## നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

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.

**എം/എസ് അകൃയിൻറ്റഡ് റിയൽറ്റേഴ്സ് എൽഎൽപി മുതലായവർ**

**v.**

**ഹരിയാന സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും**

**(2021 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 1330-1332)**

**2021 ഏപ്രിൽ 08**

**[ജസ്റ്റിസ് ഉദയ് ഉമേഷ് ലളിത്, ജസ്റ്റിസ് വിനീത് ശരൺ]**

*1894-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമം: നഷ്ടപരിഹാരം - ഭൂമി കാർഷിക സ്വഭാവമുള്ളതും ഹൈവേയിൽ നിന്ന് അകലെയുള്ളതുമാണ് - 2002-ൽ, ഇൻഡസ്ട്രിയൽ മോഡൽ ടൗൺഷിപ്പ്, മനേസർ, ഗുഡ്ഗാവ് എന്നിവയുടെ രണ്ടാം, മൂന്നാം, നാലാം ഘട്ടങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, നാഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ, ബാസ് കുസ്സ, ബാസ് ഹരിയ, ധന, മനേസർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ നിയമത്തിലെ സെക്ഷൻ 4 പ്രകാരം ആരംഭിച്ചു - ഹൈക്കോടതി 2018.03.09-ലെ മദൻ പാൽ III എതിരെ ഹരിയാന സംസ്ഥാനം എന്ന കേസിലെ വിധിപ്രകാരം നാഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ, ബാസ് കുസ്സ, ബാസ് ഹരിയ, ധന എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ (രണ്ടാം, മൂന്നാം ഘട്ടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെട്ടവ) ഭൂമിയുടെ വിപണി വില ഏക്കറിന് 41.40 ലക്ഷം രൂപയായി നിശ്ചയിച്ചു; മനേസർ ഗ്രാമത്തിലെ (നാലാം ഘട്ടത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ടവ) ഭൂമിക്കുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം ഏക്കറിന് 62.10 ലക്ഷം രൂപയായി നിശ്ചയിച്ചു - അതിൽ നിന്നുള്ള അപ്പീലുകൾ വാസിർ ആൻറ് അനദർ എതിരെ ഹരിയാന സംസ്ഥാനം എന്ന കേസിലെ 2019.01.11-ലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധി പ്രകാരം പരിഹരിക്കപ്പെട്ടു, അത് 2019.02.08-ലെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം ഭേദഗതി വരുത്തി - അതായത്, ഇപ്പോൾ അപ്പീലിന് വിധേയമായ ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിക്കുശേഷമാണ് ഇത് സംഭവിച്ചത് - ഇപ്പോഴത്തെ കേസുകളിലെ വിധിയുടെ അടിസ്ഥാനമായ എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി എതിരെ റോഷൻ ലാൽ ആൻഡ് അദേഴ്സ് എന്ന കേസിലെ ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധി, അതിനുമുമ്പുണ്ടായിരുന്ന മദൻ പാൽ III എന്ന കേസിലെ ഹൈക്കോടതിയുടെ വിലയിരുത്തലിനെയാണ് ആശ്രയിച്ചിരുന്നത് - മദൻ പാൽ III എന്ന കേസിലെ വിലയിരുത്തൽ വാസിർ ആൻറ് അനദർ എതിരെ ഹരിയാന സംസ്ഥാനം എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി കുറച്ചതുകൊണ്ട്, റോഷൻ ലാൽ കേസിൽ ഹൈക്കോടതി എത്തിച്ചേർന്ന വിപണി വില സൈദ്ധാന്തികമായി ഉയർന്നതായിരിക്കും - റോഷൻ ലാൽ കേസിലെ ഏറ്റെടുക്കൽ ഇപ്പോഴത്തെ ഏറ്റെടുക്കലിന് ഒരു വർഷം മുമ്പാണ് നടന്നത് - രണ്ട് കേസുകളിലെയും ഭൂമി മറ്റ് ഭൗതിക കാര്യങ്ങളിൽ സമാനമാണെങ്കിൽ, 2004-ൽ*

*ആദ്യത്തേതിന് കണ്ടെത്തിയ മൂല്യം 2005-ലെ രണ്ടാമത്തെ കൂട്ടം ഭൂമിയുടെ മൂല്യം പരിഗണിക്കുമ്പോൾ ചില വർദ്ധനവിന് വിധേയമായിരിക്കണം - റോഷൻ ലാൽ കേസിലെ വിധി സംസ്ഥാനം ചോദ്യം ചെയ്തില്ലെങ്കിലും, ആ വിധിയിൽ വിലയിരുത്തിയ മൂല്യങ്ങൾ സൈദ്ധാന്തികമായി ഉയർന്ന നിരക്കിലായിരുന്നു എന്ന വസ്തുത നിലനിൽക്കുന്നു, അതുകൊണ്ട് ഭൂവുടമകൾക്ക് ഒരു നേട്ടം ലഭിച്ചു - മൊത്തത്തിലുള്ള സാഹചര്യങ്ങൾ പരിഗണിച്ച്, താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി എതിരെ റോഷൻ ലാൽ ആൻഡ് അദേഴ്സ് എന്ന കേസിൽ വിലയിരുത്തിയ വിപണി വിലയേക്കാൾ 8% ഫ്ലാറ്റ് വർദ്ധനവിന് ഭൂവുടമകൾക്ക് അർഹതയുണ്ടെന്ന് കണക്കാക്കണം - അതിനാൽ ഭൂവുടമകൾക്ക് ഏക്കറിന് 43.61 ലക്ഷം രൂപയേക്കാൾ 8% വർദ്ധനവ് ലഭിക്കും. എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്കും അവർക്ക് അർഹതയുണ്ട്.*

**അപ്പീലുകൾ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട്, കോടതി**

**വിധിച്ചു: 1 .വസീർ ആൻഡ് അനദർ വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന എന്ന കേസിൽ വാർഷിക വർധനവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മൂല്യം കണക്കാക്കുന്നത് ഒരു സാധ്യതയായി പരിഗണിച്ചിരുന്നു. രണ്ടാമതായി, ആ കേസിൽ സ്വീകരിച്ച നിരക്ക് 8% മാത്രമായിരുന്നു. അതിനാൽ, രേഖകളിലുള്ള വിൽപ്പന രേഖകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒരു നിഗമനത്തിലെത്താൻ സാധ്യതയുള്ളപ്പോൾ, *വസീർ ആൻഡ് അനദർ v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന* എന്ന കേസിലെ മൂല്യം മാത്രം അടിസ്ഥാനമായി സ്വീകരിക്കാനാവില്ല. അതുകൊണ്ട് ഈ വാദം അംഗീകരിക്കാനാവില്ല. എന്നിരുന്നാലും, ഈ കേസിലെ ഏറ്റെടുക്കലിനെ *എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ ആൻഡ് അദേഴ്സ്* എന്ന കേസുമായി താരതമ്യം ചെയ്യുമ്പോൾ രണ്ട് കാര്യങ്ങൾ ശ്രദ്ധേയമാണ്.എ) കൊണ്ട്ലി മനേസർ പാൽവാൽ എക്സ്പ്രസ് വേയ്ക്ക് വേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലിനായുള്ള വിജ്ഞാപനം നേരത്തെ പുറപ്പെടുവിച്ചതാണ്. എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി അസിസ്റ്റന്റ് മാനേജർ പറഞ്ഞതനുസരിച്ച്, ചില എക്സിറ്റുകൾ ഒഴികെ ഈ എക്സ്പ്രസ് വേയിൽ നിന്ന് നേരിട്ട് ഈ ഭൂമിയിലേക്ക് പ്രവേശനം സാധ്യമല്ല എന്നത് ശരിയാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഈ കേസിന് ഒരു പുതിയ മാനം കൈവരുന്നു. അതായത്, എക്സ്പ്രസ് വേയിൽ നിന്ന് നേരിട്ട് പ്രവേശനം ഇല്ലെങ്കിൽ പോലും, വികസന സാധ്യതയുടെ കാര്യത്തിൽ ഈ ഭൂമി കൂടുതൽ അടുത്ത് വരുന്നുണ്ട്.**

**ബി) രണ്ടാമതായി, *എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ ആൻഡ് അദേഴ്സ്* എന്ന കേസിലെ ഏറ്റെടുക്കൽ ഈ കേസിലെ ഏറ്റെടുക്കലിന് ഒരു വർഷം മുൻപാണ് നടന്നത്. രണ്ട് കേസുകളിലെയും ഭൂമി ഒരേ സ്വഭാവമുള്ളതാണെങ്കിൽ, 2004-ൽ ആദ്യ കേസിലെ**

ഭൂമിക്ക് കണ്ടെത്തിയ മൂല്യത്തിന് 2005-ലെ ഈ കേസിലെ ഭൂമിക്ക് മൂല്യം കണക്കാക്കുമ്പോൾ സ്വാഭാവികമായും വർധനവ് ഉണ്ടാകണം. [ഖണ്ഡികകൾ 11, 12, 13] [388-എഫ്-എച്ച്; 389 എ-ഡി]

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

2. ഈ കേസിലെ ഭൂമി കാർഷിക സ്വഭാവമുള്ളതും ഹൈവേയിൽ നിന്ന് അകലെയായി സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതുമാണ്. അതേസമയം, *എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ ആൻഡ് അദേഴ്സ്* എന്ന കേസിലെ (പിന്നീട് വസീർ ആൻഡ് അനദർ വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന എന്ന കേസിലെ വിധി കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ) മൂല്യം തന്നെ ഉയർന്നതായിരുന്നു എന്ന വസ്തുത അവഗണിക്കാനാവില്ല. *എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ ആൻഡ് അദേഴ്സ്* എന്ന കേസിനെ സംസ്ഥാനം ചോദ്യം ചെയ്തില്ലെങ്കിലും, ആ വിധിയിൽ നിർണ്ണയിച്ച മൂല്യങ്ങൾ ഉയർന്ന നിലയിലായിരുന്നു എന്നതും ഭൂവുടമകൾക്ക് അതിന്റെ പ്രയോജനം ലഭിച്ചു എന്നതും യാഥാർത്ഥ്യമാണ്. മൊത്തത്തിലുള്ള സാഹചര്യങ്ങൾ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, സമാന സ്വഭാവമുള്ള ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിക്ക് *എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ ആൻഡ് അദേഴ്സ്* എന്ന കേസിൽ വിലയിരുത്തിയ കമ്പോള മൂല്യത്തിന്മേൽ 8% ഫ്ലാറ്റ് വർദ്ധനവിന് ഭൂവുടമകൾക്ക് അർഹതയുണ്ടെന്ന് കരുതണം. അതിനാൽ, ഭൂവുടമകൾക്ക് ഏക്കറിന് 43,61,400 രൂപയുടെ 8% വർദ്ധനവിന് അർഹതയുണ്ട്. എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്കും അവർക്ക് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കും. [ഖണ്ഡികകൾ 14, 15][390-സി-എഫ്]

*ജനറൽ മാനേജർ, ഓയിൽ ആൻഡ് നാച്ചുറൽ ഗ്യാസ് കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡ് വേഴ്സസ് രമേശ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ ആൻഡ് അനദർ* ***(2008) 14 എസ് സി സി 745: [2008] 11 എസ് സി ആർ 927;*** *മദൻ പാൽ III വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന* ***(2018) എസ് സി സി ഓൺലൈൻ പി & എച്ച് 2871 – പരാമർശിച്ചു.***

**പരാമർശിച്ച കേസുകൾ**

[2008] 11 എസ് സി ആർ 927 – പരാമർശിച്ചത് – ഖണ്ഡിക 3 (എഫ്)

[2019] 2 എസ് സി ആർ 571 – പരാമർശിച്ചത് – ഖണ്ഡിക 5 (ഡി)

**സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത :** 2021 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 1330-1332.

പഞ്ചാബ് ആൻഡ് ഹരിയാന ഹൈക്കോടതിയുടെ 2014 ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പറുകൾ 2119, 2542, 2543 (ഒ &എം )ൽ 01.06.2018–ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും ഉള്ള അപ്പീൽ.

കൂടാതെ,

സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 1347–1355/2021, 1393–1400/2021, 1401/2021, 1402/2021, 1403/2021, 1404/2021, 1405/2021, 1408/2021, 1333–1335/2021, 1336–1341/2021, 1342–1346/2021, 1356–1362/2021, 1363–1364/2021, 1365–1366/2021, 1367–1372/2021, 1373–1375/2021, 1376–1388/2021, 1389–1392/2021, 1406/2021, 1407/2021, 1409–1436/2021, 1501–1502/2021, 1503–1507/2021, 1437–1500/2021.

മുതിർന്ന അഭിഭാഷകരായ നരേന്ദർ ഹുഡ, രാമേശ്വർ സിംഗ് മാലിക്, സുശീൽ കെ. ജെയിൻ, അഭിഭാഷകരായ എസ്.പി. ലാലർ, ബി.കെ. ബാഗ്രി, അഭിഷേക് യാദവ്, ദേവേഷ് കുമാർ ത്രിപാഠി, അഭയ് പ്രതാപ്, മിസ്. മഞ്ജു ജെറ്റ്ലി, സിദ്ധാർത്ഥ് മിത്തൽ, രാജേന്ദ്ര ബേനിവാൾ, പ്രഭാത് കുമാർ, രൺബീർ സിംഗ് യാദവ്, പൂരം മാൽ സൈനി, മിസ്. അൻസു കെ. വർക്കി, എസ്.പി. ഗൗതം, അനിൽ മിത്തൽ, ജിതേഷ് മാലിക്, വിഭ്രതി സുശാന്ത് ഗുപ്ത, റാം നരേഷ് യാദവ്, വികാസ് വർമ്മ, യാദവ് നരേന്ദർ സിംഗ്, പുനീത് ജെയിൻ, മിസ്. അനീഷ ജെയിൻ, ആർ.കെ. വർമ്മ, നിതിൻ ജെയിൻ, മിസ്. സംഗീത താഹ്ബിൽദാർ, ഡോ. (മിസ്സിസ്) വിപിൻ ഗുപ്ത, രാകേഷ് കുമാർ യാദവ്, രാമേശ്വർ പ്രസാദ് ഗോയൽ, ഗഗൻ ഗുപ്ത, ജസ്ബീർ സിംഗ് മാലിക് (മിസ്. ഉഷ നന്ദിനി വി.ക്ക് വേണ്ടി), ഡോ. ശിവ ശർമ്മ, ദയ കൃഷൻ ശർമ്മ, വികാസ് വർമ്മ, വിനോദ് ഗോയൽ, ശ്വേതാങ്ക് ശാന്തനു, പ്രതാപ് ശങ്കർ, സഞ്ജീവ് കെ. ചൗധരി, മിസ്. ശിൽപ്പി ശ്രീവാസ്തവ്, മിസ്. വംശജ ശുക്ല, പരമാനന്ദ് യാദവ്, അഹ്ലുജ പെത്തിയ, സുരേഷ് കെ. കൗശിക്, ദാരംവീർ ശർമ്മ, രവി പൻവാർ, ബി. രാജേഷ്, നരേന്ദർ കുമാർ വർമ്മ, എന്നിവർ കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി..

കോടതിവിധി പ്രസ്താവിച്ചത്

**ജസ്റ്റിസ് ഉദയ് ഉമേഷ് ലളിത്**

1. കാലതാമസം പരിഗണിച്ചു. എല്ലാ വിഷയങ്ങളിലും അവധി അനുവദിച്ചിരിക്കുന്നു.

2. 2013 ലെ ആർഎഫ്എ നമ്പർ. 384 (ഒ&എം) [തേജ് സിംഗ് ആൻഡ് അനദർ v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആൻഡ് അതർസ്] കേസിലെ ഹൈക്കോടതിയുടെ[1] 01.06.2018–ലെ

[1]പഞ്ചാബ് & ഹരിയാന ഹൈക്കോടതി, ചണ്ഡീഗഢ്

വിധിന്യായത്തെയും ഉത്തരവിനെയും ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ടുള്ളതാണ് ഈ അപ്പീലുകൾ. ഇതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വ്യക്തിപരമായ അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കിയത്.

3. ഈ അപ്പീലുകളിലേക്ക് നയിച്ച വസ്തുതകൾ ചുരുക്കത്തിൽ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

എ) വ്യാവസായിക, വാണിജ്യ, വിനോദ, മറ്റ് പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള സംയോജിത വ്യവസായ സമുച്ചയം സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് വേണ്ടി, മനേസർ, ഗുഡ്ഗാവ്, ഫേസ്-VI-ൽ ഇൻഡസ്ട്രിയൽ മോഡൽ ടൗൺഷിപ്പ് സ്ഥാപിക്കുന്നതിനായി നിയമത്തിന്റെ[2] വകുപ്പ് 4 പ്രകാരം 27.09.2005-ലെ വിജ്ഞാപനം വഴി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിച്ചു.

ബി) മേൽപ്പറഞ്ഞ വിജ്ഞാപനത്തെ തുടർന്ന് നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരം 02.06.2006-ൽ പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചു. ഏറ്റെടുക്കാൻ ഉദ്ദേശിച്ച ഭൂമിയുടെ അളവ് 465 ഏക്കർ 5 കനാൽ 7 മർല ആയിരുന്നു, ഇതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ ഹൈക്കോടതി പട്ടികപ്പെടുത്തിയത് ഇപ്രകാരമാണ്:

| "പദ്ധതി | ഗ്രാമങ്ങൾ | വിസ്തീർണ്ണം കനാൽ | വിസ്തീർണ്ണം മർള |
|---|---|---|---|
| ഗതാഗത കേന്ദ്രം | ബാസ് കുസ്സ | 427 | 15 |
| | ബാസ്ഹരിയ | 177 | 8 |
| | ധന | 961 | 13 |
| | കസാൻ | 458 | 10 |
| | ബാസ് ലാംബി | 829 | 18 |
| ഗതാഗത കേന്ദ്രം-II | ധന | 509 | 7 |
| | കസാൻ | 360 | 16" |

സി) 24.01.2007-ലെ അവാർഡുകൾ പ്രകാരം, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ കളക്ടർ ഒരു ഏക്കറിന് 12.50 ലക്ഷം രൂപ നിരക്കിൽ ഭൂമിയുടെ കമ്പോള വില നിർണയിച്ചു.

ഡി) ഭൂവുടമകളുടെ താൽപ്പര്യത്തിൽ ആരംഭിച്ച റഫറൻസുകൾ ഹൈക്കോടതി അതിന്റെ വിധിന്യായത്തിൽ ചർച്ച ചെയ്തത് താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരമാണ്:

"ഉരുഗ്രാമിലെ വിവിധ റഫറൻസ് കോടതികൾ വ്യത്യസ്ത സമയങ്ങളിൽ ഈ വിഷയം കൈകാര്യം ചെയ്തു. ഈ വിഷയത്തിലെ ആദ്യത്തെ അവാർഡ് 18.12.2010-ൽ ധാന ഗ്രാമവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നൽകിയതാണ്. രണ്ട് റഫറൻസ് ഹർജികൾ

[2] ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമം, 1894

പരിഗണിച്ചുകൊണ്ട്, ഭൂമിയുടെ കമ്പോള വിലയായി ഒരു ഏക്കറിന് 46,07,890 രൂപ അനുവദിച്ചു. ഇത് എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. രാം നിവാസ് ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിൽ അറിയപ്പെടുന്ന 2011-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 2453-ന്റെ വിഷയമാണ്. അതുപോലെ, 04.09.2012-ൽ, പ്രസ്തുത ഗ്രാമത്തിനായി 26 റഫറൻസ് ഹർജികൾ തീർപ്പാക്കി, അതേ തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി അനുവദിച്ചു. ഇത് തേജ സിംഗ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 384-ന്റെ വിഷയമാണ്. 04.12.2012-ൽ പ്രസ്തുത ഗ്രാമത്തിനായി മറ്റൊരു അവാർഡ് നൽകി, അതിലും ഇതേ തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകി. ഇത് മർവാൻ ആന്റ് അദേഴ്സ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 2874-ന്റെ വിഷയമാണ്. ഇതിനെത്തുടർന്ന് 22.03.2013-ൽ മറ്റൊരു അവാർഡ് നൽകി, ഇത് സുനിത ദേവി v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2016-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 402-ന്റെ വിഷയമാണ്. 09.05.2013-ൽ മറ്റൊരു അവാർഡ് നൽകി, അതിലും ഇതേ തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി അനുവദിച്ചു. ഇത് രൺബീർ സിംഗ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന എന്ന പേരിലുള്ള 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 6369-ന്റെ വിഷയമാണ്.

എന്നിരുന്നാലും, 07.10.2013-ലെ അവാർഡ് പ്രകാരം, റഫറൻസ് കോടതി 50,70,359 രൂപ അനുവദിച്ചു. ഇത് എം/എസ് അസൈലം എസ്റ്റേറ്റ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 7913-ന്റെ വിഷയമാണ്. അതേസമയം, 23.11.2013-ലെ അവാർഡ് പ്രകാരം, സിരി ചന്ദ് ആന്റ് അദേഴ്സ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2014-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 2091-ന്റെ വിഷയത്തിൽ, നേരത്തെ അനുവദിച്ചിരുന്ന 46,07,890 രൂപ നിലനിർത്തി. ധാന ഗ്രാമത്തിനായി 17.03.2015-ന് മറ്റൊരു അവാർഡ് നൽകി, ഇത് ഉദയ് സിംഗ് ആന്റ് അദേഴ്സ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2015-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 3743-ന്റെ വിഷയമാണ്. അതിലും 46,07,890 രൂപ അനുവദിച്ചു.

കസാൻ ഗ്രാമത്തിനായി, 03.10.2012-ലെ അവാർഡ് പ്രകാരം, ലാൽ സിംഗ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 2086-ന്റെ വിഷയത്തിൽ, 24 റഫറൻസ് ഹർജികൾ തീർപ്പാക്കിക്കൊണ്ട് 50,70,359 രൂപ അനുവദിച്ചു.

ബാസ് ഹരിയ ഗ്രാമത്തിലെ ഭൂമിക്ക്, 09.11.2011-ലെ അവാർഡ് പ്രകാരം, സരൂപ് ആന്റ് അനദർ v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2014-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 3426-ന്റെ വിഷയത്തിൽ 46,07,890 രൂപ അനുവദിച്ചു. സോഹൻ ലാൽ ആന്റ് അദേഴ്സ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 1971-ൽ 10.11.2012-ലെ അവാർഡ് പ്രകാരം റഫറൻസ് കോടതി അതേ തുക

നഷ്ടപരിഹാരമായി അനുവദിച്ചു. അതിനുശേഷം, 29.04.2013-ന് ബാസ് ഹരിയ ഗ്രാമത്തിനായി നൽകിയ മറ്റൊരു അവാർഡ്, എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി ആന്റ് അദേഴ്സ് v. ചുണ്ണി ലാൽ ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 7119-ന്റെ വിഷയത്തിൽ അതേ തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി കണക്കാക്കി. തുടർന്ന്, 01.09.2015-ന് നൽകിയ അവാർഡ് പ്രകാരം, ജയ് പാൽ സിംഗ് ആന്റ് അദേഴ്സ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2016-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 16-ന്റെ വിഷയത്തിൽ, റഫറൻസ് കോടതി അതേ തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി നിശ്ചയിച്ചു.

മറ്റൊരു റഫറൻസ് കോടതി 10.11.2012-ന് 32 റഫറൻസ് ഹർജികൾ തീർപ്പാക്കിക്കൊണ്ട്, ബാസ് ലംബി ഗ്രാമത്തിനായി, ബൽബീർ v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 958-ന്റെ വിഷയത്തിൽ, 829 കനാലും 18 മാറുളയും ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിന് 46,07,890 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം അനുവദിച്ചു.

ബാസ് ഖുസ്ല ഗ്രാമത്തിനായി, 28.09.2013-ന് 54 റഫറൻസ് ഹർജികൾ തീർപ്പാക്കിക്കൊണ്ട്, സംയോജിത രീതി പ്രയോഗിച്ച് 68,32,893 രൂപ അനുവദിച്ചു. ഇത് എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. അമർ പാൽ ആന്റ് അദേഴ്സ് എന്ന പേരിലുള്ള 2014-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 4004-ന്റെ വിഷയമാണ്. അതുപോലെ, 2015-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 4424 ആയ ഈശ്വർ @ സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആന്റ് അദേഴ്സ്, 01.10.2014-ലെ അവാർഡുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്, അതിലും 68,32,893 രൂപ അനുവദിച്ചു.

18.12.2011-ലെ അവാർഡ് പ്രകാരം ധാന ഗ്രാമത്തിന്റെ കമ്പോള വില നിർണയിച്ചപ്പോൾ, റഫറൻസ് കോടതി എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. പ്രാൻ സുഖ് (2010) 11 എസ സി സി 175-ലെ നഷ്ടപരിഹാരം കണക്കിലെടുത്തു. അതിൽ ഇൻഡസ്ട്രിയൽ മോഡൽ ടൗൺഷിപ്പ്, ഫേസ്-I, മനേസർ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള 15.11.1994-ലെ വിജ്ഞാപനത്തിന് നഷ്ടപരിഹാരമായി 20 ലക്ഷം രൂപ അനുവദിച്ചിരുന്നു. കസാൻ, ബാസ് ഖുസ്ല, ബാസ് ഹരിയ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് പുറമെ, ഫേസ്-III വികസനത്തിന് വേണ്ടിയുള്ള 07.03.2002-ലെ ധാന ഗ്രാമത്തിന്റെ വിജ്ഞാപനത്തിന്, ഒരു റഫറൻസ് കോടതി ഈ കോടതി നിർണയിച്ച 15 ലക്ഷം രൂപയ്ക്ക് 12% വർദ്ധനവ് നൽകി 28,15,849 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരമായി അനുവദിച്ചിരുന്നു. പ്രാൻ സുഖിന്റെ കേസിൽ (മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചത്) സുപ്രീം കോടതി 20 ലക്ഷം രൂപയായി മൂല്യം വർദ്ധിപ്പിച്ചതിനാൽ, 15.11.1994-ലെയും 27.09.2005-ലെയും വിജ്ഞാപനങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള 10 വർഷം, 10 മാസം, 12 ദിവസത്തെ സമയവ്യത്യാസത്തിന് 12% വർദ്ധനവ് നൽകിക്കൊണ്ട്, 46,07,890 രൂപ കമ്പോള വിലയായി കണക്കാക്കുന്നതിന് ഇത് ആശ്രയിച്ചു. അതിനാൽ, അവകാശികൾ

ആവശ്യപ്പെട്ട വിഹിതവും അവരുടെ ഭാഗത്ത് തീരുമാനിച്ചു, കൂടാതെ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിന്റെ അവകാശവാദം നിഷേധിക്കുകയും ചെയ്തു."

ഒരു പ്രത്യേക ഗ്രാമമായ ധനയിൽ, 2013 ഒക്ടോബർ 7-ലെ ഒരു അവാർഡ് പ്രകാരം, മറ്റൊരു റെഫറൻസ് കോടതി, കസാൻ ഗ്രാമത്തിലെ 2012 ഒക്ടോബർ 3-ലെ അവാർഡിനെ ആശ്രയിച്ച്, ഉയർന്ന നഷ്ടപരിഹാര തുകയായ Rs. 50,70,359/- അനുവദിച്ചു. കാരണം, അത് ഒരേ വിജ്ഞാപനത്തിന്റേതും ഒരേ പൊതു ആവശ്യത്തിന് വേണ്ടിയുള്ളതുമാണ്. അതായത്, റോഡുകൾ, ജലവിതരണം, മലിനജല നിർമാർജനം, വൈദ്യുതി തുടങ്ങിയ അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളും മറ്റ് പൊതു സൗകര്യങ്ങളും പൂർത്തീകരിക്കുന്നതിന് വേണ്ടിയുള്ളതായിരുന്നു.

അതുകൊണ്ട് തന്നെ, ഒരേ ഏറ്റെടുക്കലിന്, ധന ഗ്രാമത്തിൽ .46,07,890/-രൂപയും 50,70,359/- രൂപയും നഷ്ടപരിഹാരമായി അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ട്. അതുപോലെ, കസാൻ ഗ്രാമത്തിലും 50,70,359/- രൂപയുംനഷ്ടപരിഹാരമായി ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ, ബസ് ഖുസ്സ ഗ്രാമത്തിൽ, റെഫറൻസ് കോടതി യാതൊരു വിധത്തിലും ആ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമി മികച്ചതോ കൂടുതൽ നല്ല സ്ഥാനത്തോ ഉള്ളതാണെന്ന് കണ്ടെത്തുകയോ, ബന്ധപ്പെട്ട സൈറ്റ് പ്ലാനുകൾ പരിശോധിക്കുകയോ ചെയ്യാതെ 68,32,893/- രൂപയും നഷ്ടപരിഹാരമായി അനുവദിച്ചു.

ii)റെഫറൻസുകളിലെ ഉത്തരവുകളുടെയും നഷ്ടപരിഹാരമായി അനുവദിച്ച തുകകളുടെയും സംക്ഷിപ്ത വിവരങ്ങൾ സൗകര്യത്തിനായി പട്ടികപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു:-

| ക്രമനമ്പർ | തീയതി | ഏക്കറിന് നൽകുന്ന നഷ്ടപരിഹാരത്തുക (ലക്ഷങ്ങളിൽ |
|---|---|---|
| റീ:ധന ഗ്രാമം | | |
| 1 | 18.12.2010 | 46.07 |
| 2 | 04.09.2012 | 46.07 |
| 3 | 04.12.2012 | 46.07 |
| 4 | 22.03.2013 | 46.07 |
| 5 | 09.05.2013 | 46.07 |
| 6 | 07.10.2013 | 46.07 |
| 7 | 23.11.2013 | 46.07 |
| 8 | 17.03.2015 | 46.07 |

| | | |
|---|---|---|
| റീ: കസാൻ ഗ്രാമം | | |
| 9 | 03.10.2012 | 50.70 |
| റീ :ബാസ് ഹരിയ ഗ്രാമം | | |
| 10 | 09.11.2011 | 46.07 |
| 11 | 10.11.2012 | 46.07 |
| 12 | 29.04.2013 | 46.07 |
| 13 | 01.09.2015 | 46.07 |
| റീ: ബാസ് ലാംബി ഗ്രാമം | | |
| 14 | 10.11.2012 | 46.07 |
| റീ:ബാസ് കുസ്സ ഗ്രാമം | | |
| 15 | 28.09.2013 | 68.32 |
| 16 | 01.10.2014 | 68.32" |

ഇപ്രകാരം, 6, 9, 15, 16 എന്നീ ക്രമനമ്പറുകളിലെ കേസുകൾ ഒഴികെ, മാർക്കറ്റ് മൂല്യം ഏക്കറിന് 46.07 ലക്ഷം രൂപയായി സ്ഥിരമായി നിശ്ചയിച്ചു.

എഫ്) ഏറ്റെടുക്കൽ അതോറിറ്റിയായ എച്ച്എസ്ഐഐഡിസിയും[3] ഭൂവുടമകളും 114 അപ്പീലുകളും 19 ക്രോസ് ഒബ്ജക്ഷനുകളും ഫയൽ ചെയ്ത് ഹൈക്കോടതിയെ സമീപിച്ചു. ഹൈക്കോടതി താഴെ പറയുന്ന ചോദ്യങ്ങൾ പരിഗണനയ്ക്കായി രൂപീകരിച്ചു:

"(i) 1994 നവംബർ 15-ലെ വിജ്ഞാപനത്തിനും 2005 സെപ്റ്റംബർ 27-ലെ ഏറ്റെടുക്കലിനും ഇടയിൽ 10 വർഷവും 10 മാസവും വ്യത്യാസമുണ്ടായിരുന്നതിനാൽ, ആ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വർധനവ് അനുവദിക്കാൻ ബാധ്യതയുണ്ടോ, അവാർഡുകൾ ആ കാരണത്താൽ നിലനിൽക്കുന്നതാണോ? ;

(i) 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 3381-ലെ 'എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ & മറ്റുള്ളവർ' എന്ന കേസിലെ പ്രധാന കേസിൽ 2018 മെയ് 25-ന് തീർപ്പാക്കിയതും, ഐ

[3] ഹരിയാന സ്റ്റേറ്റ് ഇൻഡസ്ട്രിയൽ ആൻഡ് ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ ഡെവലപ്മെന്റ് കോർപ്പറേഷൻ

എം ടി മാനേസറിന്റെ ഫേസ്-V-നു വേണ്ടിയുള്ള നൗറംഗ്പൂർ ഗ്രാമവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതുമായ, എം/എസ് കൺവേ ഡെവലപ്പേഴ്സ് ലിമിറ്റഡിന് അനുകൂലമായി 2004 ഓഗസ്റ്റ് 16-ന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ആധാരം പരിഗണിക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥമാണോ, അതേസമയം ഇപ്പോഴത്തെ ഏറ്റെടുക്കൽ ഐ എം ടി മാനേസറിന്റെ ഫേസ്-IV ആയ ട്രാൻസ്പോർട്ട് ഹബ്ബിനു വേണ്ടിയുള്ളതാണ്.

(ii) 2005 സെപ്റ്റംബർ 27-ലെ വകുപ്പ് 4 വിജ്ഞാപന തീയതി പ്രകാരം ധാന, കസാൻ, ബാസ് ഛറിയ, ബാസ് ഖുൽസ, ബാസ് ലാംബി എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിയുടെ പ്രസക്തമായ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം എന്താണ്?"

***ജനറൽ മാനേജർ, ഓയിൽ ആൻഡ് നാച്ചുറൽ ഗ്യാസ് കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡ് v. രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ & മറ്റുള്ളവർ*** എന്ന കേസിലെ വിധിന്യായത്തെ ആശ്രയിച്ച്, ഹൈക്കോടതി ആദ്യ ചോദ്യത്തിന് ഭൂവുടമകൾക്ക് എതിരായി മറുപടി നൽകി. റെക്കോർഡിലെ തെളിവുകൾ പരിഗണിച്ച്, ഹൈക്കോടതി 2018 മെയ് 25-ന് ***എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ & മറ്റുള്ളവർ*** എന്ന കേസിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തെ ആശ്രയിച്ചു. ആ കേസിൽ, ദേശീയപാതയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന നൗറംഗ്പൂർ, ലഖ്നോല ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് ഏക്കറിന് 48,46,000 രൂപ വിലയിരുത്തുന്നതിന് 2003 ഓഗസ്റ്റ് 17-ലെ ആധാരം [എക്സിബിറ്റ്.പി -13] ഏറ്റവും ഉചിതമായ വിൽപ്പന ഉദാഹരണമായി കണ്ടെത്തി. അതേസമയം, ഹൈവേയിൽ നിന്ന് അകലെ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഭൂമികൾക്ക് 10% കുറവ് വരുത്തുകയും, സികോഹ്പൂർ, നവാഡ ഫത്തേപൂർ, നഹർപൂർ കസാൻ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് ഏക്കറിന് 43,61,400 രൂപ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്തു.

ഈ കേസിലെ ഭൂമികൾ സികോഹ്പൂർ, നവാഡ ഫത്തേപൂർ, നഹർപൂർ കസാൻ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികളുമായി താരതമ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയുന്നതാണെന്ന് കണ്ടെത്തിയ ഹൈക്കോടതി, നിലവിലെ ഏറ്റെടുക്കലുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഭൂമികൾക്ക് 43,61,400 രൂപ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം നിശ്ചയിച്ചു. പ്രസക്തമായ ചർച്ച താഴെ പറയുന്നതാണ്:-

"50. മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. ഷൈലേന്ദർ ജെയിൻ ഉന്നയിച്ച വാദം, നൗറംഗ്പൂർ ഗ്രാമത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന, എം/എസ് കൺവേ ഡെവലപ്പേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന് അനുകൂലമായി 2004 ഓഗസ്റ്റ് 16-ന് നടന്ന വിൽപ്പന, ഏക്കറിന് 57,60,000 രൂപയ്ക്ക് ആയിരുന്നു എന്നും, അത് പ്രസക്തമായ വിൽപ്പന ഉദാഹരണമായി കണക്കാക്കണമെന്നും ഈ 5 ഗ്രാമങ്ങളുടെ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് പരിഗണിക്കണമെന്നും ഉള്ളത്, ഒറ്റനോട്ടത്തിൽ ആകർഷകമായി തോന്നാമെങ്കിലും, അത് അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. വ്യാവസായിക, വാണിജ്യ, വിനോദ, മറ്റ് പൊതു

ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഇൻഡസ്ട്രിയൽ മോഡൽ ടൗൺഷിപ്പിന്റെ ഫേസ്-II-നുവേണ്ടി ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത സമീപ ഗ്രാമങ്ങളായ നൗറംഗ്പൂർ, സികോഹ്പൂർ, നവാഡ ഫത്തേപൂർ, നഹർപൂർ കസാൻ, ലഖ്നോല എന്നിവിടങ്ങളിലെ കേസുകൾ തീർപ്പാക്കുമ്പോൾ, 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നമ്പർ 3381-ലെ എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ & മറ്റുള്ളവർ എന്ന കേസിലെ 2004 സെപ്റ്റംബർ 17-ലെ വിജ്ഞാപനത്തിനായി ഈ വിൽപ്പന ആധാരം പരിഗണിച്ചിരുന്നു. ലഖ്നോല, നൗറംഗ്പൂർ എന്നീ 2 ഗ്രാമങ്ങൾ ഹൈവേയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതിനാൽ 2004 സെപ്റ്റംബർ 17-ലെ വിജ്ഞാപനത്തിന് ഏക്കറിന് 48,46,000 രൂപയായി മാർക്കറ്റ് മൂല്യം കണക്കാക്കി. നഹർപൂർ കസാൻ, നവാഡ ഫത്തേപൂർ, സികോഹ്പൂർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഉൾപ്രദേശങ്ങളിലും ഹൈവേയിൽ നിന്ന് അകലെയും സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഭൂമികൾക്ക് 43,61,400 രൂപ നൽകി. ഈ കേസിലും, വിൽപ്പന ആധാരത്തിന്റെ സ്ഥാനം സൈറ്റ് പ്ലാനുകളിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ലെന്നും, തെളിവുകളിൽ നിന്ന് ഇത് പ്രധാന റോഡായ ദേശീയപാത നമ്പർ 8-ൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതാണെന്നും ഒരു ഡെവലപ്പർക്ക് അനുകൂലമായതാണെന്നും വ്യക്തമാണ്. അതിനാൽ, സൈറ്റ് പ്ലാൻ പ്രകാരം പ്രധാന ഹൈവേയോട് ചേർന്നുള്ള നൗറംഗ്പൂർ, ലഖ്നോല എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികളുടെ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം കണക്കാക്കുന്നതിന് ഈ വിൽപ്പന ആധാരം പരിഗണിച്ചു. മാർക്കറ്റ് മൂല്യം ഏകദേശം 57 ലക്ഷം രൂപയായി കണക്കാക്കി. എന്നിരുന്നാലും, 2003 ഓഗസ്റ്റ് 17-ലെ ആധാരത്തിന്റെ (എക്സിബിറ്റ്.പി13) അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ലഖ്നോല ഗ്രാമത്തിൽ എം/എസ് റിലയൻസ് ഇൻഡസ്ട്രീസ് ലിമിറ്റഡിന് 8 കനാൽ 8 മാർല സ്ഥലം വിറ്റത്, സൈറ്റ് പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള വിവരണം അനുസരിച്ച് തെക്ക് ഭാഗത്ത് ദേശീയപാത നമ്പർ 8-ൽ 75.8 മീറ്റർ മുൻവശം ഉണ്ടായിരുന്നു. അതിനാൽ, ആ പ്രദേശത്ത് നടക്കുന്ന വികസനം കണക്കിലെടുത്ത്, 12% വർധനവ് അതായത് 6,10,828 രൂപ നൽകി ഏക്കറിന് 50,90,238 രൂപയായി മൂല്യം കണക്കാക്കി. അങ്ങനെ ഒരു ഏക്കറിന് 57,01,066 രൂപയായി കണക്കാക്കുകയും അതിനുശേഷം 15% കുറവ് വരുത്തി ഹൈവേയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന നൗറംഗ്പൂർ, ലഖ്നോല ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിക്ക് 48,45,907 രൂപ (ഏകദേശം 48,46,000 രൂപ) ആയി മാർക്കറ്റ് മൂല്യം നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്തു. ഹൈവേയിൽ നിന്ന് ഉൾപ്രദേശങ്ങളിലും അകലെയും സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഭൂമികൾക്ക് 10% കൂടി കുറവ് വരുത്തുകയും, അതനുസരിച്ച് സികോഹ്പൂർ, നവാഡ ഫത്തേപൂർ, നഹർപൂർ കസാൻ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിക്ക് 43,61,400 രൂപയായി തുക വീണ്ടും കുറച്ചു."

51. മുകളിൽ പറഞ്ഞ ഖണ്ഡികകളിൽ രേഖകളും തെളിവുകളും വിശദമായി ചർച്ച ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി ദേശീയപാത നമ്പർ 8-ൽ നിന്ന് 7 മുതൽ 10 കിലോമീറ്റർ വരെ ദൂരത്തിലായതുകൊണ്ട്, ഹൈവേയോട് ചേർന്നുള്ളതും ഗ്രഡ്ഗാവ്

പട്ടണത്തോട് അടുത്തുള്ളതുമായ ഭൂമിയുടെ ആനുകൂല്യങ്ങൾ ഇതിന് നൽകാനാവില്ല എന്ന് വ്യക്തമാണ്. നൗറംഗ്പൂർ ഗ്രാമം മനേസറിനുമപ്പുറം ഗുഡ്ഗാവിനോടടുത്താണ് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നത്. മാർക്കറ്റ് മൂല്യം കണക്കാക്കുമ്പോൾ സമീപ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിയുടെ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം പരിഗണിക്കാമെന്ന വാദം ഈ കേസിൽ ബാധകമല്ല. കാരണം, സൈറ്റ് പ്ലാനുകൾ പരിശോധിച്ചാൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട 5 ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിക്കും നൗറംഗ്പൂർ ഗ്രാമത്തിനും ഇടയിൽ നിരവധി റെവന്യൂ എസ്റ്റേറ്റുകൾ ഉണ്ടെന്ന് മനസ്സിലാക്കാൻ സാധിക്കും. സൈറ്റ് പ്ലാൻ (2013-ലെ ആർ എഫ് എ നം.384,റ്റേജ് സിംഗിന്റെ കേസ്സിലെ എക്സ്ബിറ്റ്.പി. 222, എക്സ്ബിറ്റ് ആർ.1) കാണിക്കുന്നത്, ഈ ഭൂമി ഹൈവേയിൽ നടക്കുന്ന വികസനത്തിന്റെ അവസാന ഭാഗത്താണെന്നും ദേശീയപാതയിൽ നിന്ന് അകലെയാണെന്നുമാണ്. നഹർപൂർ കസാൻ, ലഖ്നൗള, മനേസാർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ റെവന്യൂ എസ്റ്റേറ്റുകൾ ഏറ്റെടുത്ത ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമിയുടെ ഇടയിൽ വരും. ദേശീയപാത നമ്പർ 8-നോട് അടുത്താണെന്ന് പല കേസുകളിലും വാദിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, അപ്പീൽ നൽകിയ കോർപ്പറേഷൻ ഇത് ദേശീയപാതയിൽ നിന്ന് 7-10 കിലോമീറ്റർ അകലെയാണെന്ന് പലതവണ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, എം/എസ് കോൺവേ ഡെവലപ്പേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്ന് അനുകൂലമായുള്ള വിൽപ്പന രേഖ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം നിശ്ചയിക്കാൻ വിശ്വസനീയമായ ഒരു ഉദാഹരണമായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല. അതിനാൽ, പ്രസ്തുത വിധി തള്ളിക്കളയുന്നു.

52. അതിനാൽ, മാർക്കറ്റ് മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നത് ബന്ധപ്പെട്ട ഗ്രാമങ്ങളിലെ അല്ലെങ്കിൽ സമീപ ഗ്രാമങ്ങളിലെ സമീപകാല വിൽപ്പന രേഖകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രമായിരിക്കണം. നേരത്തെ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, 2013-ലെ ആർ എഫ് എ നം.3381 എച്ച്എസ്ഐഡിസി (ഇപ്പോൾ എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ &മറ്റുള്ളവരും എന്ന കേസിൽ, ലഖ്നൗള ഗ്രാമത്തിലെ എം/എസ് റിലൈൻസ് ഇൻഡസ്ട്രീസ്സ് അനുകൂലമായുള്ള വിൽപ്പന രേഖ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം കണക്കാക്കാൻ പരിഗണിച്ചിരുന്നു. നഹർപൂർ കസാൻ ഗ്രാമത്തിലെ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം ആവശ്യമായ കുറവ് വരുത്തിയ ശേഷം ₹43,61,400/- ആയി നിശ്ചയിച്ചിരുന്നു. നഹർപൂർ കസാൻ സമീപ ഗ്രാമമായതുകൊണ്ട് ഈ വിധി ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം വിലയിരുത്തുന്നതിനുള്ള ഒരു പ്രസക്തമായ തെളിവായി കണക്കാക്കാം. രണ്ട് വിജ്ഞാപനങ്ങളും തമ്മിൽ ഒരു വർഷത്തെ വ്യത്യാസമുണ്ട്. ആദ്യ വിജ്ഞാപനം 17.09.2004-ലും, ഈ വിജ്ഞാപനം 27.09.2005-ലുമാണ്. നേരത്തെ മഖ്ടാൻ പാൽ -III (മുകളിൽ പരാമർശിച്ച) കേസിൽ വ്യവസായങ്ങളെ പ്രോത്സാഹിപ്പിച്ചുകൊണ്ട് ഈ പ്രദേശത്ത് വലിയ വികസനങ്ങൾ നടക്കുന്നുണ്ടെന്നും മാരുതി സുസുക്കി ലിമിറ്റഡ് പോലുള്ള വലിയ കമ്പനികൾ ഇവിടെ വന്നിട്ടുണ്ടെന്നും ശ്രദ്ധിച്ചിരുന്നു. അതിനാൽ, 10%

വർദ്ധനവ് സുരക്ഷിതമായി അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്, ഇത് മാർക്കറ്റ് മൂല്യം ഒരു ഏക്കറിന് 47,96,540/- രൂപയായി ഉയർത്തും. എന്നിരുന്നാലും, ഭൂമിയുടെ സ്ഥാനം പരിഗണിച്ച് ഈ ആനുകൂല്യം നൽകാൻ കഴിയില്ല. കാരണം, ഭൂമി ഉൾഭാഗത്തായതുകൊണ്ട് ഒരു വർഷം കഴിഞ്ഞിട്ടും ഒരേ മൂല്യം ലഭിക്കാൻ സാധ്യതയില്ല. അതിനാൽ, ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട 5 ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികളുടെ അതായത് ധന, കസാൻ, ബാസ് ഹറിയ, ബാസ് ലാംബി, ബാസ് ഖുസ്സ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികളുടെ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം നഹർപൂർ കസാൻ ഗ്രാമത്തിന് അനുവദിച്ച അതേ തുകയായ 43,61,400/- രൂപ ഒരു ഏക്കറിന്, നിയമപരമായ മറ്റ് ആനുകൂല്യങ്ങളോടെ, വിലയിരുത്താവുന്നതാണ്.

സ്ഥിരീകരണം ലൊക്കേഷൻ അനുസരിച്ച്, ഹൈക്കോടതി ഈ ഏറ്റെടുക്കലുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഭൂമി ഷിക്കോപൂർ, നവാഡ ഫത്തേഹാബാദ്, നഹർപൂർ കസാൻ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് സമാനമാണെന്ന് കണ്ടെത്തി. കോടതി സൈറ്റ് പ്ലാൻ എക്സിബിറ്റ് പി.222 ആശ്രയിച്ചു. രണ്ട് വിജ്ഞാപനങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള ഒരു വർഷത്തെ വ്യത്യാസവും കോടതി പരിഗണിച്ചു, അതായത് മുൻ കേസിലെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം 17.09.2004-ൽ ആയിരുന്നു, എന്നാൽ ഇപ്പോഴത്തെ കേസിലെ വിജ്ഞാപനം 27.09.2005-ൽ ആയിരുന്നു. യുക്തിപരമായി 10% വർദ്ധനവ് അനുവദിക്കാമെന്ന് നിരീക്ഷിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, ഭൂമിയുടെ സ്ഥാനം പരിഗണിച്ച്, ഒരു വർഷം കഴിഞ്ഞിട്ടും മൂല്യത്തിൽ യാതൊരു വ്യത്യാസവും ഉണ്ടാകില്ലെന്ന് കോടതിക്ക് ബോധ്യപ്പെട്ടു, അതിനാൽ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമികളുടെ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം ഒരു ഏക്കറിന് 43,61,400/-രൂപയായി കണക്കാക്കി.

ഇതനുസരിച്ച് എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീലുകൾ അനുവദിക്കുകയും ഭൂവുടമകൾ ഉന്നയിച്ച വെല്ലുവിളികൾ തള്ളിക്കളയുകയും ചെയ്തു.

4. ഇതിൽ അതൃപ്തരായ ഭൂവുടമകളാണ് ഈ അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്തത്. സംസ്ഥാനമോ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന സ്ഥാപനമോ അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്തിട്ടില്ല, അതിനാൽ ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിൽ വർദ്ധനവിന് അർഹതയുണ്ടോ എന്ന് പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഈ അപ്പീലുകളുടെ പരിധി പരിമിതമാണ്.

5. ഭൂവുടമകളുടെ പേരിൽ സമർപ്പിക്കപ്പെട്ട കാര്യങ്ങൾ:-

(എ) ഈ അപ്പീലുകളിലെ ഭൂമി കുണ്ട്ലി-മനേസർ-പാൽവാൽ എക്സ്പ്രസ് വേയോട് ചേർന്നാണ് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നത്. അതിനുള്ള വിജ്ഞാപനം ഈ കേസിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് അതായത് 11.01.2005-ൽ പുറപ്പെടുവിച്ചിരുന്നു. അതിനാൽ, ഈ കേസിലെ ഭൂമിക്ക് വലിയ സാധ്യതയുണ്ടായിരുന്നു.

(ബി) ഹൈക്കോടതി 28.04.2004-ലെ വിൽപ്പന രേഖ (ഈ കേസിലെ എക്സ്ഹിബിറ്റ് പി.27) തെറ്റായി തള്ളി. ഈ വിൽപ്പന രേഖ 12 ഏക്കർ ഭൂമിക്ക് ഒരു ഏക്കറിന് ₹1.13 കോടി നിരക്കിൽ വിറ്റതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്.

(സി) ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിനു ശേഷമുള്ള വിൽപ്പന രേഖകളായ എക്സ്ഹിബിറ്റ് പി.11 മുതൽ പി14 വരെയും പി28 മുതൽ പി30 വരെയും ഹൈക്കോടതി തെറ്റായി തള്ളി, ഈ കേസിലെ ഭൂമിയുടെ നഷ്ടപരിഹാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിനു ശേഷമുള്ള വിൽപ്പന രേഖകളിൽ de-escalation ബാധകമാക്കി എളുപ്പത്തിൽ കണക്കാക്കാമായിരുന്നു.

(ഡി) ***വസീറം മാറ്റൊരാളും v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന***[4] കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ മൂല്യനിർണ്ണയം അനുസരിച്ച്, പ്രതിവർഷം 12% എന്ന നിരക്കിൽ സഞ്ചിത വാർഷിക വർദ്ധനവ് ഉചിതമായി നൽകാൻ കഴിയുമായിരുന്നു.

6. സംസ്ഥാനത്തിന്റെ പേരിൽ സമർപ്പിക്കപ്പെട്ടത്, ഷിക്കോപൂർ, നവാഡ ഫത്തേപൂർ, നഹർപൂർ കസാൻ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് മൂല്യനിർണ്ണയത്തിലെത്താൻ 17.08.2003-ലെ വിൽപ്പന രേഖയെ ആശ്രയിച്ചതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് തെറ്റുപറ്റിയിട്ടില്ലെന്നും, പിന്നീട് അതേ മൂല്യനിർണ്ണയം ഈ കേസിലെ ഭൂമികൾക്ക് സ്വീകരിച്ചതിലും തെറ്റില്ലെന്നും ആണ്.

7. ഇൻഡസ്ട്രിയൽ മോഡൽ ടൗൺഷിപ്, മനേസർ, ഗുർഗൺ-ന്റെ II, III, IV ഘട്ടങ്ങൾക്കായി, നഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ, ബാസ് കുസ്സ, ബാസ് ഹരിയ, ധന, മനേസാർ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾ ഏറ്റെടുക്കാനുള്ള നടപടികൾ 06.03.2002, 07.03.2002, 26.02.2002 തീയതികളിലെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ചുകൊണ്ട് ആരംഭിച്ചു. ***മദൻ പാൽ III v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന*** എന്ന കേസിലെ 09.03.2018-ലെ വിധിയിൽ, നഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ, ബാസ് കുസ്സ, ബാസ് ഹരിയ, ധന (ഘട്ടം II, III-ൽ ഉൾപ്പെട്ടത്) എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികളുടെ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം ഒരു ഏക്കറിന് ₹41.40 ലക്ഷമായും, മനേസാർ ഗ്രാമത്തിലെ ഭൂമിയുടെ (ഘട്ടം IV-ൽ ഉൾപ്പെട്ടത്) നഷ്ടപരിഹാരം ഒരു ഏക്കറിന് ₹62.10 ലക്ഷമായും ഹൈക്കോടതി കണക്കാക്കി. അതിൽ നിന്നുള്ള അപ്പീലുകൾ ഈ കോടതി അതിന്റെ 11.01.2019[5]-ലെ വിധിയിലും 08.02.2019[6]-ലെ ഉത്തരവിലും (2019 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ.264-270 ,മറ്റുള്ള അനുബന്ധ കാര്യങ്ങൾ (***വസീറും മറ്റൊരാളും vs. ഹരിയാന സംസ്ഥാനം***[7] വഴി

[4] (2008) 14 എസ് സി സി 745

[5] (2019) 13 എസ് സി സി 101
[6] 2018 എസ് സി സി ഓൺലൈൻ പഞ്ചാബ് & ഹരിയാന 2871
[7] (2019) 13 എസ് സി സി 101

തീരുമാനിച്ചു. ഇത് നിലവിൽ അപ്പീലിന് കീഴിലുള്ള ഹൈക്കോടതി വിധിക്കു ശേഷമായിരുന്നു. ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച പ്രസക്തമായ ഓപ്പറേറ്റീവ് നിർദ്ദേശങ്ങൾ ഇവയായിരുന്നു:

"32. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ,കോടതി നിർദ്ദേശിക്കുന്നു:

32.1 നഹർപൂർ കസാൻ, കസാൻ എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ മാർക്കറ്റ് മൂല്യം ഒരു ഏക്കറിന് 39,54,666/-രൂപ ആയിരിക്കും. കൂടാതെ, എല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങളും നൽകേണ്ടതാണ്.

32.2. ബസ് കുസ്ല, ബസ് ഹരിയ, ധാന എന്നീ ഗ്രാമങ്ങളിൽ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമികൾക്ക് ഒരു ഏക്കറിന് 29,77,333/-രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വിപണി മൂല്യം കണക്കാക്കണം. കൂടാതെ, നിയമപരമായ എല്ലാ ആനുകൂല്യങ്ങളും നൽകേണ്ടതാണ്.

32.3. മാനേസർ ഗ്രാമത്തിലെ ഭൂമികൾക്ക് ഒരു ഏക്കറിന് ₹59,31,999 എന്ന നിരക്കിൽ വിപണി മൂല്യം കണക്കാക്കണം. കൂടാതെ, നിയമപരമായ എല്ലാ ആനുകൂല്യങ്ങളും നൽകേണ്ടതാണ്."

ശ്രദ്ധേയമായി, നിലവിലെ കേസുകളിലെ തീരുമാനത്തിന് ആധാരമായ ***എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ*** കേസിലെ ഹൈക്കോടതി വിധി, അതിന്റെ മുൻകാല വിധിയായ ***മദൻ പാൽ III v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാനയിലെ***[8] വിലയിരുത്തലിനെ ആശ്രയിച്ചിരുന്നു. ***മദൻ പാൽ III v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാനയിലെ*** വിലയിരുത്തൽ ഈ കോടതി ***വസീറം മറ്റൊരാളും v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാനയിൽ*** കുറച്ചതിനാൽ, സൈദ്ധാന്തികമായി ***എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാൽ*** കേസിൽ ഹൈക്കോടതി കണ്ടെത്തിയ വിപണി മൂല്യം കൂടുതലായിരിക്കാം.

8. എന്നിരുന്നാലും, ഭൂവുടമകളുടെ വാദങ്ങൾ ശരിയാണോ എന്നും വർദ്ധിപ്പിച്ച നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അവർക്ക് അർഹതയുണ്ടോ എന്നും കണ്ടെത്താൻ കോടതി രേഖകൾ പരിശോധിക്കുന്നു.

9. 28.04.2004-ലെ ആധാരം (ഈ കേസിൽ എക്സിബിറ്റ്പി-27) ഹൈക്കോടതി പരിഗണിച്ചത് ഇപ്രകാരമാണ്:

"എം/എസ് ഗില്ലെറ്റ് ഇന്ത്യ-യുടെ 28.04.2004-ലെ ആധാരം വഴി നഹർപൂർ കസാൻ എന്ന വികസിത ഗ്രാമത്തിലെ ഒരു വ്യവസായ സ്ഥാപനം പ്രവർത്തിക്കുന്ന 12.08125 ഏക്കർ ഭൂമി വിറ്റത്, ഷെഡ്യൂൾ-II-ൽ നിന്ന് വ്യക്തമാകും. അതിനാൽ, ലോട്ടോ ഫിനാൻസ് &

[8] (2019) 13 എസ് സി സി 123

ഇൻവെസ്റ്റ്മെന്റ്-ന് ₹13.62 കോടിക്ക് നൽകിയ ഈ ആധാരം വിപണി മൂല്യം കണക്കാക്കാൻ അനുയോജ്യമായ ഒരു ഉദാഹരണമായി കണക്കാക്കാനാവില്ല."

ആധാരത്തിലെ ഷെഡ്യൂൾ II കാണിക്കുന്നത് ഷെഡ്യൂൾ I-ൽ വിവരിച്ച ഭൂമിക്ക് പുറമെ നിർമ്മിത സ്ഥലവും, കാന്റീൻ, അടുക്കള, ഓഫീസുകൾ, 7 എയർ ഹാൻഡ്ലിംഗ് യൂണിറ്റുകൾ, എയർ ക്ലളിംഗ് യൂണിറ്റുകൾ, ഓരോന്നിനും 400 ടൺ ശേഷിയുള്ള സെൻട്രിഫ്യൂഗൽ ചില്ലറുകൾ, വിപുലമായ കേബിളിംഗോടുകൂടിയ ലാൻ നെറ്റ്വർക്കിംഗ്, അഗ്നിശമന ഉപകരണങ്ങൾ എന്നിവയും വിലയിൽ ഉൾപ്പെട്ടിരുന്നു.

അതുകൊണ്ട് ഈ രേഖ ശരിയായി ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടു.

10. ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തതിന് ശേഷമുള്ള ആധാരങ്ങൾ കോടതികൾ ചിലപ്പോഴൊക്കെ ആശ്രയിച്ചിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ, ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് മുൻപുള്ള വിൽപ്പന രേഖകൾ അനുയോജ്യവും പര്യാപ്തവുമാണെന്ന് കണ്ടെത്തുന്ന ഒരു കേസിൽ, ഏറ്റെടുക്കലിന് ശേഷമുള്ള വിൽപ്പനകൾക്ക് മുൻപുള്ള വിൽപ്പനകളെ മറികടക്കാനും തള്ളിക്കളയാനും കഴിയില്ല. ദേശീയപാതയിലേക്ക് മതിയായ മുൻവശമുള്ള, 17.08.2003-ലെ റിലയൻസ് ഇൻഡസ്ട്രീസ് ലിമിറ്റഡിന് അനുകൂലമായ ആധാരം അനുയോജ്യമായ ഒരു സൂചനയായി ശരിയായി കണ്ടെത്തി. അത്തരമൊരു നടപടിയിൽ യാതൊരു തെറ്റും കണ്ടെത്താനാവില്ല.

11. ഒന്നാം ചോദ്യത്തിന് ഭൂവുടമകൾക്ക് എതിരായി മറുപടി നൽകുമ്പോൾ, ***ഒഎൻജിസി ലിമിറ്റഡിലെ*** വിധിയിലെ താഴെപ്പറയുന്ന നിരീക്ഷണങ്ങളെ ഹൈക്കോടതി ആശ്രയിച്ചു:

"15. താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന സമീപ ഭൂമികളുടെ സമകാലിക വിൽപ്പന രേഖകളോ ഏറ്റെടുക്കൽ രേഖകളോ ഇല്ലാത്തപ്പോൾ, സമീപ വർഷങ്ങളിൽ (വിൽപ്പന രേഖകളോ ഏറ്റെടുക്കലുകളോ തെളിയിക്കുന്ന) സമീപ ഭൂമികളുടെ തെളിയിക്കപ്പെട്ട വിപണി മൂല്യത്തിന് ഉചിതമായ വില വർധനവ് നൽകി വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതിയാണ് സാധാരണയായി അവലംബിക്കാറുള്ളത്. ആശ്രയിക്കുന്ന വിൽപ്പന രേഖകളോ ഏറ്റെടുക്കലുകളോ വിഷയാധിഷ്ഠിതമായ ഏറ്റെടുക്കലിന് ഏതാനും വർഷങ്ങൾ മാത്രം മുൻപുള്ളതാണെങ്കിൽ, അതായത് നാലോ അഞ്ചോ വർഷം വരെ, ഈ രീതി സുരക്ഷിതമാണ്. അതിനപ്പുറം, അത് സമീപ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ പോലും, അത് സുരക്ഷിതമല്ലാതായിരിക്കാം. ഏതാനും വർഷത്തെ ഇടവേളയാണെങ്കിൽ വിശ്വസനീയമായ ഒരു മാനദണ്ഡം, ഇടവേള വലുതാകുമ്പോൾ സുരക്ഷിതവും വിശ്വസനീയമല്ലാത്തതുമായ മാനദണ്ഡമായി മാറിയേക്കാം. ഉദാഹരണത്തിന്, 1992-ൽ ഏറ്റെടുത്ത ഒരു ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ, 1970-ലെ അല്ലെങ്കിൽ 1980-ലെ

ഒരു വിൽപ്പനയോ ഏറ്റെടുക്കലോ അടിസ്ഥാനമാക്കി വാർഷിക വർധനവ് രീതി സ്വീകരിക്കുന്നത് നിരവധി അപകടങ്ങൾ നിറഞ്ഞതാണ്. കാരണം, കാലക്രമേണ വാർഷിക വർധനവിന്റെ 'നിരക്ക്' തന്നെ വലിയ മാറ്റങ്ങൾക്ക് വിധേയമാകും, കൂടാതെ വിലയിലുള്ള സ്തംഭനത്തിന്റെയോ പെട്ടെന്നുള്ള വർധനവിന്റെയോ വിവിധ കാലഘട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാകാനുള്ള സാധ്യതയും വർധനവിന്റെ മാനദണ്ഡത്തെത്തന്നെ ബാധിച്ചേക്കാം."

***വസീറം മറ്റൊരാളും v. ഹരിയാന*** കേസിൽ വാർഷിക വർധനവ് അനുസരിച്ചുള്ള മൂല്യനിർണ്ണയം ഒരു ബദൽ മാർഗ്ഗമായി പരിഗണിച്ചിരുന്നു. രണ്ടാമതായി, ആ കേസിൽ സ്വീകരിച്ച നിരക്ക് 8% മാത്രമായിരുന്നു. അതിനാൽ, ***വസീറം മറ്റൊരാളും v. ഹരിയാന*** കേസിലെ മൂല്യനിർണ്ണയം മാത്രം രേഖകളിലുള്ള ആധാരങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ എത്തിച്ചേരാൻ കഴിയുന്ന നിഗമനത്തിന് മുൻഗണന നൽകി സ്വീകരിക്കാനാവില്ല. അതിനാൽ ഈ വാദം സ്വീകാര്യത അർഹിക്കുന്നില്ല.

12. എന്നിരുന്നാലും, രണ്ട് കാര്യങ്ങൾ ശ്രദ്ധേയമാണ്, അവ ഈ ഏറ്റെടുക്കലിനെ ***എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാലും മറ്റുള്ളവരും*** കേസിൽ പരിഗണിച്ചതിൽ നിന്ന് വേർതിരിക്കുന്നു.

എ) കൊണ്ട്ലി മാനേസർ പാൽവൽ എക്സ്പ്രസ് വേയ്ക്ക് വേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ വിജ്ഞാപനം ഇതിന് മുൻപാണ് പുറപ്പെടുവിച്ചത്. രേഖകൾ അനുസരിച്ച്, ചില പുറത്തുകടക്കാനുള്ള വഴികൾ ഒഴികെ, എക്സ്പ്രസ് വേയിലേക്ക് നേരിട്ട് പ്രവേശിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് പി.ഡബ്ല്യു .3 രൺബീർ സിംഗ് യാദവ് (അസിസ്റ്റന്റ് മാനേജർ, എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി) പറഞ്ഞത് ശരിയാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഈ കേസിനെ വേർതിരിക്കുന്ന ഒരു പ്രധാന മാനദണ്ഡം ഇതിനോട് ചേർന്നുണ്ട്, അതായത്, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമികളിലേക്ക് എക്സ്പ്രസ് വേയിൽ നിന്ന് നേരിട്ട് പ്രവേശിക്കാൻ കഴിയില്ലെങ്കിൽ പോലും, സാധ്യതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈ കേസിലെ ഭൂമികൾ തീർച്ചയായും വികസനത്തിന് കൂടുതൽ അടുത്തെത്തിയിട്ടുണ്ട്.

ബി) രണ്ടാമതായി, ***എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാലും മറ്റുള്ളവരും*** കേസിലെ ഏറ്റെടുക്കൽ നിലവിലെ ഏറ്റെടുക്കലിന് ഒരു വർഷം മുൻപായിരുന്നു. രണ്ട് കേസുകളിലെയും ഭൂമികൾ മറ്റ് ഭൗതിക കാര്യങ്ങളിൽ സമാനമായിരുന്നെങ്കിൽ, 2004-ൽ ആദ്യത്തേതിന് കണ്ടെത്തിയ മൂല്യം 2005-ൽ രണ്ടാമത്തേതിന് പരിഗണിക്കുമ്പോൾ ചില ഉയർന്ന മാറ്റങ്ങൾക്ക് വിധേയമാകേണ്ടതാണ്.

13. അത്തരമൊരു വർദ്ധനവ് സൂചിപ്പിക്കുന്ന യാതൊന്നും രേഖകളിൽ ഇല്ലെന്ന് ഹൈക്കോടതി ഒരു പരിധി വരെ പറഞ്ഞത് ശരിയായിരുന്നു. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, ***ഒഎൻജിസി ലിമിറ്റഡ്*** കേസിൽ ഈ കോടതി മുന്നോട്ട് വെച്ച തത്വങ്ങൾ നമുക്ക് പരിശോധിക്കാം:

**"13.** പ്രാഥമികമായി, ഭൂമിയുടെ വില വർധനവ് നാല് ഘടകങ്ങളെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു: ഭൂമിയുടെ സ്ഥാനം, ചുറ്റുമുള്ള പ്രദേശങ്ങളിലെ വികസനത്തിന്റെ സ്വഭാവം, വികസനത്തിന് ലഭ്യമായ ഭൂമി, പ്രദേശത്തെ ഭൂമിയുടെ ആവശ്യം. ഗ്രാമീണ മേഖലകളിൽ, സമീപത്ത് വികസന സാധ്യതകൾ ഇല്ലെങ്കിൽ, വില വർധനവ് സാവധാനത്തിലും ക്രമാനുഗതമായും ആയിരിക്കും, പെട്ടെന്നുള്ള കുതിച്ചുചാട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാകില്ല. മറുവശത്ത്, നഗരങ്ങളിലോ അർദ്ധ-നഗരങ്ങളിലോ, വികസനം വേഗത്തിലായിരിക്കുകയും, ഭൂമിക്ക് ഉയർന്ന ആവശ്യം ഉണ്ടാകുകയും, ചുറ്റും നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, ഗ്രാമീണ മേഖലകളെ അപേക്ഷിച്ച് വിപണി വിലയിലെ വർദ്ധനവ് വളരെ ഉയർന്ന നിരക്കിലായിരിക്കും. വലിയ നഗരങ്ങളിലെ ചില പ്രദേശങ്ങളിൽ, അതിവേഗ വികസനവും ഭൂമിക്കുള്ള ഉയർന്ന ആവശ്യവും കാരണം, തൊണ്ണൂറുകളിൽ വിലയിലെ വർദ്ധനവ് ഒരു വർഷം 30% മുതൽ 50% വരെയോ അതിൽ കൂടുതലോ എത്തിയിട്ടുണ്ട്.

**14.** മറുവശത്ത്, വിദൂര ഗ്രാമീണ മേഖലകളിൽ വികസന സാധ്യതകൾ ഇല്ലായിരുന്നു, വാങ്ങാൻ ആളുകൾ ഇല്ലായിരുന്നു, അവിടെ വിലകൾ വർഷങ്ങളോളം സ്തംഭിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു വർഷം 1% അല്ലെങ്കിൽ 2% എന്ന നാമമാത്രമായ നിരക്കിൽ മാത്രം ഉയരുകയോ ചെയ്തു. അങ്ങനെ നഗര/അർദ്ധ-നഗര മേഖലകളിലെ ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യത്തിലുണ്ടാകുന്ന വർധനവും ഗ്രാമീണ മേഖലകളിലെ വർധനവും തമ്മിൽ കാര്യമായ വ്യത്യാസമുണ്ട്. അതിനാൽ, നഗര/അർദ്ധ-നഗര മേഖലകളിൽ വിപണി മൂല്യത്തിലെ വർദ്ധനവ് ഒരു വർഷം ഏകദേശം 10% മുതൽ 15% വരെയാണെങ്കിൽ, ഗ്രാമീണ മേഖലകളിലെ അനുബന്ധ വർദ്ധനവ് അതിന്റെ പകുതി മാത്രമേ ഉണ്ടാകൂ, അതായത് ഒരു വർഷം ഏകദേശം 5% മുതൽ 7.5% വരെ. ഈ തത്വപരമായ നിയമം തൊണ്ണൂറുകളിലെ പൊതുവായ പ്രവണതയെ സൂചിപ്പിക്കുന്നു, വില വർദ്ധനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വ്യക്തവും കൃത്യവുമായ തെളിവുകൾ ഇല്ലാത്തപ്പോൾ ഇത് സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്. ഉയർന്ന നിരക്ക് പ്രയോഗിക്കാൻ പ്രത്യേക കാരണങ്ങളോ വിലകളിലെ യഥാർത്ഥ വർദ്ധനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും പ്രത്യേക തെളിവുകളോ ഉള്ളപ്പോൾ, പ്രയോഗിക്കേണ്ട വർദ്ധനവ് അവയെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കും."

14. ഈ വിധിയിലെ തത്വപരമായ നിയമം അനുസരിച്ച്, ഈ കേസിലെ ഭൂമികൾ കാർഷിക സ്വഭാവമുള്ളതും ഹൈവേയിൽ നിന്ന് അകലെയായിരുന്നതും

പരിഗണിക്കുമ്പോൾ പോലും, മുകളിൽ വിശദീകരിച്ച രണ്ട് കാര്യങ്ങൾ ഭൂവുടമകൾക്ക് അനുകൂലമാണ്. അതേസമയം, ***എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാലും മറ്റുള്ളവരും*** കേസിലെ മൂല്യങ്ങൾ (***വസീറും മറ്റൊരാളും v. ഹരിയാന*** കേസിലെ തുടർന്നുള്ള വിധി വെളിച്ചത്തിൽ) തന്നെ കൂടുതലായിരുന്നു എന്നത് അവഗണിക്കാനാവില്ല. ***എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാലും മറ്റുള്ളവരും*** കേസലെ വിധി സംസ്ഥാനം ചോദ്യം ചെയ്തിട്ടില്ലെങ്കിലും, ആ വിധിയിൽ വിലയിരുത്തിയ മൂല്യങ്ങൾ സൈദ്ധാന്തികമായി ഉയർന്ന നിലയിലായിരുന്നു, അതിലൂടെ ഭൂവുടമകൾക്ക് ഒരു നേട്ടം ലഭിച്ചു എന്നത് ഒരു വസ്തുതയാണ്.

15. എല്ലാ സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിച്ച്, താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന ഗ്രാമങ്ങളിലെ ഭൂമികൾക്ക് ***എച്ച്എസ്ഐഐഡിസി v. റോഷൻ ലാലും മറ്റുള്ളവരും*** കേസിൽ വിലയിരുത്തിയ വിപണി മൂല്യത്തിന് മുകളിൽ 8% ഫ്ലാറ്റ് വർദ്ധനവിന് ഭൂവുടമകൾക്ക് അർഹതയുണ്ടെന്ന് ഞങ്ങൾ കരുതുന്നു. അതിനാൽ, ഭൂവുടമകൾക്ക് ₹43,61,400-ന് മുകളിൽ 8% വർദ്ധനവ് ലഭിക്കണം, അതായത് ഒരു ഏക്കറിന് 47,10,312 രൂപ (47,10,500 രൂപ മൊത്തസംഘ്യ). അവർക്ക് നിയമപരമായ എല്ലാ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്കും അർഹതയുണ്ടെന്ന് പറയേണ്ടതില്ലല്ലോ.

16. ഈ അപ്പീലുകൾ മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച പരിധിയിൽ അനുവദിച്ചിരിക്കുന്നു, ചെലവുകൾ സംബന്ധിച്ച് യാതൊരു ഉത്തരവുമില്ല.

ദേവിക ഗുജറാൾ അപ്പീലുകൾ
അനുവദിച്ചു.