നിരാകരണപത്രം
(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം. ഇത് നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിൻറെ സഹായത്തോടെയും കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റിൻറെ സാധൂകരണത്തോടെയും തർജ്ജമ നടത്തിയിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിൻറെ 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 വിധിന്യായത്തിൻറെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

ഏക അവകാശിയായ ലളിത സത്യനാരായണൻ ഖന്ദേലവൽ എന്ന വ്യക്തിയിലൂടെ മാറ്റഡിൻ സൂരജ്മൽ രാജോരിയ (പരേതൻ)

V

നിയമാനുസൃത പ്രതിനിധികളിലൂടെ രാംദർ മഹാവീർ പാണ്ഡെ (പരേതൻ), മറ്റുള്ളവർ

(സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5847/2021)

സെപ്റ്റംബർ 21, 2021

(ജസ്റ്റിസ് ആർ സുഭാഷ് റെഡ്ഡി, ജസ്റ്റിസ് ഋഷികേഷ് റോയ്)

സിവിൽ നടപടിക്രമം- അപ്പീൽ - രണ്ടാം അപ്പീൽ - എതിർകക്ഷികളുടെ ഭൂമി കയ്യേറ്റം ആരോപിച്ചുകൊണ്ട് അവകാശസ്ഥാപനത്തിനും ഇൻജങ്ഷനും കൈവശാവകാശത്തിനുമായി സമർപ്പിക്കപ്പെട്ട വ്യവഹാരം- വിചാരണക്കോടതി വ്യവഹാരം തള്ളി - ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതി വിധി ശരിവച്ചു - ഹർജിക്കാരൻ സമർപ്പിച്ച രണ്ടാമത്തെ അപ്പീൽ - ഹൈക്കോടതിയുടെ നിർദ്ദേശപ്രകാരം വ്യവഹാര സ്വത്ത് അളക്കുന്നതിന് വേണ്ടി ഒരു സർവേയർ / കോർട്ട് കമ്മീഷണർ നിയമിതനായി- സർവേക്ക് ശേഷം സിവിൽ മാനുവലിന്റെ ചട്ടം 470 ന്റെ വ്യവസ്ഥകളിൽ വിചാരണക്കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയ, കയ്യേറ്റങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച കണ്ടെത്തലുകൾ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുവാൻ ഹൈക്കോടതി ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതിക്ക് ഉത്തരവ് നൽകി - ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതി വിചാരണക്കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ തിരുത്തുകയും കോടതിയുടെ കമ്മീഷണർ തയ്യാറാക്കിയ ഭൂപടം പ്രകാരം എതിർകക്ഷികൾ കയ്യേറ്റം നടത്തിയിരുന്നു എന്ന് വിധിക്കുകയും ചെയ്തു- അത്തരം ഒരു സാഹചര്യം കണക്കിലെടുത്ത് രണ്ടാം അപ്പീലിൽ തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിനു വേണ്ടി ഹൈക്കോടതി ഒരു ചോദ്യം രൂപീകരിച്ചു- എന്നാൽ ഹർജിക്കാരന്റെ രണ്ടാം അപ്പീൽ നിരസിക്കപ്പെട്ടു - വിധിച്ചു: താഴെയുള്ള കോടതികൾ നടത്തുന്ന കണ്ടെത്തലുകളിൽ സാധാരണഗതിയിൽ പരിഗണിക്കപ്പെടാതിരിക്കുമ്പോൾ ഇവിടെ നിയമവിവഹാരത്തിൽ ഒരു രണ്ടാം ഘട്ടം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്നും രണ്ടാം അപ്പീലിൽ തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിനായി ഹൈക്കോടതി ഒരു ചോദ്യരൂപീകരണം നടത്തിയിരുന്നതായും കാണുന്നു-എന്നാൽ നിയമത്തിന്റെ അത്തരം ഒരു ചോദ്യത്തിൽ പ്രത്യേകമായ ഒരു കണ്ടെത്തലും അപവദിത വിധി രേഖപ്പെടുത്തിയിരുന്നില്ല- കോടതി വിഷയത്തിന് വേണ്ടത്ര പരിഗണന നൽകാതിരിക്കുകയും എതിർകക്ഷികൾ ഒരു കയ്യേറ്റം നടത്തിയിട്ടില്ല എന്ന നിലയിൽ താഴെയുള്ള കോടതികളുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ ശരിവെക്കുകയും ചെയ്തു- പിന്നീട് രൂപീകരിച്ച നിയമത്തിന്റെ ചോദ്യത്തിനുമേൽ കണ്ടെത്തൽ രേഖപ്പെടുത്തുന്നതിലും വ്യവഹാര ഭൂമിയുടെ മേലുള്ള നിയമ പോരാട്ടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കോർട്ട് സർവ്വേയറുടെ റിപ്പോർട്ട് പരിഗണിക്കുന്നതിലും ഹൈക്കോടതി പരാജയപ്പെട്ടു- തർക്കത്തിന്റെ മൂലകാരണത്തിലേക്ക് കടന്നു ചെല്ലുന്ന പ്രസക്തമായ തലത്തിനുമേൽ തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളാതെ അപവദിത വിധിന്യായം നിയമത്തിന്റെ പരിശോധനയിൽ പരാജയപ്പെടും- ഹൈക്കോടതി തന്നെ

രൂപീകരിച്ച നിയമത്തിന്റെ ചോദ്യത്തിനുമേൽ അത് പരിഗണിക്കുന്നതിനും കണ്ടെത്തലുകൾ നടത്തുന്നതിനുമായി ഹൈക്കോടതിയിലേക്ക് തന്നെ വിഷയം തിരിച്ചു കൈമാറിയിരിക്കുന്നു.

അപ്പീൽ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് കോടതി :

അപ്പീൽ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് കോടതി വിധി പ്രസ്താവിച്ചത് :

1.1. കീഴ്ക്കോടതികളുടെ ഏകീകൃത കണ്ടെത്തലുകളിൽ പതിവായി ഇടപെടേണ്ടതില്ലെങ്കിലും, ഈ വ്യവഹാരത്തിന് രണ്ടാം ഘട്ടം ഉണ്ടായതായും, രണ്ടാം അപ്പീലിൽ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കുന്നതിനായി ഹൈക്കോടതി തന്നെ മറ്റൊരു സുപ്രധാന നിയമപ്രശ്നം രൂപപ്പെടുത്തിയതായും കാണുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിന്യായത്തിൽ അത്തരം നിയമപ്രശ്നത്തിൽ പ്രത്യേക കണ്ടെത്തൽ ഒരിക്കലും രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല. ഹൈക്കോടതി ആ വിഷയത്തെ ഒഴിവാക്കുകയും പകരം, എക്സ്ബിറ്റ് 47 പ്രകാരമുള്ള ആധാരം വഴി പരാതിക്കാരൻ 1995 ഡിസംബർ 28-ന് ഭൂമി വാങ്ങിയതിന് ശേഷം പ്രതികൾ അതിക്രമിച്ചു കയറിയിട്ടില്ല എന്ന കീഴ്ക്കോടതികളുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ അംഗീകരിക്കുക മാത്രമാണ് ചെയ്തത്. അതിനാൽ, രണ്ടാം അപ്പീലിലെ ഈ നിഗമനം 2018 മെയ് 2-ന് കോടതി തന്നെ രൂപീകരിച്ച സുപ്രധാന നിയമപ്രശ്നത്തിൽ സ്വതന്ത്രമായ ഒരു കണ്ടെത്തലും ഇല്ലാത്ത ഒന്നായി മാറി. അധികമായുള്ള ഈ വിഷയത്തിൽ ആവശ്യമായ കണ്ടെത്തൽ ഉണ്ടായിരുന്നെങ്കിൽ, മറുപക്ഷത്തിന് അനുകൂലമായ ഒരു വിപരീത നിഗമനം പോലും രണ്ടാം അപ്പീലിൽ ഉണ്ടാവാൻ സാധ്യതയുണ്ടായിരുന്നു. പ്രതികളുടെ കൈവശത്തിലുള്ള ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണവും അവരുടെ കൈവശമുള്ള ചെറിയ വിസ്തീർണ്ണം മാത്രമുള്ള രണ്ട് ആധാരങ്ങളും തമ്മിലുള്ള പൊരുത്തക്കേട് ഉള്ളതുകൊണ്ടാണ് ഇത് പ്രത്യേകിച്ചും സംഭവിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ളത്. കോടതി നിയമിച്ച സർവേയർ നൽകിയ പുതിയ തെളിവുകളുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ, പ്രതികൾ ചില ഭൂമി കൈവശം വച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന പരാമർശം പരാതിക്കാരന്റെ ആധാരത്തിൽ ഉള്ളതും കോടതിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് വരേണ്ടതുണ്ട്. [ഖണ്ഡിക 10] [237-E-H]

1.2. കേസ് ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നിയമപരമായ പോരാട്ടത്തിൽ, കോടതി സർവേയറുടെ റിപ്പോർട്ടിനെ കണക്കിലെടുക്കുന്നതിനായി പിന്നീട് രൂപപ്പെടുത്തിയ നിയമപ്രശ്നത്തിൽ ഒരു കണ്ടെത്തൽ രേഖപ്പെടുത്തുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് പിഴവ് സംഭവിച്ചു . തർക്കത്തിന്റെ മൂലകാരണത്തിലേക്ക് പോകുന്ന പ്രസക്തമായ ഈ വിഷയത്തിൽ ഒരു തീരുമാനമില്ലാത്തതിനാൽ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിന്യായം ഞങ്ങളുടെ വിലയിരുത്തലിൽ നിയമപരമായ പരിശോധനയിൽ പരാജയപ്പെടുന്നു [ഖണ്ഡിക 11] [238-A-B]

2. **അതിനാൽ, കേസ് , ഹൈക്കോടതി തന്നെ രൂപീകരിച്ച സുപ്രധാന നിയമപ്രശ്നം പരിഗണിക്കാനും അതിൽ ഒരു കണ്ടെത്തൽ രേഖപ്പെടുത്താനും വേണ്ടി ഹൈക്കോടതിയിലേക്ക് തിരികെ അയക്കുന്നു. കേസിന്റെ ദീർഘകാലമായുള്ള തീർപ്പുകൽപ്പിക്കാത്ത അവസ്ഥ കണക്കിലെടുത്തും പരിമിതമായ പുനഃപരിശോധന ആയതുകൊണ്ടും, ഹൈക്കോടതി ഈ രണ്ടാം അപ്പീൽ വേഗത്തിലും, അഭികാമ്യമെങ്കിൽ ഈ ഉത്തരവ് ലഭിച്ച് ആറ് മാസത്തിനകവും തീരുമാനമെടുക്കാൻ അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നു.** [ഖണ്ഡിക 12] [238-C]

സിവിൽ അപ്പലേറ്റ് അധികാരപരിധി: സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5847/2021.

ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ (നാഗ്പൂർ ബെഞ്ച്, നാഗ്പൂർ) സെക്കൻഡ് അപ്പീൽ നമ്പർ 297/2013-ലെ 14.08.2018-ലെ വിധിന്യായത്തിനും ഉത്തരവിനും എതിരെയുള്ളതാണ് ഈ അപ്പീൽ.

അപ്പീൽ വാദികൾക്കുവേണ്ടി വേണ്ടി: ശ്രീ. എസ്. നിരഞ്ജൻ റെഡ്ഡി, സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ; ഡി. അഭിനവ് റാവു.

എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി: ശ്രീ. വി.കെ. ഭക്ഷ, സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ; ശ്രീമതി. തരുണ അർധേന്ദുമൗലി പ്രസാദ്, രോഹിത് പാണ്ഡെ, വരദ് ദിവേദി, വൈഭവ് മഹേശ്വരി, ശ്രീമതി. വൈശാലി സിംഗ്, പ്രഭ സിംഗ്, ഗൗരവ് ചൗധരി, സുഹാസ് കുമാർ കദം(മെസ്സേഴ്സ് ബ്ലാക്ക് & വൈറ്റ് സോളിസിറ്റേഴ്സ്) എന്നിവർ, അഭിഭാഷകർ.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായമെഴുതിയത്: **ജസ്റ്റിസ് ഹൃഷികേശ് റോയ്.**

1. അപ്പീൽ വാദിക്കുവേണ്ടി വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട സീനിയർ കൗൺസൽ ശ്രീ. എസ്. നിരഞ്ജൻ റെഡ്ഡി, എതിർകക്ഷികൾക്ക് (പ്രതികൾക്ക്) വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട സീനിയർ കൗൺസൽ ശ്രീ. വി.കെ. ഭക്ഷ എന്നിവരെ കേട്ടു.

2. അനുമതി നൽകി. അപ്പീൽ ബോധിപ്പിച്ചയാൾ (ഇപ്പോൾ അദ്ദേഹത്തിന്റെ മകൾ വഴി പ്രതിനിധീകരിക്കപ്പെടുന്ന) രാംദ്വാർ മഹാവീർ പാണ്ഡെ, സുദാമദേവി പാണ്ഡെ എന്നീ രണ്ട് പ്രതികൾ അതിക്രമിച്ചു കയറിയെന്ന് ആരോപിച്ച് 2003-ൽ സിവിൽ സ്യൂട്ട് നമ്പർ 332/2003 ഫയൽ ചെയ്തു. 1995 ഡിസംബർ 28-ന് താൻ അമരാവതി മുനിസിപ്പൽ പരിധിയിലെ സർവേ നമ്പർ 25-ൽ നിന്ന് 1 ഹെക്ടർ 62 ഏക്കർ ഭൂമി 2,10,000 രൂപയ്ക്ക് വാങ്ങിയെന്നാണ് പരാതിക്കാരന്റെ വാദം. പരാതിക്കാരൻറെ രജിസ്റ്റേർഡ് പവർ ഓഫ് അറ്റോർണി ഉടമ വഴിയാണ് ആധാരം (എക്സിബിറ്റ് 47) നടപ്പാക്കിയത്. വാങ്ങിയ ഭൂമിയുടെ ഒരു ഭാഗം രാംദ്വാർ പാണ്ഡേയും സുദാമദേവി പാണ്ഡേയും അതിക്രമിച്ചു കയറിയിട്ടുണ്ടെന്ന് അതിൽ വ്യക്തമാക്കിയിരുന്നു. പരാതിക്കാരൻറെ അഭിപ്രായത്തിൽ, 2002 നവംബർ 23-ന് തൻറെ ഭൂമി അളന്നപ്പോൾ, ഒന്നാം പ്രതി തെക്ക് ഭാഗത്ത് നിന്ന് 35 R ഉം, ഒന്നാം പ്രതിയുമായി ബന്ധമുള്ള രണ്ടാം പ്രതി അതേ തെക്ക് ഭാഗത്ത് നിന്ന് ഏകദേശം 3 R ഉം ഭൂമി അതിക്രമിച്ചു കയറിയെന്ന് മനസ്സിലാക്കി. അതിക്രമിച്ചു കയറിയ ഭാഗം നീക്കം ചെയ്യാൻ പരാതിക്കാരനും മകളും ആവശ്യപ്പെട്ടെങ്കിലും പ്രതികൾ സമ്മതിച്ചില്ല. അതനുസരിച്ച്, അവകാശസ്ഥാപനം, നിരോധനാജ്ഞ, കൈവശാവകാശം എന്നിവയ്ക്കായി കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു.

3. ഒന്നാം പ്രതി, വിത്തൽറാവു നാൻവട്കർ 1969 ഏപ്രിൽ 17-ന് എഴുതി നൽകിയ ആധാരത്തിൻറെ (എക്സിബിറ്റ് 66) അടിസ്ഥാനത്തിൽ താൻ കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന ഭാഗത്തിന്മേൽ പത്രികയിലൂടെ അവകാശം ഉന്നയിച്ചു. അതുപോലെ, രണ്ടാം പ്രതി, ശാന്താബായി ജയ്സ്വാൾ 1977 നവംബർ 2-ന് എഴുതി നൽകിയ ആധാരത്തിൻറെ (Art. A) ബലത്തിൽ താൻ കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന ഭാഗത്തിന്മേൽ അവകാശം ഉന്നയിച്ചു. കൂടാതെ, M/s എഡുൽജി ഡോട്ടിമാൽ ജിന്നിംഗ് ആൻഡ് പ്രസിംഗ് ഫാക്ടറി ലിമിറ്റഡ് മുൻപ് ഒന്നാം പ്രതി രാംദ്വാർ മഹാവീർ പാണ്ഡേയ്ക്കെതിരെ 7798 ചതുരശ്ര അടി അതിക്രമിച്ചു കയറിയെന്ന് ആരോപിച്ച് 1979-ൽ സിവിൽ സ്യൂട്ട് നമ്പർ 413 ഫയൽ ചെയ്തിരുന്നു എന്നും, എന്നാൽ M/s എഡുൽജി ഡോട്ടിമാലിന്റെ ഈ കേസ് തള്ളുകയും പ്രതികൾ തടസ്സമില്ലാതെ കൈവശാവകാശം തുടരുകയും ചെയ്തു എന്നും പ്രതികൾ വാദിച്ചു.

4. എതിർകക്ഷികൾ തന്നെ ഭൂമിയിൽ കയ്യേറ്റം നടത്തി എന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിൽ ഹർജിക്കാരൻ പരാജയപ്പെട്ടു എന്ന് കണ്ടെത്തലിനെത്തുടർന്ന് തെളിവിന്റെയും വാദങ്ങളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ 1.9.2008 ൽ വ്യവഹാരം നിരസിക്കുകയും അതനുസരിച്ച് ഹർജിക്കാരന് നിവൃത്തി നിഷേധിക്കുകയും ചെയ്തു. എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായുള്ള ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനം എന്നത് വാങ്ങൽ നടക്കുന്ന സമയം 1969 മുതൽ എതിർകക്ഷികളുടെ കൈവശാവകാശമായിരുന്നു വാങ്ങിയ ഭൂമിയുടെ ചില ഭാഗങ്ങൾ എന്ന് ഹർജിക്കാരന് അറിവുണ്ടായിരുന്നു എന്നതാണ്. എതിർകക്ഷികളുടെ കയ്യേറ്റം സൂചിപ്പിക്കുന്ന ഒരു സ്കെച്ച് മാപ്പ് അനുബന്ധമായി ചേർക്കുന്നതിൽ ഹർജിക്കാരൻ പരാജയപ്പെട്ടു എന്ന ബഹുമാനപ്പെട്ട വിചാരണാന്യായാധിപൻ വിധിന്യായത്തിൽ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. വ്യവഹാരം നിരസിക്കപ്പെട്ടപ്പോൾ ഹർജിക്കാരൻ 2008 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 1999 സമർപ്പിച്ചുവെങ്കിലും ബഹുമാനപ്പെട്ട അപ്പീൽ കോടതി വിചാരണക്കോടതിയുടെ എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായ വിധി ശരിവച്ചു. എതിർകക്ഷികൾ ഹർജിക്കാരന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലെ മുൻഗാമിയുടെ അനുവാദത്തോടെ തർക്ക പ്രദേശത്ത് താമസിക്കുകയും അത് കൈവശം വയ്ക്കുകയുമാണെന്നത് കണക്കിലെടുത്ത് കോടതി, അതിനാൽ അവരെ കയ്യേറ്റക്കാരായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല എന്ന് ചൂണ്ടിക്കാട്ടി.

5. ഇത് ഹർജിക്കാരൻ 2013 ലെ രണ്ടാം അപ്പീൽ നമ്പർ 297 സമർപ്പിക്കുന്നതിലേക്ക് നയിച്ചു. പ്രസ്തുത നടപടിക്രമങ്ങളിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക്, ഹർജിക്കാർ ആശ്രയിക്കുന്ന ബന്ധപ്പെട്ട തീരാധാരങ്ങളിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നത് പോലെ വ്യവഹാരത്തിലെ സ്വത്ത് അളക്കുന്നതിന് ഒരു സർവ്വേയറെ നിയമിക്കേണ്ടതിന്റെ ആവശ്യകത ബോധ്യപ്പെട്ടു. 7.6.2016 ലെ ഉത്തരവിലൂടെ, തീരാധാരങ്ങളുടെ (ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 47, 66) അടിസ്ഥാനത്തിൽ അളവെടുക്കൽ നടത്തിയതിനു ശേഷം എതിർകക്ഷികൾ നടത്തിയ ഉണ്ട് എന്ന് പറയപ്പെടുന്ന കയ്യേറ്റത്തിനുമേൽ വിചാരണക്കോടതിയിലൂടെ ഒരു അന്വേഷണത്തിന് ഹൈക്കോടതി നിർദ്ദേശിക്കുകയും അതേ തുടർന്ന് വ്യവഹാര സ്വത്തിന്റെ സംയുക്ത അളവെടുപ്പിനായി അമോൽഗിരി എന്ന വ്യക്തി സർവ്വെയർ / കോർട്ട് കമ്മീഷണർ ആയി നിയമിക്കപ്പെടുകയും ചെയ്തു. മശാല ഗ്രാമത്തിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 25/4, 28.11.2016 കോർട്ട് കമ്മീഷണർ സന്ദർശിക്കുകയും കക്ഷികളുടെ സാന്നിധ്യത്തിൽ അളവുമാപ്പ് ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 131 തയ്യാറാക്കുകയും ചെയ്തു. കോടതി മുമ്പാകെ 5.7.2017 ൽ സർവേയർ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുകയും ക്രോസ് വിസ്താരത്തിൽ നിന്ന് ഇനി പറയുന്ന കാര്യങ്ങൾ പുറത്തുകൊണ്ടു വരികയും ചെയ്തു.

> "ഭൂപടം അനുസരിച്ച് ബാക്കിയുള്ള 38 ഏക്കർ ഭൂമി സുധമാ ദേവിയുടെ കൈവശാവകാശമാണെന്ന് പറയുന്നതിൽ ശരിയുണ്ട്. ഒരു ഏക്കർ ഭൂമി എന്നത് 1076 ചതുരശ്ര അടിയാണ്. 38 ഏക്കർ കാർഷിക ഭൂമി എന്നത് 40888 ചതുരശ്ര അടി പ്രദേശമാണ്. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 66, തീരാധാരം പ്രകാരം സുധാമദേവി പാണ്ഡെ

2000 ചതുരശ്ര അടിയുടെ ഉടമസ്ഥയാണ്. ഭൂപടത്തിൽ പച്ചനിറത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന ഭാഗം സുധാമദേവി പാണ്ഡെയുടെ കൈവശാവകാശമാണ്. പച്ചനിറത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ നിന്നും അളക്കപ്പെടുകയാണെങ്കിൽ എൻ.എം.എൽ.കെ അക്ഷരങ്ങൾക്ക് അടുത്ത ഭൂപടത്തിന്റെ വടക്ക് ഭാഗത്തായി പിങ്ക് നിറത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി 2000 ചതുരശ്ര അടിയായി മാറും. സമാനമായി, പ്രസ്തുത നിറത്തിന് താഴെയുള്ള ഭാഗം പടിഞ്ഞാറ് വശത്തുള്ള പച്ച വരയിലേക്ക് കൂട്ടിച്ചേർത്താൽ അത് 2000 ചതുരശ്ര അടിയായി മാറും. വടക്കുവശത്ത് പിങ്ക് നിറത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ തെക്കുവശത്തേക്ക് ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 31 ഭൂപടത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി കയ്യേറ്റം നടത്തപ്പെട്ടത് ആണെന്ന് കാണുന്നു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 31, ഭൂപടത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന 6 വ്യക്തികൾ അളവെടുക്കുന്ന സമയത്ത് സന്നിഹിതരായിരുന്നു."

6. സർവ്വയുടെ ഫലത്തെപ്പറ്റി പറ്റി അറിയിക്കപ്പെട്ടപ്പോൾ ഹൈക്കോടതി, സിവിൽ മാനുവലിന്റെ ചട്ടം 470 ന്റെ വ്യവസ്ഥകളിൽ വിചാരണക്കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയതായി കയ്യേറ്റം സംബന്ധിച്ച 7.6.2016 ലെ കണ്ടെത്തലുകൾ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുന്നതിന് 22.2.2018 ൽ ഉത്തരവ് നൽകി. ഉത്തരവ് നൽകപ്പെട്ട നടപടിക്രമങ്ങൾക്ക് വേണ്ടി അപ്പീൽ കോടതി മുമ്പാകെ ഹാജരാകുന്നതിന് ഇരുകക്ഷികൾക്കും നിർദ്ദേശം നൽകപ്പെട്ടു. അത്തരമൊരു നിർദ്ദേശത്തെ തുടർന്ന് ഒന്നാം അപ്പീൽ കോടതി വിഷയം പരിഗണിക്കുകയും 10.4.2018 ലെ അതിന്റെ ഉത്തരവിലൂടെ വിചാരണക്കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ തിരുത്തുകയും കോർട്ട് കമ്മീഷണർ തയ്യാറാക്കിയ ഭൂപടം പ്രകാരം എതിർകക്ഷികൾ 38 ആർ (40888 ചതുരശ്രയടി) ഇത്തരത്തിൽ ഭൂമി ടൈപ്പ് ചെയ്തതായി വിധിക്കുകയും ചെയ്തു. അത്തരം ഒരു സാഹചര്യം കണക്കിലെടുത്ത് 2.5.2018 ൽ ഹൈക്കോടതി, രണ്ടാം അപ്പീലിൽ തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിനായി ഇനി പറയുന്ന നിയമത്തിന്റെ ചോദ്യം രൂപീകരിച്ചു:

"നിലവിലെ കേസിൽ സർവ്വേ നിയമിക്കുന്നതിനും അളവെടുപ്പ് നടത്തുന്നതിനും ഈ കോടതിയുടെ നിർദ്ദേശം പിന്തുടർന്ന് അപ്പീൽ കോടതി പാസാക്കിയ 10.4.2018 ലെ ഉത്തരവ് കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ താഴെയുള്ള രണ്ടു കോടതികൾ നൽകിയ യോജിപ്പിലായ കണ്ടെത്തലുകൾ നിലനിർത്താൻ കഴിയുന്നതാണോ?"

7. എന്നാൽ ഹർജിക്കാരന്റെ രണ്ടാം അപ്പീൽ നിരസിക്കപ്പെടുകയും അതനുസരിച്ച് എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായ അപവദിത വിധിയായം നിലവിലെ അപ്പീലിൽ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുകയും ചെയ്യുന്നു.

8. അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന ബഹുമാനപ്പെട്ട മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ എസ് നിരഞ്ജൻ റെഡ്ഡി വാദിക്കുന്നത്, അളവെടുപ്പ് ഭൂപടം, ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 131, കോടതി നിയമിച്ച സർവ്വേയറുടെ മൊഴി എന്നിവ ഉചിതമായ നിലയിൽ പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് വീഴ്ച പറ്റിയെന്നും എതിർകക്ഷികൾ നടത്തിയ കയ്യേറ്റം അവഗണിച്ചുകൊണ്ട് പിഴവുള്ള ഒരു കണ്ടെത്തൽ നൽകുകയും ചെയ്തു എന്നാണ്. അപ്പീൽവാദി പറയുന്നതനുസരിച്ച് 28.12.1 1995 ലെ ഹർജിക്കാരന്റെ തീറാധാരത്തിലെ ഉദ്ധരണി കോടതി ദുർവ്യാഖ്യാനം നടത്തി. ബന്ധപ്പെട്ട തീറാധാരങ്ങളുടെ (17.4.1969, 2.11.1977 തീയതികളിലെ) അടിസ്ഥാനത്തിൽ എതിർകക്ഷികൾ ഉന്നയിച്ച വാദം എതിർകക്ഷികൾ കൈവശപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന ഭൂമിയുമായി പൊരുത്തമില്ലാത്തതാണെന്ന് വസ്തുത കോടതി പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ടായിരുന്നു എന്ന് അഭിഭാഷകൻ വാദിക്കുന്നു. കൈവശപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ വിസ്താരം 38 ആർ (40888 ചതുരശ്രയടി) ആണ്. അതേസമയം എതിർകക്ഷികൾ ആശ്രയിക്കുന്ന തീറാധാരങ്ങളിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ വിസ്താരവുമായി ഇത് പൊരുത്തപ്പെടുന്നില്ല. അത്തരത്തിൽ, എതിർകക്ഷികൾ മിച്ചഭൂമിയുടെ നിയമവിരുദ്ധ കൈവശത്തിൽ ആയിരുന്നു എന്ന് കോർട്ട് സർവ്വേയറുടെ കണ്ടെത്തൽ ഉചിതമായ നിലയിൽ വിശ്വാസത്തിൽ എടുക്കേണ്ടതുണ്ടായിരുന്നു എന്ന് വാദിക്കപ്പെടുന്നു.

9. മറുവശത്ത്, ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ വി കെ ഭക്ലു, വിചാരണക്കോടതിയുടെയും അപ്പീൽകോടതിയുടെയും ഹൈക്കോടതിയുടെയും എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായ യോജിപ്പുള്ള കണ്ടെത്തലുകൾ പരാമർശിക്കുകയും നിലവിലെ വസ്തുതകൾ അടിസ്ഥാനപ്പെടുത്തിയുള്ള അപ്പീൽ ഈ കോടതി പരിഗണിക്കാൻ പാടില്ല എന്ന് വാദിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ തീറാധാരം, ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 47 പരാമർശിക്കുകയും ഹർജിക്കാരൻ വാങ്ങിയ ഭൂമിയിൽ ഇരു എതിർകക്ഷികളും കൈവശപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന പ്രദേശം തീരാധാരത്തിൽ നിന്ന് പ്രത്യേകമായി പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നതായി ചൂണ്ടിക്കാട്ടുകയും ചെയ്യുന്നു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 47 തീരാധാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഹർജിക്കാരന്, വില്പന ഇടപാടിന് മുമ്പ് തന്നെ എതിർകക്ഷികളുടെ കൈവശാവകാശം ഉണ്ടായിരുന്ന ഭൂമികൾക്ക് മേൽ നിയമാനുസൃതമായ ഒരു അവകാശവും ഉന്നയിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്ന് വാദിക്കുന്നു.

10. അഭിഭാഷകർ ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങൾ പരിഗണിക്കപ്പെട്ടു. താഴെയുള്ള കോടതികൾ നടത്തുന്ന കണ്ടെത്തലുകളിൽ സാധാരണഗതിയിൽ പരിഗണിക്കപ്പെടാതിരിക്കുമ്പോൾ ഇവിടെ നിയമവ്യവഹാരത്തിൽ ഒരു രണ്ടാം ഘട്ടം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്നും രണ്ടാം അപ്പീലിൽ തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിനായി ഹൈക്കോടതി ഒരു ചോദ്യരൂപീകരണം നടത്തിയിരുന്നതായും കാണുന്നു. എന്നാൽ നിയമത്തിന്റെ അത്തരം ഒരു ചോദ്യത്തിൽ പ്രത്യേകമായ ഒരു

കണ്ടെത്തലും അപവദിത വിധി രേഖപ്പെടുത്തിയിരുന്നില്ല. ബഹുമാനപ്പെട്ട ന്യായാധിപൻ വിഷയത്തിന് വേണ്ടത്ര പരിഗണന നടത്താതിരിക്കുകയും പകരം ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 47, തീരാധാരം പ്രകാരം 28.12. 1995 ൽ ഹർജിക്കാരൻ ഭൂമി വാങ്ങിയതിന് ശേഷം എതിർകക്ഷികൾ ഒരു കയ്യേറ്റം നടത്തിയിട്ടില്ല എന്ന നിലയിൽ താഴെയുള്ള കോടതികളുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ ശരിവയ്ക്കുകയും ചെയ്തു. അതിനാൽ രണ്ടാം അപ്പീലിൽ എത്തിച്ചേർന്ന അനുമാനം 2.5.2018 ൽ കോടതി തന്നെ നിർമ്മിച്ച നിയമത്തിന്റെ ചോദ്യത്തിൽ നടത്തപ്പെട്ട സ്വതന്ത്രമായ കണ്ടെത്തലിന്റെ അഭാവം ഉള്ളതായിരുന്നു. അധികമായ വിഷയത്തിൽ ആവശ്യമായ കണ്ടെത്തലിനൊപ്പം മറ്റൊരു വിഭാഗത്തെ അനുകൂലിക്കുന്ന മറിച്ചുള്ളതായ ഒരു അനുമാനം രണ്ടാം അപ്പീലിൽ തള്ളിക്കളയാൻ കഴിയില്ല. കൈവശാവകാശത്തിൽ ഉള്ള പ്രദേശം, അവരുടെ രണ്ട് തീറാധാരത്തിലും ഉൾപ്പെട്ടിരിക്കുന്ന, അതിലും ചെറിയ പ്രദേശം എന്നിവ തമ്മിലുള്ള ചേർച്ചയില്ലായ്മ കാരണം ഇത് സംഭവിക്കാൻ സാധ്യതയുണ്ട്. ഹർജിക്കാരന്റെ തീരാധാരത്തിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന, ചില ഭൂമികൾ എതിർകക്ഷികളുടെ കൈവശാവകാശത്തിലാണ് എന്ന വസ്തുതയും, കോടതി നിയമിച്ച സർവേയർ കൊണ്ടുവന്ന പുതിയ തെളിവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കോടതി പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

11. മേൽ പരാമർശിച്ച കാര്യം, വ്യവഹാരഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നിയമ പോരാട്ടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കോർട്ട് സർവ്വേയറുടെ റിപ്പോർട്ട് കണക്കിലെടുക്കുന്ന നിലയിൽ പിന്നീട് രൂപീകരിച്ച നിയമത്തിന്റെ ചോദ്യത്തിനുമേൽ കണ്ടെത്തലുകൾ രേഖപ്പെടുത്തുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് വീഴ്ച പറ്റിയതായി വിധിക്കുവാൻ കോടതിയെ പ്രേരിപ്പിക്കുന്നു.

12. മേൽ പരാമർശിച്ചത് കണക്കിലെടുത്ത് രണ്ടാം അപ്പീൽ നമ്പർ 297/2013 ൽ ബോംബെ ഹൈക്കോടതി നാഗ്പൂർ ബഞ്ച് പാസാക്കിയ 14.8.2018 ലെ വിധിന്യായം കോടതി റദ്ദാക്കുന്നു. ബഹുമാനപ്പെട്ട ന്യായധിപൻ 2.5.2018 ൽ രൂപീകരിച്ച നിയമത്തിന്റെ ചോദ്യത്തിൽ ഒരു കണ്ടെത്തൽ നൽകുന്നതിനായി വിഷയം ഹൈക്കോടതിയുടെ പരിഗണനയ്ക്കായി തിരിച്ചയയ്ക്കുന്നു. അതനുസരിച്ച് ഉത്തരവ് നൽകപ്പെടുന്നു. കേസിന്റെ ദീർഘകാലമായുള്ള പരിഗണന, പരിമിതപ്പെടുത്തപ്പെട്ട റിമാൻഡ് എന്നിവ കണക്കിലെടുത്ത് ഈ ഉത്തരവ് കൈപ്പറ്റി 6 മാസത്തിനുള്ളിൽ തീർപ്പാക്കുന്ന നിലയിൽ ഹൈക്കോടതി വിഷയം അടിയന്തരമായി പരിഗണിക്കണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നു.

അതനുസരിച്ച് അപ്പീൽ, ചെലവുകൾ സംബന്ധിച്ച ഉത്തരവുകൾ ഇല്ലാതെ അനുവദിക്കപ്പെടുന്നു.

ബിഭൂതി ഭൂഷൻ ബോസ് അപ്പീൽ അനുവദിച്ചു.