

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 ചെയ്തുകൊണ്ടുള്ളതാണ്.

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 ലാൻ്റ് 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 ലാൻ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ നിരാകരിച്ചു. താഴെ പറയുന്ന ഫലത്തിലേക്കായുള്ളതായിരുന്നു ലാൻ്റ് 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 (നികുതിപരിഹാരവും, 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 കുടി ഇറക്കാനുള്ള അപേക്ഷ (എവിക്ഷൻ പെറ്റീഷൻ) അനുവദിച്ചു. പ്രസ്തുത കോടതി ലാൻഡ് ട്രൈബ്യൂണൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവിനെ റെന്റ് കൺട്രോൾ നടപടികളിലെ (എക്സിബിറ്റ് A-5) ആശ്രയിക്കുകയും താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരം നിരീക്ഷിക്കുകയും ചെയ്തു.

"അംഗീകരിച്ച പ്രകാരം പട്ടിക കെട്ടിടം നിൽക്കുന്നത് മാരാരിക്കളം സൗത്ത് വില്ലേജിലെ സർവ്വേ. നമ്പ്ര.147/9 ബി യിൽ പെട്ട 27 സെന്റ് വസ്തുവിലാണ് കൂടാതെ ലാൻഡ് 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 സമ്മതിച്ചിട്ടുണ്ട്. എക്സിബിറ്റ് A5 പ്രകാരം കുമാര കുറുപ്പും ശങ്കര കുറുപ്പിന്റെയും അദ്ദേഹത്തിന്റെ മകൻ വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിന്റെയും ഉടമസ്ഥാവകാശം അംഗീകരിച്ചതായും, അദ്ദേഹം പ്രസ്തുത വസ്തുവിന്റെ അവകാശം തനിക്കനുക്രമമായി ലഭിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി O.A.No.8233/75 ലാൻഡ് ട്രൈബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ ഫയൽ ചെയ്യുകയും ചെയ്തു.

അതിനാൽ 100% തന്നെ എതിർകക്ഷികൾ 5 മുതൽ 7 വരെയുള്ളവരുടെ മുൻഗാമിയായ ശ്രീ കുമാര കുറുപ്പ് സ്വയം വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം 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 പട്ടിക 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 പട്ടിക 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 അപ്പേലേറ്റ് അതോറിറ്റിയുടെ മുന്നിൽ റെന്റ് കൺട്രോൾ അപ്പീൽ നമ്പ്ര. 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 തീയേറ്ററിന്റെ കേവലം നടത്തിപ്പുകാരൻ മാത്രമാണ്. മൂന്നാമതായി ടി കുമാര കുറുപ്പ് വിശ്വനാഥ കുറുപ്പിനെ തന്റെ ഭൂപ്രഭുവായി അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. 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 നമ്പ്ര. 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 കുടികിടപ്പവകാശമുണ്ടായിച്ചത് എന്നതിനായുള്ള ലാൻ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ കണ്ടെത്തലാണ്. കുടികിടപ്പവകാശം ഉന്നയിക്കപ്പെട്ടത് പരാതിക്കാരൻ (പെറ്റീഷണർ) ഒരു കൃഷി ചെയ്യുന്ന കുടികിടപ്പുകാരനാണെന്ന ആക്ഷേപത്തിലാണ്. പ്രത്യക്ഷത്തിൽ ടി അവകാശമുണ്ടായിരിക്കൽ 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 പെറ്റീഷണറാകാം അവരുടെ മുൻഗാമികളുമാണെന്ന് സൂചിപ്പിക്കുന്ന മതിയായ വസ്തു ഉണ്ട്. പക്ഷേ കുടികിടപ്പ് ക്രമീകരണത്തെ സൂചിപ്പിക്കുന്ന ഒരു വസ്തുവുമില്ല. ജന്മി - കുടിയാൻ ബന്ധമുണ്ടായിരുന്നുവെന്ന നിർണ്ണയത്തിലെത്താൻ പര്യാപ്തമായ ഏതെങ്കിലും വസ്തുവിന്റെ അഭാവത്തിൽ റെന്റ് കൺട്രോൾ കോടതിയ്ക്ക് കുടിയിറക്കാനുള്ള അപേക്ഷ പരിഗണിക്കാനുള്ള അധികാര പരിധിയില്ല.