# നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിന്റെ ഉള്ളടക്കത്തിൽ ആശയപരമായോ സാംഗത്യപരമായോ വ്യാകരണപരമായോ ആഖ്യാനപരമായോ തെറ്റുകൾകടന്നു 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.

ബാംഗ്ലൂർ ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി

**v.**

എൻ. നഞ്ചപ്പയും മറ്റൊരാളും

(2021 ലെ 6996-6997 സിവിൽ അപ്പീലുകൾ)

2021 ഡിസംബർ 06

**[ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ ഷാ, ജസ്റ്റിസ് ബി. വി. നാഗരത്ന]**

*സിവിൽ നടപടി ക്രമം, 1908: ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97, ഒപ്പം വകുപ്പ് 151 സി.പി.സി.- സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് എതിർപ്പ്/തടസ്സം- അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ.യുടെ കേസ്, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി 1976 ലെ നിയമം പ്രകാരം അവർ ഏറ്റെടുക്കുകയും അവാർഡ് പ്രഖ്യാപിക്കുകയും കൈവശം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും ചെയ്തു എന്നതാണ്- ബി.ഡി.എ.യുടെ പേരിൽ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമി നിക്ഷിപ്തമാക്കിയതിന് പതിനേഴ് വർഷത്തിന് ശേഷം, ഒന്നാം എതിർകക്ഷി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നയാളായി രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയുമായി പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെ ഒരു ഭാഗത്തിന് പാട്ടക്കരാർ ഒപ്പുവച്ചു- ഒന്നാം എതിർകക്ഷി അതിനുശേഷം രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയെ ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിനായി കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു, അതിൽ ബി.ഡി.എ.യെ കക്ഷിയാക്കിയില്ല- കേസ് ഡിക്രി ചെയ്യുകയും അന്തിമമാകുകയും ചെയ്തു- ഒന്നാം എതിർകക്ഷി (ഡിക്രി ഉടമ) എക്സിക്യൂഷൻ ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു- ഡിക്രിയെക്കുറിച്ച് അറിഞ്ഞതിന് ശേഷം, ബി.ഡി.എ. ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയും രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയും തമ്മിലുള്ള പാട്ടക്കരാർ അസാധുവാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കാൻ പ്രത്യേക കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു, കൂടാതെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയെ ഡിക്രി നടപ്പിലാക്കുന്നതിൽ നിന്ന് തടയാൻ ശാശ്വത നിരോധനവും ആവശ്യപ്പെട്ടു- ബി.ഡി.എ. ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 ഒപ്പം വകുപ്പ് 151 യോടൊപ്പം എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികളിൽ രണ്ട് ഹർജികളും ഫയൽ ചെയ്തു, താൻ ഫയൽ ചെയ്ത പ്രത്യേക കേസ് തീർപ്പാക്കുന്നത് വരെ- എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി ഹർജികൾ നിരസിച്ചു- ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത റിട്ട് ഹർജികളും തള്ളി- അതിനാൽ നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ - വിധിച്ചത്: ഓർഡർ XXI ചട്ടം 101 പ്രകാരം, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടം 99 പ്രകാരമുള്ള ഒരു ഹർജിയിൽ ഒരു നടപടിയിലെ കക്ഷികൾക്കിടയിൽ ഉണ്ടാകുന്ന വസ്തുവിന്റെ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവയുമായി*

*ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ ചോദ്യങ്ങളും ഹർജി തീർപ്പാക്കുന്നതിന് പ്രസക്തമായവ ഹർജി കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന കോടതി നിർണ്ണയിക്കണം- അതിനായി ഒരു പ്രത്യേക കേസ് ഫയൽ ചെയ്യേണ്ടതില്ല- അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ. ഡിക്രി ഉടമ വിധിക്കടക്കാരന് എതിരെ ഫയൽ ചെയ്ത എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികളിൽ തടസ്സം/ആക്ഷേപം സമർപ്പിച്ചിരുന്നു, അത് ബി.ഡി.എ. ഏറ്റെടുത്ത കേസിലെ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്- ബി.ഡി.എ. കേസ് സ്വത്തിൽ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവ ഉന്നയിക്കുമ്പോൾ, അത്തരം തടസ്സം/ആക്ഷേപം എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടം 99 പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷ/തടസ്സം പരിഗണിക്കുമ്പോൾ തീർപ്പാക്കേണ്ടതായിരുന്നു- ബെംഗളൂരു ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി നിയമം, 1976.*

**അപ്പീലുകൾ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട്, കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:**

**1. ഓർഡർ XXI ചട്ടം 101 സി.പി.സി. പ്രകാരം, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടം 99 സി.പി.സി. പ്രകാരമുള്ള ഒരു ഹർജിയിൽ ഒരു നടപടിയിലെ കക്ഷികൾക്കിടയിൽ ഉണ്ടാകുന്ന വസ്തുവിന്റെ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ ചോദ്യങ്ങളും ഹർജി തീർപ്പാക്കുന്നതിന് പ്രസക്തമായവ ഹർജി കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന കോടതി നിർണ്ണയിക്കണം. അതിനായി ഒരു പ്രത്യേക കേസ് ഫയൽ ചെയ്യേണ്ടതില്ല. ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് എതിർപ്പ്/തടസ്സവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്. [ഖണ്ഡിക 5.1] [357-എഫ്-ജി]**

**2. അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ.യുടെ പ്രത്യേക കേസ് എന്തെന്നാൽ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിന് ശേഷം, ബി.ഡി.എ. അതിന്റെ പൂർണ്ണ ഉടമയായി മാറിയിട്ടുണ്ടെന്നും പ്രസ്തുത ഭൂമി ബി.ഡി.എ.യിൽ നിക്ഷിപ്തമാണെന്നും ബി.ഡി.എ. ഇതിനകം കൈവശം ഏറ്റെടുക്കുകയും ഭൂമി എഞ്ചിനീയറിംഗ് സെക്ഷന് കൈമാറുകയും ചെയ്തു എന്നതാണ്. അതിനാൽ, എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികളിൽ കക്ഷിയാക്കുന്നതിനും ഡിക്രി ഉടമയ്ക്ക് കൈവശം കൈമാറുന്നതിന് എതിരെയുള്ള തടസ്സത്തിനും വേണ്ടി ബി.ഡി.എ. സമർപ്പിച്ച ഹർജികൾ എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി ബി.ഡി.എ.യെ എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികളിൽ കക്ഷിയാക്കി തീർപ്പാക്കേണ്ടതായിരുന്നു. ഈ കേസിൽ, ഡിക്രി ഉടമയും വിധിക്കടക്കാരനും എതിരെ ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത പാട്ടക്കരാർ അസാധുവാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കാനുള്ള ഒരു പ്രധാന**

**കേസ് തീർപ്പാക്കാതെ കിടക്കുന്നുണ്ടെങ്കിലും, അതൊന്നും പരിഗണിക്കാതെ, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 101 സി.പി.സി. പരിഗണിച്ച്, കേസ് സ്വത്തിൽ ബി.ഡി.എ.യുടെ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യം എക്സ്ക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി തീർപ്പാക്കേണ്ടതായിരുന്നു. അപ്പീൽവാദിക്ക് എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികളിൽ കക്ഷിയാകാൻ അനുമതിയുണ്ട്. എക്സിക്യൂഷൻ ഹർജിയിൽ അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ.യെ കക്ഷിയാക്കാനും അതിനുശേഷം 1976 ലെ നിയമം പ്രകാരം ഏറ്റെടുത്ത കേസ് സ്വത്ത്/ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ബി.ഡി.എ. ഉന്നയിച്ച അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യം ഉൾപ്പെടെയുള്ള തടസ്സം/ആക്ഷേപം ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 ഒപ്പം ചട്ടം 101 സി.പി.സി. പ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ച് തീർപ്പാക്കാനും എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുന്നു. [ഖണ്ഡിക 6, 7] [357-ജി-എച്ച്; 358-എ-സി; 358-ഇ-എഫ്]**

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2021-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 6996-6997.

2015 ലെ 37943-944 റിട്ട് ഹർജികളിൽ (ജി.എം.-സി.പി.സി.)യിൽ ബെംഗളൂരുവിലെ കർണാടക ഹൈക്കോടതിയുടെ 21.03.2016 ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

എസ്. കെ. കുൽക്കർണി, എം. ഗിരീഷ് കുമാർ, അങ്കുർ എസ്. കുൽക്കർണി, ശ്രീമതി. ഉദിത ചക്രവർത്തി എന്നീ അഭിഭാഷകർ അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി.

രാജേഷ് മഹാലെ, സമ്പത്ത് ആനന്ദ് ഷെട്ടി, രാമേശ്വർ പ്രസാദ് ഗോയൽ എന്നീ അഭിഭാഷകർ എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിച്ചത് **ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ. ഷാ:**

1. ബെംഗളൂരുവിലെ കർണാടക ഹൈക്കോടതി 21.03.2016 ൽ 37943-37944/2015 റിട്ട് ഹർജികളിൽ (ജി.എം.-സി.പി.സി.) പാസാക്കിയ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും ദുഃഖിതരായതിനാൽ, ഹൈക്കോടതി യഥാർത്ഥ ഹർജിക്കാരനായ ബെംഗളൂരു ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി (ചുരുക്കത്തിൽ 'ബി.ഡി.എ.') ഫയൽ ചെയ്ത പ്രസ്തുത റിട്ട് ഹർജികൾ തള്ളുകയും, ഈ കേസിലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി (ഡിക്രി ഉടമ) രണ്ടാം

എതിർകക്ഷിക്ക് (വിധിക്കടക്കാരൻ) എതിരെ ഫയൽ ചെയ്ത എക്സിക്യൂഷൻ കേസ് നമ്പർ 2713/2012 ൽ ബി.ഡി.എ. ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 സി.പി.സി. പ്രകാരം ഫയൽ ചെയ്ത ഹർജികൾ നിരസിച്ച എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതിയുടെ ഉത്തരവ് ശരിവെക്കുകയും ചെയ്തതിനാൽ, ബി.ഡി.എ. നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്തിരിക്കുന്നു.

2. നിലവിലെ അപ്പീലുകളിലേക്ക് നയിച്ച വസ്തുതകൾ ചുരുക്കത്തിൽ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

ഗെദ്ദലഹള്ളി വില്ലേജിലെ സർവേ നമ്പർ 12/2-ൽ 01 ഏക്കർ 15 ഗുണ്ട (ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി) 1977-ൽ ബെംഗളൂരു ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി നിയമം, 1976 (ഇനിമുതൽ '1976 നിയമം' എന്ന് ചുരുക്കത്തിൽ) വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം ബി.ഡി.എ. ഏറ്റെടുത്തു. പ്രസ്തുത ഭൂമിയെ സംബന്ധിച്ച് 1976 ലെ നിയമം വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം 02.08.1978 തീയതിയിലെ വിജ്ഞാപനം വഴി ഒരു അന്തിമ വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചു. 12.06.1981 തീയതിയിലെ അവാർഡ് വഴി 17,393.75 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി ഒരു അവാർഡ് പാസാക്കി. അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ. അനുസരിച്ച്, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ കൈവശം 16.07.1981 തീയതിയിലെ മഹസർ പ്രകാരം സർക്കാർ ഏറ്റെടുക്കുകയും ബി.ഡി.എ.യുടെ എഞ്ചിനീയറിംഗ് സെക്ഷന് കൈമാറുകയും ചെയ്തു. അതിനുശേഷം, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ കൈവശം ഏറ്റെടുത്തതിന്റെ വസ്തുത തെളിയിക്കുന്ന 01.04.1982 തീയതിയിൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ നിയമം, 1894-ലെ വകുപ്പ് 16(2) പ്രകാരം ഒരു വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചു. ഏകദേശം 17 വർഷത്തിന് ശേഷം, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമി ബി.ഡി.എ.ക്ക് അനുകൂലമായി നിക്ഷിപ്തമാക്കിയതിന് ശേഷം, ഈ കേസിലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി, 16.08.1999 തീയതിയിലെ പാട്ടക്കരാർ വഴി ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ ഒരു ഭാഗത്തിന് ഈ കേസിലെ രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയുമായി ഒരു പാട്ടക്കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടതായി കാണുന്നു. ഈ കേസിലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി അതിനുശേഷം സിറ്റി സിവിൽ കോടതി, ബെംഗളൂരുവിന് മുന്നിൽ ഈ കേസിലെ രണ്ടാം എതിർകക്ഷിക്ക് എതിരെ ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിനായി ഒ.എസ്. നമ്പർ 3797/2000 എന്ന ഒരു സിവിൽ കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു. പ്രസ്തുത കേസിൽ, അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ.യെ കക്ഷിയാക്കിയില്ല എന്നത് ശ്രദ്ധേയമാണ്.

2.1 വിചാരണ കോടതി 20.03.2008 തീയതിയിലെ വിധിന്യായവും ഡിക്രിയും വഴി പ്രസ്തുത കേസ് തള്ളി. എന്നിരുന്നാലും, 13.06.2012 തീയതിയിലെ വിധിന്യായവും ഉത്തരവും

വഴി ഹൈക്കോടതി ഈ കേസിലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി ഫയൽ ചെയ്ത റെഗുലർ ഫസ്റ്റ് അപ്പീൽ നമ്പർ 468/2008 അനുവദിക്കുകയും തൽഫലമായി ഈ കേസിലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി ഫയൽ ചെയ്ത കേസ് ഡിക്രി ചെയ്യുകയും ചെയ്തു. രണ്ടാം എതിർകക്ഷി ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ വിധിന്യായത്തെയും ഉത്തരവിനെയും ഈ കോടതിക്ക് മുന്നിൽ പ്രത്യേക അനുമതി ഹർജി വഴി ചോദ്യം ചെയ്തു, അത് ഈ കോടതി 11.02.2013 തീയതിയിലെ ഉത്തരവ് വഴി തള്ളി. അതിനുശേഷം, ഈ കേസിലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയായ ഡിക്രി ഉടമ എക്സിക്യൂഷൻ ഹർജി നമ്പർ ഇ.പി. നമ്പർ 2713/2012 ഫയൽ ചെയ്തു. അപ്പീൽ അനുവദിച്ച് ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ വിധിന്യായത്തെയും ഡിക്രിയെയും കുറിച്ച് അറിഞ്ഞതിന് ശേഷം, അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ. സിറ്റി സിവിൽ കോടതി, ബെംഗളൂരുവിന് മുന്നിൽ ഒ.എസ്. നമ്പർ 2070/2013 എന്ന ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു, ഈ കേസിലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയായ ഡിക്രി ഉടമയും ഈ കേസിലെ രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയായ വിധിക്കടക്കാരനും തമ്മിൽ 16.08.1999 തീയതിയിലെ പാട്ടക്കരാർ പ്രകാരം കേസ് ഷെഡ്യൂൾ സ്വത്തുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഉണ്ടാക്കിയ പാട്ടക്കരാർ അസാധുവാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടുകയും, ഒ.എസ്. നമ്പർ 3797/2000 ൽ പാസാക്കിയ ഡിക്രി നടപ്പിലാക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഈ കേസിലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയായ യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമയായ ഡിക്രി ഉടമയെ തടയാൻ ശാശ്വത നിരോധനവും ആവശ്യപ്പെട്ടു.

2.2 ബി.ഡി.എ. ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 ഒപ്പം വകുപ്പ് 151 സി.പി.സി. എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികളിൽ കക്ഷിയാക്കുന്നതിനും താൻ ഫയൽ ചെയ്ത ഒ.എസ്. നമ്പർ 2070/2013 എന്ന കേസ് തീർപ്പാക്കുന്നത് വരെ എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികൾ റദ്ദാക്കുന്നതിനും രണ്ട് ഹർജികളും ഫയൽ ചെയ്തു. ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത മുകളിൽ പറഞ്ഞ രണ്ട് ഹർജികളും 29.01.2015 തീയതിയിലെ പൊതു ഉത്തരവ് വഴി എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി നിരസിച്ചു. പ്രധാനമായും ഏറ്റെടുക്കൽ കാരണം ബി.ഡി.എ. പ്രസ്തുത ഭൂമി കൈവശം ഏറ്റെടുത്തിട്ടുണ്ടെന്ന് തെളിയിക്കാൻ രേഖകളിൽ യാതൊരു തെളിവുകളും ഇല്ലാത്തതിനാലും അതിനാൽ ബി.ഡി.എ.ക്ക് യോഗ്യതയുള്ള കോടതി പാസാക്കിയ ഡിക്രി നടപ്പിലാക്കുന്നതിൽ തടസ്സപ്പെടുത്താനോ ആക്ഷേപം ഉന്നയിക്കാനോ കഴിയില്ല എന്ന കാരണത്താലും ആണത്.

2.3 ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 ഒപ്പം ചട്ടം 101 സി.പി.സി. പ്രകാരം ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത ഹർജികൾ നിരസിച്ച എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി പാസാക്കിയ പൊതു ഉത്തരവിൽ ദുഃഖിതരായതിനാൽ, തടസ്സവാദിയായ ബി.ഡി.എ. ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ

37943-37944/2015 എന്ന രണ്ട് റിട്ട് ഹർജികൾ ഫയൽ ചെയ്തു. ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിന്യായവും ഉത്തരവും വഴി ഹൈക്കോടതി മുകളിൽ പറഞ്ഞ രണ്ട് റിട്ട് ഹർജികളും തള്ളി. അതിനാൽ, നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ തടസ്സവാദിയായ ബി.ഡി.എ. സമർപ്പിച്ചു.

3. അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ.ക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ വാദിക്കുന്നത്, ബി.ഡി.എ.യെ എക്സിക്യൂഷൻ ഹർജിയിൽ തടസ്സവാദിയായി കക്ഷിയാക്കുന്നതിനുള്ള ഹർജികൾ നിരസിക്കുമ്പോൾ, ഹൈക്കോടതിയും ബഹുമാനപ്പെട്ട എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതിയും ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 ഒപ്പം ചട്ടം 101 സി.പി.സി. തെറ്റായി വ്യാഖ്യാനിക്കുകയും തെറ്റായി മനസ്സിലാക്കുകയും ചെയ്തു എന്നാണ്.

3.1 നടപ്പിലാക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്ന ഡിക്രിക്ക് തടസ്സം/ആക്ഷേപം ഉന്നയിക്കുന്നതിന്, തടസ്സവാദിയുടെ കൈവശത്തിൽ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതില്ലെന്നും, പ്രസ്തുത സ്വത്തുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് താൻ അവകാശവാദം അവകാശപ്പെടുന്നു എന്നത് മതിയാകുമെന്നും സമർപ്പിക്കുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ, ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിന് ശേഷം സർക്കാർ ബി.ഡി.എ.-എഞ്ചിനീയറിംഗ് വകുപ്പിന് കൈവശം കൈമാറി എന്നതാണ് ബി.ഡി.എ.യുടെ കേസ്.

3.2 നിലവിലെ കേസിൽ, പ്രസ്തുത ഭൂമി/സ്ഥലം ബി.ഡി.എ. ഇതിനകം ഏറ്റെടുക്കുകയും, 12.06.1981-ൽ തന്നെ അവാർഡ് പ്രഖ്യാപിക്കുകയും, ബി.ഡി.എ.യുടെ കണക്കനുസരിച്ച് ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ കൈവശം ഇതിനകം ഏറ്റെടുക്കുകയും എഞ്ചിനീയറിംഗ് വകുപ്പിന് കൈമാറുകയും ചെയ്തതിന് ശേഷം, ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ നിയമം, 1894-ലെ വകുപ്പ് 16(2) പ്രകാരം വിജ്ഞാപനവും പുറപ്പെടുവിക്കുകയും, കേസ് ഭൂമി ബി.ഡി.എ.യിൽ പൂർണ്ണമായി നിക്ഷിപ്തമാക്കുകയും ചെയ്തതിന് ശേഷം, ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയും രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയും തമ്മിൽ ശ്രദ്ധാലോചനയിലൂടെയും/അല്ലെങ്കിൽ നിയമവിരുദ്ധമായും പാട്ടക്കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടു എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു.

3.3 നിലവിലെ കേസിൽ, ഡിക്രി ഉടമയും വിധിക്കടക്കാരനും തമ്മിലുള്ള പാട്ടക്കരാർ അസാധുവാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കാൻ ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത പ്രധാന കേസ്, ഒ.എസ്. നമ്പർ 2070/2013, തീർപ്പാക്കാതെ കിടക്കുന്നു എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. അതിനാൽ, 1976 ലെ നിയമം പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അവകാശവാദം അവകാശപ്പെടുന്ന ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത കക്ഷിയാക്കാനുള്ള ഹർജി എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി അനുവദിക്കേണ്ടതായിരുന്നു എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു.

3.4 കൂടാതെ, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 ഉം ചട്ടം 101 സി.പി.സി.യും ഒരുമിച്ച് വായിക്കണം എന്ന് വാദിക്കുന്നു. ഓർഡർ XXI ചട്ടം 101 പ്രകാരം, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടം 99 പ്രകാരമുള്ള ഒരു ഹർജിയിൽ ഒരു നടപടിയിലെ കക്ഷികൾക്കോ അവരുടെ പ്രതിനിധികൾക്കോ ഇടയിൽ ഉണ്ടാകുന്ന വസ്തുവിന്റെ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ ചോദ്യങ്ങളും, ഹർജിയുടെ തീർപ്പാക്കുന്നതിന് പ്രസക്തമായവ, ഹർജികൾ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി നിർണ്ണയിക്കണം എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. കൂടാതെ, ഡിക്രി നടപ്പിലാക്കുന്നതിൽ തടസ്സം/ആക്ഷേപം ഉന്നയിക്കുമ്പോൾ, തടസ്സവാദിക്ക് തന്റെ/അതിന്റെ കൈവശം തെളിയിക്കേണ്ടതില്ല, എന്നാൽ കേസ് സ്വത്തിൽ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവ അവകാശപ്പെടുമ്പോൾ, അത്തരം ഒരു ഹർജിയിൽ എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി അത് നിർണ്ണയിക്കുകയും തീരുമാനിക്കുകയും/അല്ലെങ്കിൽ തീർപ്പാക്കുകയും ചെയ്യണം എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു.

3.5 മുകളിൽ പറഞ്ഞ വാദങ്ങൾ ഉന്നയിച്ചുകൊണ്ട്, നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ അനുവദിക്കാൻ അപേക്ഷിക്കുന്നു.

4. എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ, ഹൈക്കോടതിയും എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതിയും പാസാക്കിയ ഉത്തരവുകൾക്ക് പിന്തുണ നൽകാൻ ശ്രമിച്ചു. ഡിക്രി ഉടമയായ യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമയുടെ വാദമനുസരിച്ച്, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ യഥാർത്ഥ കൈവശം ബി.ഡി.എ. ഏറ്റെടുത്തിട്ടില്ലെന്നും, ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ വിധിന്യായം അനുസരിച്ച് ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയായ ഡിക്രി ഉടമയ്ക്ക് കൈമാറേണ്ട ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ കൈവശം വിധിക്കടക്കാരനായ രണ്ടാം എതിർകക്ഷിയുടെ പക്കലുണ്ടെന്നും സമർപ്പിക്കുന്നു. ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 സി.പി.സി. പ്രകാരം ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത ഹർജികൾ എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി ശരിയായി നിരസിച്ചു എന്ന് വാദിക്കുന്നു. എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി ശരിയായി നിരീക്ഷിക്കുകയും ഹൈക്കോടതി ശരിവെക്കുകയും ചെയ്തതുപോലെ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തിട്ടുണ്ടാവാം എങ്കിലും, തടസ്സവാദിയുടെ കൈവശം സ്ഥാപിക്കുകയും തെളിയിക്കുകയും ചെയ്യാത്തപക്ഷം, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 സി.പി.സി. പ്രകാരമുള്ള അത്തരം ഒരു ഹർജി തള്ളാൻ ബാധ്യസ്ഥമാണ്, കൂടാതെ എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി അത് ശരിയായി തള്ളുകയും ഹൈക്കോടതി ശരിയായി ശരിവെക്കുകയും ചെയ്തു എന്ന് വാദിക്കുന്നു.

5. ബന്ധപ്പെട്ട കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകരെ ഈ കോടതി വിശദമായി കേട്ടു.

തുടക്കത്തിൽ തന്നെ, 1976 ലെ നിയമം പ്രകാരം ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയിൽ ബി.ഡി.എ. അവകാശം, അവകാശവാദം അവകാശപ്പെടുന്നു എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഡിക്രി ഉടമയും വിധിക്കടക്കാരനും തമ്മിലുള്ള പാട്ടക്കരാർ കേസ് ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിന് ശേഷമാണ് എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അതിനാൽ, അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ.യുടെ വാദം, 1976 ലെ നിയമം പ്രകാരം പാട്ടക്കരാർ ഉണ്ടാക്കിയ കേസ് ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തുകഴിഞ്ഞാൽ അത്തരം ഒരു ഇടപാട് അസാധുവാണെന്നാണ്. കൂടാതെ, അവാർഡും പ്രഖ്യാപിക്കുകയും, ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ നിയമം വകുപ്പ് 16(2) പ്രകാരം ഭൂമിയുടെ കൈവശം ബി.ഡി.എ. ഏറ്റെടുത്തതിന് തെളിവായി ഒരു വിജ്ഞാപനവും പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും ചെയ്തു. അതിനാൽ, ഡിക്രി ഉടമ വിധിക്കടക്കാരന് എതിരെ ബി.ഡി.എ. ഏറ്റെടുത്ത കേസ് ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഫയൽ ചെയ്ത എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികളിൽ തടസ്സം/ആക്ഷേപം സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ., കേസ് സ്വത്തിൽ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവ അവകാശപ്പെടുമ്പോൾ, അത്തരം തടസ്സം/ആക്ഷേപം എക്സിക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടം 99 സി.പി.സി. പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷ/തടസ്സം പരിഗണിക്കുമ്പോൾ തീർപ്പാക്കേണ്ടതായിരുന്നു. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 ഉം ഓർഡർ XXI ചട്ടം 101 സി.പി.സി.യും പരാമർശിക്കേണ്ടതുണ്ട്, അവ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

> "97. സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് എതിർപ്പ് അല്ലെങ്കിൽ തടസ്സം– (1) സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെ കൈവശത്തിനായുള്ള ഡിക്രിയുടെ ഉടമയോ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു ഡിക്രി നടപ്പിലാക്കുന്നതിൽ വിൽക്കപ്പെട്ട അത്തരം ഏതെങ്കിലും സ്വത്തിന്റെ വാങ്ങുന്നയാളോ സ്വത്തിന്റെ കൈവശം നേടുന്നതിൽ ഏതെങ്കിലും വ്യക്തിയാൽ എതിർക്കപ്പെടുകയോ തടസ്സപ്പെടുത്തപ്പെടുകയോ ചെയ്താൽ, അത്തരം എതിർപ്പിനെയോ തടസ്സത്തെയോ കുറിച്ച് പരാതിപ്പെട്ടുകൊണ്ട് അയാൾക്ക് കോടതിക്ക് ഒരു ഹർജി സമർപ്പിക്കാം.
>
> 2. ഉപചട്ടം (1) പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും ഹർജി സമർപ്പിക്കുകയാണെങ്കിൽ, ഇവിടെ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസരിച്ച് കോടതി ഹർജിയിൽ തീർപ്പാക്കാൻ നടപടിയെടുക്കും.

101. നിർണ്ണയിക്കേണ്ട ചോദ്യം– ചട്ടം 97 അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടം 99 പ്രകാരമുള്ള ഒരു ഹർജിയിൽ ഒരു നടപടിയിലെ കക്ഷികൾക്കോ അവരുടെ പ്രതിനിധികൾക്കോ ഇടയിൽ ഉണ്ടാകുന്ന സ്വത്തിന്റെ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ ചോദ്യങ്ങളും, ഹർജി തീർപ്പാക്കുന്നതിന് പ്രസക്തമായവ, ഹർജി കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന കോടതി നിർണ്ണയിക്കും, ഒരു പ്രത്യേക കേസ് വഴി അല്ലാതെ, ഈ ആവശ്യത്തിനായി, നിലവിൽ പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിൽ വിപരീതമായി എന്തെങ്കിലും അടങ്ങിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ പോലും, അത്തരം ചോദ്യങ്ങൾ തീരുമാനിക്കാൻ കോടതിക്ക് അധികാരമുണ്ടെന്ന് കണക്കാക്കും."

5.1 അതിനാൽ, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 101 സി.പി.സി. പ്രകാരം, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടം 99 സി.പി.സി. പ്രകാരമുള്ള ഒരു ഹർജിയിൽ ഒരു നടപടിയിലെ കക്ഷികൾക്കിടയിൽ ഉണ്ടാകുന്ന വസ്തുവിന്റെ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ ചോദ്യങ്ങളും ഹർജി തീർപ്പാക്കുന്നതിന് പ്രസക്തമായവ ഹർജി കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന കോടതി നിർണ്ണയിക്കണം. അതിനായി ഒരു പ്രത്യേക കേസ് ഫയൽ ചെയ്യേണ്ടതില്ല. ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 സ്ഥാവര സ്വത്തന്റെ കൈവശാവകാശത്തിന് എതിർപ്പ്/തടസ്സവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്.

6. നിലവിലെ കേസിൽ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിന് ശേഷം, ബി.ഡി.എ. പൂർണ്ണ ഉടമയായി മാറിയെന്നും പ്രസ്തുത ഭൂമി ബി.ഡി.എ.യിൽ നിക്ഷിപ്തമാണെന്നും, ബി.ഡി.എ. ഇതിനകം കൈവശം ഏറ്റെടുക്കുകയും ഭൂമി എഞ്ചിനീയറിംഗ് വകുപ്പിന് കൈമാറുകയും ചെയ്തു എന്നത് അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ.യുടെ പ്രത്യേക കേസ് ആണ്. അതിനാൽ, എക്സ്പ്രോപ്രിയേഷൻ നടപടികളിൽ കക്ഷിയാക്കുന്നതിനും ഡിക്രി ഉടമയ്ക്ക് കൈവശം കൈമാറുന്നതിന് എതിരെയുള്ള തടസ്സത്തിനും വേണ്ടി ബി.ഡി.എ. സമർപ്പിച്ച ഹർജികൾ എക്സ്പ്രോപ്രിയേഷൻ കോടതി ബി.ഡി.എ.യെ എക്സ്പ്രോപ്രിയേഷൻ നടപടികളിൽ കക്ഷിയാക്കി തീർപ്പാക്കേണ്ടതായിരുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ, ഡിക്രി ഉടമയും വിധിക്കടക്കാരനും എതിരെ ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത പാട്ടക്കരാർ അസാധുവാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കാനുള്ള ഒരു പ്രധാന കേസ്, ഒ.എസ്. നമ്പർ 2070/2013, തീർപ്പാക്കാതെ കിടക്കുന്നുണ്ടെങ്കിലും, അതൊന്നും പരിഗണിക്കാതെ, ഓർഡർ XXI ചട്ടം 101 സി.പി.സി. പരിഗണിച്ച്, കേസ് സ്വത്തിൽ

ബി.ഡി.എ.യുടെ അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യം എക്സ്ക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി തീർപ്പാക്കേണ്ടതായിരുന്നു.

6.1 മുകളിൽ പറഞ്ഞവയുടെ വെളിച്ചത്തിൽ, എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികളിൽ കക്ഷിയാക്കുന്നതിനായി ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത ഹർജികൾ നിരസിച്ച എക്സ്ക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി പാസാക്കിയ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഉത്തരവും/അല്ലെങ്കിൽ തടസ്സ ഹർജി നിരസിച്ച ഉത്തരവും, ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഉത്തരവും, നിലനിൽക്കുന്നതല്ല, അവ റദ്ദാക്കപ്പെടണം.

7. അതനുസരിച്ച്, നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ വിജയിക്കുന്നു. ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത റിട്ട് ഹർജികൾ നിരസിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ 21.03.2016 തീയതിയിലെ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിന്യായവും ഉത്തരവും, കക്ഷിയാക്കാനുള്ള ബി.ഡി.എ. ഫയൽ ചെയ്ത ഹർജി നിരസിക്കുകയും തടസ്സ ഹർജി നിരസിക്കുകയും ചെയ്ത എക്സ്ക്യൂട്ടിംഗ് കോടതി പാസാക്കിയ 29.01.2015 തീയതിയിലെ ഉത്തരവും ഇതിനാൽ റദ്ദാക്കുന്നു. അപ്പീൽവാദിക്ക് എക്സിക്യൂഷൻ നടപടികളിൽ കക്ഷിയാകാൻ അനുമതിയുണ്ട്. എക്സിക്യൂഷൻ ഹർജിയിൽ ഈ കേസിലെ അപ്പീൽവാദിയായ ബി.ഡി.എ.യെ കക്ഷിയാക്കാനും അതിനുശേഷം 1976 ലെ നിയമം പ്രകാരം ഏറ്റെടുത്ത കേസ് സ്വത്ത്/ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ബി.ഡി.എ. ഉന്നയിച്ച അവകാശം, അവകാശവാദം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചോദ്യം ഉൾപ്പെടെയുള്ള തടസ്സം/ആക്ഷേപം ഓർഡർ XXI ചട്ടം 97 ഒപ്പം ചട്ടം 101 സി.പി.സി. പ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ച് തീർപ്പാക്കാനും എക്സ്ക്യൂട്ടിംഗ് കോടതിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുന്നു. മുകളിൽ പറഞ്ഞവ ഈ വിധിന്യായത്തിന്റെ പകർപ്പ് ലഭിച്ച് ആറ് മാസത്തിനുള്ളിൽ പൂർത്തിയാക്കണം.

8. നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ മുകളിൽ പറഞ്ഞ പരിധി വരെ അനുവദിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിച്ച്, ചെലവുകളെക്കുറിച്ച് ഉത്തരവില്ല.