ഭാരതത്തിന്റെ പരമോന്നത നീതിപീഠം

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരപരിധി

സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ: 6147/2019

തങ്കമണി അമ്മയും മറ്റും ..... അപ്പീൽ വാദി (കൾ)

Vs.

ഓമന അമ്മയും മറ്റും ..... എതിർകക്ഷി (കൾ)

വിധിന്യായം

UDAY UMESH LALIT, J.

1. ഈ അപ്പീൽ കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ R.C.R. 172/2017 കേസിലെ അന്തിമവിധിയും 19.08.2018 ലെ ഉത്തരവും ചോദ്യം ചെയ്യകൊണ്ടുള്ളതാണ്.

2. 27 സെന്റ് അളവു വരുന്ന ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥനായ ഒരു ശങ്കര കുറുപ്പ് അതിൽ "മനോരമ തീയേറ്റർ" (ചുരുക്കത്തിൽ "അന്യായ വസ്തു") എന്ന് പേരായ ഒരു തീയറ്റർ കെട്ടി പൊക്കി. പ്രസ്തുത തീയേറ്ററിന്റെ നടത്തിപ്പ് അദ്ദേഹത്തിന്റെ മരുമകനായ കുമാര കുറുപ്പിനായിരുന്നു (ഇതിലെ എതിർകക്ഷികളുടെ പൂർവ്വികൻ). സുകുമാര കുറുപ്പിന്റെ മരണശേഷം അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഒസ്യത്ത് പ്രകാരം മേൽ പറഞ്ഞ തീയേറ്ററിന്റെ എല്ലാ അവകാശവും താൽപര്യങ്ങളും തനിക്കവകാശപ്പെട്ടതാണെന്ന് അദ്ദേഹത്തിന്റെ മകനായ വിശ്വനാഥ കുറുപ്പ് അവകാശം ഉന്നയിച്ചു.

ഉടനെ തന്നെ കുമാര കുറുപ്പ് ആലപ്പുഴ ലാന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ താൻ ഒരു കൃഷിചെയ്യുന്ന കുടികിടപ്പുകാരനാണെന്നും തനിക്ക് കേരള ഭൂപരിഷ്കരണ നിയമം, 1963 ന്റെ പരിരക്ഷയ്ക്ക് അവകാശമുണ്ടെന്നും കാണിച്ച് O.A.No.3233/1975 ആരംഭിച്ചു. നടപടികളിൽ വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിനെ എതിർകക്ഷിയായി ചേർത്തു. 17.03.1976 ന് കുമാര കുറുപ്പിന്റെ അപേക്ഷ ലാന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ നിരാകരിച്ചു. താഴെ പറയുന്ന ഫലത്തിലേക്കായുള്ളതായിരുന്നു ലാന്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ കണ്ടെത്തൽ:-

"എതിർകക്ഷി ഹാജരാക്കിയ മൊഴി തെളിവുകൾ കാണിക്കുന്നത് പട്ടിക വസ്തുവും സിനിമാ

തീയറ്ററും എതിർകക്ഷികളുടെ അച്ഛന്റെയാണെന്നും അദ്ദേഹത്തിന്റെ കാലശേഷം വസ്തുക്കൾ അയാളിൽ വന്നു ചേർന്നുവെന്നുമാണ്. എതിർകക്ഷിയുടെ അച്ഛന്റെ കൈപ്പടയിൽ സൂക്ഷിച്ച Ext.B1 കണക്കുകൾ കാണിക്കുന്നത് അപേക്ഷകൻ പ്രസ്തുത ഭൂമിയിലെ സിനിമാ തീയറ്ററിന്റെ നടത്തിപ്പുകാരൻ മാത്രമാണ്. അതിനാൽ അപേക്ഷ സദുദ്ദേശപരമല്ലെന്നും നിലനിൽക്കാത്തതാണെന്നും ട്രൈബ്യൂണൽ കണ്ടെത്തി. തൽഫലമായി ഈ O.A. കേരള ഭൂപരിഷ്കരണ ചട്ടം (നിക്ഷിപ്തമാവലും, കൈമാറ്റവും), 1970 ലെ ചട്ടം 9.1 (a) അടിസ്ഥാനമാക്കി തള്ളിയിരിക്കുന്നു."

3. 1892 ൽ കുമാര കുറുപ്പ് മരണപ്പെട്ടു. എതിർകക്ഷികൾ അദ്ദേഹത്തിന്റെ താൽപര്യത്തിന്റെയും അവകാശികളായി. 2009 ൽ എതിർകക്ഷികളെ അന്യായ വസ്തുവിൽ നിന്നും ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി ആലപ്പുഴ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി (Rent Control Court) മുമ്പാകെ റെന്റ് കൺട്രോളർ പെറ്റീഷൻ ഫയൽ ചെയ്തു. ആദ്യമൊക്കെ വാടക തന്നിരുന്ന എതിർകക്ഷികൾ വാടക തരുന്നത് നിർത്തിയെന്നും അന്യായ വസ്തു അപ്പീൽകക്ഷികളുടെ വ്യക്തിപരമായ ആവശ്യത്തിനായി ആവശ്യമുണ്ടെന്നും സമർപ്പിക്കപ്പെട്ടു. അപ്പീൽ കക്ഷികളുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം എതിർകക്ഷികൾ നിരാകരിച്ചു. 08.04.2014 ലെ ഉത്തരവു പ്രകാരം വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി കൂടി ഇറക്കാനുള്ള അപേക്ഷ (എവിക്ഷൻ പെറ്റീഷൻ) അനുവദിച്ചു. പ്രസ്തുത കോടതി ലാന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവിനെ റെന്റ് കൺട്രോൾ നടപടികളിലെ (എക്സിബിറ്റ് A-5) ആശ്രയിക്കുകയും താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരം നിരീക്ഷിക്കുകയും ചെയ്തു.

"അംഗീകരിച്ച പ്രകാരം പട്ടിക കെട്ടിടം നിൽക്കുന്നത് മാരാരിക്കുളം സൗത്ത് വില്ലേജിലെ സർവ്വേ. നമ്പ്.147/9 ബി യിൽ പെട്ട 27 സെന്റ് വസ്തുവിലാണ് കൂടാതെ ലാന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ പ്രസ്തുത വസ്തുവും സിനിമാ തീയേറ്ററും നാരായണ കുറുപ്പ് വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിന്റെ മുൻഗാമിയുടെതാണെന്ന് കണ്ടെത്തിയിട്ടുണ്ട്. എതിർകക്ഷികൾ 5 മുതൽ 7 വരെയുള്ളവർ ശങ്കര കുറുപ്പിന്റെ ഏക നിയമപരമായ അവകാശിയാണ് നാരായണ കുറുപ്പ് വിശ്വനാഥ കുറുപ്പ് എന്നു സമ്മതിച്ചിട്ടുമുണ്ട്. എക്സിബിറ്റ് A5 പ്രകാരം കുമാര കുറുപ്പും ശങ്കര കുറുപ്പിന്റെയും അദ്ദേഹത്തിന്റെ മകൻ വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിന്റെയും ഉടമസ്ഥാവകാശം അംഗീകരിച്ചതായും, അദ്ദേഹം പ്രസ്തുത വസ്തുവിന്റെ അവകാശം തനിക്കനുകൂലമായി ലഭിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി O.A.No.8233/75 ലാന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ ഫയൽ ചെയ്യുകയും ചെയ്തു.

അതിനാൽ100% തന്നെ എതിർകക്ഷികൾ 5 മുതൽ 7 വരെയുള്ളവരുടെ മുൻഗാമിയായ ശ്രീ കുമാര കുറുപ്പ് സ്വയം വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിന്റെ ഉടമാസ്ഥവകാശം സമ്മതിച്ചിട്ടുള്ളതാണ് കൂടാതെ O.A.No.3233/75 ലെ ട്രൈബ്യൂണൽ കണ്ടെത്തൽ എതിർകക്ഷികൾ 5 മുതൽ 7 വരെയുള്ളവർക്ക് ബാധകമാണ്. ഇതൊഴിച്ചു നിർത്തിയാൽ എതിർകക്ഷികൾ 5 മുതൽ 7 വരെയുള്ളവരുടെയും അവരുടെ മുൻഗാമിയുടെയും അന്യായ പട്ടികാ അവകാശം സംബന്ധിച്ച വാദങ്ങൾ തികച്ചും ഇല്ലാത്തതാകുന്നു. അതിനാൽ ട്രൈബ്യൂണൽ എതിർകക്ഷികൾ 5 മുതൽ 7 വരെ പേർ എതിർപ്പായി ഉയർത്തിയ ഉടമസ്ഥാവകാശം നിഷേധം സദുദ്ദേശപരമല്ലായെന്നു കണ്ടെത്തിയിരിക്കുന്നു."

4. വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയും (Rent Control Court) അപ്പീൽ കക്ഷികൾക്ക് അന്യായ വസ്തു സിനിമാ തീയേറ്റർ നടത്തുന്നതിലേക്കായി സദുദ്ദേശപരമായി ആവശ്യമുണ്ട് എന്ന അപേക്ഷ സ്വീകരിച്ചിരിക്കുന്നു. 05.04.2014 ൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവിലെ പ്രാവർത്തികമാക്കേണ്ട നിർദ്ദേശങ്ങൾ താഴെ പറയുന്നപോലെയാണ്.

"ഇന്നു മുതൽ ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ എതിർകക്ഷികളോട് പരാതിക്കാരെ (ആവലാതിക്കാരെ) അന്യായ പട്ടികാ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ഏൽപ്പിക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഉത്തരവ് അല്ലെങ്കിൽ കുടിയിറക്കൽ കേരളാ കെട്ടിടങ്ങൾ (പാട്ടവും വാടക 100%നിയന്ത്രണവും) നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 11 (3) പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു".

5. അസംതൃപ്തരായ എതിർകക്ഷികൾ ആലപ്പുഴ റെന്റ് കൺട്രോൾ അപ്പലേറ്റ് അതോറിറ്റിയുടെ മുന്നിൽ റെന്റ് കൺട്രോൾ അപ്പീൽ നമ്പ്. 17/2014 ഫയൽ ചെയ്തു. പ്രസ്തുത അതോറിറ്റി അതിന്റെ 21.02.2017 ലെ ഉത്തരവിൽ ടി അപ്പീൽ തള്ളി. അപ്പീൽ തള്ളുന്ന അവസരത്തിൽ താഴെ കൊടുത്ത പ്രകാരം പ്രസ്താവിക്കുകയുണ്ടായി. "എക്സിബിറ്റ് A8 തന്നെ എതിർകക്ഷികൾ മുന്നോട്ട് വെച്ച കേസിന്റെ അടിവേരുറക്കാൻ പോന്നതാണ്. ഒന്നാമതായി എക്സിബിറ്റ് A8 കാണിക്കുന്നത് ടി ശങ്കര കുറുപ്പ് സിനിമാ തീയേറ്റർ നിർമ്മിച്ചുവെന്നും അതു കാണിക്കുന്ന കണക്ക് (അക്കൗണ്ട്) പുസ്തകങ്ങൾ അദ്ദേഹം സൂക്ഷിച്ചുവെന്നുമാണ്. രണ്ടാമതായി ടി കുമാര കുറുപ്പ് തീയേറ്റിന്റെ കേവലം നടത്തിപ്പുകാരൻ മാത്രമാണ്. മൂന്നാമതായി ടി കുമാര കുറുപ്പ് വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിനെ തന്റെ ഭൂപ്രഭുവായി അംഗീകരിച്ചിട്ടുമുണ്ട്. അതിനാൽ ടി കുമാര കുറുപ്പിനു താഴെ അവകാശമുന്നയിക്കുന്ന എതിർകക്ഷികൾക്ക് പട്ടിക

വസ്തുവിൽ കൂടുതലവകാശങ്ങൾ ഉന്നയിക്കാൻ സാദ്ധ്യമല്ല."

6. ഹൈക്കോടതിയിൽ കേരളാ കെട്ടിടങ്ങൾ (പാട്ടവും വാടക നിയന്ത്രണവും) നിയമം 1965, (ചുരുക്കത്തിൽ "നിയമം") വകുപ്പ് 20 പ്രകാരം റെന്റ് കൺട്രോൾ റിവിഷൻ നമ്പ്. 172/2017 ഫയൽ ചെയ്യുക വഴി എതിർകക്ഷികൾ കാര്യം മുന്നോട്ടുകൊണ്ടുപോകുകയും അത് 09.08.2018 ലെ വിധിന്യായവും ഉത്തരവും പ്രകാരം അനുവദിക്കപ്പെടുകയും നിലവിൽ അപ്പീലിനു കീഴിലുമാണ്. കക്ഷികൾ തമ്മിൽ (ജന്മി) കൂടിയാൻ ബന്ധമായിരുന്നതായി കണ്ടെത്താനാവശ്യമായ ഒരു വസ്തുക്കളും ഇല്ല എന്നു ഹൈക്കോടതി കണ്ടെത്തി. ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനം (നിഗമനം) (ഉപസംഹരിക്കൽ) താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരമാകുന്നു.

"കക്ഷികളുടെ യഥാക്രമമായി ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങളിലൂടെ കടന്നു പോയപ്പോൾ, കക്ഷികൾ തമ്മിൽ (ജന്മി) കൂടിയാൻ ബന്ധമായിരുന്നു വെന്ന നിഗമനത്തിലെത്തി ചേരാനുള്ള വസ്തുക്കൾ ഇല്ല എന്നത് വ്യക്തമായി. തീർച്ചയായും റിവിഷൻ പെറ്റീഷണർമാർക്ക് മാർഗതടസമായി നിൽക്കുന്നത് എപ്പോഴാണ് കുടികിടപ്പവകാശ-മുന്നയിച്ചത് എന്നതിനായുള്ള ലാന്റ് ടൈബ്യൂണലിന്റെ കണ്ടെത്തലാണ്. കുടികിടപ്പവകാശം ഉന്നയിക്കപ്പെട്ടത് പരാതിക്കാരൻ (പെറ്റീഷണർ) ഒരു കൃഷി ചെയ്യുന്ന കുടികിടപ്പുകാരനാണെന്ന ആക്ഷേപത്തിലാണ്. പ്രത്യക്ഷത്തിൽ ടി അവകാശമുന്നയിക്കൽ യഥാർത്ഥവും നിലനിൽക്കുന്നതുമല്ല. ഇതിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായി ടി അവകാശി തീയേറ്ററിന്റെ നടത്തിപ്പുകാരൻ ആണെന്നതാണ് കണ്ടെത്തൽ. വസ്തുവിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം അതല്ല സ്ഥിതി. പ്രസ്തുത വസ്തു 27 സെന്റ് ഭൂമിയും ഒരു തീയേറ്റർ കെട്ടിടവും ഉൾപ്പെട്ടതാണ്. കേരള ഭൂപരിഷ്കരണ നിയമം നിലവിൽ വരുന്നതിനു മുമ്പ് നിർമ്മിച്ചതാണ് ടി തീയേറ്റർ. തീയേറ്റർ നടത്തിക്കൊണ്ടു വന്നത് റിവിഷൻ പെറ്റീഷനുമാരും അവരുടെ മുൻഗാമികളുമാണെന്ന് സൂചിപ്പിക്കുന്ന മതിയായ വസ്തു ഉണ്ട്. പക്ഷേ കുടികിടപ്പ് ക്രമീകരണത്തെ സൂചിപ്പിക്കുന്ന ഒരു വസ്തുവുമില്ല. ജന്മി - കുടിയാൻ ബന്ധമുണ്ടായിരുന്നു വെന്ന നിർണ്ണയത്തിലെത്താൻ പര്യാപ്തമായ ഏതെങ്കിലും വസ്തുവിന്റെ അഭാവത്തിൽ റെന്റ് കൺട്രോൾ കോടതിയ്ക്ക് കുടിയിറക്കാനുള്ള അപേക്ഷ പരിഗണിക്കാനുള്ള അധികാര പരിധിയില്ല.

7. ഈ അപ്പീലിൽ കോടതി അപ്പീൽ കക്ഷികൾക്കുവേണ്ടി ഹാജരായ നിയമജ്ഞനായ അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. കാളീശ്വരം രാജിനെയും എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ നിയമജ്ഞനായ അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. പി.ബി. സുരേഷിനെയും കേൾക്കുകയുണ്ടായി.

8. ലാന്റ് ട്രൈബ്യൂണലിനു മുമ്പിൽ കുമാര കുറുപ്പ് (എതിർ കക്ഷികളുടെ മുൻഗാമി) തുടങ്ങിവച്ച നടപടികളുടെ രേഖയിൽ അദ്ദേഹം അന്യായ വസ്തുവിന്റെ കുടിയാനായിരുന്ന എന്നവകാശമുന്നയിച്ചിരുന്നു എന്നത് രേഖാമൂലം തന്നെയുള്ള കാര്യമാണ്. ടി നടപടികൾ ഫയൽ ചെയ്തത് വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിന് (അപ്പീൽ കക്ഷികളുടെ മുൻഗാമി) എതിരെയാണ്. കുമാര കുറുപ്പിന്റെ അപേക്ഷ തള്ളുന്ന അവസരത്തിൽ ലാന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ ശങ്കര കുറുപ്പ് സ്വന്തം കൈപടയിൽ എഴുതി സൂക്ഷിച്ചു. കുമാര കുറുപ്പ് വെറും നടത്തിപ്പുക്കാരൻ മാത്രമാണെന്നു കാണിക്കുന്ന കണക്കുകൾ അവലംബിച്ചു. കാർഷിക കുടിയാൻമാർ അപേക്ഷ നിരാകരിച്ചു.

9. നിലവിലുള്ള നടപടികളിൽ ശങ്കര കുറുപ്പ് സൂക്ഷിച്ചു പോന്ന കണക്കുകൾ പേരെടുത്തു പറഞ്ഞാൽ എക്സ്ബിറ്റ് A8 രേഖകളിലേക്കായി ഹാജരാക്കി. മുഴുവൻ സാഹചര്യങ്ങളും കുമാര കുറുപ്പ് വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിനെ തന്റെ ജന്മിയായി അംഗീകരിച്ചുവെന്ന വസ്തുതയും കണക്കിലെടുത്ത് പ്രസ്തുത കാര്യം അപ്പീൽ കക്ഷികൾക്കനുകൂലമായി താഴെയുള്ള രണ്ടു കോടതികളും തീർപ്പാക്കി.

10. രുക്മിണി അമ്മ ശാരദമ്മ v. കല്യാണി സുലോചനയും മറ്റും[1] എന്ന കേസിൽ നിയമത്തിന്റെ 20 ാം വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള റിവിഷണൽ അധികാരത്തിന്റെ സാദ്ധ്യതകൾ പരിഗണനയിൽ വന്നു. മുഴുവൻ തെളിവുകളും ഹൈക്കോടതി വീണ്ടും കണക്കാക്കേണ്ടതായുണ്ടോ എന്നു പരിഗണിക്കുന്ന അവസരത്തിൽ താഴെ പറയുന്ന നിലപാടെടുത്തു.

"ഹൈക്കോടതിയുടെ ഈ സമീപനം തെറ്റാണെന്ന് കോടതി ഭയക്കുന്നു. നിയമത്തിലെ 20 ാം വകുപ്പിന്റെ വിശാലമായ ഭാഷ പോലും ഹൈക്കോടതിയെ ഒരു ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതിയായോ രണ്ടാം അപ്പീൽ കോടതിയായോ പ്രവർത്തിക്കാൻ ക്ഷമത നൽകുന്നില്ല. അല്ലാത്തപക്ഷം അപ്പലേറ്റ് അധികാര പരിധിയും റിവിഷണൽ അധികാര പരിധിയും തമ്മിലുള്ള വ്യത്യാസം ഇല്ലാതാകും. അതിനാൽ കമ്മീഷണർ റിപ്പോർട്ടിന്റെ

(എക്സിബിറ്റ് C-1 ഉം C-2 മഹസറും) വെളിച്ചത്തിൽ മൊഴി തെളിവുകളും രേഖാതെളിവുകളും എന്ന രണ്ടു വിധം തെളിവുകളുള്ള മുഴുവൻ തെളിവുകളും വീണ്ടും പരിഗണിക്കാനുള്ള അധികാരം ഹൈക്കോടതിക്കില്ല. കോടതിയുടെ പരിഗണനാ കാഴ്ചപാടിൽ ഹൈക്കോടതി റിവിഷണൽ അധികാര പരിധിക്കു പുറത്ത് ബഹുദൂരം സഞ്ചരിച്ചു. "ഔചിത്യം" എന്ന വാക്കിന്റെ സാന്നിദ്ധ്യം പോലും തെളിവുകൾ പുന: പരിഗണിക്കാമെന്ന് അർത്ഥമാക്കുന്നില്ല. തീർച്ചയായും റിവിഷണൽ കോടതിക്ക് വ്യത്യസ്തമായ നിഗമനത്തിൽ എത്തി ചേരാം പക്ഷേ അത് തെളിവുകൾ പുന: പരിഗണിച്ചതിന്മേലല്ല മറിച്ച് കോടതി അതിന്റെ മുന്നിൽ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഉത്തരവിന്റെ നിയമ സാദ്ധ്യതയിലേക്കും, ക്രമത്തിലേക്കും ഔചിത്യത്തിലേക്കും സ്വയം ഒതുങ്ങിയുള്ളതാവണം. ആയതിനാൽ ഈ കോടതിയ്ക്ക് റിവിഷണൽ അധികാര പരിധിയുടെ പ്രയോഗത്തിനെ സംബന്ധിച്ച ഹൈക്കോടതിയുടെ യുക്തിയോട് യോജിക്കാനാവുന്നില്ല."

11. ജന്മി - കുടിയാൻ ബന്ധം നിലനിന്നിരുന്നോ ഇല്ലയോ എന്ന തർക്കം പരിഗണിക്കുന്ന സന്ദർഭത്തിൽ റിവിഷണൽ അധികാരത്തിന്റെ പ്രയോഗം ഉബൈദ v. ദാമോദരൻ[2] എന്ന കേസിൽ പരിഗണിക്കപ്പെട്ടു. അത്തരം ബന്ധം നിലനിന്നിരുന്നോ എന്നത് ഒരു അധകാരപരിധിയിലുള്ള വസ്തുത ആയിരിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഈ കോടതി താഴെ കൊടുത്തതുപോലെ പരിഗണിച്ചു:-

"3. ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന നിയമപ്രകാരം റിവിഷണൽ കോടതിയുടെ അധികാര പരിധി എത്ര തന്നെ വിശാലമായിരുന്നാലും അതിന് തെളിവുകൾ പുന: പരിഗണിക്കാനും, ഒരു അപ്പലേറ്റ് അതോറിറ്റിയുടെ കണ്ടെത്തലിനെ (തകിടം മറിച്ചു കൊണ്ട്) അതിനു പകരം അതിന്റെ സ്വന്തം കണ്ടെത്തൽ പകരം വെയ്ക്കാനുള്ള അധകാര പരിധിയില്ല. അതിനാൽ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതി ഉത്തരവ് നിയമപരമായി നിലനിൽക്കുന്നല്ല എന്ന് അപ്പീൽ കക്ഷികൾക്കുവേണ്ടി നിയമജ്ഞനായി മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. കെ.സുകുമാരൻ വാദിച്ചു. ഈ വാദത്തെ പിന്തുണക്കാൻ രുക്മിണി അമ്മ ശാരദമ്മ v. കല്യാണി സുലോചന[1] എന്ന ഇതേ കേരള നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥ പരിഗണിക്കേണ്ടി വന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിയെ ആശ്രയിച്ചു. ഈ കോടതി 20 ാം വകുപ്പിൽ ഉപയോഗിച്ച "ഔചിത്യം" എന്ന വാക്ക് ശ്രദ്ധിച്ചതിനു ശേഷം ഹൈക്കോടതിയുടെ സമീപനം തികച്ചും

തെറ്റണെന്നും പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ 20 ാം വകുപ്പിന്റെ അതിലെ ഭാഷയുടെ വിശാല അർത്ഥത്തിൽ പോലും ഹൈക്കോടതിയെ ഒരു ഒന്നാമത്തെയോ രണ്ടാമത്തേയോ അപ്പീൽ കോടതിപോലെ പ്രവർത്തിക്കാൻ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നില്ല എന്നും ഈ കോടതി തീരുമാനമെടുത്തു. അല്ലാത്തപക്ഷം അപ്പലേറ്റ് അധികാരപരിധി റിവിഷണൽ അധികാരപരിധി എന്നുള്ള വേർതിരിവ് ഇല്ലാതാകും. "ഔചിത്യം" എന്ന വാക്കിന്റെ സാന്നിധ്യം പോലും തെളിവുകൾ പുന: പരിഗണിക്കാമെന്ന് അർത്ഥമാക്കുന്നില്ല എന്ന് കോടതി കൂടിതലായി നിരീക്ഷിച്ചു. മറു പക്ഷത്ത് എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി അവരുടെ നിയമജ്ഞനായ അഭിഭാഷകൻ മേൽ പറഞ്ഞ വിധി അധികാരപരിധി വസ്തുത തർക്ക വിഷയമായ നിലവിൽ പരിഗണിക്കുന്ന കേസിൽ ബാധകമല്ലെന്നും നിയമജ്ഞനായ അഭിഭാഷകന്റെ അഭിപ്രായത്തിൽ അധികാരപരിധി വസ്തുത തർക്ക വിഷയമായി വരുമ്പോൾ തെളിവുകൾ റിവിഷണൽ കോടതിയുടെ അധികാരത്തിൽ ചങ്ങലകൾ പാടില്ല അതിന് തെളിവുകൾ പുന: പരിഗണിക്കാനും സ്വയമേ ഒരു തീരുമാനത്തിലെത്താനും ഉള്ള അധികാരങ്ങൾ പോലും വേണം. ആദ്യ തത്ത്വത്തിൽ നിയമജ്ഞനായ എതിർകക്ഷികളുടെ അഭിഭാഷകൻ മേൽ പറഞ്ഞ പ്രകാരം വാദിച്ചെങ്കിലും മേൽ പറഞ്ഞ നിലപാടിനെ പിന്തുണക്കുന്ന ആധികാരികമായ എന്തെങ്കിലും ഉണ്ടോ എന്നു ചോദിച്ചതിൽ ഒന്നും ഹജരാക്കിയില്ല. എതിരെയുള്ള സമർപ്പണങ്ങൾ പരിശോധിക്കുകയും ഈ കോടതിയുടെ നേരത്തേ പരാമർശിച്ച തീരുമാനത്തലൂടെ കടന്നുപോവുകയും ചെയ്തതിൽ ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ വാടക നിയമപ്രകാരമുള്ള റിവിഷണൽ അധികാരം സിവിൽ നടപടി ചട്ടത്തിലെ വകുപ്പ് 115 നേക്കാൾ വിശാലമായിരിക്കാം എങ്കിലും സിവിൽ കോടതിക്ക് സിവിൽ നടപടി ചട്ടം പ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള രണ്ടാമത്തെ അപ്പലേറ്റ് അധികാരവുമായി പോലും ഇതിനെ തുലനം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല. 20 ാം വകുപ്പിൽ "ഔചിത്യം" എന്ന പദപ്രയോഗം ഉപയോഗിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിലും റിവിഷണൽ കോടതിക്ക് തെളിവ് പുന: പരിഗണിക്കാനും സ്വന്തം തീരുമാനം അപ്പലേറ്റ് അതോറിറ്റിയുടെ തീരുമാനത്തിനു പകരമായി വയ്ക്കാനും അവകാശമില്ല. ഈ കോടതിയുടെ മേൽ പറഞ്ഞ അനുപാതത്തിന്റെ വെളിച്ചത്തിൽ ഹൈക്കോടതിയുടെ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിന്യായം പരിശോധിക്കുമ്പോൾ തെളിവുകൾ പുന:പരിഗണിക്കമൂലവും കൂടാതെ ജന്മി- കുടിയാൻ ബന്ധം നിലവിലില്ല എന്ന നിഗമനത്തിൽ എത്തുക മൂലവും

ഹൈക്കോടതി അതിന്റെ അധികാര പരിധി കടന്നുവെന്നത് സുവ്യക്തമാണ്. ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, ഹൈക്കോടതിയുടെ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട റിവിഷണൽ ഉത്തരവ് മുഴുവനായും നിലനിൽക്കുതക്കതല്ല, കോടതി പ്രസ്തുത തീരുമാനത്തെ അസാധുവാക്കുകയും അപ്പലേറ്റ് അതോറിറ്റിയുടെ തീരുമാനത്തെ ഉറപ്പിക്കുകയും ചെയ്തു."

12. ഹിന്ദുസ്ഥാൻ പെട്രോളിയം കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡ് v. ദിൽബർ സിങ്ങ്[3] എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതിയുടെ ഒരു ഭരണഘടന ബെഞ്ച് വിവിധ സംസ്ഥാനങ്ങളിൽ നിലവിലുള്ള വാടക നിയമങ്ങൾക്കു കീഴിൽ വരുന്ന ഹൈക്കോടതിയുടെ റിവിഷണൽ അധികാരങ്ങളെ പരിഗണിച്ചിയ രുക്മിണി അമ്മ ശാരദമ്മ v. കല്യാണി സുലോചനയും മറ്റും എന്ന കേസിലെ വിധി 16 ാം ഖണ്ഡികയിൽ വീണ്ടും പരാമർശിച്ചു. 38 ാം ഖണ്ഡികയിൽ താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരം നിരീക്ഷിച്ചു:

"38. രുക്മിണി[1] കേസ് ഉയർത്തിപ്പിടിച്ചതും കൂടാതെ ഈ കോടതിയുടെ വീക്ഷണത്തിൽ ശരിയായുള്ളതും കേരള വാടക നിയന്ത്രണ നിയമത്തിന്റെ 20 ാം വകുപ്പിന്റെ ഭാഷയുടെ വിശാലമായ അർത്ഥത്തിൽ പോലും ഹൈക്കോടതിയെ ഒരു ആദ്യത്തെയോ രണ്ടാമത്തെയോ അപ്പീൽ കോടതിയായി പ്രവർത്തിക്കാൻ പ്രാപ്തമാക്കുന്നില്ല എന്നതാണ്. "ഔചിത്യം" എന്ന വാക്ക് ഹൈക്കോടതിയെ തെളിവ് പുന:പരിഗണിക്കാനും അതുവഴി ഒരു വ്യത്യസ്തമായ തീരുമാനത്തിലെത്താനും അധികാരപ്പെടുത്തുന്നില്ല എന്നും മറിച്ച് അത് തെളിവുകൾ പരിഗണിക്കേണ്ടത് അവയുടെ നിയമസാധ്യതയും, ക്രമവും, അതിനു മുന്നിൽ ചെയ്യപ്പെട്ട ഉത്തരവിന്റെ ഔചിത്യത്തിലും ഒതുങ്ങിയിരിക്കണം. ഈ കോടതി രുക്മിണ് കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ കാഴ്ചപ്പാട് അംഗീകരിക്കുന്നു."

13. കോടതി നിർദ്ദേശിച്ച നിയമത്തിന്റെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ നിലവിലെ വിഷയം പരിഗണിക്കുമ്പോൾ കീഴ്ക്കോടതികൾ പുറപ്പെടുവിച്ച കണ്ടെത്തലുകൾ രേഖപ്പെടുത്തിയ തെളിവുകളാൽ പിൻതാങ്ങപ്പെടുന്നതാണ്. കൂടാതെ അവ ഒരുതരത്തിലും വികലമാണെന്നു പറയാവുന്നതല്ല. ഹൈക്കോടതി തെളിവുകൾ പുന:പരിഗണിക്കരുതാത്തതും കൂടാതെ കീഴ്ക്കോടതികളുടെ സമാന്തരമായ കണ്ടെത്തലുകളിൽ ഹൈക്കോടതി റിവിഷണൽ അധികാരം പ്രയോഗിക്കുന്ന വേളയിൽ ഇടപെടരുതാത്തതും ആയിരുന്നു.

14. ആയതിനാൽ ഈ കോടതി, ഈ അപ്പീൽ അനുവദിക്കുകയും ഹൈക്കോടതി 09.08.2018 ൽ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധി ന്യായവും ഉത്തരവും അസാധുവാക്കുകയും റെന്റ് കൺട്രോൾ കോർട്ട് (വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി) പാസാക്കിയതും റെന്റ് കൺട്രോൾ (വാടക നിയന്ത്രണ) അപ്പലേറ്റ് അതോറിറ്റി ശരിവെച്ചതും ആയ കൂടി ഇറക്കാനുള്ള ഉത്തരവ് പുന:സ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. ചിലവ് സംബന്ധമായ ഉത്തരവുകൾ ഇല്ല.

Uday Umesh Lalit, J.
Vineet Saran, J.

ന്യൂഡൽഹി,
ആഗസ്റ്റ് 13, 2019.

ബാദ്ധ്യതാ 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 ആവശ്യങ്ങളും നടപ്പാക്കുന്നതിനും നടപ്പിലാക്കുന്നതിനും ആധികാരികമായി തുടരുകയും ചെയ്യുന്നതാണ്.

1. (1993) 1 SCC 499
2. (1999) 5 SCC 645
3. (2014) 9 SCC 78

Translated by: Dhanya, Translator
Verified by : Anu T.S., Head Translator