നിരാകരണപത്രം
(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെയും കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റിന്റെ സാധൂകരണത്തോടെയും തർജ്ജമ നടത്തിയിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിന്റെ ഉള്ളടക്കത്തിൽ ആശയപരമായോ സാംഗത്യപരമായോ വ്യാകരണപരമായോ ആഖ്യാനപരമായോ തെറ്റുകൾ കടന്നു കൂടാൻ സാധ്യതയുള്ളതാണ്. ഈ തർജ്ജമ കേവലം വ്യവഹാരകക്ഷികളുടെയും പൊതുജനങ്ങളുടെയും പൊതുവായ അറിവിലേക്ക് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുവാൻ വേണ്ടി മാത്രം ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്. ഔദ്യോഗികവും പ്രായോഗികവുമായ എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും വിധി നിർവഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

ബാലകൃഷ്ണ ദത്താത്രയ ഗാലണ്ഡെ

v

ബാലകൃഷ്ണ രാംഭരോസെ ഗുപ്തയും മറ്റൊരാളും

(2019-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 1509)

ഫെബ്രുവരി 06, 2019

[ജസ്റ്റിസ് ആർ. ബാനുമതി, ജസ്റ്റിസ് ആർ. സുഭാഷ് റെഡ്ഡി]

സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട്, 1963:

വകുപ്പ് 38 - പ്രകാരമുള്ള കേസ് - പ്രതിക്കെതിരെ സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് നൽകിയത് - വസ്തുവിന്റെ വാടകക്കാരൻ എന്ന നിലയിൽ അത് തന്റെ നേരിട്ടുള്ള കൈവശത്തിലാണെന്ന് വാദി അവകാശപ്പെട്ടു - 1991-ൽ ഒരു കേസിനിടെ ഉണ്ടായ ഒത്തുതീർപ്പിനെത്തുടർന്ന് വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞു പോയതായും അതിനുശേഷം കക്ഷികൾ തമ്മിൽ ഭൂവുടമ-വാടകക്കാരൻ ബന്ധമില്ലെന്നുമാണ് പ്രതിയായ ഭൂവുടമയുടെ വാദം - വാദിക്ക് കൈവശാവകാശം തെളിയിക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല എന്ന കാരണത്താൽ വിചാരണ കോടതി കേസ് തള്ളി - വാദിക്ക് കൈവശാവകാശമുണ്ടെന്ന് കണ്ടെത്തി അപ്പീൽക്കോടതി ഹർജി അനുവദിച്ചു - ഹൈക്കോടതി അപ്പീൽക്കോടതിയുടെ ഉത്തരവ് ശരിവെച്ചു - അപ്പീലിൽ പ്രസ്താവിച്ചത്: വകുപ്പ് 38 പ്രകാരമുള്ള സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് ലഭിക്കണമെങ്കിൽ, വസ്തു തന്റെ നേരിട്ടുള്ള കൈവശത്തിലായിരുന്നു എന്ന് വാദി തെളിയിക്കാത്ത പക്ഷം അത് അനുവദിക്കാനാവില്ല - വാക്കാലുള്ളതും രേഖാമൂലമുള്ളതുമായ തെളിവുകൾ വിലയിരുത്തിയ വിചാരണ കോടതി, വാദിക്ക് കൈവശാവകാശം തെളിയിക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല എന്ന് കണ്ടെത്തിയത് ശരിയാണ് - വാദിക്ക് കൈവശാവകാശമുണ്ടെന്ന് അനുമാനിച്ചുകൊണ്ട് വിചാരണ കോടതിയുടെ വിധി റദ്ദാക്കിയ അപ്പീൽക്കോടതിയുടെയും ഹൈക്കോടതിയുടെയും നടപടി ശരിയല്ല - കേസ് തള്ളുന്നു.

അപ്പീൽ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് കോടതി പ്രസ്താവിച്ചു:

1.താൻ വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ കൈവശക്കാരനാണ് എന്ന കാരണത്താലാണ് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി, സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട് വകുപ്പ് 38 പ്രകാരം സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് ആവശ്യപ്പെട്ട് കേസ് ഫയൽ ചെയ്തത്. സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് നൽകുന്നത് പ്രതിക്ക് തന്റെ വസ്തു സ്വന്തം നിലയിൽ ഉപയോഗിക്കാനുള്ള നിയമപരമായ അവകാശത്തെ തടയുന്നതിന് തുല്യമാണ്. സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട് വകുപ്പ് 38 പ്രകാരം, കേസ് ഫയൽ

ചെയ്യുന്ന തീയതിയിൽ താൻ വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ കൈവശത്തിലായിരുന്നു എന്ന് വാദി തെളിയിക്കാത്ത പക്ഷം, കൈവശാവകാശം തടസ്സപ്പെടുത്തുന്നതിൽ നിന്നും പ്രതിയെ വിലക്കിക്കൊണ്ടുള്ള ഉത്തരവ് നൽകാൻ പാടുള്ളതല്ല. [ഖണ്ഡിക 11]

2. 1988-ൽ ഫയൽ ചെയ്ത മുൻപത്തെ കേസിൽ കക്ഷികൾ തമ്മിൽ ഒത്തുതീർപ്പിലെത്തിയെന്നും, ആ ഒത്തുതീർപ്പ് പ്രകാരം 1991-ൽ വാദി കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞുവെന്നുമാണ് അപ്പീൽവാദി-പ്രതിയുടെ വാദം. കൃത്യമായ തെളിവുകൾ ഹാജരാക്കിക്കൊണ്ട് വാദി ഈ വാദത്തെ ഖണ്ഡിച്ചിട്ടില്ല. കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്ന തീയതിയിൽ താൻ നേരിട്ട് കൈവശം വെച്ചിരുന്നു എന്ന് വാദി തെളിയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. മുൻപത്തെ കേസ് പിൻവലിച്ചതിന് ശേഷം 1991-ൽ വാദി കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞു എന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിൽ അപ്പീൽവാദി-പ്രതി പരാജയപ്പെട്ടു എന്നാണ് ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതി നിഗമനത്തിലെത്തിയത്. വാദിയുടെ കൈവശാവകാശം സാഹചര്യങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള അനുമാനങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആയിരിക്കാൻ പാടില്ല. സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് ലഭിക്കുന്നതിനായി വാദി തന്റെ യഥാർത്ഥ കൈവശം തെളിയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. [ഖണ്ഡിക 11]

3. കമ്മീഷണറുടെ പരിശോധനാ തീയതിയിൽ ആ കെട്ടിടം ഹോട്ടൽ ബിസിനസ് നടത്താൻ അനുയോജ്യമല്ലായിരുന്നു എന്ന് വിചാരണ കോടതി ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്താൻ അനുമതി നൽകിക്കൊണ്ടുള്ള കോടതി ഉത്തരവ്, സാധനങ്ങൾ വാങ്ങിയ രസീതുകൾ, കൂലി നൽകിയ രേഖകൾ തുടങ്ങിയവ ഹാജരാക്കുന്നതിൽ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി പരാജയപ്പെട്ടു എന്ന് നിരീക്ഷിച്ചുകൊണ്ട്, കമ്മീഷണറുടെ പരിശോധനയ്ക്ക് ശേഷം താൻ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തി എന്ന വാദിയുടെ വാദം വിചാരണ കോടതി ശരിയായി തള്ളി. വാദി ഹാജരാക്കിയ ഫോട്ടോകളിൽ നിന്നും പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന്റെ അവസ്ഥ യാതൊരു ആവശ്യത്തിനും അനുയോജ്യമല്ലായിരുന്നു എന്ന് വിചാരണ കോടതി ശരിയായി നിഗമനത്തിലെത്തി. [ഖണ്ഡിക 10]

4. വാദിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, അദ്ദേഹം പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിൽ ഹോട്ടലും പാൻ ഷോപ്പും ഫാബ്രിക്കേഷൻ ജോലികളും നടത്തിവരികയായിരുന്നു. ഹോട്ടലും പാൻ ഷോപ്പും നടത്തുന്നതിന് രണ്ട് ലൈസൻസുകൾ ആവശ്യമാണ്. തന്റെ പക്കൽ ലൈസൻസുകൾ ഒന്നുമില്ലെന്ന് വാദി തന്റെ മൊഴിയിൽ സമ്മതിച്ചു. താൻ നടത്തിവരുന്നു എന്ന് പറയുന്ന ഫാബ്രിക്കേഷൻ ജോലിക്ക് ത്രീ-ഫേസ് വൈദ്യുതി കണക്ഷൻ ആവശ്യമാണെന്ന് വാദി സമ്മതിച്ചു. എന്നാൽ തന്റെ പക്കൽ അത്തരം ത്രീ-ഫേസ് വൈദ്യുതി കണക്ഷൻ ഇല്ലെന്ന് ക്രോസ് വിസ്താരത്തിൽ അദ്ദേഹം സമ്മതിച്ചു. ലൈസൻസിന്റെയും ആവശ്യമായ വൈദ്യുതി കണക്ഷന്റെയും അഭാവത്തിൽ, വാദി അവിടെ ഹോട്ടലും പാൻ ഷോപ്പും ഫാബ്രിക്കേഷൻ ജോലികളും നടത്തിയിരുന്നു എന്ന വാദം വിചാരണ കോടതി ശരിയായി നിരസിച്ചു. [ഖണ്ഡിക 12]

5. 1991-ന് ശേഷം വാദിക്ക് വസ്തുവിനുമേൽ കൈവശമില്ല എന്ന പ്രതിയുടെ വാദത്തെ 'എസ് എന്ന വ്യക്തിയുടെയും' എന്ന സാക്ഷിയുടെ മൊഴി ശരിവെക്കുന്നുണ്ട്. പ്രതിയുടെയും 'എസ് എന്ന വ്യക്തിയുടെയും'- മൊഴികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, 1991-ൽ വാദി കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞിരിക്കാൻ എല്ലാ സാധ്യതയുമുണ്ടെന്ന് വിചാരണ കോടതി നിഗമനത്തിലെത്തി. 1991 മുതൽ വാദി വാടക നൽകിയിട്ടില്ല എന്ന മറ്റൊരു സാഹചര്യം കൂടി വിചാരണ കോടതിയുടെ ഈ നിഗമനത്തെ ശക്തിപ്പെടുത്തുന്നു. പ്രതി വാടകയ്ക്കോ വാടക കുടിശ്ശികയ്ക്കോ ആയി നടപടികളൊന്നും സ്വീകരിച്ചിരുന്നില്ല. 2004-ൽ കേസ് ഫയൽ ചെയ്ത ശേഷം, 189 മാസത്തെ വാടകയായി 10,395 രൂപയുടെ ചെക്ക് 14.05.2005-ന് വാദി അയച്ചു കൊടുത്തു, ഇതിലൂടെ കഴിഞ്ഞ പതിനഞ്ച് വർഷത്തിലധികമായി താൻ വാടക നൽകിയിട്ടില്ലെന്ന് അദ്ദേഹം സമ്മതിച്ചു. 1991 മുതൽ താൻ വാടക നൽകിയിട്ടില്ല എന്ന പ്രധാന വസ്തുത വാദി മറച്ചുവെച്ചു. വാദി സത്യസന്ധമായ സമീപനമല്ല സ്വീകരിച്ചതെന്നും അതിനാൽ സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് എന്ന ആനുകൂല്യത്തിന് അദ്ദേഹം അർഹനല്ലെന്നും വിചാരണ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. [ഖണ്ഡിക 13, 14]

6. താൻ വസ്തുവിന്റെ കൈവശക്കാരനാണെന്ന് അവകാശപ്പെടുകയും, തന്റെ കൈവശം തടസ്സപ്പെടുത്തുന്നു എന്ന് പറയപ്പെടുന്ന മറ്റേ കക്ഷിയെ തടയാനായി സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവിനായി കോടതിയുടെ സഹായം തേടുകയും ചെയ്യുന്ന വ്യക്തി തന്റെ കൈവശം നിയമപരമാണെന്ന് തെളിയിക്കണം. പതിനഞ്ച് വർഷത്തിലധികമായി വാടക നൽകാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ, വാദിയുടേത് നിയമപരമായ കൈവശമാണെന്നും അദ്ദേഹത്തിന് സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവിന് അർഹതയുണ്ടെന്നും പറയാനാവില്ല. [ഖണ്ഡിക 15]

7. മുൻപത്തെ കേസിൽ, വാടക കെട്ടിടം ഒരു മുറി മാത്രമാണെന്നാണ് രേഖപ്പെടുത്തിയിരുന്നത്. നിലവിലെ കേസിലെ ഇടക്കാല അപേക്ഷയിലെ ഉത്തരവിൽ, രേഖകളിലെല്ലാം കെട്ടിടത്തിന്റെ ആകെ വിസ്തീർണ്ണം 356 ചതുരശ്ര അടി മാത്രമാണെന്ന് വിചാരണ കോടതി ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയായ ബിൽഡർ മുഖേന പ്രതി തന്റെ വസ്തു വികസിപ്പിക്കാൻ തീരുമാനിക്കുകയും അതിനായി പൊതു നോട്ടീസ് നൽകുകയും ചെയ്തപ്പോൾ, താൻ കഴിഞ്ഞ ഇരുപത്തിരണ്ട് വർഷമായി 1000 ചതുരശ്ര അടി സ്ഥലത്തിന്റെ വാടകക്കാരനാണെന്ന് അവകാശപ്പെട്ട് വാദി തന്റെ അഭിഭാഷകൻ മുഖേന 13.04.2000-ന് നോട്ടീസ് അയച്ചു. എന്നാൽ വാദിയുടെ ആക്ഷേപം കോർപ്പറേഷൻ തള്ളുകയും നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിന്റെ പ്ലാൻ അംഗീകരിക്കുകയും ചെയ്തു. വാദിയുടെ ഈ പെരുമാറ്റവും നിരോധന ഉത്തരവ് എന്ന ആനുകൂല്യം ലഭിക്കുന്നതിന് അദ്ദേഹത്തെ അയോഗ്യനാക്കുന്നു; ഈ വശങ്ങൾ ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതി ശരിയായി വിലയിരുത്തിയില്ല. [ഖണ്ഡിക 16]

8. വാക്കാലുള്ളതും രേഖാമൂലമുള്ളതുമായ തെളിവുകൾ വിലയിരുത്തിയ ശേഷം, കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്ന തീയതിയിൽ വാദിക്ക് വസ്തുവിനുമേൽ നേരിട്ടുള്ള കൈവശമില്ലെന്ന് വിചാരണ

കോടതി ശരിയായി വിധിച്ചു. വാക്കാലുള്ളതും രേഖാമൂലമുള്ളതുമായ തെളിവുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ളതായിരുന്നു വിചാരണ കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തൽ എന്നിരിക്കെ, എക്സ്ബിറ്റ്-41-ൽ നിന്നുള്ള അനുമാനങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിചാരണ കോടതിയുടെ വിധി റദ്ദാക്കിയ ആദ്യ അപ്പീൽക്കോടതിയുടെയും ഹൈക്കോടതിയുടെയും നടപടി ശരിയല്ല. അപ്പീൽവാദി-പ്രതി മുൻപ് നൽകിയ കൈവശാവകാശ കേസിനെയും എക്സ്ബിറ്റ്-41-നെയും മാത്രം ആശ്രയിച്ച് വാദിക്ക് കൈവശാവകാശമുണ്ടെന്ന് അനുമാനിച്ചതിൽ ആദ്യ അപ്പീൽക്കോടതിക്കും ഹൈക്കോടതിക്കും തെറ്റ് പറ്റി. ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ ശരിവെച്ച ഹൈക്കോടതിയുടെ അപവദിത ഉത്തരവ് നിലനിൽക്കുന്നതല്ല, അത് റദ്ദാക്കേണ്ടതാണ്. [ഖണ്ഡിക 18]

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2019-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 1509.

2016-ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 6873-ൽ മുംബൈ ഹൈക്കോടതി 23.06.2016-ന് പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായവും ഉത്തരവും സംബന്ധിച്ചുള്ളത്.

അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി എസ്. എം. ജാദവ്, മിസ്. ഖുറത്തുലൈൻ, നിക്കോളാസ് ചൗധരി, മിസ്. അമൻദീപ് കൗർ, എം/എസ്. എസ്.എം. ജാദവ് ആൻഡ് കമ്പനി.

എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഡോ. അഭിഷേക് ആത്രേ, ബ്രിജേഷ് പാഞ്ചാൽ, വികാഷ് ഗുപ്ത, സന്ദീപ് ചൗധരി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത് **ജസ്റ്റിസ് ആർ. ബാനുമതി**.

1. അനുമതി അനുവദിച്ചു.

2. മുബൈ ഹൈക്കോടതി 23.06.2016-ൽ 2016-ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 6873 തള്ളിക്കൊണ്ട് പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിനെതിരെയാണ് ഈ അപ്പീൽ. ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയുടെ സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവിനായുള്ള ഹർജി അനുവദിച്ച ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതിയുടെ വിധി ഹൈക്കോടതി ശരിവെച്ചിരുന്നു.

3. താനൊരു വാടകക്കാരനാണെന്ന് അവകാശപ്പെട്ടുകൊണ്ട് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി, തന്റെ സമാധാനപരമായ കൈവശം തടസ്സപ്പെടുത്തുന്നതിൽ നിന്നും അപ്പീൽവാദി-ഭൂവുടമയെ തടയുന്നതിനായി 2004-ൽ സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവിനായി ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു. തകിട് ഷീറ്റുകൾ, മരത്തടികൾ, കഴുക്കോലുകൾ എന്നിവ ഉപയോഗിച്ച് നിർമ്മിച്ച ഈ കെട്ടിടത്തിൽ താൻ ഒരു ഭക്ഷണശാലയും പാൻ ഷോപ്പും ഫാബ്രിക്കേഷൻ ജോലികളും നടത്തിവരികയായിരുന്നു എന്നാണ് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദിയുടെ വാദം. ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, 1977-ൽ മാസം 55 രൂപ വാടകയ്ക്കാണ് അദ്ദേഹം അവിടെ താമസമാക്കിയത്. അപ്പീൽവാദി-പ്രതി നേരത്തെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-

വാദിക്കെതിരെ ആർ.സി.എസ് നമ്പർ 1004/1988 എന്ന കേസ് നൽകിയിരുന്നെങ്കിലും പിന്നീട് അത് പിൻവലിച്ചു. കെട്ടിടത്തിൽ ആവശ്യമായ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്താൻ താൻ അപ്പീൽവാദി-പ്രതിയോട് ആവർത്തിച്ച് ആവശ്യപ്പെട്ടെങ്കിലും അദ്ദേഹം അത് നിരസിച്ചതായി ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി വാദിച്ചു. അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തുന്നതിന് കോർപ്പറേഷനിൽ നിന്ന് അനുമതി വാങ്ങിയ ശേഷം 19.08.2004-ൽ പണികൾ ആരംഭിക്കാൻ ശ്രമിച്ചപ്പോൾ, അപ്പീൽവാദി-പ്രതി ആളുകളുമായി വന്ന് തന്നെ തടഞ്ഞുവെന്ന് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി ആരോപിച്ചു. ഇതിനാലാണ് സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവിനായി ഹർജി നൽകാൻ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി നിർബന്ധിതനായത്.

4. 1991 വരെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി ഒരു മുറിയിൽ മാത്രമാണ് താമസിച്ചിരുന്നതെന്ന് വാദിച്ച് അപ്പീൽവാദി-പ്രതി രേഖാമൂലമുള്ള മറുപടി നൽകി. അപ്പീൽവാദി-പ്രതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, നേരത്തെ താൻ ആർ.സി.എസ് നമ്പർ 1004/1988 എന്ന കേസ് നൽകിയിരുന്നെങ്കിലും ആ കേസ് നിലനിൽക്കുമ്പോൾ തന്നെ കക്ഷികൾ തമ്മിൽ ഒരു ഒത്തുതീർപ്പിലെത്തിയിരുന്നു. ആ ഒത്തുതീർപ്പ് പ്രകാരം ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശാവകാശം അപ്പീൽവാദി-പ്രതിക്ക് കൈമാറി. ഇതനുസരിച്ച് 23.04.1991-ൽ അപ്പീൽവാദി-പ്രതി കേസ് പിൻവലിക്കാൻ അനുമതി തേടി ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം-41 എന്ന അപേക്ഷ നൽകുകയും 26.04.1991-ൽ കേസ് തീർപ്പാക്കുകയും ചെയ്തു. അപ്പീൽവാദിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, ഭ്രൂടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിലുള്ള ബന്ധം അതോടെ അവസാനിച്ചു. താൻ രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയുമായി ഒരു വികസന കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും, കെട്ടിടത്തിന്റെ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കാനിരിക്കെയാണ് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി നിരോധന ഉത്തരവിനായി കേസ് ഫയൽ ചെയ്തതെന്നും അപ്പീൽവാദി വാദിച്ചു. അതിനാൽ കേസ് തള്ളണമെന്ന് അദ്ദേഹം ആവശ്യപ്പെട്ടു.

5. വാദമുഖങ്ങളുടെയും തെളിവുകളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിചാരണക്കോടതി പ്രസക്തമായ വിഷയങ്ങൾ ക്രമീകരിച്ചു. വാക്കാലുള്ളതും രേഖാമൂലമുള്ളതുമായ തെളിവുകൾ പരിഗണിച്ച ശേഷം, അവിടെ ഹോട്ടലും പാൻ ഷോപ്പും ഫാബ്രിക്കേഷൻ ജോലികളും നടത്തിവരുന്നുണ്ടെന്ന് കാണിക്കാൻ ലൈസൻസോ വൈദ്യുതി കണക്ഷനോ ഹാജരാക്കാൻ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദിക്ക് കഴിഞ്ഞില്ലെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാട്ടി വിചാരണക്കോടതി കേസ് തള്ളി. ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി കെട്ടിടം കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്നു എന്ന വാദം അംഗീകരിക്കാനാവില്ലെന്ന് വിചാരണക്കോടതി വിധിച്ചു. ആർ.സി.എസ് നമ്പർ 1004/1988-ലെ ഒത്തുതീർപ്പിനെ പരാമർശിച്ചുകൊണ്ട്, ആ കേസ് തീർപ്പാക്കിയ ശേഷം ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി വാടക നൽകിയിട്ടില്ലെന്നും അദ്ദേഹം അവിടെ വാടകക്കാരനാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടുവെന്നും കണ്ടെത്തി വിചാരണക്കോടതി ഹർജി തള്ളി.

6. ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതിയിൽ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി നൽകിയ അപ്പീൽ അനുവദിക്കപ്പെട്ടു. ആർ.സി.എസ് നമ്പർ 1004/1988 എന്ന കേസ് പിൻവലിച്ചതിന് ശേഷം ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി 1991–ൽ കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞു എന്ന് കാണിക്കുന്ന തെളിവുകളൊന്നും ലഭ്യമല്ലെന്ന് ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതി കണ്ടെത്തി. ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദിയുടെ (പി.ഡബ്ള്യു–1) മൊഴിയും മറ്റ് തെളിവുകളും പരിശോധിച്ച ശേഷം, അദ്ദേഹം കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശാവകാശം തെളിയിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും ആർ.സി.എസ് നമ്പർ 1004/1988–ൽ സമർപ്പിച്ച ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം–41–ന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കൈവശാവകാശത്തെക്കുറിച്ച് അനുമാനം നടത്തിയ വിചാരണക്കോടതിക്ക് തെറ്റ് പറ്റിയെന്നും ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതി വിധിച്ചു. ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതിയുടെ വിധിയെ ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് അപ്പീൽവാദി–പ്രതി ഭരണഘടനയുടെ 227–ാം അനുച്ഛേദം അനുസരിച്ച് ഹൈക്കോടതിയിൽ 2016–ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 6873 നൽകി. എന്നാൽ അപവദിത വിധിയിലൂടെ ആ ഹർജി തള്ളപ്പെട്ടു.

7. ഇരുപക്ഷത്തിന്റെയും അഭിഭാഷകരുടെ വാദങ്ങൾ ഞങ്ങൾ കേൾക്കുകയും വിധിന്യായവും രേഖകളും പരിശോധിക്കുകയും ചെയ്തു. ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി തന്റെ കൈവശാവകാശം തെളിയിക്കുകയോ 1991 മുതൽ വാടക നൽകിയതായി കാണിക്കുകയോ ചെയ്യാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ, സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട് വകുപ്പ് 38 പ്രകാരം അദ്ദേഹം നൽകിയ കേസിൽ അദ്ദേഹത്തിന് അനുകൂലമായി സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് നൽകിയ ഹൈക്കോടതിയുടെയും ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതിയുടെയും നടപടി ശരിയാണോ എന്നതാണ് ഈ അപ്പീലിൽ പരിഗണിക്കേണ്ട വിഷയം.

8. ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും പ്രധാനമായും ആശ്രയിച്ചത് 23.08.1991–ലെ ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം–41 എന്ന അപേക്ഷയെയാണ്. സാങ്കേതിക തകരാറുകൾ ഉണ്ടെന്ന കാരണത്താൽ അപ്പീൽവാദി–പ്രതിക്ക് തന്റെ മുൻപത്തെ കേസ് (ആർ.സി.എസ് നം..1004/1988) പിൻവലിക്കാൻ കോടതി അനുമതി നൽകിയത് ഈ അപേക്ഷയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലായിരുന്നു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം–41–ൽ വിശ്വസിച്ചുകൊണ്ട്, കക്ഷികൾക്കിടയിൽ ഒത്തുതീർപ്പ് ഉണ്ടായിട്ടില്ലെന്നും, ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി സ്വമേധയാ കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞുകൊടുത്തു എന്നതിനോ അപ്പീൽവാദി–പ്രതി നിയമപരമായ നടപടികളിലൂടെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുത്തു എന്നതിനോ മറ്റ് തെളിവുകളില്ലെന്നും ഹൈക്കോടതിയും ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതിയും വിധിച്ചു. മുൻപത്തെ കേസ് ആർ.സി.എസ് നം..1004/1988 ഒത്തുതീർപ്പാക്കിയ ശേഷം ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞു എന്ന അപ്പീൽവാദി–പ്രതിയുടെ വാദം കീഴ്ക്കോടതികൾ അംഗീകരിച്ചില്ല. ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞു അപ്പീൽവാദി–പ്രതിക്ക് കൈമാറി എന്ന് ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം–41–ൽ സൂചിപ്പിക്കുന്നില്ല എന്നതായിരുന്നു ഇതിന് കാരണമായി പറഞ്ഞത്. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം–41–ന്റെ

അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദിയുടെ കൈവശാവകാശം അനുമാനിച്ച ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതിയുടെയും ഹൈക്കോടതിയുടെയും തീരുമാനം ശരിയായ രീതിയല്ല.

9. സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട് വകുപ്പ് 38 പ്രകാരം ഫയൽ ചെയ്യുന്ന കേസിൽ, വസ്തു യഥാർത്ഥത്തിൽ കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്ന വ്യക്തിക്ക് മാത്രമേ സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് നൽകാൻ കഴിയൂ. കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്ന തീയതിയിൽ വസ്തു തന്റെ നേരിട്ടുള്ള കൈവശത്തിലായിരുന്നു എന്ന് തെളിയിക്കാനുള്ള ബാധ്യത ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദിക്കുണ്ട്. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം–41–ൽ നിന്നും അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്കായി കോർപ്പറേഷനിൽ നിന്ന് അനുമതി വാങ്ങി എന്ന സാഹചര്യത്തിൽ നിന്നുമാണ് അപ്പീൽക്കോടതി കൈവശാവകാശം അനുമാനിച്ചത്. താൽക്കാലിക നിരോധന ഉത്തരവിനായുള്ള അപേക്ഷ (ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം.–5) നിരസിച്ചുകൊണ്ടുള്ള 17.10.2005–ലെ ഉത്തരവിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള 02.11.1988–ലെ കമ്മീഷണർ റിപ്പോർട്ട്, ആർ.സി.എസ് നം..430/2004 എന്ന കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിന് മുൻപ് കെട്ടിടം എത്രമാത്രം മോശമായ അവസ്ഥയിലായിരുന്നു എന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നുണ്ട്. മേൽക്കൂര മാറ്റി പുതിയ ഷീറ്റുകൾ ഇട്ടാൽ പോലും കെട്ടിടം ബിസിനസ് നടത്താൻ അനുയോജ്യമല്ലായിരുന്നു എന്ന് റിപ്പോർട്ട് സൂചിപ്പിക്കുന്നു. 17.10.2005–ലെ ഉത്തരവിൽ വിചാരണക്കോടതി കമ്മീഷൻ റിപ്പോർട്ടിനെക്കുറിച്ച് ഇപ്രകാരം രേഖപ്പെടുത്തി:

> ".....തറ പൂർണ്ണമായും തകർന്നിരുന്നു. വലിയ ഷഹാബാദി കല്ലുകൾ സിമന്റോ മറ്റോ ഉപയോഗിച്ച് ഒട്ടിക്കാതെ വെറുതെ അടുക്കി വെച്ചിരിക്കുകയായിരുന്നു. അത് വെറുമൊരു താൽക്കാലിക തറ മാത്രമായിരുന്നു, കമ്മീഷൻ പരിശോധന നടത്തുമ്പോൾ മരക്കൂട് അടഞ്ഞു കിടക്കുകയായിരുന്നു. ഭക്ഷണശാല നടത്തുന്നതിനാണ് കെട്ടിടം എടുത്തതെന്നാണ് വാദി പറയുന്നത്. കമ്മീഷൻ പരിശോധിച്ച ദിവസത്തെ കെട്ടിടത്തിന്റെ അവസ്ഥ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ അവിടെ അത്തരമൊരു ബിസിനസ് നടത്തുക അസാധ്യമാണ്. കമ്മീഷൻ പരിശോധനയ്ക്ക് ശേഷം താൻ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തി എന്ന് വാദിക്ക് വാദവുമില്ല...."

വിചാരണക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ, കമ്മീഷണറുടെ പരിശോധനയ്ക്ക് ശേഷം അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്താൻ കോടതി അനുമതി നൽകിയതായി ഒരു രേഖയും ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. കെട്ടിടത്തിന്റെ അവസ്ഥ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ അവിടെ ബിസിനസ് നടത്തുക ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദിക്ക് അസാധ്യമായിരുന്നു.

10. വിചാരണക്കോടതി ശരിയായി ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയതുപോലെ, കമ്മീഷണറുടെ പരിശോധനാ വേളയിൽ കെട്ടിടം ഹോട്ടൽ ബിസിനസ് നടത്താൻ അനുയോജ്യമായിരുന്നില്ല. കമ്മീഷണറുടെ പരിശോധനയ്ക്ക് ശേഷം താൻ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തി എന്ന ഒന്നാം

എതിർകക്ഷി–വാദിയുടെ വാദം വിചാരണക്കോടതി തള്ളി. അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്കുള്ള കോടതി ഉത്തരവ്, സാധനങ്ങൾ വാങ്ങിയ രസീതുകൾ, തൊഴിലാളികൾക്ക് കൂലി നൽകിയ രേഖകൾ തുടങ്ങിയവയൊന്നും ഹാജരാക്കാൻ വാദിക്ക് കഴിഞ്ഞില്ല. ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി ഹാജരാക്കിയ ഫോട്ടോകളിൽ നിന്നും കെട്ടിടത്തിന്റെ അവസ്ഥ ഒന്നിനും അനുയോജ്യമല്ലെന്ന് വിചാരണക്കോടതി ശരിയായി നിഗമനത്തിലെത്തി.

11. താൻ വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ കൈവശക്കാരനാണ് എന്ന അവകാശവാദത്തോടെയാണ് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട് വകുപ്പ് 38 പ്രകാരം കേസ് നൽകിയത്. സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് നൽകുന്നത് വസ്തു ഉടമസ്ഥന് തന്റെ സ്വത്ത് ഉപയോഗിക്കാനുള്ള നിയമപരമായ അവകാശത്തെ തടയുന്നതിന് തുല്യമാണ്. കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്ന തീയതിയിൽ വസ്തു തന്റെ യഥാർത്ഥ കൈവശത്തിലായിരുന്നു എന്ന് തെളിയിക്കാത്ത പക്ഷം വാദിക്ക് അനുകൂലമായി നിരോധന ഉത്തരവ് നൽകാൻ പാടില്ല. ആർ.സി.എസ് നം..1004/1988 എന്ന ആദ്യ കേസ് 1988–ൽ ഫയൽ ചെയ്ത് 1991 വരെ നീണ്ടുനിന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ, ഹർജി നൽകുമ്പോൾ വസ്തു തന്റെ കൈവശമായിരുന്നു എന്ന് വാദി തെളിയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. 1991–ൽ മുൻപത്തെ കേസ് പിൻവലിച്ച ശേഷം വാദി കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞു എന്ന് തെളിയിക്കാൻ അപ്പീൽവാദിക്ക് കഴിഞ്ഞില്ല എന്നാണ് ഒന്നാം അപ്പീൽക്കോടതി കണ്ടെത്തിയത്. എന്നാൽ കക്ഷികൾ തമ്മിൽ ഒത്തുതീർപ്പിലെത്തിയെന്നും അതനുസരിച്ച് 1991–ൽ വാദി ഒഴിഞ്ഞു എന്നുമാണ് അപ്പീൽവാദിയുടെ വാദം. ഇതിനെ ഖണ്ഡിക്കാൻ തക്ക തെളിവുകൾ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. സാഹചര്യങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള അനുമാനങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കൈവശാവകാശം ഉറപ്പിക്കാനാവില്ല. നിരോധന ഉത്തരവ് ലഭിക്കാൻ വാദി തന്റെ യഥാർത്ഥ കൈവശാവകാശം തെളിയിക്കണം.

12. കെട്ടിടത്തിൽ ഹോട്ടലും പാൻ ഷോപ്പും ഫാബ്രിക്കേഷൻ ജോലികളും നടത്തുകയായിരുന്നു എന്നാണ് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി–വാദി അവകാശപ്പെടുന്നത്. വിചാരണക്കോടതി ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയതുപോലെ, ഹോട്ടലും പാൻ ഷോപ്പും നടത്താൻ രണ്ട് ലൈസൻസുകൾ ആവശ്യമാണെന്ന് വാദി സമ്മതിച്ചു. എന്നാൽ പുനെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ നൽകിയ അത്തരം ലൈസൻസുകൾ തന്റെ പക്കലില്ലെന്ന് മൊഴിയിൽ വാദി സമ്മതിച്ചു. കേസിനാസ്പദമായ കെട്ടിടത്തിൽ താൻ നടത്തിവരുന്നതായി പറയപ്പെടുന്ന ഫാബ്രിക്കേഷൻ ജോലികൾ ചെയ്യുന്നതിന് ത്രീ–ഫേസ് വൈദ്യുതി കണക്ഷൻ ആവശ്യമാണെന്ന കാര്യവും ഒന്നാം എതിർകക്ഷി സമ്മതിച്ചതായി വിചാരണ കോടതി ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. എന്നാൽ തന്റെ ക്രോസ് വിസ്താരത്തിൽ, കേസിനാസ്പദമായ കെട്ടിടത്തിൽ തനിക്ക് അത്തരം ത്രീ–ഫേസ് വൈദ്യുതി കണക്ഷൻ ഇല്ലെന്ന് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി സമ്മതിച്ചു. ആവശ്യമായ വൈദ്യുതി കണക്ഷന്റെ അഭാവത്തിൽ, കേസിനാസ്പദമായ കെട്ടിടത്തിൽ താൻ ഫാബ്രിക്കേഷൻ

ബിസിനസ്സ് നടത്തിവരികയാണെന്ന ഒന്നാം എതിർകക്ഷി വാദം വിശ്വസനീയമായി തോന്നുന്നില്ല. ലൈസൻസിന്റെയും ആവശ്യമായ വൈദ്യുതി കണക്ഷന്റെയും അഭാവത്തിൽ, ഒന്നാം എതിർകക്ഷി കേസിനാസ്പദമായ കെട്ടിടത്തിൽ ഹോട്ടൽ, പാൻ ഷോപ്പ്, ഫാബ്രിക്കേഷൻ ജോലികൾ എന്നിവ നടത്തി വരികയായിരുന്നു എന്ന വാദം വിചാരണ കോടതി ശരിയായി തന്നെ തള്ളി.

13. 1991-ന് ശേഷം ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശക്കാരനല്ല എന്ന അപ്പീൽവാദിയുടെ വാദത്തെ സന്ദീപ് വാഗ് എന്ന സാക്ഷിയുടെ മൊഴി ശരിവെക്കുന്നുണ്ട്. സന്ദീപ് വാഘ് തന്റെ സാക്ഷിമൊഴിയിൽ, തനിക്ക് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി വാദിയെയും അപ്പീൽവാദി-പ്രതിയെയും അറിയാമെന്നും, ഒന്നാം എതിർകക്ഷി വാദിക്ക് ഒരു അപകടം സംഭവിച്ചുവെന്നും അതിനുശേഷം അദ്ദേഹം കേസിനാസ്പദമായ കെട്ടിടത്തിൽ യാതൊരു ബിസിനസ്സും നടത്തിയിരുന്നില്ലെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു. അപ്പീൽവാദി-പ്രതിയുടെയും സന്ദീപ് വാഘിന്റെയും മൊഴികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ഒന്നാം എതിർകക്ഷി വാദി 1991-ൽ കേസിനാസ്പദമായ കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞിരിക്കാൻ എല്ലാ സാധ്യതയുമുണ്ടെന്ന നിഗമനത്തിലാണ് വിചാരണ കോടതി എത്തിയത്. പ്രമാണം-41-ന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിചാരണ കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയ വസ്തുതാപരമായ കണ്ടെത്തലുകളിൽ ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതി ഇടപെടാൻ പാടില്ലായിരുന്നുവെന്നാണ് കോടതിയുടെ അഭിപ്രായം.

14. 1991 മുതൽ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി തർക്കത്തിലുള്ള വസ്തു ഒഴിഞ്ഞു എന്ന വിചാരണ കോടതിയുടെ നിഗമനം മറ്റൊരു സാഹചര്യം കൂടി കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ ബലപ്പെടുന്നു; അതായത്, വാദി വാടക നൽകാതിരുന്നു എന്നത്. മുൻപ് നൽകിയിരുന്ന RCS No.1004/1988 എന്ന കേസ് പിൻവലിച്ചത് മുതൽ, കൃത്യമായി പറഞ്ഞാൽ 1991 മുതൽ, ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി യാതൊരു വാടകയും നൽകിയിട്ടില്ല എന്നത് സമ്മതിക്കപ്പെട്ട കാര്യമാണ്. അപ്പീൽവാദിയായ പ്രതിയും വാടകയോ വാടക കുടിശ്ശികയോ ആവശ്യപ്പെട്ട് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദിക്കെതിരെ യാതൊരു നടപടികളും സ്വീകരിച്ചിരുന്നില്ല എന്നതും ശ്രദ്ധേയമാണ്. 2004-ൽ കേസ് ഫയൽ ചെയ്തതിനുശേഷം, 189 മാസത്തെ വാടകയിനത്തിൽ 10,395/- രൂപയുള്ള 14.05.2005 തീയതിയിലെ ചെക്ക് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി അയച്ചു കൊടുക്കുകയുണ്ടായി, ഇതിലൂടെ കഴിഞ്ഞ പതിനഞ്ച് വർഷത്തിലേറെയായി താൻ വാടക നൽകിയിട്ടില്ലെന്ന് അദ്ദേഹം സമ്മതിക്കുകയാണ് ചെയ്തത്. 1991 മുതൽ താൻ വാടക നൽകിയിട്ടില്ല എന്ന സുപ്രധാനമായ വസ്തുത ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി മറച്ചുവെച്ചതായും വിചാരണ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി സുതാര്യമായ നിലപാടോടെയല്ല കോടതിയെ സമീപിച്ചിരിക്കുന്നതെന്നും, അതിനാൽ തന്നെ സ്ഥിരമായ നിരോധനാജ്ഞ എന്ന നീതിയുക്തമായ പരിഹാരത്തിന് അദ്ദേഹത്തിന് അർഹതയില്ലെന്നും വിചാരണ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു.

15. 1991-ന് ശേഷം താൻ വാടക നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് തെളിയിക്കാൻ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി- വാദിക്ക് സാധിച്ചിട്ടില്ലെന്ന വസ്തുത ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതി കണക്കിലെടുത്തില്ല; വാടക നൽകാതെ കേസിനാസ്പദമായ കെട്ടിടത്തിൽ തുടരാൻ അദ്ദേഹത്തിന് യാതൊരു നിയമപരമായ അവകാശവുമില്ല. താൻ വസ്തുവിന്റെ കൈവശക്കാരനാണെന്ന് അവകാശപ്പെടുകയും, തന്റെ കൈവശം തടസ്സപ്പെടുത്തുന്നു എന്ന് ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന മറുഭാഗത്തിനെതിരെ സ്ഥിരമായ നിരോധനാജ്ഞ ആവശ്യപ്പെട്ട് കോടതിയുടെ സഹായം തേടുകയും ചെയ്യുന്ന കക്ഷി, ആ വസ്തുവിലുള്ള തന്റെ കൈവശാവകാശം നിയമപരമാണെന്ന് തെളിയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. പതിനഞ്ച് വർഷത്തിലേറെയായി വാടക നൽകാത്ത സ്ഥിതിക്ക്, ഒന്നാം എതിർകക്ഷി- വാദിയുടെ കൈവശാവകാശം നിയമപരമാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ലെന്നും അതിനാൽ സ്ഥിരമായ നിരോധനാജ്ഞ അനുവദിച്ചു കിട്ടാൻ അദ്ദേഹത്തിന് അർഹതയില്ലെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു.

16. അപ്പീൽവാദി-പ്രതി തന്റെ വസ്തു വികസിപ്പിക്കാനായി രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയായ ബിൽഡറെ ഏൽപ്പിച്ചു. അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് താല്പര്യമുള്ളവരിൽ നിന്നും ആക്ഷേപങ്ങൾ ക്ഷണിച്ച് പത്രപരസ്യം നൽകി. ആ സമയത്ത്, ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി തന്റെ അഭിഭാഷകൻ മുഖേന ഒരു നോട്ടീസ് അയച്ചു. താൻ കഴിഞ്ഞ ഇരുപത്തിരണ്ട് വർഷമായി 1000 ചതുരശ്ര അടി സ്ഥലത്തിന്റെ വാടകക്കാരനാണെന്നായിരുന്നു അവകാശവാദം. എന്നാൽ ആർ.സി.എസ് നം..1004/1988 എന്ന പഴയ കേസിൽ വാടക കെട്ടിടം ഒരു മുറി മാത്രമാണെന്നാണ് രേഖപ്പെടുത്തിയിരുന്നത്. 17.10.2005-ലെ ഇടക്കാല അപേക്ഷയിൽ (Ex.-5) വിചാരണ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവിൽ, ഷെഡ്യൂളിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്ന പരിസരത്തിന്റെ ആകെ വിസ്തീർണ്ണം 356 ചതുരശ്ര അടി ആണെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിട്ടുണ്ട്. ആയിരം ചതുരശ്ര അടി വിസ്തീർണ്ണമുള്ള സ്ഥലത്തിന്മേൽ വാടക അവകാശം ഉന്നയിച്ച് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി എങ്ങനെയാണ് വക്കീൽ നോട്ടീസ് അയച്ചത് എന്നത് വ്യക്തമല്ല. വിചാരണ കോടതി ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചതുപോലെ, ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദിയുടെ ആക്ഷേപം കോർപ്പറേഷൻ തള്ളിക്കളയുകയും, അതനുസരിച്ച് പ്രസ്തുത ഭൂമിയിൽ നിർദ്ദേശിക്കപ്പെട്ട കെട്ടിടത്തിന്റെ ലേഔട്ട് കോർപ്പറേഷൻ അംഗീകരിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട് (Ex.-42/4). ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദിയുടെ ഈ പെരുമാറ്റം സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് എന്ന നീതിയുക്തമായ ആശ്വാസത്തിന് അയാൾ അർഹനല്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നു; എന്നാൽ ഈ കാര്യങ്ങൾ ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതി ശരിയായ രീതിയിൽ പരിഗണിച്ചിട്ടില്ല.

17. മുമ്പ് ചർച്ച ചെയ്തതുപോലെ, സ്പെസിഫിക് റിലീഫ് ആക്ട് വകുപ്പ് 38 പ്രകാരം ഫയൽ ചെയ്ത ഒരു കേസിൽ, സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവ് അനുവദിക്കുന്നതിന് കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്ന ദിവസം പ്രസ്തുത വസ്തു കൈവശം ഉണ്ടായിരിക്കുക എന്നത് നിർബന്ധമാണ്. കേസ് ഫയൽ ചെയ്ത തീയതിയിൽ വസ്തു തന്റെ നേരിട്ടുള്ള കൈവശത്തിലായിരുന്നു എന്ന്

തെളിയിക്കുന്നതിൽ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി പരാജയപ്പെട്ട സാഹചര്യത്തിൽ, സ്ഥിരമായ നിരോധന ഉത്തരവിനുള്ള വിധിക്ക് അയാൾ അർഹനല്ല.

18. തെളിവുകൾ വിലയിരുത്തിയ ശേഷം, വാദിക്ക് വസ്തുവിനുമേൽ നേരിട്ടുള്ള കൈവശം ഇല്ലെന്ന് വിചാരണക്കോടതി ശരിയായി കണ്ടെത്തി. തെളിവുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള വിചാരണക്കോടതിയുടെ ഈ കണ്ടെത്തൽ ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം-41-ൽ നിന്നുള്ള അനുമാനങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ റദ്ദാക്കിയ ഹൈക്കോടതിയുടെയും അപ്പീൽക്കോടതിയുടെയും നടപടി ശരിയല്ല. അപ്പീൽവാദി മുൻപ് നൽകിയ കേസിലും ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം-41-ലും മാത്രം വിശ്വസിച്ച് വാദിക്ക് കൈവശാവകാശമുണ്ടെന്ന് അനുമാനിച്ചതിൽ അപ്പീൽക്കോടതിക്കും ഹൈക്കോടതിക്കും തെറ്റ് പറ്റി. അപ്പീൽക്കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ ശരിവെച്ച ഹൈക്കോടതി ഉത്തരവ് നിലനിൽക്കുന്നതല്ല, അത് റദ്ദാക്കേണ്ടതാണ്.വാക്കാലുള്ളതും രേഖാമൂലമുള്ളതുമായ തെളിവുകൾ വിലയിരുത്തിയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, കേസ് ഫയൽ ചെയ്ത തീയതിയിൽ തർക്കവിഷയമായ വസ്തുവിൽ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദിക്ക് യഥാർത്ഥവും ഭൗതികവുമായ കൈവശാവകാശം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിൽ അദ്ദേഹം പരാജയപ്പെട്ടുവെന്ന വിചാരണ കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തൽ ശരിയാണ്. വിചാരണ കോടതിയുടെ ഈ കണ്ടെത്തൽ തെളിവുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഉള്ളതായിരുന്നിട്ടും, എക്സിബിറ്റ്-41-ൽ നിന്നും കൈവശാവകാശം ഉണ്ടെന്ന് ഊഹിച്ചുകൊണ്ട് വിചാരണ കോടതിയുടെ വിധി റദ്ദാക്കിയ ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതിയുടെയും ഹൈക്കോടതിയുടെയും നടപടി ശരിയല്ല. അപ്പീൽവാദിയായ പ്രതി മുൻപ് സമർപ്പിച്ച കൈവശാവകാശ കേസും എക്സിബിറ്റ്-41-ഉം മാത്രം കണക്കിലെടുത്തുകൊണ്ട് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദിക്ക് കൈവശാവകാശം ഉണ്ടെന്ന് അനുമാനിച്ചതിൽ ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതിക്കും ഹൈക്കോടതിക്കും തെറ്റുപറ്റി എന്നാണ് കോടതിയുടെ അഭിപ്രായം. ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ ശരിവെച്ചുകൊണ്ടുള്ള ഹൈക്കോടതിയുടെ വിവാദമായ ഉത്തരവ് നിലനിൽക്കുന്നതല്ലെന്നും അത് റദ്ദാക്കപ്പെടേണ്ടതാണെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു.

19. അന്തിമമായി, ഹൈക്കോടതി റിട്ട് ഹർജി നം .6873/2016) പ്രകാരം 23.06.2016-ൽ പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായം റദ്ദാക്കുകയും ഈ അപ്പീൽ അനുവദിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. ഒന്നാം എതിർകക്ഷി-വാദി സമർപ്പിച്ച RCS No.430/2004 കേസ് തള്ളിക്കളയുന്നു. കോടതി ചെലവുകൾ ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല.

കല്പന കെ. ത്രിപാഠി അപ്പീൽ അനുവദിച്ചു.