നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിൻറെ സഹായത്തോടെയും കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിൻറെ 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 വിധിന്യായത്തിൻറെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

[2021] 7 എസ്.സി.ആർ 787

രമേഷ് കുമാർ

വേഴ്സസ്

ഭട്ടിൻഡ ഇന്റഗ്രേറ്റഡ് കോഓപ്പറേറ്റീവ് കോട്ടൺ സ്പിന്നിങ് മിൽ & മറ്റുള്ളവർ

(2009-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3875-3876)

2021 സെപ്റ്റംബർ 13

[ജസ്റ്റിസ് എം.ആർ ഷാ, ജസ്റ്റിസ് അനിരുദ്ധ ബോസ്]

1894-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമം– വകുപ്പുകൾ 4, 23 –നഷ്ടപരിഹാരം – വർദ്ധിപ്പിക്കൽ –06.06.1988-ന നിയമത്തിലെ 4-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുകയും കോട്ടൺ സ്പിന്നിംഗ് ആൻഡ് ജിന്നിംഗ് മിൽസ് സ്ഥാപിക്കുകയെന്ന പൊതു ആവശ്യത്തിനായി തർക്കഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയും ചെയ്തു-ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ഓഫീസർ ഏക്കറിന് 25,000 രൂപ നിരക്കിൽ ഭൂമിയുടെ മൂല്യം കണക്കാക്കി നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി- 43 കനാൽ 13 മാർല വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഭൂമി, ഏക്കറിന് 50,000 രൂപ നിരക്കിൽ ഏറ്റെടുത്തത് കരാറാക്കിയിട്ടുള്ള, 24.05.1979-ലെ വില്പനക്കരാർ AW6/C ആയി കണക്കാക്കിയ റഫറൻസ് കോടതി, അതിൻമേൽ ഏക്കറിന് 12% വർദ്ധനവ് അനുവദിക്കുകയും തുടർന്ന് 25% കിഴിവ്

നിജപ്പെടുത്തി ഏക്കറിന് 1,12,000 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്തു- എന്നാൽ, ഹൈക്കോടതി 15% കിഴിവ് നിജപ്പെടുത്തി ഏക്കറിന് 88,400 രൂപ നിരക്കിൽ മൂല്യം നിശ്ചയിച്ചു-അപ്പീലിൽ, വിധിച്ചത്: നിലവിലെ കേസിൽ, ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തുകൊണ്ടുള്ള വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് 9 വർഷത്തിലേറെ മുൻപുള്ള, 24.05.1979-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും ഭൂമിയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിച്ചിരിക്കുന്നത്-ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിഷയങ്ങളിൽ, പ്രസ്തുത ഏറ്റെടുക്കലിന് മുൻപുള്ള ഏതാനും വർഷങ്ങളിൽ, അതായത് 4-5 വർഷത്തിനുള്ളിൽ, നടന്ന സമീപ ഭൂമികളുടെ വിൽപ്പന ഇടപാടുകൾ/ഏറ്റെടുക്കലുകൾ മാത്രം പരിഗണിക്കുകയും അവയിൽ ഭൂമിയ്ക്ക് കണക്കാക്കിയ അംഗീകൃത വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ ഉചിതമായ വർദ്ധനവ് നൽകിക്കൊണ്ട് നിലവിലെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്യുന്നത് ന്യായമായും സുരക്ഷിതമായി കണക്കാക്കാമെന്ന് രമേശ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ കേസിൽ സുപ്രീം കോടതി നിരീക്ഷിച്ചിട്ടുണ്ട്; അവയ്ക്ക് മുൻപ് നടന്ന ഭൂമികൈമാറ്റങ്ങൾ പരിഗണിക്കുന്നത് സുരക്ഷിതമാകാൻ ഇടയില്ലെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു- നിലവിലെ കേസിൽ, കോടതി ആശ്രയിച്ച വിൽപ്പനക്കരാറും ഏറ്റെടുക്കൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത തീയതിയും തമ്മിൽ 9 വർഷത്തിലേറെ ഇടവേളയുണ്ടെന്നിരിക്കെ, 24.05.1979-ലെ വിൽപ്പനക്കരാറിനെ ആശ്രയിക്കുന്നതിൽ കീഴ്ക്കോടതികൾ വളരെയധികം ജാഗ്രത പാലിക്കേണ്ടതായിരുന്നു- ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ ലഭ്യമായ ഏറ്റവും മികച്ച തെളിവ് 24.05.1979-ലെ വിൽപ്പനക്കരാറാണെന്ന് കരുതിയാൽ പോലും, 12% നിരക്കിൽ വാർഷിക വർദ്ധനവ് കണക്കാക്കുന്നത് ന്യായീകരിക്കാനാകില്ല - നിലവിലെ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, വാർഷിക വർദ്ധനവ്/ഉയർച്ച പരമാവധി 10% നിരക്കിൽ നിജപ്പെടുത്തേണ്ടിയിരുന്നു - കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, കിഴിവ് 15% ആയി നിജപ്പെടുത്തിയ ഹൈക്കോടതിയുടെ നടപടി ശരിയാണ്- ഹൈക്കോടതിയുടെ അപവദിത വിധിന്യായത്തിൽ ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ട സാഹചര്യമില്ല.

അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കൊണ്ട് കോടതി വിധിച്ചത്:

1 . ഈ കോടതിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് വന്നിരിക്കുന്ന വിഷയങ്ങൾ ഇവയാണ്:

(I) കേസിൻറെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും മുൻനിർത്തി, ഭൂമിവിലയിലെ വാർഷിക വർദ്ധനവ് 12% സ്ഥിര നിരക്കിൽ കണക്കാക്കുകയും സഞ്ചിത നിരക്ക് ബാധകമാക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്തതിൽ കീഴ്ക്കോടതികൾക്ക് പിഴവ് സംഭവിച്ചോ?

(ii) കേസിൻറെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും മുൻനിർത്തി, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ വില നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ, കിഴിവ് 15% ആയി നിജപ്പെടുത്തിയതിൽ ഹൈക്കോടതിയ്ക്ക് പിഴവ് സംഭവിച്ചോ?

2. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന്റെ ഭാഗമായി അതിനു മുൻപ് നടന്ന ഇടപാടുകൾ അടിസ്ഥാനമാക്കി ഭൂമിയുടെ വിപണിവില നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ, വർഷം തോറുമുള്ള വർദ്ധനവ് കണക്കിലെടുക്കണമെന്ന നിയമമാണ് പിന്തുടരുന്നതെന്ന് *രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ* കേസിൽ കോടതി പ്രത്യേകം നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. വർദ്ധനവിന്റെ ശതമാനം എല്ലായ്പ്പോഴും മുൻവർഷത്തെ വിപണിവിലയെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നതിനാൽ, വർധനവിന്റെ തോത് സ്ഥിരനിരക്കിൽ കണക്കാക്കുന്നതിന് പകരം സഞ്ചിത നിരക്ക് ബാധകമാക്കുകയാണ് ശരിയായ രീതിയെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. അതേസമയം, പ്രസ്തുത ഏറ്റെടുക്കലിന് മുൻപുള്ള ഏതാനും വർഷങ്ങളിൽ, അതായത് 4-5 വർഷത്തിനുള്ളിൽ, നടന്ന സമീപ ഭൂമികളുടെ വിൽപ്പന ഇടപാടുകൾ/ഏറ്റെടുക്കലുകൾ മാത്രം പരിഗണിക്കുകയും അവയിൽ ഭൂമിയ്ക്ക് കണക്കാക്കിയ അംഗീകൃത വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ ഉചിതമായ വർദ്ധനവ് നൽകി നിലവിലെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്യുന്നതും

യുക്തിസഹമായി സുരക്ഷിതമായി കണക്കാക്കാമെന്നും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിൽ കോടതി നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. അതിനും മുൻപുള്ള ഇടപാടുകൾ പരിഗണിക്കുന്നത്, അത് അടുത്തുള്ള ഭൂമിയാണെങ്കിൽ പോലും, സുരക്ഷിതമല്ലെന്നും ഈ വിധിയിൽ തുടർന്ന് നിരീക്ഷിക്കുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യുന്നതിന് 9 വർഷത്തിലേറെ മുൻപുള്ള, 24.05.1979-ലെ വിൽപനക്കരാർ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും ഭൂമിയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിച്ചിരിക്കുന്നത്. അതിനാൽ, *രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ* കേസിൽ ഈ കോടതി നടത്തിയ നിരീക്ഷണങ്ങളും ഭൂമിവില നിർണ്ണയിക്കാൻ കോടതി ആശ്രയിച്ച വിൽപനക്കരാറിലെ തീയതിയും ഏറ്റെടുക്കൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത തീയതിയും തമ്മിൽ 9 വർഷത്തിലേറെ ഇടവേളയുണ്ടെന്ന വസ്തുതയും പരിഗണിച്ച്, 24.05.1979-ലെ വിൽപനക്കരാറിനെ ആശ്രയിക്കുന്നതിൽ കിഴ്ക്കോടതികൾ വളരെയധികം ജാഗ്രത പാലിക്കേണ്ടതായിരുന്നു. ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ ലഭ്യമായ ഏറ്റവും മികച്ച തെളിവ് 24.05.1979-ലെ വിൽപന രേഖയാണെന്ന് കരുതിയാൽ പോലും, 12% നിരക്കിൽ വാർഷിക വർദ്ധനവ് കണക്കാക്കുന്നത് ന്യായീകരിക്കാനാകില്ല. നിലവിലെ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും മുൻനിർത്തി, വാർഷിക വർദ്ധനവ്/ഉയർച്ച പരമാവധി 10% നിരക്കിൽ നിജപ്പെടുത്തേണ്ടിയിരുന്നു എന്നാണ് ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായം. അതുകൂടാതെ, 1979 മുതൽ 1992 വരെ പഞ്ചാബ് സംസ്ഥാനം തീവ്രവാദത്തിന്റെ പിടിയിലായിരുന്നത് കാരണം അവിടുത്തെ വസ്തു വിലകൾ ഇടിഞ്ഞിരിക്കാൻ സാധ്യതയുണ്ട് എന്നതും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. അതിനാൽ, 12% നിരക്കിൽ വില വർദ്ധനവ്/ഉയർച്ച അനുവദിക്കുന്നത് ഒട്ടും നീതീകരിക്കാനാകില്ല. *രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ* കേസിലെ വിധിന്യായം മുൻനിർത്തി, *ലാൽ ചന്ദ്* കേസിൽ, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് 2-3 വർഷം മുൻപുള്ള ഒരു ഇടപാട് ആധാരമാക്കുമ്പോൾ പോലും, അക്കാലത്ത് പ്രതികൂല സാഹചര്യങ്ങൾ ഇല്ലായിരുന്നു എന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തിയതിന് ശേഷമേ കോടതി ഒരു നിശ്ചിത വർദ്ധനവ് അംഗീകരിക്കാൻ പാടുള്ളുവെന്ന് എന്ന് ഈ കോടതി നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. പഴയ ഇടപാടുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വില വർധിപ്പിക്കുമ്പോൾ, മേൽപ്പറഞ്ഞ വശം പരിശോധിക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. അതുകൊണ്ട്, ഭൂമിവിലയിലെ വർദ്ധനവ് സഞ്ചിത നിരക്കിൽ കണക്കാക്കേണ്ടതായിരുന്നു എന്ന

അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദം അംഗീകരിച്ചാൽ പോലും, മുകളിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള, കേസുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വസ്തുതകളുടെയും സാഹചര്യങ്ങളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ഹൈക്കോടതിയുടെ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ട സാഹചര്യമില്ല. [ഖണ്ഡിക 6.3][796-H; 797-A-C; 797-G-H; 798-A-E]

3. വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കായി ഭൂമിവിലയിൽ 15% കിഴിവ് നിജപ്പെടുത്തിയത് സംബന്ധിച്ച്, തർക്കഭൂമി പ്രസ്തുത സമയത്ത് കാർഷിക ഭൂമിയായിരുന്നു എന്ന വസ്തുത കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, പ്രസ്തുത തീരുമാനത്തിലും ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ട സാഹചര്യമില്ല. അതേസമയം, 24.07.1979-ൽ വില്പന നടത്തിയ ഭൂമിയ്ക്ക് സാമാന്യം വലിയ വിസ്തൃതിയുണ്ടായിരുന്നു എന്നതും, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ സ്ഥാനം, സ്പിന്നിംഗ് മില്ലിന് വേണ്ടിയാണ് ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തത് എന്നിവയും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, ഭൂമിവിലയിൽ 15% കിഴിവ് നിജപ്പെടുത്തിയതിൽ ഹൈക്കോടതിയ്ക്ക് പിഴവ് സംഭവിച്ചിട്ടില്ല. ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിശോധിക്കുന്നതിൽ നിന്ന്, പ്രസ്തുത തീരുമാനത്തിൽ ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ടതില്ല എന്ന് വ്യക്തമാണ്. [ഖണ്ഡിക 6.5][798-F-G]

ഒ.എൻ.ജി.സി ലിമിറ്റഡ് വേഴ്സസ് രമേശ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ & മറ്റൊരാൾ **(2008) 14 എസ്.സി.സി 745 : [2008] 11 എസ്.സി.ആർ 927 – ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു**

മെഹ്റാവൽ ഖേവാജി ട്രസ്റ്റ്, ഫരീദ്കോട്ട് & മറ്റുള്ളവർ വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് പഞ്ചാബ് & മറ്റുള്ളവർ **(2012) 5 എസ്.സി.സി 432 : [2012] 4 എസ്.സി.ആർ 24;** *അശോക് കുമാർ & മറ്റുള്ളവർ വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന & മറ്റുള്ളവർ* **(2015) 15 എസ്.സി.സി 200;** *ആത്മാ സിംഗ് വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന* **(2008) 2 എസ്.സി.സി 568 : [2007] 12 എസ്.സി.ആർ 1120;** *അഞ്ജനി മോളു ദേശായി വേഴ്സസ്*

സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഗോവ & മറ്റൊരാൾ **(2010) 13 എസ്.സി.സി 710 : [2010] 14 എസ്.സി.ആർ 997;** *തുഷാല ജെയിൻ& മറ്റൊരാൾ വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഉത്തരാഞ്ചൽ & മറ്റൊരാൾ* **(2011) 6 എസ്.സി.സി 47 : [2011] 8 എസ്.സി.ആർ 520;** *ലാൽ ചന്ദ് വേഴ്സസ് യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ* **(2009) 15 എസ്.സി.സി 769 : [2009] 13 എസ്.സി.ആർ 622 – പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു.**

കേസ് ലോ റഫറൻസ്

ഖണ്ഡിക 4(i)-ൽ [2012] 4 എസ്.സി.ആർ 24 പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു

ഖണ്ഡിക 4(iii)-ൽ [2008] 11 എസ്.സി.ആർ 927 ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു

ഖണ്ഡിക 4(iii)-ൽ (2015) 15 എസ്.സി.സി 200 പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു

ഖണ്ഡിക 4(v)-ൽ [2007] 12 എസ്.സി.ആർ 1120 പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു

ഖണ്ഡിക 4.1-ൽ [2010] 14 എസ്.സി.ആർ 997 പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു

ഖണ്ഡിക 4.1-ൽ [2011] 8 എസ്.സി.ആർ 520 പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു

ഖണ്ഡിക 5.1-ൽ [2009] 13 എസ്.സി.ആർ 622 പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരപരിധി: 2009-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3875-3876

1999-ലെ ആർ.എഫ്.എ നമ്പറുകൾ 1507, 3476 എന്നിവയിൽ ചണ്ഡീഗഡിലെ പഞ്ചാബ്-ഹരിയാനാ ഹൈക്കോടതി 19.09.2008-ന പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും

കൂടാതെ,

2021-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 5669, 5670; 2017-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 9185-9196

അഭിഭാഷകർ നിഖിൽ ഗോയൽ, നവീൻ ഗോയൽ, വിനയ് മാത്യു, യാദവ് നരേന്ദർ സിംഗ്, വിജയ് കുമാർ ശർമ്മ, ജഗദീഷ് പ്രസാദ്, രാമേശ്വർ പ്രസാദ് ഗോയൽ, ശ്രീധർ പൊതരാജു, ശ്രീമതി ശിവാനി തുഷിർ, ആയുഷ് കുമാർ എന്നിവർ അപ്പീൽവാദിയ്ക്ക് വേണ്ടി

അഭിഭാഷകർ ശ്രീമതി കുമുദ് ലതാ ദാസ്, പുനീത് കൻസൽ, ശ്രീമതി അനിതാ പാണ്ഡെ, ശ്രീമതി ഇന്ദു കൗൾ എന്നിവർ എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി

കോടതിവിധി പ്രസ്താവിച്ചത് **ജസ്റ്റിസ് എം.ആർ ഷാ**

2009-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3875-3876

1. നഷ്ടപരിഹാരം വർധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് യഥാർത്ഥ അവകാശവാദികൾ സമർപ്പിച്ച 1999-ലെ ആർ.എഫ്.എ നമ്പർ 3476, ഭട്ടിൻഡ ഇന്റഗ്രേറ്റഡ് കോട്ടൺ സ്പിന്നിങ് ആൻഡ് ജിന്നിങ് മിൽസ് ലിമിറ്റഡ് സമർപ്പിച്ച 1999-ലെ ആർ.എഫ്.എ നമ്പർ 1507 എന്നിവയിൽ ഹൈക്കോടതി 19.09.2008-ന പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും ഉത്ഭവിക്കുന്നത്

2010-ലെ സ്പെഷ്യൽ ലീവ് പെറ്റീഷൻ നമ്പർ 9470

അനുമതി നൽകിയിരിക്കുന്നു.

നഷ്ടപരിഹാരം വർധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് യഥാർത്ഥ അവകാശവാദികൾ സമർപ്പിച്ച അപ്പീലായ, 1999-ലെ ആർ.എഫ്.എ നമ്പർ 2648-ൽ (ബന്ത് സിംഗ് & മറ്റുള്ളവർ വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് പഞ്ചാബ് & മറ്റുള്ളവർ) നിന്ന് ഉത്ഭവിച്ചത്. എന്നാൽ 1999-ലെ ആർ.എഫ്.എ നമ്പർ 1505 -ഭട്ടിൻഡ ഇന്റഗ്രേറ്റഡ് കോഓപ്പറേറ്റിവ് കോട്ടൺ സ്പിന്നിങ് ആൻഡ് ജിന്നിങ് മിൽസ് ലിമിറ്റഡ് വേഴ്സസ് ബന്ത് സിംഗ് & മറ്റുള്ളവർ- ഇവിടെ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ടിട്ടില്ലെന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.

2010-ലെ സ്പെഷ്യൽ ലീവ് പെറ്റീഷൻ 15117

അനുമതി നൽകിയിരിക്കുന്നു.

നഷ്ടപരിഹാരം വർധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് യഥാർത്ഥ അവകാശവാദികളായ ഗുർബച്ചൻ സിങ്ങും മറ്റുള്ളവരും സമർപ്പിച്ച 1999-ലെ ആർ.എഫ്.എ നമ്പർ 2645-ൽ നിന്ന് ഉത്ഭവിക്കുന്നത്. ഭട്ടിൻഡ ഇന്റഗ്രേറ്റഡ് കോഓപ്പറേറ്റിവ് കോട്ടൺ സ്പിന്നിങ് ആൻഡ് ജിന്നിങ് മിൽസ് ലിമിറ്റഡ് സമർപ്പിച്ച 2019-ലെ ആർ.എഫ്.എ നമ്പർ 1505 ഹർജി അനുവദിച്ച്, നഷ്ടപരിഹാരം കുറച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിയ്ക്കെതിരെ യഥാർത്ഥ അവകാശവാദികൾ (ഗുർബച്ചൻ സിങ്ങും മറ്റുള്ളവരും) അപ്പീലുകൾ ഒന്നുംതന്നെ സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.

2017-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 9185-9196

1999-ലെ ആർ.എഫ്.എ നമ്പറുകൾ 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2648 എന്നിവയിൽ നിന്നും 1999-ലെ ആർ.എഫ്.എ നമ്പറുകൾ 1505, 1508, 1509, 1510, 1515, 1516 എന്നിവയിൽ നിന്നും ഉത്ഭവിക്കുന്ന 2017-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 9895-9897.

2. ഈ ഒരുകൂട്ടം അപ്പീലുകളിൽ നിയമവും വസ്തുതകളും സംബന്ധിച്ച് സമാന സ്വഭാവത്തിലുള്ള തർക്കം ഉയരുന്നതിനാൽ, അവയിൽ ഒരുമിച്ച് തീരുമാനമെടുക്കുകയും തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കുകയും ചെയ്തുകൊണ്ട് ഈ പൊതു വിധിന്യായവും ഉത്തരവും കോടതി പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

2.1. പഞ്ചാബിലെ ഭട്ടിൻഡ ജില്ലയിലുള്ള ജാസി പൗ വാലി റെവന്യൂ എസ്റ്റേറ്റിൽ യഥാർത്ഥ അവകാശവാദികളുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള 297 കനാൽ, 1 മർല വ്യാപ്തിയുള്ള ഭൂമി, ഭട്ടിൻഡ ഇൻ്റഗ്രേറ്റഡ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് കോട്ടൺ സ്പിന്നിംഗ് ആൻഡ് ജിന്നിംഗ് മിൽസ് ലിമിറ്റഡ് (ചുരുക്കത്തിൽ, സ്പിന്നിംഗ് മിൽ) സ്ഥാപിക്കുകയെന്ന പൊതു ആവശ്യത്തിനായി ഏറ്റെടുക്കാൻ 1894-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരം 06.06.1988-ന് വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചിരുന്നു. തുടർന്ന്, 08.06.1988-ന് വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനവും പ്രസിദ്ധീകരിക്കപ്പെട്ടു. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ഓഫീസർ 05.10.1989-ലെ നിർണ്ണയം പ്രകാരം ഭൂമിയുടെ വില ഏക്കറിന് 25,000 രൂപയായി നിശ്ചയിക്കുകയും അതനുസരിച്ച് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുകയും ചെയ്തു. ഇതിനു പിന്നാലെ, ഭൂവുടമകളുടെ അപേക്ഷയെ തുടർന്ന് വിഷയം റഫറൻസ് കോടതിക്ക് വിട്ടുകൊടുക്കുകയുണ്ടായി. കേസ് പരിഗണിച്ച റഫറൻസ് കോടതി, 27.02.1999-ലെ പൊതുവായ വിധിയിലൂടെ ഭൂമിയുടെ വിപണിവില ഏക്കറിന് 1,12,000 രൂപയായി നിശ്ചയിച്ചു. തർക്കഭൂമി ഭട്ടിൻഡ-മാൻസ പ്രധാന

റോഡിന് അരികിലായതിനാൽ, ഭാവിയിൽ വാണിജ്യ, താമസ, വ്യാവസായിക ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കപ്പെടാൻ വലിയ സാധ്യതയുണ്ടെന്ന് ഭൂവുടമകൾ റഫറൻസ് കോടതിയിൽ വാദിച്ചിരുന്നു. പ്രസ്തുത വാദത്തിനിടെ, 24.05.1979-ലും സമീപ കാലത്തുമായി നടന്ന, ഏക്കറിന് 50,000 രൂപ നിരക്കിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത വില്പനക്കരാറുകൾ (Ex.A.W.6/C മുതൽ Ex. A.W.6/H വരെ) ഭൂവുടമകൾ പലകുറി ഉദ്ധരിച്ചിരുന്നു. അതിൽ, മേൽപ്പറഞ്ഞ വിൽപ്പനക്കരാർ-Ex.A.W.6/C-ആധാരമായി സ്വീകരിച്ച റഫറൻസ് കോടതി, അതിൽ കാണിച്ച ഭൂമിവില അടിസ്ഥാനമാക്കി മില്ലിനായി ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ വില നിശ്ചയിക്കുകയും പ്രസ്തുത വില്പനക്കരാറും വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനവും തമ്മിൽ 9 വർഷത്തെ ഇടവേളയുണ്ടായിരുന്നത് പരിഗണിച്ച് ഭൂമിവിലയിൽ 12 % വാർഷിക വർദ്ധനവ് അനുവദിക്കുകയും ചെയ്തു. ഇതിനുശേഷം മൊത്തം തുകയിൽ 25 % കിഴിവ് നിജപ്പെടുത്തിയിട്ടാണ് കോടതി ഒടുവിൽ ഭൂമിവില ഏക്കറിന് 1,12,000 രൂപയായി നിശ്ചയിച്ചത്. ഇത്തരത്തിൽ പുതുക്കിയ നഷ്ടപരിഹാരം ഭൂവുടമകൾക്ക് അനുവദിക്കണമെന്ന് ഉത്തരവിട്ടുകൊണ്ട് റഫറൻസ് കോടതി 27.02.1999-ന പൊതുവിധിന്യായവും ഉത്തരവും പുറപ്പെടുവിച്ചു.

2.2 ഭൂമിയുടെ വിപണി വില പരിഗണിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തുക ഏക്കർ ഒന്നിന് 1,12,000 രൂപയായി വർധിപ്പിച്ചുകൊണ്ട് ബഹുമാനപ്പെട്ട റഫറൻസ് കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച പൊതുവിധിന്യായത്തിലും അവാർഡിലും അസംതൃപ്തരും അസന്തുഷ്ടരുമായാണ് യഥാർത്ഥ അവകാശവാദികളും സ്പിന്നിങ് മില്ലും ഹൈക്കോടതിയിൽ അപ്പീൽ നൽകിയത്. നഷ്ടപരിഹാരം പിന്നെയും വർധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടാണ് ഭൂവുടമകൾ അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്തിരുന്നത്. എന്നാൽ ഹൈക്കോടതി സ്പിന്നിങ് മില്ലിന്റെ അപ്പീൽ അനുവദിക്കുകയും, നഷ്ടപരിഹാരത്തുക കുറച്ച്, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ഒരേക്കറിന് 88,400 രൂപയായി നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ട് അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും പുറപ്പെടുവിക്കുകയുമാണുണ്ടായത്. ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള

അടിസ്ഥാനമായി ഹൈക്കോടതിയും Ex.AW6/C എന്ന വില്പനക്കരാർ തന്നെയാണ് പരിഗണിച്ചത്. അതിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിവിലയിന്മേൽ 12% വാർഷിക വർദ്ധനവ് അനുവദിക്കുകയും ചെയ്തു. എന്നാൽ, ബഹുമാനപ്പെട്ട റെഫറൻസ് കോടതി 25% കിഴിവ് നിജപ്പെടുത്തിയിടത്ത് ഹൈക്കോടതി 15% കിഴിവാണ് നിശ്ചയിച്ചത്. അതിനാൽ, സ്പിന്നിംഗ് മിൽ ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീലുകൾ ഭാഗികമായി അനുവദിക്കപ്പെടുകയാണുണ്ടായത്. തൽഫലമായി, നഷ്ടപരിഹാരം വർധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾ ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീലുകൾ ഹൈക്കോടതി തള്ളി.

2.3 നഷ്ടപരിഹാരം വർദ്ധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് ഭൂവുടമകൾ ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കൊണ്ടും സ്പിന്നിംഗ് മിൽ ഫയൽ ചെയ്ത അപ്പീലുകൾ ഭാഗികമായി അനുവദിച്ച്, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ വില ഒരേക്കറിന് 88,400 രൂപയായി നിശ്ചയിച്ചുകൊണ്ടും ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത പൊതു വിധിന്യായത്തിൽ അസംതൃപ്തരും അസന്തുഷ്ടരുമായാണ് ഭൂവുടമകൾ നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്തിരിക്കുന്നത്.

3. അപ്പീൽവാദികൾ-യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകളെ പ്രതിനിധീകരിച്ച് ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകരായ ശ്രീ വിനയ് മാത്യു, ശ്രീ യാദവ് നരേന്ദർ സിംഗ്, ശ്രീ ശ്രീധർ പോതരാജു എന്നിവരും എതിർകക്ഷി-സ്പിന്നിംഗ് മില്ലിന് വേണ്ടി ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ പുനീത് കൻസാലും ഹാജരായി. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, ഭട്ടിൻഡ ഇന്റഗ്രേറ്റഡ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് കോട്ടൺ സ്പിന്നിംഗ് & ജിന്നിങ് മിൽസ് ലിമിറ്റഡ് എന്ന സ്ഥാപനം അടച്ചുപൂട്ടാൻ ഉത്തരവിട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും അതിനു മുന്നോടിയായി ഒരു ലിക്വിഡേറ്ററെ നിയമിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. സ്പിന്നിംഗ് മില്ലിന്റെ ലിക്വിഡേറ്റർക്ക് വേണ്ടിയാണ് ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ പുനീത് കൻസാൽ ഹാജരായത്.

4. ഭൂവുടമകൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകർ താഴെ പറയുന്ന വാദങ്ങൾ ഉന്നയിച്ചു:

(i) ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയിൽ നിന്ന് 70 മീറ്റർ അകലെയുള്ള ഭൂമി ഒരേക്കറിന് 1,17,600 രൂപ നിരക്കിൽ വില്പന നടത്തിയത് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള, 04.05.1981-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ മാതൃകയാക്കാതിരുന്നതിൽ ബഹുമാനപ്പെട്ട റെഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും പിഴവ് സംഭവിച്ചു. **മെഹ്റാവാൽ ഖേവാജി ട്രസ്റ്റ്, ഫരീദ്കോട്ട് & മറ്റുള്ളവർ വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് പഞ്ചാബ് & മറ്റുള്ളവർ**, (2012) 5 എസ്.സി.സി 432, കേസിൽ ഈ കോടതി വിധിച്ചത് പ്രകാരം, കോടതിയുടെ മുന്നിലുള്ള സത്യസന്ധമായ ഇടപാടുകളിൽ ഏറ്റവും മൂല്യമുള്ളതിനെയാണ് മാതൃകയായി പരിഗണിക്കേണ്ടത്. പ്രസ്തുത വിൽപ്പനക്കരാർ 1981-ൽ തയ്യാറാക്കിയതാണ്; അതിലെ തീയതിക്കും വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ച തീയതിയും ഇടയിൽ 7 വർഷത്തെ ഇടവേള ഉണ്ടെന്നത് പരിഗണിച്ച്, 7 വർഷത്തെ വാർഷിക വർദ്ധനവ് കോടതി അനുവദിക്കേണ്ടതായിരുന്നു.

(ii) സഞ്ചിത നിരക്കിൽ വർദ്ധനവ് കണക്കാക്കുന്നതിന് പകരം, അസാധാരണ മൂല്യങ്ങൾ ലഭിക്കുന്നതിന് ഇടയാക്കുന്ന വിധത്തിൽ 12 % സ്ഥിര നിരക്കിൽ വാർഷിക വർദ്ധനവ് കണക്കുകൂട്ടിയതിൽ ഹൈക്കോടതിയ്ക്ക് പിഴവ് സംഭവിച്ചു;

(iii) കീഴ്ക്കോടതികൾ മാതൃകയാക്കിയ 24.05.1979-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനുള്ള വിജ്ഞാപനത്തിന് 9 വർഷത്തിലേറെ മുൻപത്തെ തീയതിയിലുള്ളതാണ്; അതിനാൽ പ്രസ്തുത കരാർ പ്രകാരം ഒരേക്കറിന് 50,000 രൂപ നിരക്കിൽ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിവിലയിൽ 9 വർഷത്തേയ്ക്ക് സഞ്ചിത

നിരക്കിൽ വർദ്ധനവ് കണക്കാക്കേണ്ടതായിരുന്നു. ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, **ഓ.എൻ.ജി.സി ലിമിറ്റഡ് വേഴ്സസ് രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ & മറ്റൊരാൾ**, 14 എസ്.സി.സി. 745 കേസിൽ ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധി ഭൂവുടമകളുടെ അഭിഭാഷകർ പലകുറി ഉദ്ധരിച്ചു.

മേൽപ്പറഞ്ഞ വിധിയിൽ, സ്ഥിര നിരക്കിന് പകരം സഞ്ചിത നിരക്ക് പ്രയോഗിക്കുന്നതാണ് യുക്തിസഹവും പ്രായോഗികവും ഉചിതവുമെന്ന് ഈ കോടതി വ്യക്തമായി പറഞ്ഞിട്ടുണ്ട്. മേൽപ്പറഞ്ഞ വിധി പിന്നീട് **അശോക് കുമാർ & മറ്റുള്ളവർ വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന ആൻഡ് മറ്റുള്ളവർ** (2015) 15 എസ്.സി.സി 200 കേസിൽ കോടതി പിന്തുടരുകയും/ അല്ലെങ്കിൽ പ്രയോഗിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

(iv) വികസനാവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമിവിലയുടെ യഥാക്രമം 25%, /15% കിഴിവ് നൽകിയതിൽ റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും പിഴവ് വരുത്തി. റഫറൻസ് കോടതി വിപണിവിലയുടെ 25% വെട്ടിക്കുറച്ചപ്പോൾ, ഹൈക്കോടതി 15% ആണ് കിഴിവ് കണക്കാക്കിയത്. ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ സ്ഥാനവും സ്വഭാവവും ഏറ്റെടുത്തതിന്റെ ഉദ്ദേശ്യവും (സ്പിന്നിങ് മിൽ തുടങ്ങുകയെന്ന വാണിജ്യപരമായ ആവശ്യം) പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, വിപണിവിലയിൽ നിന്ന് ഒരു വിധത്തിലുള്ള കിഴിവും നടത്താൻ പാടില്ലായിരുന്നു; അതായത്, ഭൂവുടമകൾക്ക് കിഴിവുകളില്ലാതെ മുഴുവൻ വിപണിവിലയ്ക്കും അർഹതയുണ്ടായിരുന്നു. 30 ഏക്കർ ഭൂമി മാത്രമാണ് ഏറ്റെടുത്തിരിക്കുന്നതെന്നും ഭൂമിയിരിക്കുന്നത് ഭട്ടിൻഡയുടെ മുനിസിപ്പൽ പരിധിയോട് ചേർന്നുള്ള, അർദ്ധ-നഗര പ്രദേശത്താണെന്നും അതിനു ചുറ്റുമുള്ള പ്രദേശത്ത് ഫാക്ടറികൾ, ഗോഡൗണുകൾ, ആൾത്താമസമുള്ള വീടുകൾ, കന്റോൺമെന്റ് പ്രദേശങ്ങൾ

തുടങ്ങിയ സൗകര്യങ്ങൾ ഉണ്ടെന്നതും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, ഭൂമിവിലയിൽ നിന്ന് വികസനാവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള തുക കുറയ്ക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു.

(v) വാണിജ്യപരമായ ലാഭമുണ്ടാക്കുന്ന ഒരു സ്ഥാപനം, അതായത് കോട്ടൺ സ്പിന്നിംഗ് മില്ല്, സ്ഥാപിക്കുന്നതിനാണ് ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തത് എന്നതിനാൽ, കോടതി മാതൃകയായി സ്വീകരിച്ച ഭൂമിവിലയിൽ ഒരു കിഴിവും വരുത്താൻ പാടില്ലായിരുന്നു. **ആത്മാ സിംഗ് വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഹരിയാന**, (2008) 2 എസ്.സി.സി. 568 കേസിൽ ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധി ഭൂവുടമകളുടെ അഭിഭാഷകർ പലകുറി ഉദ്ധരിച്ചു.

4.1 മേൽപ്പറഞ്ഞ വാദങ്ങളും **അഞ്ജനി മോളു ദേശായി വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഗോവ & മറ്റൊരാൾ** (2010) 13 എസ്.സി.സി 710, **ത്രിശാലാ ജെയിൻ & മറ്റൊരാൾ വേഴ്സസ് സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഉത്തരാഞ്ചൽ & മറ്റൊരാൾ** (2011) 6 എസ്.സി.സി. 47 എന്നീ കേസുകളിൽ ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധികളും കണക്കിലെടുത്ത്, നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ അനുവദിക്കണമെന്നും ഭൂമിയുടെ വില ഏക്കർ ഒന്നിന് 1,50,00 രൂപയായി കണക്കാക്കി നഷ്ടപരിഹാരം വർധിപ്പിക്കണമെന്നും ഭൂവുടമയുടെ അഭിഭാഷകർ വാദിച്ചു.

5. സ്പിന്നിങ് മില്ലിന്റെ ലിക്വിഡേറ്റർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ എല്ലാ അപ്പീലുകളെയും എതിർത്തു. മിൽ ഒരു സഹകരണ സംഘമായിരുന്നെന്നും 1992-ൽ മാത്രമാണ് പ്രവർത്തനമാരംഭിച്ചതെന്നും സ്പിന്നിങ് മിൽ-ലിക്വിഡേറ്ററുടെ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ ബോധിപ്പിച്ചു. വിവിധ കാരണങ്ങളാൽ മില്ലിന് വലിയ നഷ്ടം സംഭവിക്കുകയും അതിന്റെ മൂലധനം പൂർണ്ണമായും ഇല്ലാതാകുകയും ചെയ്തതിന്റെ ഫലമായി 09.05.2003-ലെ ഉത്തരവുകൾ പ്രകാരം മിൽ അടച്ചുപൂട്ടി. മില്ലിനായി ഭൂമി

വിട്ടുനൽകിയ എല്ലാ ഭൂവുടമകൾക്കും ഹൈക്കോടതി വിധി പ്രകാരം മുഴുവൻ തുകയും നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

5.1 ***രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ*** കേസിലെ (മേൽപരാമർശം) വിധിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ഭൂമിവിലയിൽ 12% സഞ്ചിത നിരക്കിലുള്ള വർദ്ധനവ് കണക്കാക്കണമെന്ന ഭൂവുടമകളുടെ വാദം സംബന്ധിച്ച്, പ്രസ്തുത വിധിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വസ്തുതകൾ വ്യത്യസ്തമാണെന്ന് സ്പിന്നിങ് മിൽ-ലിക്വിഡേറ്ററുടെ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ ബോധിപ്പിച്ചു. പിൽക്കാലത്ത്, **ലാൽ ചാന്ദ് വേഴ്സസ് യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ** (2009) 15 എസ്.സി.സി 769 കേസിൽ, ഭൂമിവിലയിൽ ഒരു നിശ്ചിത വർദ്ധനവ് നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് മുൻപ്, മറ്റു പ്രതികൂല സാഹചര്യങ്ങൾ ഒന്നുമുണ്ടായിരുന്നില്ലെന്ന് ബന്ധപ്പെട്ട കോടതി ഉറപ്പ് വരുത്തണമെന്ന് ഈ കോടതി വിധിക്കുകയുണ്ടായി. നിലവിലെ കേസിൽ, 1979 മുതൽ 1992 വരെയുള്ള കാലഘട്ടത്തിൽ പഞ്ചാബ് സംസ്ഥാനം തീവ്രവാദത്തിന്റെ പിടിയിലായിരുന്നുവെന്ന വസ്തുത പ്രസക്തമാണ്. ഇതുമൂലം ഒരു പ്രത്യേക സമുദായക്കാരായ കുടുംബങ്ങൾ വലിയ തോതിൽ സംസ്ഥാനത്തിന് പുറത്തേയ്ക്ക് പാലായനം ചെയ്യുകയും ഭൂമി വാങ്ങാൻ ആളില്ലാത്ത സ്ഥിതി ഉടലെടുക്കുകയും ചെയ്തു. തീവ്രവാദം സൃഷ്ടിച്ച അരക്ഷിതാവസ്ഥ മൂലം ഭൂമിയുടെ വില ഏക്കർ ഒന്നിന് 25,000 രൂപ വരെയായി കുറഞ്ഞിരുന്നെന്നും സ്പിന്നിങ് മിൽ-ലിക്വിഡേറ്ററുടെ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ ബോധിപ്പിച്ചു.

5.2 അതിനാൽ, ഭൂവുടമകൾക്ക് നിലവിൽ അനുവദിച്ച നഷ്ടപരിഹാരം തന്നെ ഉയർന്ന തുകയാണെന്ന് സ്പിന്നിങ് മിൽ-ലിക്വിഡേറ്ററുടെ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. അതിനാൽ, ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഭൂമിവിലയിൽ ഒരു കിഴിവും പാടില്ല എന്ന ഭൂവുടമകളുടെ വാദം കോടതി അംഗീകരിക്കരുതെന്നും അഭിഭാഷകൻ ബോധിപ്പിച്ചു.

5.3 04.05.1981-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ ആശ്രയിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച്, 297 കനാൽ 1 മാർല ഭൂമിയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കേണ്ട ആവശ്യകതയുണ്ടെന്നിരിക്കെ, പ്രസ്തുത കരാർ വെറും 1 കനാൽ 14 മാർല ഭൂമിയുടെ വിൽപ്പനയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുള്ളതായിരുന്നു എന്ന് സ്പിന്നിങ് മിൽ-ലിക്വിഡേറ്ററുടെ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. അതുകൊണ്ട് തന്നെ, പ്രസ്തുത കരാർ പരിഗണിക്കാതിരുന്ന റഫറൻസ് കോടതിയുടെയും ഹൈക്കോടതിയുടെയും നടപടി ശരിയാണ്.

5.4 വ്യാവസായിക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമി മുൻപ് കാർഷിക ഭൂമിയായിരുന്നതുകൊണ്ട് (മൃദുവായ മണ്ണ്), ഭൂമിവിലയിൽ വികസനാവശ്യങ്ങൾക്കായി 15% കിഴിവ് നൽകിയ തീരുമാനത്തിൽ ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ട സാഹചര്യമില്ലെന്ന് സ്പിന്നിങ് മിൽ-ലിക്വിഡേറ്ററുടെ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു.

5.5 അതിനാൽ, വാക്കാൽ വെളിപ്പെട്ട വസ്തുതകളും കേസിന്റെ സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ട സാഹചര്യമില്ലെന്നും അതിനാൽ നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ തള്ളണമെന്നും സ്പിന്നിങ് മിൽ-ലിക്വിഡേറ്ററുടെ അഭിഭാഷകൻ കോടതിയിൽ ബോധിപ്പിച്ചു.

6. ഇരുകക്ഷികളുടെയും ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകർ നടത്തിയ വാദങ്ങൾ ഈ കോടതി സുദീർഘമായി കേട്ടു.

6.1 നിലവിലെ കേസിൽ, 06.06.1988-നാണ് വകുപ്പ് 4 പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനുള്ള വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കപ്പെട്ടത്. ഭട്ടിൻഡ ഇന്റഗ്രേറ്റഡ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് കോട്ടൺ സ്പിന്നിംഗ് ആൻഡ് ജിന്നിങ് മിൽസ് ലിമിറ്റഡ് സ്ഥാപിക്കുകയെന്ന പൊതു ആവശ്യത്തിനായാണ് ഈ ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തത്. ഭട്ടിൻഡയിലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ഓഫീസർ ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ഒരു ഏക്കറിന് 25,000 രൂപയായി കണക്കാക്കി നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി. ഇതിനു ശേഷം കേസ് പരിഗണിച്ച റഫറൻസ് കോടതി, ശ്രീ സുദർശൻ കുമാർ, ശ്രീ സുരീന്ദർ ആനന്ദ് എന്നിവർ, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയിൽ നിന്ന് 43 കനാൽ 13 മർല ഭൂമി ഒരു ഏക്കറിന് 50,000 രൂപ നിരക്കിൽ വാങ്ങിയത് രേഖപ്പെടുത്തിയ 24.05.1979-ലെ വിൽപനക്കരാർ (Ex. AW6/C) ആധാരമാക്കി, അതിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിവിലയിൽ ഏക്കറിന് 12% വർദ്ധിപ്പിച്ചും തുടർന്ന് 25% കിഴിവ് വരുത്തിയും ഒരു ഏക്കറിന് 1,12,000 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം നിശ്ചയിച്ചു. അതിനുശേഷം ഹൈക്കോടതി അപവദിത പൊതുവിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും സ്പിന്നിങ് മില്ലിന്റെ അപ്പീലുകൾ അനുവദിക്കുകയും ഭൂവുടമകളുടെ അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കൊണ്ട്, 15% കിഴിവ് നിശ്ചയിച്ച് ഒരു ഏക്കറിന് 88,400 രൂപയായി ഭൂമിവില നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്തു.

6.2 ഇരുകക്ഷികളുടെയും ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകർ ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങൾ കേട്ടതിന് ശേഷം, ഈ കോടതിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് വന്നിരിക്കുന്ന ചോദ്യങ്ങൾ ഇവയാണ്:

(i) കേസിൻറെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും മുൻനിർത്തി, ഭൂമിവിലയിലെ വാർഷിക വർദ്ധനവ് 12% സ്ഥിര നിരക്കിൽ കണക്കാക്കുകയും സഞ്ചിത നിരക്ക് ബാധകമാക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്തതിൽ കീഴ്ക്കോടതികൾക്ക് പിഴവ് സംഭവിച്ചോ?

(ii) കേസിൻറെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും മുൻനിർത്തി, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ വില നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ, കിഴിവ് 15% ആയി നിജപ്പെടുത്തിയതിൽ ഹൈക്കോടതിയ്ക്ക് പിഴവ് സംഭവിച്ചോ?

6.3 ഭൂമിവിലയിൽ 12% വാർഷിക വർദ്ധനവ് സഞ്ചിത നിരക്കിൽ ഹൈക്കോടതി കണക്കാക്കേണ്ടിയിരുന്നു എന്ന് ഭൂവുടമകൾ വാദിച്ചതും ***രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ*** (മേൽപരാമർശം), ***അശോക് കുമാർ*** (മേൽപരാമർശം) എന്നീ കേസുകളിൽ ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായം ആശ്രയിച്ചതും സംബന്ധിച്ച്, ഭൂമിവില കണക്കാക്കുമ്പോൾ സ്ഥിരനിരക്കല്ല, മറിച്ച് സഞ്ചിത നിരക്കാണ് പ്രയോഗിക്കേണ്ടതെന്ന് മേൽപ്പറഞ്ഞ രണ്ടു കേസുകളിലെ വിധിന്യായത്തിലും ഈ കോടതി പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നത് വാസ്തവമാണ്. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന്റെ ഭാഗമായി അതിനു മുൻപ് നടന്ന ഇടപാടുകളെ അടിസ്ഥാനമാക്കി ഭൂമിയുടെ വിപണിവില നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ, വർഷം തോറുമുള്ള വർദ്ധനവ് കണക്കിലെടുക്കണമെന്ന നിയമമാണ് പിന്തുടരുന്നതെന്ന് ***രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ*** കേസിന്റെ വിധിന്യായത്തിലെ ഖണ്ഡിക 18-ൽ കോടതി പ്രത്യേകം നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. വർദ്ധനവിന്റെ ശതമാനം എല്ലായ്പ്പോഴും മുൻവർഷത്തെ വിപണിവിലയെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നതിനാൽ, വർധനവിന്റെ തോത് നിശ്ചിതനിരക്കിൽ കണക്കാക്കുന്നതിന് പകരം സഞ്ചിത നിരക്ക് ബാധകമാക്കുകയാണ് ശരിയായ രീതിയെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. അതേസമയം, പ്രസ്തുത ഏറ്റെടുക്കലിന് മുൻപുള്ള ഏതാനും വർഷങ്ങളിൽ, അതായത് 4-5 വർഷത്തിനുള്ളിൽ, നടന്ന സമീപ ഭൂമികളുടെ വിൽപ്പന ഇടപാടുകൾ/ഏറ്റെടുക്കലുകൾ മാത്രം പരിഗണിക്കുകയും അവയിൽ ഭൂമിയ്ക്ക് കണക്കാക്കിയ അംഗീകൃത വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ ഉചിതമായ വർദ്ധനവ് നൽകി നിലവിലെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്യുന്നതും യുക്തിസഹമായി സുരക്ഷിതമായി കണക്കാക്കാമെന്നും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിൽ കോടതി നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. അതിനും മുൻപുള്ള ഇടപാടുകൾ പരിഗണിക്കുന്നത്, അത് അടുത്തുള്ള ഭൂമിയാണെങ്കിൽ പോലും, സുരക്ഷിതമല്ലെന്നും പ്രസ്തുത വിധിയിലെ ഖണ്ഡിക 15-ൽ തുടർന്ന് നിരീക്ഷിക്കുന്നു. ഖണ്ഡിക 15-ൽ കോടതി താഴെപ്പറയുന്ന പ്രകാരം നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തു:

"സാധാരണയായി, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ സമീപപ്രദേശങ്ങളിൽ, താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന ഭൂമികളുടെ സമകാലിക വിൽപ്പന ഇടപാടുകളോ ഏറ്റെടുക്കലുകളോ നടന്നതിന്റെ രേഖകൾ ലഭ്യമല്ലെങ്കിൽ, പ്രസ്തുത ഏറ്റെടുക്കലിന് മുൻപുള്ള ഏതാനും വർഷങ്ങളിൽ സമീപ ഭൂമികൾക്ക് കണക്കാക്കിയ അംഗീകൃത വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ (വില്പന ഇടപാടുകളിലോ ഏറ്റെടുക്കലുകളിലോ കണക്കാക്കിയത്) ഉചിതമായ വർദ്ധനവ് നൽകി നിലവിലെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുകയാണ് പതിവ്. മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് ആധാരമാക്കുന്ന വില്പന ഇടപാടുകൾ/ ഏറ്റെടുക്കലുകൾ, തർക്കവിഷയമായ ഏറ്റെടുക്കലിന് ഏതാനും വർഷങ്ങൾ മാത്രം മുൻപുള്ളതാണെങ്കിൽ, അതായത് നാലോ അഞ്ചോ വർഷം മുൻപ് വരെയുള്ളതാണെങ്കിൽ, ഇത്തരത്തിൽ വില നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതി യുക്തിസഹമായി സുരക്ഷിതമാണെന്ന് പറയാവുന്നതാണ്. അതിനും മുൻപുള്ള ഇടപാടുകൾ ആധാരമാക്കുന്നത്, അത് സമീപപ്രദേശത്തുള്ള ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ പോലും, സുരക്ഷിതമല്ലാതായിത്തീരാം. ഇടപാടുകൾ തമ്മിൽ ഏതാനും വർഷങ്ങൾ മാത്രമാണ് ഇടവേളയെങ്കിൽ വിശ്വസനീയമാകുന്ന ഒരു മാനദണ്ഡം, ഇടവേള വർദ്ധിക്കുമ്പോൾ സുരക്ഷിതമല്ലാത്തതും വിശ്വസനീയമല്ലാത്തതുമായി മാറിയേക്കാം. ഉദാഹരണത്തിന്, 1992-ൽ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ വിപണിവില നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ, വാർഷിക വർദ്ധനവ് കണക്കാക്കാൻ 1970-ലോ 1980-ലോ നടന്ന ഒരു വിൽപ്പനയോ ഏറ്റെടുക്കലോ അടിസ്ഥാനമായി സ്വീകരിക്കുന്നത് പല അപകടങ്ങൾക്കും കാരണമായേക്കാം. കാരണം, വർഷങ്ങൾ കടന്നുപോകവേ, പല കാലയളവുകളിലായി ഭൂമിവില മാറ്റമില്ലാതെ തുടരുകയോ പെട്ടെന്ന് ഉയരുകയോ ചെയ്യുന്നത് വിലക്കയറ്റത്തിന്റെ തോതിനെ തന്നെ ബാധിക്കുമെന്നതിനാൽ, വാർഷിക വർദ്ധനവിന്റെ 'നിരക്ക്' തന്നെ വലിയ മാറ്റങ്ങൾക്ക് വിധേയമാകാൻ സാധ്യതയുണ്ട്."

നിലവിലെ കേസിൽ, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യുന്നതിന് 9 വർഷത്തിലേറെ മുൻപുള്ള, 24.05.1979-ലെ വിൽപ്പനക്കരാർ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും ഭൂമിയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിച്ചിരിക്കുന്നത്. അതിനാൽ, ***രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ*** കേസിൽ ഈ കോടതി നടത്തിയ നിരീക്ഷണങ്ങളും ഭൂമിവില നിർണ്ണയിക്കാൻ കോടതി ആശ്രയിച്ച വിൽപ്പനക്കരാറിലെ തീയതിയും ഏറ്റെടുക്കൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത തീയതിയും തമ്മിൽ 9 വർഷത്തിലേറെ ഇടവേളയുണ്ടെന്ന വസ്തുതയും പരിഗണിച്ച്, 24.05.1979-ലെ വിൽപ്പനക്കരാറിനെ ആശ്രയിക്കുന്നതിൽ കീഴ്ക്കോടതികൾ വളരെയധികം ജാഗ്രത പാലിക്കേണ്ടതായിരുന്നു. ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ ലഭ്യമായ ഏറ്റവും മികച്ച തെളിവ് 24.05.1979-ലെ വിൽപ്പന രേഖയാണെന്ന് കരുതിയാൽ പോലും, 12% നിരക്കിൽ വാർഷിക വർദ്ധനവ് കണക്കാക്കുന്നത് ന്യായീകരിക്കാനാകില്ല. നിലവിലെ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും മുൻനിർത്തി, വാർഷിക വർദ്ധനവ്/ഉയർച്ച പരമാവധി 10% നിരക്കിൽ നിജപ്പെടുത്തേണ്ടിയിരുന്നു എന്നാണ് ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായം. അതുകൂടാതെ, 1979 മുതൽ 1992 വരെ പഞ്ചാബ് സംസ്ഥാനം തീവ്രവാദത്തിന്റെ പിടിയിലായിരുന്നത് കാരണം അവിടുത്തെ വസ്തു വിലകൾ ഇടിഞ്ഞിരിക്കാൻ സാധ്യതയുണ്ട് എന്നതും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. അതിനാൽ, 12% നിരക്കിൽ വില വർദ്ധനവ്/ഉയർച്ച അനുവദിക്കുന്നത് ഒട്ടും നീതീകരിക്കാനാകില്ല. ***രമേഷ്ഭായ് ജീവൻഭായ് പട്ടേൽ*** കേസിലെ (മേൽപരാമർശം) വിധിന്യായം മുൻനിർത്തി, ***ലാൽ ചന്ദ്*** കേസിൽ (മേൽപരാമർശം), ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് 2-3 വർഷം മുൻപുള്ള ഒരു ഇടപാട് ആധാരമാക്കുമ്പോൾ പോലും, അക്കാലത്ത് പ്രതികൂല സാഹചര്യങ്ങൾ ഇല്ലായിരുന്നു എന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തിയതിന് ശേഷമേ കോടതി ഒരു നിശ്ചിത വർദ്ധനവ് അംഗീകരിക്കാൻ പാടുള്ളുവെന്ന് എന്ന് ഈ കോടതി നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. പഴയ ഇടപാടുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വില വർധിപ്പിക്കുമ്പോൾ, മേൽപ്പറഞ്ഞ വശം പരിശോധിക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. അതുകൊണ്ട്, ഭൂമിവിലയിലെ വർദ്ധനവ് സഞ്ചിത നിരക്കിൽ കണക്കാക്കേണ്ടതായിരുന്നു എന്ന അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദം അംഗീകരിച്ചാൽ പോലും, മുകളിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള,

കേസുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വസ്തുതകളുടെയും സാഹചര്യങ്ങളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ഹൈക്കോടതിയുടെ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ട സാഹചര്യമില്ല.

6.4 മറ്റ് വിൽപ്പനക്കരാറുകൾ പരിഗണിക്കുന്നില്ല എന്ന അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, പ്രസ്തുത വിൽപ്പനക്കരാറുകൾ ചെറിയ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെന്നും അതിനാൽ അവ പരിഗണിക്കാത്തത് ശരിയായ നടപടിയാണെന്നും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

6.5 വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കായി ഭൂമിവിലയിൽ 15% കിഴിവ് നിജപ്പെടുത്തിയത് സംബന്ധിച്ച്, തർക്കഭൂമി പ്രസ്തുത സമയത്ത് കാർഷിക ഭൂമിയായിരുന്നു എന്ന വസ്തുത കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തിൽ ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ട സാഹചര്യമില്ല. അതേസമയം, 24.07.1979-ൽ വില്പന നടത്തിയ ഭൂമിയ്ക്ക് സാമാന്യം വലിയ വിസ്തൃതിയുണ്ടായിരുന്നു എന്നതും, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ സ്ഥാനം, സ്പിന്നിംഗ് മില്ലിന് വേണ്ടിയാണ് ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തത് എന്നതും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, ഭൂമിവിലയിൽ 15% കിഴിവ് നിജപ്പെടുത്തിയതിൽ ഹൈക്കോടതിയ്ക്ക് പിഴവ് സംഭവിച്ചിട്ടില്ല. ഈ കേസിന്റെ സാഹചര്യങ്ങൾ പരിശോധിക്കുന്നതിൽ നിന്ന്, പ്രസ്തുത തീരുമാനത്തിൽ ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ടതില്ല എന്ന് വ്യക്തമാണ്.

7. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, ഭൂമി 1988-ൽ ഏറ്റെടുത്തെങ്കിലും, അതിൽ സ്ഥാപിച്ച മിൽ പ്രവർത്തനക്ഷമമായത് 1992-ൽ മാത്രമാണെന്നും 2003-ൽ അത് പ്രവർത്തനം അവസാനിപ്പിച്ചെന്നും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഹൈക്കോടതി നിശ്ചയിച്ച നഷ്ടപരിഹാര തുക മുഴുവനായും ഭൂവുടമകൾക്ക് നൽകിയിട്ടുമുണ്ട്.

ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച പൊതു വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും ഈ കോടതി ഇടപെടേണ്ട യാതൊരു സാഹചര്യവും ഞങ്ങൾ കാണുന്നില്ല. മുകളിൽ പറഞ്ഞ കാരണങ്ങൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഈ അപ്പീലുകളെല്ലാം പരാജയപ്പെടുന്നു, അതുകൊണ്ടുതന്നെ അവ തള്ളിക്കളയാൻ അർഹമാണ്. അപ്പീലുകൾ അതനുസരിച്ച് തള്ളിക്കളയുന്നു.

അതേസമയം, കോടതിചിലവുകൾ സംബന്ധിച്ച് ഉത്തരവുകളൊന്നും പുറപ്പെടുവിക്കുന്നില്ല.

അങ്കിത് ഗ്യാൻ അപ്പീലുകൾ തള്ളിയിരിക്കുന്നു.