നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി.ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. 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 നിർവ്വഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

മുഹമ്മദ് റാസയും മറ്റൊരാളും

v.

ഗീത @ ഗീത ദേവി

(സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 6098/2021)

2021 ഒക്ടോബർ 4

[ജസ്റ്റിസ് എം.ആർ. ഷാ, ജസ്റ്റിസ് എ.എസ്. ബൊപ്പണ്ണ]

സിവിൽ നടപടി ചട്ടം, 1908 : ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 – സമ്മതത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള വിധി അല്ലെങ്കിൽ ഡിക്രി – അന്യായക്കാരനായ എതിർകക്ഷി താൻ വസ്തുവിന്റെ ഉടമയാണെന്ന് അവകാശപ്പെട്ട്, അപ്പീൽവാദികളായ എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു. ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനാണെന്നും, അയാൾ തന്റെ അനുമതിയില്ലാതെ വസ്തു രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് (sub-let) നൽകിയെന്നും അന്യായക്കാരൻ ആരോപിച്ചു. കേസിൽ, കൈവശാവകാശം, നിർബന്ധിത/സ്ഥിരമായ നിരോധനാജ്ഞ, ഇടക്കാലാദായം എന്നിവ അന്യായക്കാരൻ ആവശ്യപ്പെട്ടു – രേഖാമൂലം നൽകിയ മറുപടിയിൽ, എതിർകക്ഷികൾ വാദിച്ചത്, അവർ ഇപ്പോൾ അന്യായക്കാരന്റെ വാടകക്കാരല്ല, മറിച്ച് വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ ഉടമകളാണ് എന്നാണ് – രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി അന്യായക്കാരനിൽ നിന്ന് വസ്തു വാങ്ങിയെന്നും, ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അന്യായക്കാരനെതിരെ നൽകിയ കരാർ നടപ്പാക്കാനുള്ള കേസ് വിചാരണ കോടതിയുടെ പരിഗണനയിലാണെന്നും അവർ വ്യക്തമാക്കി – എതിർകക്ഷികൾ രേഖാമൂലം മറുപടി നൽകിയതിന് ശേഷം, അന്യായക്കാരൻ സിവിൽ നടപടി ചട്ടത്തിലെ ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 പ്രകാരം ഒരു കൂടിയൊഴിപ്പിക്കൽ ഡിക്രിക്ക് വേണ്ടി വിചാരണ കോടതിയിൽ അപേക്ഷ നൽകി – രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി അന്യായക്കാരന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശത്തെയോ അവരുടെ വാടകക്കരാറിനെയോ സംബന്ധിച്ച് ഒരു സമ്മതവും നൽകിയിട്ടില്ലെന്ന് വിചാരണ കോടതി വിധിക്കുകയും അപേക്ഷ തള്ളുകയും ചെയ്തു – എങ്കിലും, ഹൈക്കോടതി ഈ റിവിഷൻ ഹർജി അംഗീകരിക്കുകയും, എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ കൂടിയൊഴിപ്പിക്കാനുള്ള ഡിക്രി പാസാക്കുകയും ചെയ്തു – അപ്പീലിൽ,വിധിച്ചു: രേഖാമൂലം നൽകിയ മറുപടിയിൽ, എതിർകക്ഷികൾ വ്യക്തമാക്കിയത്, അവർ ഇപ്പോൾ അന്യായക്കാരന്റെ വാടകക്കാർ അല്ല, മറിച്ച് വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ

ഉടമകളാണ് എന്നാണ്– രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി വസ്തുവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനായി അന്യായക്കാരനെതിരെ ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുണ്ട് എന്നത് തർക്കമില്ലാത്ത കാര്യമാണ് – അതുകൊണ്ട്, ഈ ഘട്ടത്തിൽ, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയെ വസ്തുവിന്റെ ഉടമയായി കണക്കാക്കാനാവില്ല, കാരണം, അവർ നൽകിയ കേസിൽ വിധി വരാനിരിക്കുന്നതേയുള്ളൂ – രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു ഡിക്രി പാസാക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ആ ഡിക്രി പ്രകാരം ഒരു വിൽപന കരാർ എഴുതി നൽകുകയോ ചെയ്യുന്നതുവരെ, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയെ വസ്തുവിന്റെ ഉടമയായി കണക്കാക്കാൻ സാധിക്കില്ല – അതുവരെ, അന്യായക്കാരൻ ഉടമയായും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനായും തുടരും – അതുകൊണ്ട്, അന്യായക്കാരന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശവും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനാണെന്നതും എതിർകക്ഷികൾ സമ്മതിച്ചതായി കണക്കാക്കിയത് ശരിയാണ് – അതിനാൽ, ഹൈക്കോടതി സമ്മതത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പാസ്സാക്കിയ ഡിക്രി ശരിയാണ് – എന്നാൽ, ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഈ ഡിക്രി, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി, കരാറിന്റെ നിർദ്ദിഷ്ട നടത്തിപ്പിനായി ഫയൽ ചെയ്ത കേസിന്റെ അന്തിമഫലത്തിന് വിധേയമാണ്.

അപ്പീൽ തള്ളിക്കൊണ്ട് കോടതി

വിധിച്ചു : എതിർകക്ഷികൾക്ക് പ്രത്യേകിച്ച്, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് അനുകൂലമായി കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള കേസിൽ ഒരു വിധി ഉണ്ടാകുന്നതുവരെ, അവരെ ഉടമയായി കണക്കാക്കാനാവില്ല. അതിനാൽ, അന്യായക്കാരൻ ഉടമയായി തുടരുകയും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനായി തുടരുകയും ചെയ്യും. അതുകൊണ്ട്, അന്യായക്കാരന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശവും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനാണെന്നതും എതിർകക്ഷികൾ സമ്മതിച്ചതായി കണക്കാക്കിയത് ശരിയാണ്. അതിനാൽ, ഹൈക്കോടതി, സിവിൽ നടപടി ചട്ടത്തിലെ ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 പ്രകാരം ഒരു ഡിക്രി പാസാക്കിയത് ശരിയാണ്. ഈ കേസിന്റെ സാഹചര്യത്തിൽ ആ നടപടി തെറ്റാണെന്ന് പറയാനാകില്ല. എന്നിരുന്നാലും, അതേ സമയം, പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനായി രണ്ടാം എതിർകക്ഷി അന്യായക്കാരനെതിരെ ഫയൽ ചെയ്ത മുഖ്യ വ്യവഹാരം തീർപ്പുകൽപിക്കാതെ കിടക്കുമ്പോൾ, ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ വിധി എല്ലായ്പ്പോഴും അന്യായക്കാരനെതിരെ രണ്ടാംഎതിർകക്ഷി ചെയ്ത പറഞ്ഞ വ്യവഹാരത്തിന്റെ ഫലത്തിനു വിധേയമായിരിക്കും,

കൂടാതെ ആത്യന്തികമായി അവർ വ്യവഹാരത്തിൽ വിജയിക്കുകയും പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനുള്ള വിധി പാസാക്കുകയും വിചാരണ കോടതി കൈവശാവകാശത്തിനുള്ള ഡിക്രി പാസാക്കുകയും (അപ്രകാരം അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നുവെങ്കിൽ) ചെയ്താൽ ആവശ്യമായ അനന്തരഫലങ്ങൾ പിന്തുടരുകയും അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിന് വിധേയമായി അന്യായക്കാരൻ പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനുള്ള വ്യവഹാരത്തിൽ പാസാക്കപ്പെടാവുന്ന വിധി അനുസരിക്കേണ്ടിവരും.[ഖണ്ഡികകൾ 8,9]

ഹിമാനി അലോയ്സ് ലിമിറ്റഡ് v. ടാറ്റ സ്റ്റീൽ ലിമിറ്റഡ് (2011) 15 എസ്.സി.സി 273: [2011] 7 എസ്.സി.ആർ 60–പരാമർശിച്ചു.

കേസ് നിയമ സൂചിക

[2011] 7 SCR 60,ഖണ്ഡിക 5 ൽ പരാമർശിച്ചു

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത : സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ.6098/2021

2019 ലെ സിവിൽ റിവിഷൻ ഹർജി നമ്പർ. 175 & സിഎം അപേക്ഷ നമ്പർ 35781,ന്യൂഡൽഹിയിലെ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതിയുടെ 14.11.2019 ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

സനോബർ അലി, അനുരാഗ് റാവത്ത്, ഇർഷാദ് അഹമ്മദ് എന്നിവർ – അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി.

ഹർഷ് കുമാർ, ശ്രീമതി ശിഖ ഗൊഗോയ്, ശ്രീമതി അൻസു കെ. വർക്കി, എന്നിവർ – എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് എം.ആർ. ഷാ

1. സിവിൽ റിവിഷൻ പെറ്റീഷൻ നമ്പർ 175/2019–ൽ ന്യൂഡൽഹിയിലെ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതി 2019 നവംബർ 14–ന് പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും അതൃപ്തരായ യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷികൾ ഈ അപ്പീൽ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

മേൽപ്പറഞ്ഞ വിധിന്യായത്തിലൂടെ ഹൈക്കോടതി, വിചാരണ കോടതിയുടെ 2019 ജൂലൈ 27-ലെ ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ട് സിവിൽ റിവിഷൻ ഹർജി അനുവദിച്ചു. അതിന്റെ ഫലമായി, സിവിൽ നടപടി ചട്ടം (CPC) ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 പ്രകാരം വാടകക്കാരൻ കുടിയൊഴിയാനുള്ള ഡിക്രി (ഡിക്രി ഓഫ് ഇവിക്ഷൻ) ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിക്കുകയുണ്ടായി.

2. നിലവിലെ അപ്പീലിലേക്ക് നയിച്ച വസ്തുതകൾ ചുരുക്കത്തിൽ ഇപ്രകാരമാണ്:

2.1 യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരനായ എതിർകക്ഷി, അപ്പീൽവാദികളായ യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ ഡൽഹിയിലെ കാർക്കർഡൂമയിലുള്ള സീനിയർ സിവിൽ ജഡ്ജിയുടെ കോടതിയിൽ സിവിൽ സ്യൂട്ട് നമ്പർ 805/2018 ഫയൽ ചെയ്തു. 246/4, ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ, ഈസ്റ്റ് സൂൾ ബ്ലോക്ക്, മണ്ഡാവലി, ഡൽഹി എന്ന വസ്തുവിന്റെ (സ്യൂട്ട് പ്രോപ്പർട്ടി) കൈവശാവകാശം, നിർബന്ധിത നിരോധനാജ്ഞ, സ്ഥിരമായ നിരോധനാജ്ഞ, ഇടക്കാലാദായം എന്നിവ ആവശ്യപ്പെട്ടായിരുന്നു ഈ കേസ്. അന്യായത്തിൽ അന്യായക്കാരി ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങൾ: 2013 ജനുവരി 15 മുതൽ താനാണ് ഈ വസ്തുവിന്റെ നിയമാനുസൃത ഉടമ, ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി 2016 മാർച്ച് 14-ലെ വാടകക്കരാർ പ്രകാരം തന്റെ വാടകക്കാരനാണ്, തന്റെ മുൻകൂർ അനുമതിയില്ലാതെ, ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി നിയമവിരുദ്ധമായി ഈ വസ്തു രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് കീഴ്വാട്ടത്തിന് നൽകി. അതിനാൽ, 2018 ജൂലൈ 17-ന് ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷിയുമായുള്ള വാടകക്കരാർ താൻ റദ്ദാക്കി. ഈ കാരണങ്ങളാൽ, അന്യായക്കാരൻ താൻ ഉടമയാണെന്നും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനാണെന്നും അവകാശവാദം ഉന്നയിച്ചു.

2.2 എതിർകക്ഷികൾ അവരുടെ രേഖാമൂലമുള്ള മറുപടി കോടതിയിൽ സമർപ്പിച്ചു (ഇതിലെ ഉള്ളടക്കം താഴെ വിശദീകരിക്കുന്നതാണ്). എതിർകക്ഷികൾ മറുപടി ഫയൽ ചെയ്ത ശേഷം, അന്യായക്കാരൻ വിചാരണ കോടതിയിൽ ഒരു അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്തു. എതിർകക്ഷികൾ മറുപടിയിൽ, താനാണ് വസ്തുവിന്റെ ഉടമയെന്നും, ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി തന്റെ വാടകക്കാരനാണെന്നും സമ്മതിച്ചതിനാൽ, സിവിൽ നടപടി ചട്ടത്തിലെ ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 പ്രകാരം വാടകക്കാരൻ കുടിയൊഴിയാനുള്ള ഡിക്രി പാസാക്കണമെന്നായിരുന്നു അന്യായക്കാരന്റെ ആവശ്യം. എതിർകക്ഷികൾ ആ അപേക്ഷയെ എതിർത്തു. സിവിൽ നടപടി ചട്ടത്തിലെ ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 പ്രകാരം

എതിർകക്ഷികൾ വിശദമായ മറുപടി സമർപ്പിച്ചു. തുടർന്ന്, വിചാരണ കോടതി 2019 ജൂലൈ 27-ന് ആ അപേക്ഷ തള്ളിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവിട്ടു. എതിർകക്ഷികൾ സമർപ്പിച്ച രേഖകൾ പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്ന്, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി അന്യായക്കാരന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശത്തെക്കുറിച്ചോ വസ്തുവിലെ തങ്ങളുടെ വാടകക്കരാറിനെക്കുറിച്ചോ ഒരു കാര്യവും അംഗീകരിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് വ്യക്തമാണെന്ന് കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു.

3. വിചാരണ കോടതി 2019 ജൂലൈ 27-ന് പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവിൽ അന്യായക്കാരൻ (ഇവിടെ എതിർകക്ഷി) അതൃപ്തനായിരുന്നു. ഈ ഉത്തരവിലൂടെ സിവിൽ നടപടി ചട്ടം (CPC) ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷ കോടതി തള്ളുകയും കുടിയൊഴിപ്പിക്കാനുള്ള ഡിക്രി പാസാക്കാൻ വിസമ്മതിക്കുകയും ചെയ്തു. ഇതിനെത്തുടർന്ന്, അന്യായക്കാരൻ ഹൈക്കോടതിയിൽ ഒരു റിവിഷൻ ഹർജി നൽകി. ഹൈക്കോടതി, ഈ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും ഈ ഹർജി അനുവദിക്കുകയും വിചാരണ കോടതിയുടെ ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കുകയും ചെയ്തു. ഇതിന്റെ ഫലമായി, അന്യായക്കാരന് അനുകൂലമായി എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ കുടിയൊഴിപ്പിക്കാനുള്ള ഡിക്രി പുറപ്പെടുവിച്ചു. ഈ ഘട്ടത്തിൽ ഒരു കാര്യം ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്: അപ്പീൽവാദികളായ എതിർകക്ഷികൾ രേഖാമൂലം നൽകിയ മറുപടിയിൽ, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ ഉടമയെന്ന് അവർ വാദിച്ചു. ഇതിനായി അവർ അന്യായക്കാരന് 19 ലക്ഷം രൂപ നൽകിയിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, ഉടമയെന്ന നിലയിലാണ് രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി വസ്തു കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നതെന്നും അവർ അവകാശപ്പെട്ടു. എന്നാൽ, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി തന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് വേണ്ടി അന്യായക്കാരനെതിരെ കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനായി ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഈ കേസ് ഇപ്പോഴും തീർപ്പാക്കാതെ നിലനിൽക്കുന്നു.

4. ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും അതൃപ്തരായ യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷികൾ ഈ അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്തു.

5. കേസിന്റെ സാഹചര്യങ്ങൾ പരിഗണിച്ച്, സിവിൽ നടപടി ചട്ടത്തിലെ ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 പ്രകാരം ഒരു ഡിക്രി പാസാക്കിയതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് ഗുരുതരമായ പിഴവ് സംഭവിച്ചു എന്നാണ് യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷികളായ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ സനോബർ അലി ശക്തമായി വാദിച്ചത്. എതിർകക്ഷികൾ,

അന്യായക്കാരൻ ഉടമയാണെന്നും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷികൾ അല്ലെങ്കിൽ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനാണെന്നും വ്യക്തമായി സമ്മതിച്ചിട്ടില്ല എന്ന വസ്തുത ഹൈക്കോടതി പരിഗണിച്ചില്ലെന്ന് അദ്ദേഹം ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. വ്യക്തമല്ലാത്ത ഒരു സമ്മതത്തിന്റെ അല്ലെങ്കിൽ അംഗീകാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വാദിക്ക് അത്തരമൊരു ഡിക്രിക്ക് അല്ലെങ്കിൽ ഉത്തരവിന് അർഹതയില്ലെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ഈ വാദത്തെ പിന്തുണയ്ക്കുന്നതിനായി, (2011) 15 SCC 273 ൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്ത ഹിമാനി അലോയ്സ് ലിമിറ്റഡ് v. ടാറ്റ സ്റ്റീൽ ലിമിറ്റഡ് എന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തെ അദ്ദേഹം ആശ്രയിച്ചു.

5.1 എതിർകക്ഷികൾ അന്യായക്കാരൻ വസ്തുവിന്റെ ഉടമയാണെന്ന് വ്യക്തമായി സമ്മതിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് മാത്രമല്ല, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയാണ് വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ ഉടമയെന്ന് അവർ ശക്തമായി വാദിക്കുന്നുവെന്നും അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. അന്യായക്കാരൻ ഒപ്പിട്ട വിൽപന കരാർ പ്രകാരം, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി 19 ലക്ഷം രൂപ അന്യായക്കാരന് നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും, അതിനാൽ ഉടമയെന്ന നിലയിലാണ് അവർ വസ്തു കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്നതെന്നും അദ്ദേഹം ചൂണ്ടിക്കാട്ടി.

5.2 രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി, കരാറിന്റെ നിർദ്ദിഷ്ട നിർവ്വഹണത്തിനായി അന്യായക്കാരനെതിരെ ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഈ കേസ് വിചാരണ കോടതിയുടെ പരിഗണനയിലാണ്. കൂടാതെ, ആ കേസിൽ രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി അനുകൂലമായ ഒരു നിരോധന ഉത്തരവും നിലവിലുണ്ട് എന്നും അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ വീണ്ടും വാദിച്ചു.

6. ഇപ്പോഴത്തെ ഈ അപ്പീലിനെ യഥാർത്ഥ അന്യായക്കാരനായ എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ ഹർഷ് കുമാർ ശക്തമായി എതിർത്തു. കേസിന്റെ സാഹചര്യങ്ങളും രേഖാമൂലം നൽകിയ മറുപടിയിലെ വാദങ്ങളും പരിഗണിച്ച്, അന്യായക്കാരനാണ് വസ്തുവിന്റെ ഉടമയെന്ന് എതിർകക്ഷികൾ വ്യക്തമായി സമ്മതിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ഇത് സ്ഥാപിക്കുന്നതിനായി, അപ്പീൽവാദികളായ എതിർകക്ഷികൾ സമർപ്പിച്ച രേഖാമൂലമുള്ള മറുപടിയിലെ പ്രസക്തമായ ഭാഗങ്ങൾ അദ്ദേഹം കോടതിയുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുത്തി.

6.1 എതിർകക്ഷികൾ, പ്രത്യേകിച്ചും രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാദിച്ചത്, അവരാണ് വസ്തുവിന്റെ ഉടമയെന്നും, അതിനാൽ ഉടമയെന്ന നിലയിൽ അവർ വസ്തു കൈവശം

വെച്ചിരിക്കുന്നുവെന്നുമാണ്. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി, വിൽപന കരാറിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഉടമസ്ഥാവകാശം അവകാശപ്പെടുന്നത്. എന്നാൽ, ഒരു വിൽപന കരാർ മാത്രം ഉടമസ്ഥാവകാശം നൽകുന്നില്ല. വിൽപന കരാർ ഒപ്പിട്ട ഒരാൾക്ക് ഉടമയാകണമെങ്കിൽ, തീറാധാരം അല്ലെങ്കിൽ വിലയാധാരം നടപ്പിലാക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ നിർദ്ദിഷ്ട കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള ഡിക്രി ലഭിക്കുകയോ വേണം. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയുടെ തന്നെ കേസനുസരിച്ച്, കരാർ നടപ്പാക്കാനുള്ള വ്യവഹാരം ഇപ്പോഴും തീർപ്പാക്കാതെ നിലവിലുണ്ട്.

6.2 രേഖാമൂലമുള്ള മറുപടി മൊത്തത്തിൽ പരിഗണിക്കുകയാണെങ്കിൽ, അന്യായക്കാരനാണ് വസ്തുവിന്റെ ഉടമയെന്ന് എതിർകക്ഷികൾ സമ്മതിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കരാനായിരുന്നുവെന്ന വസ്തുത പോലും അംഗീകരിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് വ്യക്തമാകുന്നുവെന്ന് സമർപ്പിച്ചു. എന്നാൽ, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയുടെ വാദം, താനാണ് ഉടമയെന്നും ആ നിലയിൽ വസ്തു കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്നുവെന്നുമാണ്. ഇതിന് നിയമപരമായ അടിസ്ഥാനമില്ല. അതിനാൽ, കേസിന്റെ സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത്, സിവിൽ നടപടി ചട്ടത്തിലെ ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 പ്രകാരം ഹൈക്കോടതി ഒരു ഡിക്രി പാസാക്കിയത് ശരിയാണെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു.

7. ബഹുമാനപ്പെട്ട കക്ഷികളുടെ അഭിഭാഷകരുടെ വാദങ്ങൾ കോടതി വിശദമായി കേട്ടു.

8. വാദം ആരംഭിക്കുമ്പോൾ, അന്യായക്കാരനായ എതിർകക്ഷി ഡൽഹിയിലെ മണ്ഡാവലിയിലെ 246/4, ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ, ഈസ്റ്റ് സൈഡ് ബ്ലോക്ക് എന്ന വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശം, നിർബന്ധിത നിരോധനാജ്ഞ, സ്ഥിരമായ നിരോധനാജ്ഞ, ഇടക്കാലാദായം എന്നിവ ആവശ്യപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദികളായ എതിർകക്ഷികൾക്കെതിരെ കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു. അന്യായക്കാരൻ, താൻ വസ്തുവിന്റെ ഉടമയാണെന്നും, ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി തന്റെ വാടകക്കാരനാണെന്നും, അയാൾ നിയമവിരുദ്ധമായി വസ്തു രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിക്ക് കീഴ്പ്പാട്ടത്തിന് നൽകിയെന്നും വാദിച്ചു. അപ്പീൽവാദികളായ എതിർകക്ഷികൾ രേഖാമൂലം നൽകിയ മറുപടിയിൽ, തങ്ങൾ '**ഇപ്പോൾ**' വാദിയുടെ വാടകക്കാരല്ലെന്നും മറിച്ച് വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ ഉടമകളാണെന്നും വാദിച്ചു. രേഖാമൂലം നൽകിയ മറുപടിയിലെ 1 മുതൽ 3 വരെയുള്ള ഖണ്ഡികകൾ താഴെക്കൊടുക്കുന്നു:

1. “വാദി ഇപ്പോൾ നൽകിയിരിക്കുന്ന കേസ് നിലനിൽക്കില്ല. കാരണം, എതിർകക്ഷികൾ ഇപ്പോൾ അന്യായക്കാരന്റെ വാടകക്കാരല്ല, മറിച്ച് വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ ഉടമകളാണ്. അന്യായക്കാരൻ ഈ വസ്തു എതിർകക്ഷികൾക്ക് വിറ്റതാണ്. ഇതിനായി 2017 ജനുവരി 15-നും 2017 ജനുവരി 29-നും രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയായ സീമ ബീഗത്തിന് അനുകൂലമായി അന്യായക്കാരൻ ചില രേഖകൾ അല്ലെങ്കിൽ കരാറിൽ ഒപ്പിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, അന്യായക്കാരന്റെ കേസ് ഒരു വലിയ തുക പിഴ ചുമത്തിക്കൊണ്ട് തള്ളണം.
2. അന്യായക്കാരൻ കേസിന്റെ യഥാർത്ഥ വിവരങ്ങൾ മറച്ചുവെച്ച്, വ്യാജമായ ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തിരിക്കുന്നു. ഇത് എതിർകക്ഷികളെ ബുദ്ധിമുട്ടിക്കാനും, അവർ അഡ്വാൻസായി നൽകിയ 19 ലക്ഷം രൂപ തട്ടിയെടുക്കാനുമുള്ള ശ്രമമാണ്. ഈ കേസ് നിയമപരമായി നിലനിൽക്കില്ല. കാരണം, ഇത് കൈവശാവകാശം, നിർബന്ധിത നിരോധനാജ്ഞ, സ്ഥിരമായ നിരോധനാജ്ഞ, ഇടക്കാലാദായം എന്നിവയുമായി മാത്രം ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു കേസല്ല, മറിച്ച്, വസ്തുവിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം, വഞ്ചന തുടങ്ങിയ ഗൗരവമുള്ള വിഷയങ്ങൾ ഇതിലുൾപ്പെടുന്നു. കൂടാതെ, എതിർകക്ഷികളിൽ നിന്ന് 19 ലക്ഷത്തോളം രൂപ തട്ടിയെടുത്തതുമായും അന്യായക്കാരൻ 2017 ജനുവരി 29-ന് ഒപ്പിട്ട കരാറുമായും ഈ കേസ് ബന്ധപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. അതിനാൽ, അന്യായക്കാരന്റെ കേസ് കോടതിച്ചെലവുകൾ സഹിതം തള്ളപ്പെടണം.
3. ഈ വസ്തു പൂർണ്ണമായും എതിർകക്ഷികൾക്ക് അവകാശപ്പെട്ടതാണ്. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയായ സീമ ബീഗം ആണ് വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ ഉടമ. ഈ വസ്തുവിൽ അവർക്ക് എല്ലാ അവകാശങ്ങളുമുണ്ട്. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി, ഈ വസ്തുവും (30 ചതുരശ്ര യാർഡ്, 50 ചതുരശ്ര യാർഡ് എന്നിങ്ങനെ) അതിന്റെ മറ്റ് ഭാഗങ്ങളും അന്യായക്കാരനിൽ നിന്ന് വാങ്ങിയിരുന്നു. എതിർകക്ഷികൾ ഈ വസ്തു നിയമപരമായി കൈവശപ്പെടുത്തിയതാണ്. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി, അന്യായക്കാരനെതിരെ കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനും, ഉടമസ്ഥാവകാശം പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിനും, കുടിയൊഴിപ്പിക്കുന്നതിനും, സ്ഥിരമായ നിരോധനാജ്ഞയ്ക്കും വേണ്ടി ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഈ കേസ് ഡൽഹിയിലെ കാർക്കർഡൂമ കോടതിയിൽ ജഡ്ജി ശ്രീ സനാതൻ

പ്രസാദിന്റെ പരിഗണനയിലാണ്."

ഇതിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാകുന്നത്, എതിർകക്ഷികൾ വസ്തുവിന്മേൽ ഉടമസ്ഥാവകാശം ഉന്നയിക്കുന്നുണ്ട് എന്നതാണ്. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി ഉടമയെന്ന നിലയിലാണ് വസ്തു കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നത്. കൂടാതെ, അന്യായക്കാരൻ ഒരു ഉടമ എന്ന നിലയിലാണ് കേസ് ഫയൽ ചെയ്തിരിക്കുന്നത്. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി, വസ്തു സംബന്ധിച്ച ഒരു കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനായി അന്യായക്കാരനെതിരെ കേസ് ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുണ്ട് എന്നതിലും തർക്കമില്ല. അതിനർത്ഥം, അന്യായക്കാരനാണ് വസ്തുവിന്റെ ഉടമ എന്നതിനെ എതിർകക്ഷികൾ വ്യക്തമായി അംഗീകരിക്കുന്നു എന്നാണ്.

9. ഈ ഘട്ടത്തിൽ ഒരു കാര്യം ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്: രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം ഇപ്പോൾ സ്ഥാപിക്കാനാവില്ല. കാരണം, അവർ നൽകിയ കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള കേസിൽ വിചാരണ കോടതി ഇതുവരെ വിധി പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടില്ല. അവർക്ക് അനുകൂലമായ ഒരു ഡിക്രി പാസാക്കുകയോ, ആ ഡിക്രി പ്രകാരം ഒരു വിൽപന കരാർ നടപ്പാക്കുകയോ ചെയ്യുന്നതുവരെ, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയെ വസ്തുവിന്റെ ഉടമയായി കണക്കാക്കാൻ സാധിക്കില്ല. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി നൽകിയ കരാർ നടപ്പാക്കാനുള്ള കേസ് തീർപ്പാകുന്നതുവരെ, എതിർകക്ഷിയായ അന്യായക്കാരൻ വസ്തുവിന്റെ ഉടമയായി തുടരും, അപ്പീൽവാദിയായ ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനായും തുടരും. എതിർകക്ഷികൾ രേഖാമൂലാം നൽകിയ മറുപടിയിൽ, തങ്ങൾ ഇപ്പോൾ അന്യായക്കാരന്റെ വാടകക്കാരല്ലെന്നും മറിച്ച് വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥ ഉടമകളാണെന്നും വ്യക്തമായി പറയുന്നുണ്ട്. മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് അനുകൂലമായി കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള കേസിൽ ഒരു വിധി ഉണ്ടാകുന്നതുവരെ, അവരെ ഉടമയായി കണക്കാക്കാനാവില്ല. അതിനാൽ, അന്യായക്കാരൻ ഉടമയായി തുടരുകയും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനായി തുടരുകയും ചെയ്യും. അതുകൊണ്ട്, അന്യായക്കാരന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശവും ഒന്നാമത്തെ എതിർകക്ഷി വാടകക്കാരനാണെന്നതും എതിർകക്ഷികൾ സമ്മതിച്ചതായി കണക്കാക്കിയത് ശരിയാണ്. അതിനാൽ, ഹൈക്കോടതി സിവിൽ നടപടി ചട്ടത്തിലെ ഉത്തരവ് XII ചട്ടം 6 പ്രകാരം ഒരു ഡിക്രി പാസാക്കിയത് ശരിയാണ്. ഈ കേസിന്റെ സാഹചര്യത്തിൽ ആ നടപടി തെറ്റാണെന്ന് പറയാനാകില്ല. അതേസമയം, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി അന്യായക്കാരനെതിരെ ഫയൽ ചെയ്ത കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള പ്രധാന കേസ്

നിലവിലുള്ളതിനാൽ, ഹൈക്കോടതി അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും പുറപ്പെടുവിച്ച ഈ ഡിക്രി ആ കേസിന്റെ അന്തിമഫലത്തിന് വിധേയമായിരിക്കണം. രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷിയുടെ കേസിൽ വിധി അവർക്ക് അനുകൂലമായി വരികയും, കരാർ നടപ്പാക്കാനുള്ള ഡിക്രി പാസാക്കുകയും ചെയ്താൽ, അതിന് നിയമപരമായ പരിണിതഫലങ്ങൾ ഉണ്ടാകും. കൂടാതെ, അപ്പീൽ നൽകാൻ അന്യായക്കാരന് അവകാശമുണ്ടെങ്കിൽ പോലും, കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള കേസിൽ പാസാക്കുന്ന ഡിക്രിക്ക് അന്യായക്കാരൻ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും. വിചാരണ കോടതി, രണ്ടാമത്തെ എതിർകക്ഷി ഫയൽ ചെയ്ത കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള കേസിൽ ഏതെങ്കിലും നിരോധനാജ്ഞ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, അത് ഈ ഉത്തരവിനെ ബാധിക്കില്ല. പിന്നീട് വിചാരണ കോടതി ആ നിരോധനാജ്ഞയിൽ മാറ്റം വരുത്തിയാൽ മാത്രമേ അത് ബാധകമാകൂ.

10. മേൽപ്പറഞ്ഞ കാരണങ്ങളാൽ, ഈ അപ്പീൽ പരാജയപ്പെടുന്നു. ഹൈക്കോടതിയുടെ അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും, മുൻ ഖണ്ഡിക 9-ലെ നിരീക്ഷണങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി ശരിവെക്കുന്നു. കേസിന്റെ സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത്, കോടതിച്ചെലവുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഉത്തരവൊന്നും പുറപ്പെടുവിക്കുന്നില്ല.

ദേവിക ഗുജ്റാൾ അപ്പീൽ തള്ളി.