നിരാകരണപത്രം

(D

isclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം. ഇത് നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെയും 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 നിർവഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

വേദും

മറ്റൊരാളും

v.

ഹരിയാന സംസ്ഥാനവും മറ്റൊരാളും

(2021ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 1158)

2021 ഏപ്രിൽ 8

[ജസ്റ്റിസ് ഉദയ് ഉമേഷ് ലളിത്, ജസ്റ്റിസ് വിനീത് സരൺ.]

ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമം: നഷ്ടപരിഹാരം വർദ്ധിപ്പിക്കൽ- വ്യവസായ, വാണിജ്യ, വിനോദ, മറ്റ് പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള സംയോജിത സമുച്ചയം വികസിപ്പിക്കുന്നതിനായി മനേസർ, ഫേസ് V-ൽ ഇൻഡസ്ട്രിയൽ മോഡൽ ടൗൺഷിപ്പ് സ്ഥാപിക്കാൻ ഭൂമി

*ഏറ്റെടുത്തു- നഷ്ടപരിഹാരം നൽകൽ- ഭൂവുടമകൾ നഷ്ടപരിഹാരം വർദ്ധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടു-ഈ കേസിൽ ഹൈക്കോടതി ലഖ്നൗല വില്ലേജിന്റെ പരിധിയിലുള്ള 8 കനാലും 8 മർലയും വിസ്തൃതിയുള്ള ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എക്സിബിറ്റ് പി 13-ഉം, രണ്ട് ആധാരങ്ങളും (എക്സിബിറ്റുകൾ പി 24, പി 25) പരിഗണിച്ചു-*മദൻ പാൽ III v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന *എന്ന കേസിലെ വിധിയിൽ, രണ്ടു മൂന്ന് നാല് ഘട്ടങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഏറ്റെടുക്കലിനായി അത് നടത്തിയ കമ്പോള മൂല്യനിർണ്ണയവും പരിഗണിച്ചു, അങ്ങനെ പ്രസ്തുത ഗ്രാമങ്ങളുടെ കമ്പോള മൂല്യത്തിൽ അന്തിമമായി എത്തിച്ചേർന്നു-ഹൈക്കോടതി ഈ കേസിൽ തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിന് അടിസ്ഥാനമാക്കിയ,* മദൻ പാൽ III v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന *എന്ന കേസിലെ വിലയിരുത്തൽ, പിന്നീട്* വസീറും മറ്റൊരാളും v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന *എന്ന കേസിൽ സുപ്രീം കോടതിയുടെ ഇടപെടലിലൂടെ ഭേദഗതി ചെയ്യുകയുണ്ടായി-അതിനാൽ, സൈദ്ധാന്തികമായി, ഹൈക്കോടതി ഈ കേസിൽ നിശ്ചയിച്ച കമ്പോളവില ഉയർന്നതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഹൈക്കോടതി വിൽപ്പന ആധാരങ്ങളായ എക്സിബിറ്റുകൾ പി-13, പി-24, പി-25 എന്നിവയും, അതിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ വിസ്തൃതി, സ്ഥാനം, മറ്റ് സവിശേഷതകൾ എന്നിവയും ശരിയായ രീതിയിൽ പരിഗണിച്ചതായി കാണുന്നു. ആയതിനാൽ, ഈ കേസിൽ കോടതിയുടെ ഇടപെടൽ ആവശ്യമില്ല.*

അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കൊണ്ട്, കോടതി

വിധിച്ചു: 1. മനേസർ, ഗുരുഗ്രാം, ഇൻഡസ്ട്രിയൽ മോഡൽ ടൗൺഷിപ്പിന്റെ രണ്ടു മൂന്ന് നാല് ഘട്ടങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, 2002 മാർച്ച് 6, 2002 മാർച്ച് 7, 2002 ഫെബ്രുവരി 26 തീയതികളിൽ നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരം വിജ്ഞാപനങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ചുകൊണ്ട് നഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ, ബാസ് കുസ്ല, ബാസ് ഹരിയ, ധാന, മനേസർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിച്ചു. *മദൻ പാൽ III v. ഹരിയാന സംസ്ഥാനം* കേസിലെ 2018 മാർച്ച് 9-ലെ വിധിയിൽ ഹൈക്കോടതി, നഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ, ബാസ് കുസ്ല, ബാസ് ഹരിയ, ധാന (രണ്ട്,മൂന്ന് ഘട്ടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെട്ടവ) എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിയുടെ കമ്പോളവില ഏക്കറിന് 41.40 ലക്ഷം രൂപയായും, മനേസർ ഗ്രാമത്തിലെ ഭൂമിക്ക് (നാലാം ഘട്ടത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ടത്) ഏക്കറിന് 62.10 ലക്ഷം രൂപയായും നിശ്ചയിച്ചു. ഇതിനെത്തുടർന്നുണ്ടായ അപ്പീലുകൾ, 2019 ജനുവരി 11-ലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിന്യായപ്രകാരം, 2019ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 264-270 ബന്ധപ്പെട്ട മറ്റ് കേസുകളിലും (*വസീറം മറ്റുള്ളവരും v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന*) 2019 ഫെബ്രുവരി 8-ലെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം ഭേദഗതി വരുത്തി തീർപ്പാക്കി. അതായത്, നിലവിൽ അപ്പീലിനുള്ള ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിക്ക് ശേഷമാണ് ഈ വിധി വന്നത്. ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച പ്രസക്തമായ പ്രവർത്തനപരമായ

നിർദ്ദേശങ്ങൾ താഴെ പറയുന്നവയാണ്: നഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിൽ നിന്ന് ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ കമ്പോളവില ഒരേക്കറിന് 39,54,666 രൂപ വിപണി വിലയായിരിക്കും. കൂടാതെ, എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങളും നൽകേണ്ടതാണ്. ബാസ് കുസ്ല, ബാസ് ഹരിയ, ധാന എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിൽ ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ കമ്പോളവില ഏക്കറിന് ₹29,77,333 ആയിരിക്കും. കൂടാതെ, എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങളും നൽകേണ്ടതാണ്. മനേസർ ഗ്രാമത്തിലെ ഭൂമിയുടെ കമ്പോളവില ഏക്കറിന് ₹59,31,999 ആയിരിക്കും. കൂടാതെ, എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങളും നൽകേണ്ടതാണ്." [ഖണ്ഡിക 4] [359-ജി-എച്ച്; 360 എ-ഇ].

2. ഈ കേസിൽ, ലഖ്നൗല ഗ്രാമത്തിലെ 8 കനാൽ, 8 മർല ഭൂമിയുടെ കാര്യത്തിൽ ഹൈക്കോടതി, എക്സിബിറ്റ് പി13-ഉം, മെസേഴ്സ് കൊൺവേ ഡെവലപ്പേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന്റെ രണ്ട് ആധാരങ്ങളും (എക്സിബിറ്റുകൾ പി24, പി25) പരിഗണിച്ചു. വിപണി മൂല്യനിർണയം സംബന്ധിച്ച് രണ്ടാം ഘട്ടം, മൂന്നാം ഘട്ടം, നാലാം ഘട്ടം എന്നിവയിലേക്കുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലുകളിൽ *മദൻ പാൽ III v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന* എന്ന കേസിൽ നടത്തിയ വിലയിരുത്തലും ഈ വിധിയിൽ പരിഗണിച്ചു. അതുവഴി, ഈ കേസിലെ ഗ്രാമങ്ങൾക്കായുള്ള വിപണി മൂല്യം കോടതി നിശ്ചയിച്ചു. വാസ്തവത്തിൽ, നിലവിലെ കേസിൽ

ഹൈക്കോടതി ഈ കേസിൽ തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിന് അടിസ്ഥാനമാക്കിയ, *മദൻ പാൽ III v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന* എന്ന കേസിലെ വിലയിരുത്തൽ, പിന്നീട് *വസീറും മറ്റൊരാളും v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന* എന്ന കേസിൽ സുപ്രീം കോടതിയുടെ ഇടപെടലിലൂടെ ഭേദഗതി ചെയ്യുകയുണ്ടായി.അതിനാൽ, സൈദ്ധാന്തികമായി, ഹൈക്കോടതി ഈ കേസിൽ നിശ്ചയിച്ച വിപണി മൂല്യം ഉയർന്നതായിരിക്കും. [ഖണ്ഡിക 7, 8][361-ഡി-എഫ്]

മദൻ പാൽ III v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന (2018) എസ് സി സി ഓൺലൈൻ പി & എച്ച് 2871 – പരാമർശിച്ചു.

3. എക്സിബിറ്റ് പി-20 വില്പനക്കരാർ റെഫറൻസ് കോടതി തള്ളിക്കളഞ്ഞു, അതിനുള്ള കാരണം തികച്ചും ശരിയാണ്. മറ്റെല്ലാ വില്പനക്കരാറുകളും അതായത് എക്സിബിറ്റുകൾ പി-13, പി-24, പി-25,എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ അളവ്, അവയുടെ സ്ഥാനം, മറ്റ് സവിശേഷതകൾ എന്നിവ ഹൈക്കോടതി ശരിയായ വീക്ഷണത്തിൽ പരിഗണിച്ചു, ഈ വിഷയത്തിൽ ഒരു ഇടപെടലും ആവശ്യമില്ല. [ഖണ്ഡിക 9][361-ഡി-ജി]

ജനറൽ മാനേജർ, ഓയിൽ ആൻഡ് നാച്ചുറൽ ഗ്യാസ് കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡ് v. രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേലും മറ്റൊരാളും (2008) 14 എസ് സി സി 745 : [2008] 11 എസ് സി ആർ 92; *വസീറം*

മറ്റൊരാളും v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന **(2019) 13 എസ് സി സി 101 : [2019] 2 എസ് സി ആർ 571 – പരാമർശിച്ചു.**

<u>പരാമർശിച്ച കേസുകൾ</u>

[2019] 2 എസ് സി ആർ 571 ഖണ്ഡിക 4ൽ പരാമർശിച്ചു

[2008] 11 എസ് സി ആർ 92 ഖണ്ഡിക 10ൽ പരാമർശിച്ചു

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2021ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 1158.

2014 ലെ ആർഎഫ്എനമ്പർ.1804ൽ ചണ്ഡീഗഡിലെ പഞ്ചാബ്-ഹരിയാന ഹൈക്കോടതിയുടെ 25.05.2018 ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

ഒപ്പം

സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ: 1159/2021, 1160-1197/2021, 1198-1210/2021, 1211-1218/2021, 1219-1227/2021, 1228/2021, 1229/2021, 1230/2021, 1231/2021, 1232-1233/2021, 1234-1240/2021, 1241-1242/2021, 1243-1248/2021, 1249-1250/2021, 1251/2021, 1252-1253/2021, 1254/2021, 1255-1272/2021, 1273-1278/2021, 1279-1280/2021, 1281/2021, 1282/2021, 1283-1287/2021, 1288-1302/2021, 1303/2021, 1304/2021, 1305/2021, 1306/2021, 1307/2021, 1308/2021, 1309-1310/2021, 1311/2021, 1312/2021, 1313-1316/2021, കൂടാതെ 1317/2021.

മുതിർന്ന അഭിഭാഷകരായ നരേന്ദ്ര ഹൂഡ, രാമേശ്വർ സിംഗ് മാലിക്, സുശീൽ കുമാർ ജയിൻ, അഭിഭാഷകരായ എസ്.പി. ലാലെർ, ബി.കെ. ബാഗ്രി, അഭിഷേക് യാദവ്, ദേവേഷ് കുമാർ ത്രിപാഠി, അഭയ് പ്രതാപ്, മഞ്ജു ജെറ്റ്ലി, സിദ്ധാർത്ഥ് മിത്തൽ, രാജേന്ദ്ര ബേനിവാൾ, പ്രഭാത് കുമാർ, രൺബീർ സിംഗ് യാദവ്, പൂരം മാൽ സൈനി, അൻസു കെ. വർക്കി, എസ്.പി. ഗൗതം, അനിൽ മിത്തൽ, ജിതേഷ് മാലിക്, വിഭൂതി സുശാന്ത് ഗുപ്ത, റാം നരേഷ് യാദവ്, വികാസ് വർമ്മ, യാദവ് നരേന്ദ്ര സിംഗ്, പുനീത് ജയിൻ, അനീഷ ജയിൻ, ആർ.കെ. വർമ്മ, നിതിൻ ജയിൻ, സംഗീത താഹിൽദാർ, ഡോ. (മിസ്സിസ്) വിപിൻ ഗുപ്ത, രാകേഷ് കുമാർ യാദവ്, രാമേശ്വർ പ്രസാദ് ഗോയൽ, ഗഗൻ ഗുപ്ത, ജസ്ബീർ സിംഗ് മാലിക് (ഉഷ നന്ദിനി വി.ക്ക് വേണ്ടി), ഡോ. ശിവ ശർമ്മ, ദയ കൃഷ്ണൻ ശർമ്മ, വികാസ് വർമ്മ, വിനോദ് ഗോയൽ, ശ്വേതാങ്ക് ശാന്തനു, പ്രതാപ് ശങ്കർ, സഞ്ജീവ് കെ.ആർ. ചൗധരി, ശ്രീമതി. ശിൽപി ശ്രീവാസ്തവ്, ശ്രീമതി.വംശജ ശുക്ല, പർമാനന്ദ് യാദവ്, അഹൂജ പെത്തിയ, സുരേഷ് കെ.ആർ.കൗശിക്, ദരംവീർ ശർമ്മ, രവി പൻവാർ, ബി. രാജേഷ്, നരേന്ദർ കുമാർവർമ, വിഭൂതി സുശാന്ത് ഗുപ്ത എന്നിവർ ഹാജരായ കക്ഷികൾക്കുവേണ്ടി.

കോടതി വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് ഉദയ് ഉമേഷ് ലളിത്

1. കാലതാമസം മാപ്പാക്കുന്നു. പ്രത്യേക അനുമതി ഹർജികൾ ഫയൽ ചെയ്യാനുള്ള അനുമതി അനുവദിച്ചു.

എല്ലാ കാര്യങ്ങളിലും അപ്പീൽ ചെയ്യാനുള്ള അനുമതി നൽകി. ഈ അപ്പീലുകൾ 25.05.2018-ൽ ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ വിധിയും ഉത്തരവും[1] ചോദ്യം ചെയ്യുന്നു; അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വ്യക്തിഗത അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കിയത്.

2. അപ്പീലുകളിലേക്ക് നയിക്കുന്ന വസ്തുതകൾ, ചുരുക്കത്തിൽ, താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

എ) വ്യാവസായിക, വാണിജ്യ, വിനോദ, മറ്റ് പൊതു സേവനങ്ങൾക്കായി ഒരു സംയോജിത സമുച്ചയത്തിന്റെ വികസനത്തിനായി വ്യാവസായിക മോഡൽ ടൗൺഷിപ്പ്, ഫേസ്-വി, മനേസർ, ഗുരുഗ്രാം എന്നിവ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനായി നിയമത്തിലെ[2] വകുപ്പ് 4, വകുപ്പ് 17 (2) (സി)യുമായി ചേർത്തുവായിച്ചു അതുപ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച 17.09.2004 ലെ വിജ്ഞാപനപ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിച്ചു.

ബി) മുകളിൽ പറഞ്ഞ വിജ്ഞാപനത്തിന് ശേഷം നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച

---

[1] 2013ലെ ആർഎഫ്എ നമ്പർ 3381ലും (എച്ച്എസ്ഐഡിസി ഇപ്പോൾ എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാലും മറ്റുള്ളവരും) മറ്റ് ബന്ധപ്പെട്ട അപ്പീലുകളിലും പഞ്ചാബ് & ഹരിയാന ഹൈക്കോടതി, ചണ്ഡിഗഢ്

[2] 1894-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമം.

27.10.2004 ലെ പ്രഖ്യാപനം വന്നു. പ്രഖ്യാപനത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന ഭൂമി 956 ഏക്കർ 5 കനാൽസ് 18 മാർലസ് ആണ്, ഇതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ ഹൈക്കോടതി പട്ടികപ്പെടുത്തിയത്:

സി) 09.03.2006-ലെ അവാർഡുകൾ പ്രകാരം, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ കളക്ടർ ഭൂമിയുടെ കമ്പോളവില ഏക്കറിന് 12.50 ലക്ഷം രൂപയായി നിശ്ചയിച്ചു.

ക്രമനമ്പർ	ഗ്രാമങ്ങൾ	വിസ്തീർണ്ണം(കനാൽ)	വിസ്തീർണ്ണം(മാർല)
1.	നവാഡ ഫത്തേപൂർ	65	8
2.	നൗരംഗ്പൂർ	68	15
3.	മനേസർ	114	14
4.	ലഖ്നൗള	3515	01
5.	നഹർപൂർ കസൻ	3672	15
6.	ശിക്കോഹ്പൂർ(43ബി-9ബി-0ബി)	217	5
	ആകെ	7653	18

ആകെ 956 ഏക്കർ 5 കനാൽ 18 മർല”

ഡി) ഭൂവുടമകൾ സമർപ്പിച്ച റെഫറൻസുകൾ പരിഗണിച്ചപ്പോൾ, റഫറൻസ് കോടതി മനീസർ ഗ്രാമം ഒഴികെയുള്ള മറ്റ് ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിക്ക് ഏക്കറിന്

50,43,315/- രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം വിലയിരുത്തി. ഭൂവുടമകൾ ആശ്രയിച്ച എക്സിബിറ്റ് പി-20 വില്പനക്കരാർ റഫറൻസ് കോടതി താഴെ പറയുന്ന വിധം പരിഗണിച്ചു:

> "...എക്സിബിറ്റ്.പി.20 വില്പനക്കരാർ നഹർപൂർ കസാൻ ഗ്രാമത്തിലേതാണ്. എക്സിബിറ്റ്.പി.24 വില്പനക്കരാർ നൗരംഗ്പൂർ ഗ്രാമത്തിലേതാണ്.കോടതി എക്സിബിറ്റ്.പി.20 വില്പനക്കരാർ പരിശോധിച്ചു. ▫ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, എക്സിബിറ്റ്.പി.20 വില്പനക്കരാർ ഭൂമിയുടെ യഥാർത്ഥ കമ്പോളവില വ്യക്തമാക്കുന്നില്ല. 96 കനാൽ 13 മർല ഭൂമി 2004 ഏപ്രിൽ 28-ന് 13,62,00,000/- രൂപയ്ക്ക് വിറ്റു. ഏക്കറിന് 1.07 കോടി രൂപയാണ് വില വരുന്നത്. വില്പനക്കരാറിന്റെ സൂക്ഷ്മ പരിശോധനയിൽ, വില്പന ഭൂമിക്ക് മാത്രമുള്ളതല്ലെന്ന് കാണിക്കുന്നു. എക്സിബിറ്റ്.പി.20 വില്പനക്കരാറിൽ ആദ്യകക്ഷിക്ക് വ്യവസായ ഭൂമിക്കും വ്യവസായ കെട്ടിടത്തിനും, അതായത് ബേസ്മെന്റ്, ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ, ഫസ്റ്റ് ഫ്ലോർ, സെക്കൻഡ് ഫ്ലോർ എന്നിവയടങ്ങിയ കെട്ടിടത്തിനും, നല്ലതും വിപണനം ചെയ്യാൻ കഴിയുന്നതുമായ ഉടമസ്ഥാവകാശമുണ്ടെന്നും, വ്യവസായ ഭൂമിയിലും കെട്ടിടങ്ങളിലും ഘടനകളിലും ഭൂമിയിൽ സ്ഥാപിച്ചിട്ടുള്ള യന്ത്രസാമഗ്രികളിലുമുള്ള തങ്ങളുടെ അവകാശങ്ങളും ഉടമസ്ഥതയും താല്പര്യങ്ങളും ബാധ്യതകളും വിൽക്കാൻ ആഗ്രഹിക്കുന്നുവെന്നും ഒരു പ്രസ്താവനയുണ്ട്. വില്പനക്കരാറിനൊപ്പം രണ്ട്

പട്ടികകളും ചേർത്തിട്ടുണ്ട്. പട്ടിക-I ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം നൽകുന്നു, പട്ടിക-II നിർമ്മാണപ്രവർത്തനങ്ങൾ, യന്ത്രസാമഗ്രികൾ തുടങ്ങിയവയുടെ വിശദാംശങ്ങൾ നൽകുന്നു, അതിൽ കാന്റീൻ, അടുക്കള, ഓഫീസുകൾ, 7 എയർ ഹാൻഡ്ലിംഗ് യൂണിറ്റുകൾ, എയർ കൂളിംഗ് യൂണിറ്റുകൾ, ഓരോന്നിനും 400 ടൺ ശേഷിയുള്ള സെൻട്രിഫ്യൂഗൽ ചില്ലറുകൾ, വിപുലമായ കേബിളിംഗോടുകൂടിയ ലാൻ നെറ്റ്വർക്കിംഗ്, അഗ്നിശമന സംവിധാനം തുടങ്ങിയവ ഉൾപ്പെടുന്നു. അതിനാൽ, വില മുഴുവൻ പ്ലാന്റിനും വേണ്ടിയുള്ളതായിരുന്നു, ഭൂമിക്ക് മാത്രമായിരുന്നില്ല."

ഇ) ഏറ്റെടുക്കുന്ന സ്ഥാപനമായ എച്ച്.എസ്.ഐ.ഡി.സിയും[3] (ഇപ്പോൾ എച്ച്.എസ്.ഐ.ഐ.ഡി.സി[4] എന്ന് അറിയപ്പെടുന്നു) ചില ഭൂവുടമകളും, അസംതൃപ്തരായതിനാൽ, ഹൈക്കോടതിയിൽ അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്തു.

എഫ്) നൗരംഗ്പൂർ, ലഖ്നൗള എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് ഹൈക്കോടതി ഒരേക്കറിന് 48,46,000/- രൂപയും, നവാഡ ഫത്തേപൂർ, നഹർപൂർ കാസൻ,

---

[3] ഹരിയാന സ്റ്റേറ്റ് ഇൻഡസ്ട്രിയൽ ഡെവലപ്മെന്റ് കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡ്

[4] ഹരിയാന സ്റ്റേറ്റ് ഇൻഡസ്ട്രിയൽ ആൻഡ് ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ ഡെവലപ്മെന്റ് കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡ്

ഷിക്കോഹ്പൂർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് ഒരേക്കറിന് 43,61,400/- രൂപയും എന്ന നിരക്കിൽ കമ്പോളവില നിശ്ചയിച്ചു. ദേശീയപാത നമ്പർ 8-ൽ മുൻഭാഗമുള്ള ഭൂമിയുടെ വിൽപ്പന രേഖയായ എക്സിബിറ്റ് പി-13-നെ ആശ്രയിച്ച്, 12% വർദ്ധനവ് അനുവദിച്ചതിന് ശേഷം 57,01,066/- രൂപയിലെത്തി. അതിനുശേഷം, ദേശീയപാതയോട് ചേർന്നുള്ള നൗരംഗ്പൂർ, ലഖ്നൗള എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് 15% കിഴിവ് നൽകി കമ്പോളവില 48,45,907/- രൂപയായി (ഏകദേശം 48,46,000/- രൂപ) കണക്കാക്കി. ഷിക്കോഹ്പൂർ, നവാഡ ഫത്തേപൂർ, നഹർപൂർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾ ദേശീയപാതയിൽ നിന്ന് അകലെയായിരുന്നതിനാൽ, ▫ മൂന്ന് ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിക്ക് ഒരേക്കറിന് 43,61,400/- രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ എത്തുന്നതിനായി 10% അധിക കിഴിവ് കൂടി സ്വീകരിച്ചു. ***മദൻ പാൽ III vs. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന***[5] എന്ന കേസിൽ നടത്തിയ വിലയിരുത്തലിനെ ഹൈക്കോടതി ആശ്രയിച്ചു.

പ്രസക്തമായ ചർച്ച ഇപ്രകാരമായിരുന്നു:-

> “71. മനസ്സിൽ വെക്കേണ്ടുന്ന മറ്റൊരു സന്ദർഭം, 8 കനാൽ 8 മർല (ഒരു ഏക്കറിൽ കൂടുതലായി വരുന്നത്) വരുന്നതും ലഖ്നൗള പരിധിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതുമായ, 2003-ൽ റിലയൻസ് ഇൻഡസ്ട്രീസ് ലിമിറ്റഡിന് വേണ്ടി രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത, എക്സിബിറ്റ് പി13 എന്ന രേഖയാണ്. സ്ഥലത്തിന്റെ വിവരണമനുസരിച്ച്, വസ്തുവിന്റെ മുൻഭാഗം

[5] (2018) എസ് സി സി ഓൺലൈൻ പി&എച്ച് 2871

ദേശീയപാത 8-ന്റെ തെക്ക് ഭാഗത്താണ്, പ്രസ്തുത വിൽപ്പന രേഖ ഒരു വർഷത്തിലേറെ മുൻപുള്ളതാണ്. വിഷയഭൂമിയുടെ വളർച്ചാ സാധ്യതകളും ശേഷിയും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച തെളിവുകളിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാകുന്നത്, 1994 മുതൽ ഐഎംടി മനേസർ സമീപപ്രദേശങ്ങളിൽ വികസിപ്പിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുന്നു എന്നും, ആ സമയത്ത് ഒരു ഏക്കറിന് 20 ലക്ഷം രൂപ വിലയുണ്ടായിരുന്നു എന്നും, 2002-ൽ തൊട്ടടുത്തുള്ള നഹർപൂർ കാസൺ എന്ന ഗ്രാമത്തിൽ ഒരു ഏക്കറിന് 41.40 ലക്ഷം രൂപ വില കണക്കാക്കിയിരുന്നു എന്നുമാണ്. നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കുള്ള സമ്മർദ്ദം വളരെ വലുതായിരുന്നു, പുരോഗതിയുടെ വേഗത അതിവേഗത്തിലുമായിരുന്നു. സൈറ്റ് പ്ലാനുകളിൽ നീല നിറത്തിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള വ്യവസായ സ്ഥാപനങ്ങൾ ഇതിനോടകം തന്നെ നിർമ്മിക്കപ്പെടുകയും ഏറ്റെടുക്കലിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. പ്രധാന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടക്കുന്ന മനേസറിലേക്ക് വെറും 2 കിലോമീറ്റർ ദൂരം മാത്രമേ ഉണ്ടായിരുന്നുള്ളൂ. ഗുരുഗ്രാം നഗരം മറുഭാഗത്ത് 11 കിലോമീറ്റർ അകലെയാണ് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നത്. ഇരുവശത്തുനിന്നും വിഷയഭൂമിയിലേക്ക് വികസനം ഉണ്ടാകാനുള്ള പ്രവണതയുണ്ടെന്ന് ഇതിൽ നിന്ന് പൊതുവായൊരു ചിത്രം വരച്ചെടുക്കാൻ സാധിക്കും. സൈറ്റ് പ്ലാൻ കാണിക്കുന്നത് വസ്തു കൂടുതൽ

മെച്ചപ്പെട്ട സ്ഥലത്താണ് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതെന്നും അതിന് വലിയ സാധ്യതയുണ്ടെന്നുമാണ്.

72. ഈ സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, എക്സിബിറ്റ് പി13 എന്ന വിൽപ്പന രേഖയിൽ 12% വർദ്ധനവ് ആവശ്യമാണ്, അതിൻപ്രകാരം ഭൂമിയുടെ മൂല്യം 50,90,238 രൂപയാണ്. 12% വർദ്ധനവ് 6,10,828 രൂപയും, ഒരു ഏക്കറിന് കണക്കാക്കുന്ന വില 57,01,066 രൂപയുമാണ്. എക്സിബിറ്റ് പി 13 ഒരു ഏക്കർ ഭൂമിയായതുകൊണ്ട്, ചെറിയ പ്ലോട്ട് എന്നുള്ളത് ഈ വസ്തുതകളിലും സാഹചര്യങ്ങളിലും ബാധകമല്ല, കാരണം ദേശീയപാതയിൽ വരുന്ന ഒരു ഏക്കർ ഭൂമിയെ ഒരു ചെറിയ ഭാഗമായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല.നൽകിയിരിക്കുന്ന അളവുകൾ പ്രകാരം ഹൈവേയിൽ 75.8 മീറ്റർ മുൻവശം ഉണ്ടായിരുന്നുവെന്നും വിവരണം കാണിക്കുന്നു, അതനുസരിച്ച്, വസ്തുതകളിലും സാഹചര്യങ്ങളിലും വികസനത്തിനായി 15% വെട്ടിക്കുറയ്ക്കുന്നത് ഉചിതമാകുമെന്ന് ഈ കോടതി അഭിപ്രായപ്പെടുന്നു, ഇത് വിപണി മൂല്യം വിലയിരുത്താൻ ബാധ്യസ്ഥമാണ്, അത് 8,15,159/- രൂപയോളം വരും. അങ്ങനെ, '57,01,066/- ൽ നിന്ന് കുറച്ചാൽ, ഹൈവേയോട് ചേർന്നുള്ള നൗരംഗ്പൂർ ഗ്രാമത്തിലും ലഖ്നൗള ഗ്രാമത്തിലും വരുന്ന ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം ഏക്കറിന് 48,45,907/- രൂപയായി മാറുന്നു. മൂല്യം കൂടുതലായതിനാൽ, ഹൈവേയിൽ അല്ലാത്ത എക്സിബിറ്റ് പി.7-നേക്കാൾ വിൽപ്പനക്ക് മുൻഗണന നൽകുന്നു.

73. സമാനമായ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, വ്യവസായവും അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളും സ്ഥാപിക്കുന്നതിനായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുമ്പോൾ, ***'ചകാസ് v. പഞ്ചാബ് സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും' 2011 (10) എസ് സി ആർ 618ൽ***, വികസന ചാർജുകളുടെ മൂല്യത്തിന്റെ 50% കിഴിവ് റഫറൻസ് കോടതി ന്യായീകരിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് വിധിച്ചു. ഏറ്റെടുക്കുന്ന വ്യാവസായിക യൂണിറ്റിനായി ഭൂമി ഉപയോഗിക്കേണ്ടതാണെന്ന് ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.അതിനാൽ, 10% കിഴിവ് ശരിവച്ചു.

74. ഏറ്റെടുക്കൽ മിശ്രിത ഉദ്ദേശ്യത്തിനാണെന്നും കോർപ്പറേഷൻ ഒടുവിൽ അനുവദിച്ചവരിൽ നിന്ന് ചെലവുകൾ തിരിച്ചുപിടിക്കുമെന്നും അതിനാൽ, വസ്തുതകളിലും സാഹചര്യങ്ങളിലും 15% കിഴിവ് ന്യായീകരിക്കപ്പെടുമെന്നും ഇവിടെ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടത് പ്രസക്തമാണ്.

75. ***'കസ്തൂരി v. ഹരിയാന സംസ്ഥാനം' 2003 (1) എസ് സി സി 354*** ൽ, ഭിവാനിയിലെ റെസിഡൻഷ്യൽ, കൊമേഴ്സ്യൽ ഏരിയയുടെ വികസനത്തിനായി 84.23 ഏക്കർ ഏറ്റെടുത്തപ്പോൾ 20% കിഴിവ് പ്രയോഗിച്ചു. വിൽപ്പന മാതൃക പ്രധാന റോഡിൽ തന്നെ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന 3 കനാൽ ഭൂമിയുടേതാണെന്നും അതിന്റെ ഫലമായി സിംഗിൾ ജഡ്ജി 20% കുറവ് വരുത്തുകയും ഡിവിഷൻ ബെഞ്ച് ശരിവയ്ക്കുകയും ചെയ്തതിനാൽ അത് അതേപടി നിലനിർത്തുകയും ചെയ്തുവെന്ന്

ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടതിലൂടെ കുറവ് വരുത്തരുതെന്ന വാദം തള്ളി.

76. 2002-ൽ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമി ഗുരുഗ്രാമിൽ നിന്ന് വളരെ അകലെയും മനേസറിനോട് കൂടുതൽ അടുത്തും ആണെന്ന് ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടതിനാൽ, 09.03.2018-ൽ നഹർപൂർ കസാൻ ഗ്രാമത്തിനും ***മദൻ പാൽ (III) (മുകളിൽ പരാമർശിച്ച)***ലെ കോംപാക്റ്റ് ബ്ലോക്കിലെ മറ്റ് ഗ്രാമങ്ങൾക്കും ഏക്കറിന് 41.40 രൂപ നിരക്കിൽ വിപണി മൂല്യം കണക്കാക്കിയിട്ടുണ്ട്. മനേസർ ഗ്രാമത്തിലും പരിസരത്തും നേരത്തെ വികസനം നടന്നിരുന്നു, അത് വികസനത്തിന്റെ കേന്ദ്രമായിരുന്നു,ഐഎംടി മനേസർ അതിന്റെ ചുറ്റും വരുന്നു. 1994-ൽ ആദ്യമായി, മനേസർ ഗ്രാമത്തിന്റെയും പരിസര പ്രദേശങ്ങളുടെയും ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ഒരു പ്രസക്തമായ ഘടകമായിരുന്നു, അതിനാൽ, മുമ്പ് ബന്ധപ്പെട്ട വ്യവസായത്തിന്, അതായത്, മെസ്സേഴ്സ് കോഹ്ലി ഹോൾഡിംഗ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന് ഉയർന്ന നിരക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, ഇപ്പോഴത്തെ ഭൂമി ഗുരുഗ്രാമിനടുത്ത് വരുന്നതായിരിക്കാം, പക്ഷേ മനേസറിൽ നടക്കുന്ന വികസന കേന്ദ്രത്തിൽ നിന്ന് അകലെയാണെങ്കിലും, മെസ്സേഴ്സ് കോഹ്ലി ഹോൾഡിംഗ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിനും മനേസർ ഗ്രാമത്തിലെ ഭൂവുടമകൾക്കും നൽകിയ അതേ നഷ്ടപരിഹാരവുമായി തുല്യമാക്കാൻ കഴിയില്ല. ഏറ്റെടുക്കൽ 2½ വർഷത്തിന് ശേഷമാണ്, അതിനാൽ, പറഞ്ഞ

ഘടകങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത്, മുമ്പ് കൂടുതൽ അകലെയുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തപ്പോൾ അനുവദിച്ചതുപോലെ, ഗുരുഗ്രാം പട്ടണത്തിന് അടുത്തായി വരുന്ന ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥമായിരിക്കും,അതിനാൽ, ഏക്കറിന് 48,45,907/-(ഏക്കറിന് 48,46,000/- രൂപയായി ചുരുക്കുന്നു) എന്ന നിരക്കിൽ നടത്തിയ വിലയിരുത്തൽ വളരെ ഉചിതമായ വിപണി മൂല്യമായിരിക്കും.

77. മറ്റ് ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിക്ക്, അതായത് നവാഡ ഫത്തേപൂർ, നഹർപൂർ കസാൻ, ഷിക്കോഹ്പൂർ എന്നിവയ്ക്ക്, പറഞ്ഞ നഷ്ടപരിഹാരത്തിൽ നിന്ന് മറ്റൊരു 10% കുറയ്ക്കാൻ ബാധ്യതയുണ്ട്, അതിനാൽ, പ്രസ്തുത ഗ്രാമങ്ങൾക്ക് ഏക്കറിന് 43,61,317/- രൂപ (ഏക്കറിന് 43,61,400/- രൂപ) എന്ന നിരക്കിൽ വിപണി മൂല്യം കണക്കാക്കുന്നു. മുകളിൽ ചർച്ച ചെയ്ത സാക്ഷികളുടെ തെളിവുകൾ പ്രകാരം, നവാഡ ഫത്തേപൂർ, ഷിക്കോഹ്പൂർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങൾ ഹൈവേയിൽ നിന്ന് അകലെയാണെന്ന് വ്യക്തമാകും. നവാഡ ഫത്തേഹ്പൂർ 4-5 കിലോമീറ്റർ അകലെയാണ്, സിആർപിഎഫിനായി ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത സ്ഥലത്താണ് ഷിക്കോഹ്പൂർ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നത്, നൗറങ്പൂരിന് പിന്നിലും ദേശീയ പാതയോട് ചേർന്നുമല്ല.

78. പ്രസ്തുത കേസുകളിൽ സുരക്ഷിതമായി ആശ്രയിക്കാവുന്ന രേഖയിലുള്ള തെളിവ്, ഒരു കൂട്ടം കേസുകളിൽ മെസ്സേഴ്സ് കോൺവേ ഡെവലപ്പേഴ്സ്

ലിമിറ്റഡിന്റെ പേരിലുള്ള രണ്ട് ആധാരങ്ങളാണ് (എക്സിബിറ്റുകൾ പി24 & പി25). ഈ ആധാരങ്ങൾ നൗരംഗ്പൂർ വില്ലേജിൽ ഒരേക്കറിന് ₹57,60,000/- ആയിരുന്നു കമ്പോളവില എന്ന് കാണിക്കുന്നു. എന്നാൽ മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, അധിക തെളിവുകൾക്കായി ഒരു അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുകയും സ്ഥലത്തിന്റെ രേഖാചിത്രങ്ങൾ ഹാജരാക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, സ്ഥലം ഈ കോടതിയുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടില്ല. ഒരു സാക്ഷി, പിഡബ്ല്യൂ, പ്രധാന ഹൈവേയോട് ചേർന്നാണ് സ്ഥലമെന്ന് മൊഴി നൽകിയിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, പ്രത്യേകിച്ച് സ്ഥലം ഗുരുഗ്രാമിനോട് ചേർന്നായതുകൊണ്ടും ഹൈവേയോട് ചേർന്നായതുകൊണ്ടും ഉചിതമായ നഷ്ടപരിഹാരം കണക്കാക്കേണ്ടതുണ്ട്. അപ്രകാരം, സ്ഥാനപരമായ മേന്മ പരിഗണിച്ച് 15% കുറവ് നൽകിയാൽ, അത് ₹8,64,000 ആകും, കൂടാതെ ഒരു ഏക്കറിന് ₹48,96,000 ആയിരിക്കും വിപണി വില, അത് ഒരു ഏക്കറിന് ₹48,46,000 ആയി നിശ്ചയിച്ച വിലയ്ക്ക് ഏകദേശം തുല്യമാണ്.”

ജി) ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച നിർദ്ദേശങ്ങളുടെ പ്രധാന ഭാഗം:-

“79. തൽഫലമായി, എച്ച് എസ് ഐ ഐ ഡി സി-യുടെ അപ്പീലുകൾ അനുവദിക്കുകയും, അതേസമയം കൂടുതൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനായി ഭൂവുടമകൾ ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീലുകളും എതിർ ആക്ഷേപങ്ങളും തള്ളുകയും ചെയ്യുന്നു,

അതനുസരിച്ച് റഫറൻസ് കോടതികൾ പാസാക്കിയ അവാർഡുകൾ ഭേദഗതി ചെയ്യുന്നു.

(i) നൗറംഗ്പൂർ, ലഖ്നൗല എന്നീ രണ്ട് ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം 17.09.2004-ന് ഒരു ഏക്കറിന് ₹48,46,000/- എന്ന നിരക്കിൽ എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങളോടും കൂടി കണക്കാക്കുന്നു.

(ii) നവാഡ ഫത്തേപൂർ, നഹർപൂർ കസാൻ, ഷിക്കോഹ്പൂർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം 17.09.2004-ന് ഒരു ഏക്കറിന് ₹43,61,400/- എന്ന നിരക്കിൽ എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങളോടും കൂടി നിശ്ചയിക്കുന്നു.

(iii) ***പ്രാൻ സുഖ് (മുകളിൽ പരാമർശിച്ച)*** കേസിലെ പരമോന്നത കോടതിയുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ ബാക്കി നഷ്ടപരിഹാര തുക വിതരണം ചെയ്യുമ്പോൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

(iv) കാലപരിധി കഴിഞ്ഞതിന് ശേഷം ഭൂവുടമകൾ അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്യുകയും, കാലതാമസം മാപ്പാക്കാനുള്ള അപേക്ഷകൾ ഫയൽ ചെയ്യുകയും, ആ കാലയളവിൽ ഭൂവുടമകൾക്ക് പലിശയ്ക്ക് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കില്ല എന്ന വ്യവസ്ഥയോടെ പാസാക്കിയ കേസുകളിൽ, ഓരോ വ്യക്തിഗത ഭൂവുടമയുടെയും കാര്യത്തിൽ പാസാക്കിയ

---

[6] (2010) 11 എസ് സി സി 175

വ്യവസ്ഥകൾ കണക്കിലെടുത്ത് തുകകൾ കണക്കാക്കുകയും വിതരണം ചെയ്യുകയും ചെയ്യുന്നുവെന്ന് എക്സിക്യൂട്ടീവ് കോടതി ഉറപ്പാക്കണം."

3. ഇതിൽ ദുരിതബാധിതരായതിനാൽ, ഭൂവുടമകൾ ഈ അപ്പീലുകൾ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു. സർക്കാരോ ഏറ്റെടുക്കുന്ന സ്ഥാപനമോ അപ്പീൽ സമർപ്പിക്കാത്തതുകൊണ്ട്, ഈ അപ്പീലുകൾ ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിൽ എന്തെങ്കിലും വർധനവിന് അർഹതയുണ്ടോ എന്ന് പരിഗണിക്കുന്നതിൽ മാത്രം ഒതുങ്ങുന്നു.

4. തുടക്കത്തിൽ തന്നെ പറയട്ടെ, ഇൻഡസ്ട്രിയൽ മോഡൽ ടൗൺഷിപ്പ്, മനേസർ, ഗുരുഗ്രാം, ഫേസ് II, III, IV എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, നഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ, ബസ് കുസ്ല, ബസ് ഹരിയ, ധന, മനേസർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരം 06.03.2002, 07.03.2002, 26.02.2002 തീയതികളിലെ വിജ്ഞാപനങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ചുകൊണ്ട് ആരംഭിച്ചിരുന്നു. 09.03.2018-ലെ ***മദൻ പാൽ III v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന*** എന്ന കേസിൽ ഹൈക്കോടതി നഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ, ബസ് കുസ്ല, ബസ് ഹരിയ, ധന (ഫേസ് II, III എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെട്ടത്) എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിയുടെ കമ്പോളവില ഏക്കറിന് 41.40 ലക്ഷം രൂപയായി നിശ്ചയിച്ചു. അതേസമയം, മനേസർ ഗ്രാമത്തിലെ ഭൂമിക്ക് (ഫേസ് IV-ൽ ഉൾപ്പെട്ടത്) ഏക്കറിന് 62.10 ലക്ഷം രൂപയായി വിലയിരുത്തി.

അതിൽനിന്നുണ്ടായ അപ്പീലുകൾ ഈ കോടതി 11.01.2019-ലെ വിധിന്യായത്തിലൂടെ, തുടർന്ന് 08.02.2019-ലെ 2019ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 264-270, മറ്റ് അനുബന്ധ കേസുകൾ (***വസിറും മറ്റുള്ളവരും v. ഹരിയാന***[7]) എന്നിവയിലെ ഉത്തരവിലൂടെ പരിഷ്കരിച്ചു. നിലവിൽ അപ്പീലിന് വിധേയമായ ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തിന് ശേഷമാണ് ഈ വിധി. ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച പ്രസക്തമായ പ്രവർത്തനപരമായ നിർദ്ദേശങ്ങൾ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

> "32. മേൽ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, കോടതി നിർദ്ദേശിക്കുന്നത്:
>
> 32.1. നഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിൽ നിന്ന് ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമികൾക്ക്, ഒരേക്കറിന് 39,54,666 രൂപ നിരക്കിൽ കമ്പോള വില നിശ്ചയിക്കണം. കൂടാതെ, എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങളും നൽകേണ്ടതാണ്.
>
> 32.2. ബസ് കുസ്ല, ബസ് ഹരിയ, ധന എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിൽ നിന്ന് ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമികൾക്ക്, ഒരേക്കറിന് 29,77,333 രൂപ നിരക്കിൽ കമ്പോള വില നിശ്ചയിക്കണം. കൂടാതെ, എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങളും നൽകേണ്ടതാണ്.
>
> 32.3. മനേസർ ഗ്രാമത്തിൽ നിന്നുള്ള ഭൂമികൾക്ക്, ഒരേക്കറിന് 59,31,999 ലക്ഷം രൂപ നിരക്കിൽ

---

[7] (2019)13 എസ് സി സി 101

കമ്പോള വില നിശ്ചയിക്കണം. കൂടാതെ, എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങളും നൽകേണ്ടതാണ്.”

5. ഈ അപ്പീലുകളിൽ ഭൂവുടമകൾക്കുവേണ്ടി താഴെപ്പറയുന്ന കാര്യങ്ങൾ സമർപ്പിക്കുകയുണ്ടായി:

എ) ഡൽഹിയിലേക്കുള്ള ദേശീയപാത നമ്പർ 8-നോട് ചേർന്നും, മനേസർ പോലുള്ള ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികളേക്കാൾ ഗുരുഗ്രാമുമായി കൂടുതൽ അടുത്തും സ്ഥിതിചെയ്യുന്നതിനാൽ നൗറംഗ്പൂർ, ലഖ്നോല, ഷിക്കോഹ്പൂർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് കൂടുതൽ പ്രാധാന്യമുണ്ട്.

ബി) പ്രശസ്തമായ പല വ്യവസായ യൂണിറ്റുകൾ, റിസോർട്ടുകൾ, ഹോട്ടലുകൾ, ഫാം ഹൗസുകൾ എന്നിവയാൽ ചുറ്റപ്പെട്ടിരിക്കുന്നതിനാൽ ഈ ഭൂമികൾക്ക് താമസ, വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വലിയ സാധ്യതയുണ്ട്.

സി) 28.04.2004-ൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത എക്സിബിറ്റ് പി.20 ഉൾപ്പെടെയുള്ള ചില ആധാരങ്ങൾ, ഹൈക്കോടതി വിലയിരുത്തിയതിനേക്കാൾ ഉയർന്ന മൂല്യം കാണിക്കുന്നുണ്ട്.

ഡി) ***വസീറും മറ്റുള്ളവരും v. ഹരിയാന സംസ്ഥാനം***[7] കേസിൽ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള മൂല്യനിർണ്ണയം അടിസ്ഥാനമായി എടുത്താലും, 2 ½ വർഷത്തേക്ക് സഞ്ചിത വർദ്ധനവ് നൽകിയ ശേഷം, നഹർപൂർ കസാൻ ഗ്രാമത്തിൽ നിന്നുള്ള ഭൂമിയുടെ ഉചിതമായ മൂല്യനിർണ്ണയം ഇതായിരിക്കും:

“വസീറിന്റെ കേസിൽ 06.03.2002-ലെ വിജ്ഞാപനപ്രകാരം നഹർപൂറിന് നൽകിയത് .	2 വർഷവും 6 മാസവും 11 ദിവസത്തേക്കുള്ള വാർഷിക വർദ്ധനവ്/കൂട്ടുപലിശ		
	8%	10%	12%
ഒരു ഏക്കറിന് 39,54,666/- രൂപ	48,08,795	50,39,544	52,787,392”

6. മറുവശത്ത് എത്തിച്ചേർന്ന മൂല്യനിർണ്ണയത്തിലും; ഹൈക്കോടതി നടത്തിയ ചർച്ചയിലും ഒരു ഇടപെടലും ആവശ്യപ്പെട്ടില്ല എന്ന് സംസ്ഥാനം സമർപ്പിച്ചു.

7. നിലവിലെ കേസിൽ, ലഖ്നൗള ഗ്രാമത്തിന്റെ പരിധിയിലുള്ള 8 കനാലുകളും 8 മാർലകളും ഉൾക്കൊള്ളുന്ന ഭൂമിയുടെ വ്യാപ്തിയും മെസ്സേഴ്സ് കോൺവേ ഡെവലപ്പേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് രണ്ട് വിൽപ്പന കരാറുകളും സംബന്ധിച്ച എക്സിബിറ്റ് പി13 ഹൈക്കോടതി പരിഗണിച്ചു. (എക്സിബിറ്റുകൾ പി 24ഉം പി 25ഉം). ***മദൻ പാൽ III v. ഹരിയാന സംസ്ഥാനം[5]*** എന്ന കേസിൽ തീരുമാനമെടുത്തപ്പോൾ, ഘട്ടങ്ങൾ II, III, IV എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഏറ്റെടുക്കലുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നടത്തിയ വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ വിലയിരുത്തലും അത് പരിഗണിച്ചു, ഒടുവിൽ പ്രസ്തുത ഗ്രാമങ്ങളുടെ വിപണി മൂല്യത്തിൽ എത്തിച്ചേർന്നു.

8. വാസ്തവത്തിൽ, ***മദൻ പാൽ III v. ഹരിയാന സംസ്ഥാനം[5]*** എന്ന കേസിൽ നടത്തിയ

വിലയിരുത്തലാണ് ഈ കേസിൽ ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തിന് അടിസ്ഥാനമായത്. ***വസീറും മറ്റൊരാളും v. ഹരിയാന സംസ്ഥാനം***[7] എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി ഇത് കുറച്ചു. അതിനാൽ, സൈദ്ധാന്തികമായി, ഹൈക്കോടതി കണ്ടെത്തിയ വിപണി മൂല്യം ഉയർന്ന നിലയിലായിരിക്കും.

9. എങ്കിലും, ഭൂവുടമകൾ ഭൂമി വിസ്തൃതി വർദ്ധിപ്പിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടുന്നത് ശരിയാണോ എന്ന് പരിശോധിക്കാൻ രേഖപ്പെടുത്തിയ തെളിവുകൾ കോടതി പരിഗണിക്കുന്നു.

എക്സിബിറ്റ് പി-20 വിൽപ്പന ആധാരം റഫറൻസ് കോടതി ശരിയായി നിരസിച്ചു, അതിനു കാരണമായി ഇവിടെ മുകളിൽ കൊടുത്ത വാദം തികച്ചും ശരിയാണ്. മറ്റ് വിൽപ്പന ആധാരങ്ങളായ എക്സിബിറ്റ് പി-13, പി-24, പി-25 എന്നിവയുടെ വിസ്തൃതി, അവയുടെ സ്ഥാനം, മറ്റ് സവിശേഷതകൾ എന്നിവ ഹൈക്കോടതി ശരിയായ രീതിയിൽ പരിഗണിച്ചു, അതിനാൽ ഈ വിഷയത്തിൽ ഇടപെടേണ്ടതില്ല.

രണ്ടാം ഘട്ടം, മൂന്നാം ഘട്ടം, നാലാം ഘട്ടം എന്നിവയ്ക്കായി ഏറ്റെടുക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിശ്ചയിച്ച മൂല്യങ്ങളിൽ വാർഷിക വർദ്ധനവ് സ്വീകരിക്കുന്നതിലൂടെ ഭൂവുടമകൾക്ക് എന്തെങ്കിലും പ്രയോജനം ലഭിക്കുമോ എന്ന് കോടതി പരിഗണിക്കേണ്ടിയിരിക്കുന്നു.

10. ***ജനറൽ മാനേജർ, ഓയിൽ ആൻഡ് നാച്ചുറൽ ഗ്യാസ് കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡ് v.***

രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേലും മറ്റൊരാളും എന്ന കേസിൽ വാർഷിക വർദ്ധനവ് അനുവദിക്കുന്ന പ്രശ്നം ഈ കോടതി കൈകാര്യം ചെയ്യുകയും താഴെ പറയുന്ന വാക്കുകളിൽ ജാഗ്രത പ്രകടിപ്പിക്കുകയും ചെയ്തു:-

> "15. സാധാരണയായി, സമീപത്തുള്ള ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം മുൻ വർഷങ്ങളിൽ (വിൽപന ഇടപാടുകളോ ഏറ്റെടുക്കലുകളോ തെളിവായി കാണുന്ന) തെളിയിക്കപ്പെട്ട വിപണി മൂല്യത്തിന്മേൽ മതിയായ വർദ്ധനവ് നൽകി വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതിയാണ് സാധാരണയായി സ്വീകരിക്കാറുള്ളത്. സമീപപ്രദേശങ്ങളിലെ സമാനമായ ഭൂമിയുടെ വിൽപ്പന ഇടപാടുകളോ ഏറ്റെടുക്കലുകളോ നടന്നതായി തെളിവില്ലാത്ത സാഹചര്യങ്ങളിലാണ് ഇത് ചെയ്യുന്നത്. വിൽപ്പന ഇടപാടുകളോ ഏറ്റെടുക്കലുകളോ, വിഷയമായ ഏറ്റെടുക്കലിന് ഏതാനും വർഷങ്ങൾ മാത്രം മുൻപ് നടന്നതാണെങ്കിൽ ഈ രീതി സുരക്ഷിതമാണ്. അതായത്, നാലോ അഞ്ചോ വർഷം വരെ മാത്രം മുൻപ് നടന്നാൽ മതി. അതിനപ്പുറം, അത് അടുത്തുള്ള ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ പോലും സുരക്ഷിതമല്ലാത്ത രീതിയിലേക്ക് മാറിയേക്കാം. കുറഞ്ഞ വർഷങ്ങളുടെ വ്യത്യാസമേയുള്ളൂ എങ്കിൽ വിശ്വസനീയമായ മാനദണ്ഡമായിരിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ളത്, വലിയ വ്യത്യാസമുണ്ടെങ്കിൽ സുരക്ഷിതമല്ലാത്തതും വിശ്വസനീയമല്ലാത്തതുമായ മാനദണ്ഡമായി

---

[8] (2008)14 എസ് സി സി 745

മാറിയേക്കാം.ഉദാഹരണത്തിന്, 1992-ൽ ഏറ്റെടുത്ത ഒരു ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന്, 1970-ലോ 1980-ലോ നടന്ന ഒരു വിൽപ്പനയെയോ ഏറ്റെടുക്കലിനെയോ അടിസ്ഥാനമാക്കി വാർഷിക വർദ്ധനവ് രീതി സ്വീകരിക്കുന്നത് പല അപകടങ്ങൾക്കും ഇടയാക്കിയേക്കാം. കാരണം, വർഷങ്ങൾ കഴിയുന്തോറും വാർഷിക വർദ്ധനവിന്റെ "നിരക്ക്" തന്നെ വലിയ മാറ്റത്തിന് വിധേയമാകാം. കൂടാതെ വിലകളിൽ സ്തംഭനാവസ്ഥ ഉണ്ടാകാനുള്ള സാധ്യതയും വർദ്ധനവിന്റെ നിലവാരത്തെ ബാധിക്കുന്ന വിലകളിൽ പെട്ടെന്നുള്ള കുതിച്ചുചാട്ടവും സംഭവിക്കാം."

11. ***വാസിറും മറ്റൊരാളും v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന***[7] കേസിൽ വാർഷിക വർദ്ധനവ് അനുസരിച്ച് മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതി ഒരു ബദലായി പരിഗണിച്ചിരുന്നു എന്നത് ശരിയാണ്. എന്നാൽ ആ കേസിൽ, സഞ്ചിത വാർഷിക വർദ്ധനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒന്ന് ഉൾപ്പെടെ മൂന്ന് രീതികൾ പരിഗണിച്ചു, ഏറ്റവും ഉയർന്ന മൂല്യനിർണ്ണയത്തിലേക്ക് നയിച്ച രീതി സ്വീകരിച്ചു. എന്നാൽ ***ഒഎൻജിസി ലിമിറ്റഡിൽ***[8] നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള നിയമം വളരെ വ്യക്തമാണ്.

സഞ്ചിത വാർഷിക വർദ്ധനവിന്റെ രീതിയാണ് പിന്തുടരുന്നതെങ്കിൽ, ***വാസിറും മറ്റൊരാളും v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന***[7] കേസിലെ മൂല്യനിർണ്ണയത്തെക്കാൾ സഞ്ചിത വർദ്ധനവ് വിൽപ്പന ആധാരത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള മൂല്യനിർണ്ണയത്തെ

മാറ്റിസ്ഥാപിക്കണം, അതാണ് സാധാരണയായി ഏറ്റവും സുരക്ഷിതമായ രീതി.

12. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, ഹൈക്കോടതിയുടെ ഇപ്പോഴത്തെ അപ്പീലിലുള്ള തീരുമാനം ഒരു മാറ്റവും ആവശ്യമില്ലാത്തതിനാൽ ഈ അപ്പീലുകൾ ചെലവുകളില്ലാതെ തള്ളിയിരിക്കുന്നു.

ദേവിക ഗുജറാൾ

അപ്പീലുകൾ തള്ളി.