രകാരം, 1-)ം യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷിയെ (ഇപ്പോൾ അദ്ദേഹത്തിന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികളിലൂടെ പ്രതിനിധീകരിക്കുന്നു) അറിയിച്ചിരുന്നു. 1-)ം യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷി1987 നവംബർ വരെ മാത്രമേ മണി ഓർഡറുകൾ വഴി വാടക അയച്ചുള്ളൂ എന്നും അതിനുശേഷം വാടക നൽകുന്നത് നിർത്തി എന്നുമാണ് ആരോപണം. അപ്പീൽവാദികൾക്ക് സത്യസന്ധമായും സ്വന്താവശ്യത്തിനായി ടി പരിസരങ്ങൾ ആവശ്യമുണ്ടെന്നും ആരോപിച്ചിട്ടുണ്ട്: അപ്പീൽവാദികളുടെ സമ്മതമില്ലാതെ കടമുറികളിൽ രണ്ടെണ്ണം യഥാർത്ഥ

എതിർകക്ഷി കീഴ്വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ളതും എതിർകക്ഷികൾ ഭൗതീകമായും ശാശ്വതമായും കടമുറികളുടെ മൂല്യത്തിന് കുറവ് വരുത്തിയിട്ടുള്ളതുമാണ്. കടമുറികളുടെ വാടക കുടിശ്ശികയും കൈവശാവകാശവും തിരികെ ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് അപ്പീൽവാദികൾ അങ്ങനെ 15.12.1987 തീയതിയിൽ നിയമപരമായ നോട്ടീസ് അയയ്ക്കുകയും, ഒടുവിൽ കോഴിക്കോട് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ 1965 ലെ കേരള കെട്ടിടങ്ങൾ (പാട്ടവും വാടക നിയന്ത്രണവും) നിയമത്തിലെ, (ഇനി മുതൽ 'ടി നിയമം' എന്നു പരാമർശിക്കുന്നു) 11 (2), 11 (3) എന്നീ വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം ഒരു കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്.

2. 31.10.1994 ലെ വിധിന്യായത്തിൽ, മൂന്ന് കടകൾക്കും വേണ്ടിയുള്ള കുടിയൊഴിപ്പിക്കാനുള്ള ഉത്തരവ് നൽകുമ്പോൾ, വാടക അടയ്ക്കാത്തതൊഴികെ-യുള്ള മറ്റെല്ലാ അടിസ്ഥാനത്തിലും, അപ്പീൽവാദികൾക്കെതിരായിട്ടാണ് വിചാരണ ക്കോടതി കണ്ടെത്തിയിട്ടുള്ളത്. ടി നിയമത്തിന്റെ 11(2) (ബി) -)ം വകുപ്പ്, ടി നിയമത്തിലെ 11 (2) (സി) -)ം വകുപ്പും കൂടി കൂട്ടി വായിച്ചതനുസരിച്ചു, പലിശയ്ക്കൊപ്പം വാടക കുടിശ്ശികയും, നടപടികൾക്കുള്ള ചിലവും നിക്ഷേപിക്കാൻ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്കു ഉചിതമെന്ന് കരുതുന്ന ഒരു മാസത്തെ സമയമോ, മറ്റേതെങ്കിലും സമയമോ, വാടകക്കാരനെ അനുവദിച്ചുകൊണ്ടു, അത്തരമൊരു കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് പാസാക്കിയാൽ; അങ്ങനെ സംഭവിക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് ഒഴിവായി കിട്ടും എന്നതാണ്. ആയതിനുശേഷം എതിർകക്ഷികൾ തുക നിക്ഷേപിച്ചതായി കാണുന്നു. അപ്പീൽവാദികൾ, അപ്പീൽ അതോറിറ്റിയുടെ മുമ്പാകെ ഒരു അപ്പീൽ നൽകി. 3/471, 3/472, 3/476 എന്നിവയാണ് മൂന്നു മുറികൾ. 3/471 -)ം നമ്പർ മുറിയുടെ കാര്യത്തിൽ സത്യസന്ധമായുള്ള സ്വന്താവശ്യത്തിനാണെന്നത് കണ്ടെത്തിയി -ല്ലെങ്കിലും, 3/472 -)ം നമ്പർ മുറിയുടെ കാര്യത്തിൽ, അപ്പീൽ വാദിയുടെ സത്യസന്ധമായുള്ള സ്വന്താവശ്യത്തിനാണെന്നത് തെളിയിക്കപ്പെട്ടുവെന്ന് പ്രസ്താവിച്ചെങ്കിലും, കീഴ്വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ളതായി തെളിയിക്കപ്പെട്ടുവെന്ന് പ്രസ്താവിച്ചിട്ടില്ലാത്തതും, 3/476-)ം നമ്പർ മുറിയുടെ കാര്യത്തിൽ കീഴ്വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ളതായി തെളിയിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ളതുമാണ്. അങ്ങനെ, 9.7.1998 തീയതിയിലുള്ള ഉത്തരവനുസരിച്ചു, 3/472, 3/476 എന്നീ നമ്പർ മുറികളുടെ കാര്യത്തിൽ കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ അനുവദിച്ചു.

3. മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉത്തരവിന്റെ ഫലമായി ഇരുവരും കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ മുമ്പാകെ ക്രോസ് റിവിഷൻ ഹരജികൾ നൽകി. 30.10.2007 -ലെ വിമർശിക്കപ്പെട്ട ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, 3/471 -)ം നമ്പർ മുറിയുടെ കാര്യത്തിൽ സത്യസന്ധമായുള്ള സ്വന്താവശ്യത്തിനാണെന്നത് കണ്ടെത്തിയിട്ടില്ലാ

-ത്തതാണെന്നും, 3/472 നമ്പർ മുറിയുടെ കാര്യത്തിലും അത് തന്നെയാണ് സ്ഥിതി എന്നതുമാണ്. കൂടാതെ, 3/472 നമ്പർ മുറി കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ളതായി തെളിയിക്കപ്പെടാഞ്ഞപ്പോൾ 3/476 നമ്പർ മുറി കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ളതായി തെളിഞ്ഞിട്ടുള്ളതാണ്. മേൽപ്പറഞ്ഞതിന്റെ ഫലമായി, 3/476 എന്ന മുറിയിലെ കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ളതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിലനിൽക്കുമ്പോൾ, 3/471, 3/472 എന്നീ മുറികളിൽ നിന്ന് കുടിയൊഴിപ്പിക്കാനുള്ള ശ്രമം പരാജയപ്പെട്ടു,

4. അപ്പീൽവാദികൾ ഈ ഉത്തരവിനാൽ ദുഃഖിതരായി, ഒരു പ്രത്യേക അവധി അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്തതിൽ, 4.3.2011 ന് അവധി അനുവദിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എതിർകക്ഷികൾ ഒരു അപ്പീലും ഫയൽ ചെയ്തിട്ടില്ലാത്തതും, അവധി അനുവദിച്ചപ്പോൾ പോലും യാതൊരു ക്രോസ്-അപ്പീലോ / ക്രോസ്-ഒബ്ജക്ഷനുകളോ ഫയൽ ചെയ്തിട്ടില്ലാത്തതുമാണ്. കുടിയായ്മയുടെ വിവിധ ഭാഗങ്ങളിൽ, വ്യത്യസ്ത നിയമലംഘനങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിലും, ഒറ്റ കുടിയായ്മയേ ഉള്ളൂവെന്ന അപ്പീൽവാദികളുടെ യഥാർത്ഥ തർക്കം, അഭിഭാഷകൻ മുന്നോട്ടുവച്ചപോലെ, 29.8.2019 ലെ നടപടികളിൽ, ഈ കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. 5.12.1987 ലെ നോട്ടീസ് ഒരു സംയോജിത നോട്ടീസാണെന്നും, മുഴുവൻ പരിസരത്തിനും വേണ്ടി ഒരു കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ അപേക്ഷയാണ് ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുള്ളതെന്നുമാണ്. സ്ഥിതി ഇതായതിനാൽ, പരിസരത്തിന്റെ ചില ഭാഗങ്ങൾ മാത്രമാണ് കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ള തെങ്കിലും, കുടിയൊഴിപ്പിക്കലിനുള്ള അധികാരാവകാശം മുഴുവൻ സ്ഥലത്തെയും സംബന്ധിച്ചാണ് എന്നത്, ടി നിയമത്തിലെ 11 (4) (i)-)ം വകുപ്പിലേക്ക് ഞങ്ങളുടെ ശ്രദ്ധ ക്ഷണിച്ചുകൊണ്ട് ഞങ്ങൾക്ക് മുമ്പായി വാദിക്കാൻ ശ്രമിച്ചു. പ്രസക്തമായ ഭാഗം ഇനിപ്പറയുന്ന പ്രകാരം വായിക്കുന്നു:

11. <u>കുടിയാന്മാരെ കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ.—</u>

XXXX XXXX XXXX XXXX

(4) (i) ഈ നിയമത്തിന്റെ പ്രാരംഭത്തിനു ശേഷം, കുടിയാൻ കുടിയായ്മ പ്രകാരമുള്ള തന്റെ അവകാശങ്ങൾ, കെട്ടിട ഉടമസ്ഥന്റെ സമ്മതമില്ലാതെ, കൈമാറുന്നു എങ്കിൽ അല്ലെങ്കിൽ മുഴുവൻ കെട്ടിടമോ അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും ഭാഗമോ കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുക്കുകയാണെങ്കിൽ, കുടിയായ്മയിൽ അങ്ങനെ ചെയ്യാനുള്ള അവകാശം അദ്ദേഹത്തിന് നൽകാത്തപക്ഷം:

കെട്ടിടം ഭൂവുടമയ്ക്ക് കൈവശം നൽകാൻ കുടിയാനോട് നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഒരു ഉത്തരവിനായി, ഒരു ഭൂവുടമയ്ക്ക് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയിൽ അപേക്ഷി -ക്കാവുന്നതാണ്.

നോട്ടീസ് ലഭിച്ച് മുപ്പത് ദിവസത്തിനകം, കേസനുസ്സരിച്ചു, കൈമാറ്റം / കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുക്കൽ അവസാനിപ്പി

> -ക്കുന്നതിൽ കുടിയാൻ പരാജയപ്പെടുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അത് നിരസിക്കുകയോ ചെയ്യുകയാണെങ്കിലും കൂടിയായ്മയിലെ ടി വ്യവസ്ഥയുടെ ലംഘനത്തെയും അറിയിച്ചുകൊണ്ട് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത നോട്ടീസ് ഭൂവുടമ കൂടിയാന് അയച്ചില്ലെങ്കിലും ഈ ഉപവാക്യത്തിന് കീഴിൽ അതേ കുടിയായ്മയിന്മേൽ ആദ്യമായിട്ട് ഒരു അപേക്ഷ വയ്ക്കാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്.

5. ചുവടെ ചേർക്കുന്ന പ്രകാരം വായിക്കുന്ന ടി നിയമത്തിലെ 2 (i)-)ംവകുപ്പ് അനുസരിച്ചുള്ള 'കെട്ടിടത്തിന്റെ' നിർവചനം ഈ ഘട്ടത്തിൽ തന്നെ ഉദ്ധരിക്കുന്നതും ഉപയോഗപ്രദമാകും:

> "2. നിർവചനങ്ങൾ.-- ഈ നിയമത്തിൽ സന്ദർഭം മറ്റുവിധത്തിൽ ആവശ്യപ്പെടാത്ത പക്ഷം -
>
> (1) "കെട്ടിടം" എന്നാൽതാമസത്തിനുള്ളതോ താമസത്തിനുള്ള തല്ലാത്തതോ ആയ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് പ്രത്യേകം വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ളതോ കൊടുക്കുവാനുള്ളതോ ആയ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം അല്ലെങ്കിൽ കുടിലുകൾ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെയോ അല്ലെങ്കിൽ കുടിലുകളുടെയോ ഭാഗം എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ,-
>
> (എ) ....
>
> (ബി) ....
>
> (സി) ....

6. വിവാദത്തെ ഗുണ നിരൂപം ചെയ്യുന്നതിനായി, രേഖകളിലില്ലാത്ത, 15.12.1987 ലെ നോട്ടീസ് പരിശോധിക്കുന്നത് ഉചിതമാണെന്ന് ഞങ്ങൾ കരുതുന്നു. തുടർന്നുള്ള നടപടികളിൽ, ഇത് കിട്ടുന്നതിന് കുറച്ച് ബുദ്ധിമുട്ടുണ്ടെന്ന് കണ്ടെത്തുകയും, ആയതു പരിശോധിക്കാൻ വേണ്ടി, വിചാരണക്കോടതിയിൽ നിന്ന് രേഖകൾ ആവശ്യപ്പെടുകയും ചെയ്തു. രേഖകളുടെ പരിശോധനയിൽ, മൂന്നു ഭാഗങ്ങളിന്മേലുള്ള ആരോപണങ്ങൾ വ്യത്യസ്ത സ്വഭാവത്തിലുള്ളതാണെങ്കിലും, യഥാർത്ഥത്തിൽ ഒരു കൂടിയായ്മയും, വ്യത്യസ്ത കാരണങ്ങളിന്മേൽ കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ ആവശ്യപ്പെട്ടുള്ള ഒറ്റ നോട്ടീസും ആയിരുന്നു അവിടെ ഉയർന്നുവന്നത്. കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ അപേക്ഷയുടെ പരിശോധനയും ഇത് തന്നെയാണ് കാണിക്കുന്നത്. അതായത്, വ്യത്യസ്ത ഭാഗങ്ങളിന്മേൽ ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന ലംഘനങ്ങൾ വ്യത്യസ്തമാണെങ്കിലും മൂന്ന് കടകൾക്കും / മുറികൾക്കും കൂടി ഒരൊറ്റ കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ അപേക്ഷയേ ഉള്ളൂ.

7. ഒരു മുറി കീഴ്വാടകയ്ക്കു കൊടുക്കുന്നത് മുഴുവൻ കൂടിയായ്മ പരിസരത്തെയും കുടിയൊഴിപ്പിക്കലിന് ഇടയാക്കും എന്നുള്ള നമ്മുടെ മുൻപിൽ വയ്ക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്ന വാദം, വിചാരണക്കോടതിയുടെയോ, അപ്പീൽ കോടതിയോ

അല്ലെങ്കിൽ ഹൈക്കോടതിയോ മുമ്പാകെ ഒരിക്കലും ആവശ്യപ്പെട്ടിട്ടില്ല എന്നതും, എസ്. എൽ. പി യുടെ 'എതിർകക്ഷിയുടെ പ്രത്യാവകാശത്തിന് അന്യായക്കാരൻ നൽകുന്ന ഉത്തരത്തിൽ' (റീജോയിൻഡറിൽ) ഉൾപ്പെടുത്തുന്ന പരിധി വരെ സുപ്രീംകോടതി മുൻപാകെയുള്ള വാദങ്ങളുടെ ഭാഗമാണെന്നതും, ഞങ്ങൾ ശ്രദ്ധിച്ചേക്കാം. അതിനുശേഷം ഒരു 'വ്യവഹാര മദ്ധ്യേ ഫയൽ ചെയ്യുന്ന ഹർജി' (ഇന്റർലോക്കുട്ടറി ആപ്ലിക്കേഷൻ) വഴി, ഈ ചോദ്യം ഉന്നയിക്കേണ്ടിടത്തു കൂടുതൽ അടിസ്ഥാനങ്ങൾ (ഗ്രൗണ്ടസ്) ആവശ്യപ്പെട്ടിട്ടുള്ളതും, ഈ ഘട്ടത്തിനു ശേഷവും ഈ കോടതി അവധി നൽകിയിട്ടുള്ളതുമാണ്. ചുരുക്കത്തിൽ, ഇവയെക്കുറിച്ചുള്ള ഞങ്ങളുടെ വീക്ഷണത്തിൽ, ഈ വാദമാണ് പരിശോധിക്കേണ്ടത്; മറിച്ച്, മൂന്ന് കോടതികളും രേഖപ്പെടുത്തിയ വസ്തുതയുടെ കണ്ടെത്തൽ കണക്കിലെടുത്താൽ ഇത് മാത്രമാണ് ഞങ്ങൾക്കു പരിശോധിക്കാനുള്ള വാദം.

8. ആദ്യ ഘട്ടത്തിൽ തന്നെ ഉന്നയിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ, ഈ വാദം പരിശോധിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് എതിർകക്ഷികളുടെ വിവരസ്ഥനായ അഭിഭാഷകൻ ഞങ്ങളെ പിന്തിരിപ്പിക്കാൻ ശ്രമിച്ചിട്ടുള്ളതും, ആയതിനാൽ, വസ്തുതാപരമായ അടിസ്ഥാനങ്ങളൊന്നും ഇതിനായി സ്ഥാപിച്ചിട്ടില്ലാത്തതുമാണ്. എന്നിരുന്നാലും, കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ അപേക്ഷ, നോട്ടീസ് മറുപടി എന്നിവ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ ഒറ്റ കുടിയായ്മയുടെ കാര്യം ഒരിക്കലും തർക്കത്തിലില്ലായിരുന്നു എന്നതാണ് കണ്ടെത്തിയത്. വ്യത്യസ്ത ഭാഗങ്ങൾക്കായി വ്യത്യസ്ത കാരണങ്ങളുണ്ടാക്കി എന്നതിലും തർക്കമില്ല, അതായത് മൂന്ന് മുറികളുടേതുമായി ഒരൊറ്റ കൂടിയായ്മയേ ഉള്ളൂ; കൂടിയായ്മയിലെ വ്യവസ്ഥകളുടെ ലംഘനമുണ്ടാക്കാൻവേണ്ടി കുടിയാന്മാർ എന്ന നിലയ്ക്ക് എതിർകക്ഷികൾ ചെയ്തതായി ആരോപിക്കുന്നത്, മൂന്ന് ഭാഗത്തും വ്യത്യസ്തങ്ങളായിരുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, അക്കാര്യത്തിന്മേലുള്ള വിചാരണ ക്കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തലിനെ മറികടന്ന്, കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തതായുള്ള അപ്പീൽ അതോറിറ്റിയുടെ കണ്ടെത്തലും, അതിനുശേഷം ഹൈക്കോടതിയുടെ സ്ഥിരീകരണവും ഉണ്ടായിട്ടുള്ളതായ, ഭാഗങ്ങളിലൊന്നിന്റെ പരിധി, അതായത്, 3/476 -)ം നമ്പർ മുറി ഒഴികെ, അത്തരം ആരോപണങ്ങൾ ആത്യന്തികമായി അനുകൂലമായില്ല. അങ്ങനെ, വസ്തുതകളുടെ അന്തിമ കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തലിലും, കൂടാതെ പുനരവലോകന അപേക്ഷയിലും ഒരേ കണ്ടെത്തൽ ഉണ്ട്.

9. നിയമ തത്വത്തിൽ, ഈ കോടതിക്ക് മുൻപിൽ ഉൾപ്പെടെ, 'നിയമവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു വിവാദ്യകം' (question of law), ഏത് ഘട്ടത്തിലും പരിശോധിക്കാൻ കഴിയും എന്ന് പറയുന്നത് വളരെ ലളിതമാണ്. ഒരു കേസിന് വസ്തുതാപരമായ അടിത്തറയിടുകയും, അതിന്റെ നിയമപരമായ അനന്തരഫലങ്ങൾ പരിശോധിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടില്ലെങ്കിൽ, അത്തരം നിയമപരമായ അനന്തരഫലങ്ങൾ

പരിശോധിക്കുന്നത് ' നിയമവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു വിവാദ്യകം'(question of law)[1] ആയിരിക്കും.

10. അപ്പീൽ പോകുവാൻ വേണ്ട അടിസ്ഥാനകാരണങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തികൊണ്ട്, ഒരു കേസ് ഉന്നയിക്കാനുള്ള നിയമപരമായ അടിത്തറ നിർബന്ധമാണെന്നതിൽ സംശയമില്ല. ചിറ്റൂരി സുബ്ബന്ന വി. കുഡപ്പ സുബ്ബന്ന[2] -ൽ ഈ കോടതി ഇതിനകം തന്നെ പരിശോധിക്കുകയും സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്ത പ്രവർത്തന ക്രമവും, കൂടുതൽ അടിസ്ഥാന കാരണങ്ങളും ആവശ്യപ്പെടുന്നതിനുള്ള അനുമതിക്കായി പ്രത്യേക അപേക്ഷ നീക്കി അത്തരം ഉത്തരവ് നിറവേറ്റിയിട്ടുള്ളതാണ്.

11. കണക്റ്റിക്കട്ട് ഫയർ ഇൻഷുറൻസ് കമ്പനി v. കാവനാഗ്[3] - ൽ താഴെപ്പറയുന്ന വാക്കുകളിൽ, വാട്സൺ പ്രഭു നിരീക്ഷിച്ച കാര്യങ്ങളെക്കുറിച്ചും നമുക്ക് ഉപയോഗപ്രദമായി പരാമർശിക്കാം:

> "......... ഒരു പ്രമാണത്തിന്റെ നിർമ്മാണത്തെക്കുറിച്ചോ, അല്ലെങ്കിൽ വിവാദങ്ങൾക്കതീതമായി സമ്മതിച്ചതോ തെളിയിക്കപ്പെടുകയോ ചെയ്ത വസ്തുതകളെക്കുറിച്ചോ, അവസാനത്തെ കോടതിയിൽ, 'നിയമവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു വിവാദ്യകം'(question of law) ആദ്യമായി ഉന്നയിക്കുമ്പോൾ, നീതിയുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾക്കുവേണ്ടി, അപേക്ഷ പരിഗണിക്കുന്നത് യോഗ്യവും പ്രയോജനകരവുമാണ്. അന്തിമ അവലോകനത്തിന്റെ കോടതി, കീഴ് കോടതിയെക്കാൾ വളരെ കുറച്ച് പ്രയോജനകരമായ സ്ഥാനത്താണ് സ്ഥാപിച്ചിരിക്കുന്നതെന്ന് പരിഗണിച്ച്, "തർക്ക വിഷയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നല്ല കാര്യങ്ങൾ"(question of fact) തീരുമാനിക്കാതെ അപേക്ഷ തീർപ്പാക്കാൻ കഴിയാത്തപ്പോൾ ആ ക്രമം സ്വീകരിക്കുന്നതിന്റെ പ്രയോജനം സംശയിക്കപ്പെടാം."

12. ഞങ്ങളുടെ വീക്ഷണത്തിൽ, അന്തിമ കോടതി ഘട്ടത്തിൽ ഉന്നയിക്കാൻ ശ്രമിച്ച "നിയമവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിവാദ്യക"ങ്ങളായ (question of law ആയ), സൂക്ഷ്മമായി പരിശോധിക്കേണ്ടതായ പാരാമീറ്ററുകൾ, സംക്ഷിപ്തമായി പ്രതിപാദിക്കുന്നു. ഈ ഘട്ടത്തിൽ ഈ അപേക്ഷ പരിശോധിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഞങ്ങളെ പിന്തിരിപ്പിക്കുന്ന, നിലവിലെ കേസിൽ തീരുമാനമെടുക്കേണ്ട "തർക്ക വിഷയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നല്ല കാര്യങ്ങൾ"(question of fact) ഒന്നും തന്നെ ഇല്ല. മേൽപ്പറഞ്ഞ 'തർക്കമില്ലാത്ത വസ്തുതകൾ' ഞങ്ങൾ മുന്നോട്ട് വച്ചിട്ടുണ്ട്. അങ്ങനെ, ഇതാണോ പരിശോധിക്കപ്പെടേണ്ട "നിയമവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിവാദ്യകം"(question of

1 യെശ്വന്ത് ദിയറാവു ദേശ്മുഖ് വി. വാൽചന്ദ് രാംചന്ദ് കോത്താരി 1950 എസ്‌സിആർ 852

2 എ ഐ ആർ 1965 എസ് സി 1325

3 1892 എ.സി. 473

law) എന്നതും നിലവിലെ കേസിൽ മാറ്റങ്ങളുണ്ടോ എന്നതുമാണ് ഒരേയൊരു ചോദ്യം.

13. നമ്മൾ ബന്ധപ്പെട്ടിരിക്കുന്ന ടി നിയമം കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന എം. മീറാമിത്തീനും മറ്റുള്ളവരും v. കെ. പരമേശ്വരൻ പിള്ളയും മറ്റുള്ളവരും[4] എന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ ജുഡീഷ്യൽ പ്രഖ്യാപനങ്ങളിലേക്ക് നമുക്ക് ഇപ്പോൾ തിരിയാം. ആ കേസിന്റെ വസ്തുതകളിൽ, രണ്ട് കടമുറികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരൊറ്റ കൂടിയായ്മയേ ഉണ്ടാക്കിയുള്ളൂ, അതേ സമയം കുടിയാൻ രണ്ട് കടമുറികളിലൊന്നിന്മേൽ കീഴ്-കൂടിയായ്മ ഉണ്ടാക്കി. വളരെക്കാലം കഴിഞ്ഞ്, കീഴ്-കുടിയാന്മാരെ കുടിയൊഴിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ടുള്ള കേസ് നടപടികളിൽ ഒരുമിച്ച് ചേർന്ന, വ്യത്യസ്ത സഹ-പങ്കാളികളുടെ വിഹിതത്തിലേക്ക്, രണ്ട് കടകൾ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട്, ഒരു വിഭജനം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നു. വിഭജനം മൂലം യഥാർത്ഥ കൂടിയായ്മ വിഭജിക്കപ്പെട്ടു എന്നും, അതിനാൽ, കൂടുതലായും വിഭജനത്തിന് മുമ്പായി 'നടപടിയുടെ കാരണം' (cause of action) ഉയർന്നുവന്നപ്പോൾ, യഥാർത്ഥത്തിൽ കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്ത മുറികളിലൊന്നിന്മേൽ മാത്രം, കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവുണ്ടാകൂ എന്നും പറയാൻ കഴിയില്ലെന്നും അഭിപ്രായപ്പെട്ടു. അപ്പീൽ കോടതിയും, ഹൈക്കോടതിയും, ഒരു കടയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് മാത്രം കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് നൽകിയത് കൊണ്ട്, നിയമപരമായ പിശകാണെന്ന് പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുള്ളതും, അങ്ങനെ, മുകളിലായി ഇവിടെ വേർതിരിച്ചെടുത്ത വ്യവസ്ഥ കണക്കിലെടുത്ത്, കടകളിലൊന്ന് കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തു എന്ന കാരണത്താൽ, രണ്ട് കടകൾക്കും കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ അനുവദിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്.

14. ഞങ്ങളുടെ കാഴ്ചപ്പാടിൽ, മേൽപ്പറഞ്ഞ വിധി, മൊത്തം നാലിന്റെയും നിയമപരമായ തത്ത്വം ഉൾക്കൊള്ളുന്നു. കൂടിയായ്മ, കൂടിയാന് അങ്ങിനെ ചെയ്യാൻ അവകാശം കൊടുക്കാതെ, കുടിയാൻ, കൂടിയായ്മയ്ക്കു കീഴിലുള്ള തന്റെ അവകാശങ്ങൾ കൈമാറ്റം ചെയ്തുകൊണ്ടും, മുഴുവൻ കെട്ടിടത്തെയും "അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗം" കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തു കൊണ്ടും, കാരണം ഉണ്ടാക്കി എന്നതിനാൽ ടി നിയമത്തിലെ സെക്ഷൻ 11 ലെ ഉപവിഭാഗം (4) ന്റെ ഉപ-ഖണ്ഡിക (i) ന്റെ നഗ്നമായ വായന യാതൊരു സംശയവും ബാക്കി വയ്ക്കുന്നില്ല. ടി വ്യവസ്ഥയുടെ ലംഘനത്തെ അറിയിച്ചുകൊണ്ട്, ഭൂവുടമ, കുടിയാന് ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത നോട്ടീസ് അയച്ചിരിക്കണമെന്നും, നോട്ടീസ് ലഭിച്ച് മുപ്പത് (30) ദിവസത്തിനുള്ളിൽ, കുടിയാൻ, കേസ്സനുസ്സരിച്ച്, കൈമാറ്റം അല്ലെങ്കിൽ കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ളത് അവസാനിപ്പിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെടുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, കുടിയൊഴിപ്പിക്കലിനുള്ള അപേക്ഷ ഭൂവുടമയ്ക്ക് സമർപ്പിക്കാം

4 (2010) 15 എസ്‌സിസി 359

എന്നുമാണ് വ്യവസ്ഥ ആവശ്യപ്പെടുന്നത്. അതിനാൽ, വാടകയ്ക്കെടുക്കുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗം കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുക്കുന്നത് മുഴുവൻ പരിസരത്തുനിന്നും കുടിയൊഴിപ്പിക്കാനുള്ള അവകാശം നൽകുന്നു. ചട്ടം അങ്ങനെയാണ് വായിക്കുന്നതെന്നും, നമ്മുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, ഒറ്റകൂടിയായ്മയാണെങ്കിൽ, മുഴുവനായിട്ടല്ല, അതിന്റെ ഒരു ഭാഗത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ മാത്രം കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ ഓർഡർ പാസാക്കുന്നത്, ഉചിതമായിരിക്കില്ല എന്നതുതന്നെയാണതിന്റെ ന്യായമായ വ്യാഖ്യാനമെന്നുമാണ്. വ്യവസ്ഥകളുടെ വ്യക്തമായ വായനയും, മേൽപ്പറഞ്ഞ ജുഡീഷ്യൽ പ്രഖ്യാപനങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഈ നിർദ്ദേശത്തെക്കുറിച്ച് സംശയം ഇല്ല. ഇത് ""സത്യസന്ധമായുള്ള ആവശ്യത്തിന്" എന്ന ഒരു കേസല്ല. കീഴ് കോടതികൾ വിശകലനം ചെയ്തതിൽ, ഒരൊറ്റ കൂടിയായ്മയുടെ അസ്തിത്വം വ്യക്തമായി കാണിക്കുന്ന ഈ കേസിൽ, വസ്തുതയുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ അവശ്യ വസ്തുതകളായി സൂക്ഷ്മമായി പരിശോധിക്കേണ്ടതില്ല. പരിസരത്തിന്റെ വിവിധ ഭാഗങ്ങളിൽ വ്യത്യസ്ത കാരണങ്ങൾ ഉന്നയിച്ചിട്ടും, ഒരൊറ്റ അറിയിപ്പ് നൽകുന്നതും, ഒരൊറ്റ കുടിയൊഴിപ്പിക്കൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്നതും തർക്കമില്ലാത്ത വസ്തുതയാണ്. അങ്ങനെ, കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ളത് ഒരു ഭാഗത്ത് മാത്രമാണെങ്കിൽ മുഴുവൻ പരിസരത്തും കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തു എന്ന് അപ്പീൽവാദി ആരോപിക്കുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കുന്നില്ല. ഒരു ഭാഗം കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തതുകൊണ്ട് മുഴുവൻ സ്ഥലവും ഒഴിവാക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥനാണ് എന്ന് അപ്പീൽ വാദികൾ പ്രത്യേകമായി അവകാശപ്പെടുന്നില്ല എന്നതിൽ സംശയമില്ല, എന്നാൽ അത് നിയമപരമായ സ്ഥാനത്ത് നിന്ന് ഉയർന്നുവരുന്ന നിയമപരമായ പരിണതഫലമാണ്.

15. മുറികളിൽ രണ്ടെണ്ണം കൈവശത്തിലുണ്ടായിരുന്നതുകൊണ്ടും ഒരു മുറി ഒഴിയുന്നത് സ്വീകരിച്ചതുകൊണ്ടും, ഈ അനന്തരഫലങ്ങളെല്ലാം അറിഞ്ഞുകൊണ്ട്, ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധി സ്വീകരിക്കില്ലായിരുന്നു എന്ന് എതിർകക്ഷിയുടെ വിവരസ്ഥനായ അഭിഭാഷകൻ വാദിക്കാൻ ശ്രമിക്കുമായിരുന്നോ. എന്നാൽ, പിന്നീട് കൂടുതൽ അടിസ്ഥാനങ്ങൾ(grounds) അഭ്യർത്ഥിക്കുകയും അതിനുശേഷം അവധി അനുവദിക്കുകയും ചെയ്തതായി നമ്മൾ അദ്ദേഹത്തിന് സമർപ്പിച്ചു. അതിനാൽ, ക്രോസ് ഒബ്ജെക്ഷനുകൾ / ക്രോസ് അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിൽ നിന്ന് എതിർകക്ഷികളെ ആ ഘട്ടത്തിൽ ഒന്നും തടഞ്ഞിട്ടില്ല, അടിസ്ഥാനങ്ങൾ (grounds) കൂടുതലായി ഉയർത്തികൊണ്ടുള്ള അപേക്ഷയുടെ സ്വഭാവം അറിഞ്ഞിട്ടും ചെയ്യരുതെന്ന് അവർ തീരുമാനിച്ചു.

16. അതിനാൽ, എതിർകക്ഷികൾ പരിസരത്തിന്റെ ഒരു ഭാഗം കീഴ്‌വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തു എന്ന കാരണത്താൽ കുടിയാന്മാരുടെ പരിസരം എന്ന്

പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന മുഴുവൻസ്ഥലത്തിനും, കുടിയൊഴിപ്പിക്കാനുള്ള ഒരു ഉത്തരവിന് അർഹതയുണ്ടെന്ന കാഴ്ചപ്പാടാണ് ഞങ്ങൾക്കുള്ളതെന്നും, ഉത്തരവ് അതനുസരിച്ച് പാസാക്കുന്നതുമാണ്.

17. കേസിന്റെ തന്നിരിക്കുന്ന വസ്തുതകളിൽ, ഞങ്ങൾ എതിർകക്ഷികൾക്ക് പരിസരം ഉപേക്ഷിക്കാൻ ആറ് (6) മാസ ത്തെ സമയം നൽകുന്നു.

18. കക്ഷികളെ അവരുടെ സ്വന്തം ചെലവ് വഹിക്കുവാൻ വിട്ടുകൊണ്ട് അപ്പീലുകൾ അതനുസരിച്ച് അനുവദിക്കുന്നു.

.... ജെ.

[sanjay Kishan Kaul]

.... ജെ.

[K.M. Joseph]

ന്യൂഡൽഹി

2020 ജനുവരി 13-)ം തീയതി

ബാധ്യതാ നിരാകരണം: പ്രാദേശിക ഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം വ്യവഹാരിയുടെ ഭാഷയിൽ മനസ്സിലാക്കുന്നതിനുള്ള നിയന്ത്രിത ഉപയോഗത്തെ ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്; മറ്റേതെങ്കിലും ആവശ്യങ്ങൾക്കായി അത് ഉപയോഗിക്കാവുന്നതല്ല. എല്ലാവിധ പ്രായോഗികവും ഔദ്യോഗികവുമായ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വിധിന്യായങ്ങളുടെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പാണ് ആധികാരികം. അത് എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും നടപ്പാക്കുന്നതിനും നടപ്പിലാക്കുന്നതിനും ആധികാരികമായി തുടരുകയും ചെയ്യുന്നതാണ്.