നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിൻറെ സഹായത്തോടെ 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.

മുനുസാമി

vs.

ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ അധികാരി

(2010-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 398)

2021 സെപ്റ്റംബർ 29

[ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ. ഷാ & ജസ്റ്റിസ് എ. എസ്. ബൊപ്പണ്ണ]

ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമം, 1894: താരതമ്യ വിൽപ്പന-തമിഴ്നാട്ടിലെ ധർമ്മപുരി ജില്ലയിലെ ദെങ്കണിക്കോട്ടൈ താലൂക്കിലെ അന്നിയാലം ഗ്രാമത്തിലെ 1.80 ഏക്കർ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനാണ് നിർദ്ദേശം-വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം 27.09.1990/ 11.01.1991 തീയതികളിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു-തുടർന്ന്, വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം 12.12.1991 -ന് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു-ഏക്കറിന് 16,000 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ പ്രസ്തുത ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ കളക്ടർ തീരുമാനിച്ചു-ഭൂവുടമ തന്നെ നടപ്പാക്കിയ 11.01.1990 -ലെ വിൽപ്പന രേഖ/ തീറാധാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ റഫറൻസ് കോടതി വിപണി മൂല്യം സെന്റിന് 2,183.33 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വിലയിരുത്തി. ആ

ഇടപാടിൽ, ഭവന നിർമ്മാണത്തിന് അനുയോജ്യമായതും അന്നിയാലം ഗ്രാമത്തിന് വളരെ അടുത്തുള്ളതുമായ ഭൂമി സെന്റിന് 2,977 രൂപ നിരക്കിൽ വിറ്റ-ഹൈക്കോടതി അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദിക്കുകയും നഷ്ടപരിഹാര തുക സെന്റിന് 232.45 രൂപ നിരക്കിൽ കണക്കാക്കുകയും ചെയ്തു-ഈ തീരുമാനത്തിൽ അസ്വസ്ഥനായ യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമ/അവകാശവാദി നിലവിലെ അപ്പീൽ സമർപ്പിച്ചു-ഭൂവുടമ തന്നെ നടപ്പാക്കിയ 11.01.1990 -ലെ വിൽപ്പന രേഖയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഭൂവുടമകൾക്ക് ഉയർന്ന നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ടോ എന്നതാണ് വിഷയം , അതിലൂടെ അഞ്ചര സെന്റ് ഭൂമി സെന്റിന് 2,977 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വിറ്റ-വിധിച്ചു:11.01.1990-ലെ തീറാധാരം ഭൂവുടമ തന്റെ ബന്ധുവിന് അനുകൂലമായി നടപ്പാക്കിയതുകൊണ്ട് മാത്രം അവഗണിക്കാനാവില്ല എന്നത് ശരിയാണ്, കാരണം മേൽപ്പറഞ്ഞ വിൽപ്പന കരാർ നടപ്പിലാക്കുന്ന സമയത്ത്, പ്രസ്തുത ഭൂമി സമീപഭാവിയിൽ ഏറ്റെടുക്കാൻ സാധ്യതയുണ്ടെന്ന് കക്ഷികൾക്ക് അറിയാമായിരുന്നു എന്ന് കാണിക്കുന്ന ഒന്നും തന്നെയില്ല -താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന മറ്റ് വിൽപ്പന കേസുകളുടെ അഭാവത്തിൽ, 11.01.1990 -ലെ തീറാധാരം കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതുണ്ട്-അല്ലാത്തപക്ഷം, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന അതേ സമയത്തും അടുത്ത പ്രദേശത്തും ഇടപാട് നടന്നതിനാൽ, 11.01.1990-ലെ തീറാധാരത്തെ താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വിൽപ്പനക്ക് ഉദാഹരണമായി കണക്കാക്കാം.-എന്നിരുന്നാലും, 11.01.1990-ലെ തീറാധാരം വളരെ ചെറിയ ഒരു ഭൂമിക്ക് വേണ്ടിയുള്ളതാണെന്ന് അവഗണിക്കാനാവില്ല-വെറും 51/2 സെൻറ്-ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ ഉചിതമായ കിഴിവുകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, ഒരു ചെറിയ പ്രദേശം ഉൾപ്പെടുന്ന ഒരു തീറാധാരം പോലും താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വിൽപ്പനയായി കണക്കാക്കാം-അതിനാൽ, 1990 ജനുവരി 11-

ലെ വിൽപ്പന കരാർ നടപ്പിലാക്കിയത് അഞ്ചര സെൻറ് ഭൂമിക്ക് 16,375 രൂപ വിൽപ്പന തുകയ്ക്കാണ് എന്ന വസ്തുത കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ അത് സെന്റിന് 2,977 രൂപ എന്ന നിരക്കിലാണ് , (കേസിന്റെ നിർദ്ദിഷ്ട വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുത്ത്) അറുപത് ശതമാനം കിഴിവിനു ശേഷം, വിപണി മൂല്യം സെന്റിന് 1,191 രൂപയായി നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയും-യഥാർത്ഥ അവകാശവാദിയും ഭൂവുടമയും ആയ അപ്പീൽവാദിക്ക് മറ്റെല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്കൊപ്പം സെന്റിന് 1,191 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കാൻ അർഹതയുണ്ട്.

അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദിച്ചുകൊണ്ട്, കോടതി

വിധിച്ചു: താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന മറ്റേതെങ്കിലും വിൽപ്പന കേസുകളുടെ അഭാവത്തിൽ, 11.01.1990 -ലെ എക്സിബിറ്റ് സി 1 എന്ന അടയാളപ്പെടുത്തിയ തീറാധാരം പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട്.അല്ലാത്തപക്ഷം,ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന അതേ സമയത്തും അടുത്ത പ്രദേശത്തും ഈ ഇടപാട് നടന്നതിനാൽ, 11.01.1990-ലെ എക്സിബിറ്റ് സി 1 തീറാധാരത്തെ താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വിൽപ്പനയായി കണക്കാക്കാം.പ്രസ്തുത ഭൂമി പോലും ഒരു ഭവന പദ്ധതിക്കായി പ്രത്യേകമായി ഏറ്റെടുത്തതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, 11.01.1990 -ലെ എക്സിബിറ്റ് സി -1 തീറാധാരം 51/2 സെൻറ് മാത്രം വരുന്ന ചെറിയ ഭൂമിക്ക് മാത്രമായിരുന്നു.ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ ഉചിതമായ കിഴിവുകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, ചെറിയ വിസ്തീർണ്ണമായ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു വിൽപ്പന കരാർ പോലും താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വിൽപ്പനയായി കണക്കാക്കാം. അതിനാൽ, സവിശേഷമായ വസ്തുതകൾ, കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും , നീതി ഉറപ്പാക്കൽ

എന്നിവ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, 11.01.1990 -ലെ എക്സ്ബിറ്റ് 1 തീറാധാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഉചിതമായ കിഴിവ്,അതായത് 60 ശതമാനം കിഴിവ് നൽകിയ ശേഷം നഷ്ടപരിഹാരത്തിയതി നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയും.അതിനാൽ, 11.01.1990-ലെ എക്സ്ബിറ്റ് സി 1 തീറാധാരം 51/2 സെന്റിന് 16,375 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ നടഷിലാക്കിയതായി കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ-ഇത് സെന്റിന് 2977 രൂപ എന്ന നിരക്കിലാണ് -കൂടാതെ 60 ശതമാനം കിഴിവിനു ശേഷം (കേസിന്റെ പ്രത്യേക വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുത്ത്) വിപണി മൂല്യം സെന്റിന് 1191 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ കണക്കാക്കാം. [ഖണ്ഡിക 7.2] [5-എച്ച്; 6-എ-ഡി]

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2010-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 398.

2001 -ലെ എ.എസ് നമ്പർ 1222 -ൽ മദ്രാസ് ഹൈക്കോടതി യുടെ 30.07.2008 -ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

അഡ്വ.കുമാർ ദുഷ്യന്ത് സിംഗ്,അഡ്വ. ടി. മെയ്കാന്തൻ , അഡ്വ.പൂജ സിംഗ്, അഡ്വ.സുബശ്രീ ജഗന്നാഥൻ, അഡ്വ. കെ. കെ. മോഹൻ എന്നിവർ അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി.

എ.എ.ജി അമിത് ആനന്ദ് തിവാരി, അഡ്വ.ഡി. കുമാനൻ, അഡ്വ.ഷെയ്ഖ് ഫക്രുദ്ദീൻ കാലിയ, എന്നിവർ എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി.

കോടതി വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ. ഷാ.

1. ഹൈക്കോടതി അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദിക്കുകയും ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാര തുക സെന്റിന് 232.45 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ ഉയർത്തുകയും ചെയ്ത, 2001 -ലെ എ.എസ് നമ്പർ 1222 -ൽ മദ്രാസ് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച 2008 ജൂലൈ 30- ലെ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും അസ്വസ്ഥതയും അതൃപ്തിയും പ്രകടിപ്പിച്ചുകൊണ്ടാണ് യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമ-അവകാശവാദകൻ നിലവിലെ അപ്പീൽ സമർപ്പിച്ചത്.

1.1 തമിഴ്നാട്ടിലെ ധർമ്മപുരി ജില്ലയിലെ ദെങ്കണിക്കോട്ടൈ താലൂക്കിലെ അന്നിയാലം ഗ്രാമത്തിൽ 0.73.0 ഹെക്ടർ (1.80 ഏക്കർ) വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഭൂമി പൊതു ആവശ്യത്തിനായി ഏറ്റെടുത്തു. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമത്തിലെ (ഇനിമുതൽ 'നിയമം' എന്ന് പരാമർശിക്കപ്പെടുന്നു) വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം 1990 സെപ്റ്റംബർ 27-നും 1991 ജനുവരി 11-നും പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം 1991 ഡിസംബർ 12-ന് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു.1993 മാർച്ച് 16-ലെ തന്റെ ഉത്തരവിലൂടെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കളക്ടർ, ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിക്ക് ഹെക്ടറിന് 39,506 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിശ്ചയിച്ചു, അതായത് ഏക്കറിന് 16,000 രൂപ. ഭൂവുടമയുടെ അഭ്യർത്ഥന മാനിച്ച് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 18 പ്രകാരം ജില്ലാ കോടതി-റഫറൻസ് കോടതിക്ക് ഒരു റഫറൻസ് നൽകി. ഹൊസൂർ

സബ് ജഡ്ജി 1997 നവംബർ 10-ലെ വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും ഏക്കറിന് 2,18,333 രൂപ എന്ന നിരക്കിലാണ് വിപണി മൂല്യം കണക്കാക്കിയത്.

2. ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിക്ക് ഏക്കറിന് 2,18,333 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിശ്ചയിച്ച റഫറൻസ് കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും അസ്വസ്ഥതയും അതൃപ്തിയും പ്രകടിപ്പിച്ചാണ് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ അധികാരി ഹൈക്കോടതിയിൽ അപ്പീൽ നൽകിയത്. ഹൈക്കോടതി, അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും, അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദിക്കുകയും നഷ്ടപരിഹാരം സെന്റിന് 232.45 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ പുനർനിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്തു.

3. ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം സെന്റിന് 232.45 രൂപയായി നിശ്ചയിച്ച ഹൈക്കോടതിയുടെ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും അസ്വസ്ഥനും അസംതൃപ്തനുമായ യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമ/ അവകാശവാദിയാണ് നിലവിലെ അപ്പീൽ സമർപ്പിച്ചത്.

4. കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുത്ത്, റഫറൻസ് കോടതി ഉത്തരവിട്ട നഷ്ടപരിഹാര തുക കുറച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി ഗുരുതരമായ തെറ്റ് ചെയ്തുവെന്ന് അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ ശക്തമായി വാദിച്ചു.

4.1 ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ തന്നെ നടപ്പാക്കിയ 1990 ജനുവരി 11-ലെ വിൽപ്പന കരാർ/തീറാധാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിക്ക് സെന്റിന് 2,183.33

രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ ഉയർന്ന നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ റഫറൻസ് കോടതി ഉചിതമായി ഉത്തരവിട്ടതായി വാദിച്ചു , ഈ വിൽപ്പനയിൽ ഭവന നിർമ്മാണത്തിന് അനുയോജ്യമായതും അന്നിയം ഗ്രാമത്തിന് വളരെ അടുത്തുള്ളതുമായ ഭൂമി സെന്റിന് 2,977 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വിറ്റു.

4.2 എക്സിബിറ്റ് സി 1 എന്ന് അടയാളപ്പെടുത്തിയ വിൽപ്പന കരാർ/തീറാധാരം ഹൈക്കോടതി തെറ്റായി നിരസിച്ചുവെന്നും അത് യഥാർത്ഥ മാർക്കറ്റ് മൂല്യത്തെ കാണിക്കുകയും യഥാർത്ഥവും സത്യസന്ധവുമായ ഇടപാടായിരുന്നുവെന്നും വാദിക്കുന്നു.നഷ്ടപരിഹാരം തുക സെന്റിന് 232.45 രൂപയായി കുറയ്ക്കുന്നതിന് ഹൈക്കോടതി ശരിയായതോ ബോധ്യപ്പെടുത്തുന്നതോ ആയ കാരണങ്ങളൊന്നും നൽകിയിട്ടില്ലെന്നും അപ്പീൽവാദിയുടെ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു.

5. കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുത്ത്, ഭൂവുടമ തന്നെ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിക്ക് വളരെ അടുത്തുള്ള ഭൂമിക്ക് വേണ്ടിയും സ്വന്തം ബന്ധുവിന് അനുകൂലമായും നടപ്പാക്കിയ എക്സിബിറ്റ് സി 1 എന്ന് അടയാളപ്പെടുത്തിയ തീറാധാരം നിരസിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതി ശരിയായിരുന്നുവെന്ന് എതിർകക്ഷിയായ സംസ്ഥാനത്തിന് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ ശക്തമായി വാദിച്ചു.

5.1 സർവ്വേ നമ്പർ 359- ൽ ഒരു ഏക്കർ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതും 1990 ജനുവരിയിൽ നടപ്പിലാക്കിയതുമായ എക്സിബിറ്റ് ആർ. 2 -9 ആം ഇനം എന്ന്

അടയാളപ്പെടുത്തിയ വിൽപ്പനയെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ അധികാരിയും ഹൈക്കോടതിയും ഉചിതമായി ആശ്രയിച്ചിരുന്നുവെന്ന് വാദിച്ചു.

5.2 കൂടാതെ, പ്രധാനമായും വെറും 51/2 സെൻറ് എന്ന വളരെ ചെറിയ ഒരു ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതിനാൽ ഭൂവുടമ ആശ്രയിച്ച 11.01.1990 -ലെ എക്സിബിറ്റ് സി 1 എന്ന് അടയാളപ്പെടുത്തിയ വിൽപ്പന കരാർ/തീറാധാരം അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. ഇതിനു വിപരീതമായി, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ അധികാരിയും ഹൈക്കോടതിയും ആശ്രയിച്ചിരുന്ന എക്സിബിറ്റ് ആർ 2 ഇനം നമ്പർ 9 എന്ന് അടയാളപ്പെടുത്തിയ തീറാധാരമാണ് ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം വിലയിരുത്തുന്നതിനോ നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനോ ഏറ്റവും അനുയോജ്യമായ രേഖയെന്നും വാദിച്ചു.

6. ഇരു കക്ഷികളുടെയും വാദങ്ങൾ കോടതി വിശദമായി കേട്ടിട്ടുണ്ട്. തുടക്കത്തിൽ, നിലവിലെ കേസിൽ , നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം മൊത്തം 0.73 ഹെക്ടർ, അതായത് 1.80 ഏക്കർ ഉൾപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ട് 27.09.1990/11.01.1991 -ന് പുറപ്പെടുവിച്ചുവെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.സർവേ നമ്പർ 359 -ൽ നിന്നുള്ള ഒരു ഏക്കർ ഭൂമി 16,000 രൂപയ്ക്ക്,അതായത് സെന്റിന് 160 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വിറ്റ 11.01.1990 -ലെ തീറാധാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ,ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ അധികാരി , സെന്റിന് 160 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കുകയും ഉത്തരവിടുകയും ചെയ്തു.എന്നിരുന്നാലും, ഭൂവുടമ തന്നെ നടപ്പിലാക്കിയ 11.01.1990 -ലെ എക്സിബിറ്റ് സി 1 എന്ന് അടയാളപ്പെടുത്തിയ വിൽപ്പന കരാറിനെ ആശ്രയിച്ച്, റഫറൻസ് കോടതി നഷ്ടപരിഹാരം സെന്റിന് 2183.33 രൂപയായി ഉയർത്തി. ആ ഇടപാടിൽ, ഈ

നിരക്കിൽ നിന്ന് മൂന്നിലൊന്ന് കുറച്ചതിന്ശേഷം, അതിൽ 51/2 സെൻറ് ഭൂമി 16,375 രൂപയ്ക്ക്,അതായത്, സെന്റിന് 2977 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വിറ്റു.റഫറൻസ് കോടതി സെന്റിന് 2183.33 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം വിധിച്ചിരുന്നു. എന്നാൽ, സംസ്ഥാന സർക്കാർ സമർപ്പിച്ച അപ്പീലിൽ ഹൈക്കോടതി നഷ്ടപരിഹാര തുക സെന്റിന് 232.45 രൂപയായി കുറച്ചു.

7. ഇരുപക്ഷത്തിന്റെയും അഭിഭാഷകരുടെ വാദം കേട്ട ശേഷം, ഭൂമിയുടമ തന്നെ 11.01.1990-ന് നടപ്പാക്കിയ വിൽപ്പന രേഖയായ എക്സിബിട് സി- 1 ന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 5 ½ സെന്റ് ഭൂമി സെന്റിന് 2977 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വിൽക്കപ്പെട്ടതിനാൽ, ഭൂമിയുടമകൾക്ക് കൂടുതൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തുക ലഭിക്കാനുള്ള അവകാശമുണ്ടോ, അല്ലെങ്കിൽ ഹൈക്കോടതി നിശ്ചയിച്ചതുപോലെ സെന്റിന് 232.45 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ മാത്രമാണോ അവർക്കുള്ള നഷ്ടപരിഹാരാവകാശം? എന്നതാണ് കോടതിയുടെ പരിഗണനക്കായുള്ള പ്രധാന ചോദ്യം.

7.1 തുടക്കത്തിൽ, റഫറൻസ് കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും കടന്നുപോയതിനുശേഷം, റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും കാര്യങ്ങൾ കൈകാര്യം ചെയ്യുകയും തീരുമാനിക്കുകയും ചെയ്ത രീതിയിൽ കോടതി സംതൃപ്തരല്ലെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, വിഷയം റഫറൻസ് കോടതിയിലേക്കോ ഹൈക്കോടതിയിലേക്കോ പുതിയ പരിഗണനയ്ക്കായി

അയയ്ക്കുന്നതിനുപകരം, രേഖകളിൽ ലഭ്യമായ തെളിവുകളുടെ ആശ്രയിച്ച് അപ്പീലുകൾ അവയുടെ യോഗ്യതകളെ അടിസ്ഥാനമാക്കി കോടതി പരിശോധിച്ചു.

7.2 ഇപ്പോൾ, ഭൂമിയുടമ തന്നെ തന്റെ ബന്ധുവിനു വേണ്ടി നടപ്പാക്കിയ 11.01.1990-ലെ തീയതിയിലുള്ള വിൽപ്പന രേഖയായ എക്സിബിറ്റ് സി-1 എന്ന തീറാധാരത്തെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ച്, 5½ സെന്റ് ഭൂമി സെന്റിന് 2977 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വിറ്റതാണെങ്കിലും, ഇത് താരതമ്യത്തിന് യോഗ്യമായ വിൽപ്പന ഉദാഹരണമായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല, കാരണം അത് ചെറിയ വിസ്തീർണ്ണമായ 5½ സെന്റ് ഭൂമിയെയാണ് സംബന്ധിച്ചിരുന്നത് . എക്സിബിറ്റ് സി 1, ഭൂമിയുടമ തന്റെ ബന്ധുവിന് വേണ്ടി നടപ്പാക്കിയതാണെന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രം തള്ളിക്കളയാൻ കഴിയില്ല, കാരണം 11.01.1990-ലെ എക്സിബിറ്റ് സി 1 എന്ന തീറാധാരം നടപ്പാക്കിയ സമയത്ത് പ്രസ്തുത ഭൂമി അടുത്ത കാലത്ത് ഏറ്റെടുക്കപ്പെടുമെന്ന് കക്ഷികൾക്കറിയാമായിരുന്നുവെന്നതിന് തെളിവൊന്നും രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല.മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, നിലവിലെ കേസിൽ, വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം 27.09.1990- ന് ആദ്യമായി പുറപ്പെടുവിക്കുകയും പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും ചെയ്തു. നിലവിലെ കേസിൽ, റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും അപ്പീൽവാദി ആശ്രയിച്ചിരുന്ന 11.01.1990 -ലെ എക്സിബിറ്റ് സി 1 തീറാധാരത്തെ ആശ്രയിച്ചിരുന്നുവെന്നതും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.എന്നിരുന്നാലും, സെന്റിന് 232.45 രൂപയെന്ന നിരക്കിൽ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാനോ അതിൽ എത്തിച്ചേരാനോ ഹൈക്കോടതിക്ക് സാധുവായ ന്യായീകരണമില്ല. മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന മറ്റേതെങ്കിലും വിൽപ്പന കേസുകളുടെ അഭാവത്തിൽ,

11.01.1990-ലെ എക്സിബിറ്റ് സി 1 എന്ന അടയാളപ്പെടുത്തിയ തീറാധാരം പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട്.അല്ലാത്തപക്ഷം,ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന അതേ സമയത്തും അടുത്ത പ്രദേശത്തും ഈ ഇടപാട് നടന്നതിനാൽ, 11.01.1990-ലെ എക്സിബിറ്റ് സി 1 തീറാധാരത്തെ താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വിൽപ്പനയായി കണക്കാക്കാം.പ്രസ്തുത ഭൂമി ഒരു ഭവന പദ്ധതിക്കായി പ്രത്യേകമായി ഏറ്റെടുത്തതാണെന്നും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.എന്നിരുന്നാലും, 11.01.1990 -ലെ എക്സിബിറ്റ് സി -1 തീറാധാരം 51/2 സെൻറ് മാത്രം വരുന്ന ചെറിയ ഭൂമിക്ക് മാത്രമായിരുന്നു.ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ ഉചിതമായ കിഴിവുകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, ചെറിയ വിസ്തീർണ്ണമായ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു വിൽപ്പന കരാർ പോലും താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വിൽപ്പനയായി കണക്കാക്കാം. അതിനാൽ, സവിശേഷമായ വസ്തുതകൾ, കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും , നീതി ഉറപ്പാക്കൽ എന്നിവ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, 11.01.1990 -ലെ എക്സിബിറ്റ് 1 തീറാധാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഉചിതമായ കിഴിവ്,അതായത് 60 ശതമാനം കിഴിവ് നൽകിയ ശേഷം നഷ്ടപരിഹാരത്തീയതി നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയുമെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു. അതിനാൽ, 11.01.1990-ലെ എക്സിബിറ്റ് സി 1 തീറാധാരം 51/2 സെന്റിന് 16,375 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ നടപ്പിലാക്കിയതായി കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ - ഇത് സെന്റിന് 2977 രൂപ എന്ന നിരക്കിലാണ് - കൂടാതെ 60 ശതമാനം കിഴിവിനു ശേഷം (കേസിന്റെ പ്രത്യേക വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുത്ത്) വിപണി മൂല്യം സെന്റിന് 1191 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ കണക്കാക്കാം.

മേൽപ്പറഞ്ഞവയുടെയും മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച കാരണങ്ങളുടെയും വെളിച്ചത്തിൽ, നിലവിലെ അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദനീയമാണ്. യഥാർത്ഥ അവകാശവാദിയും ഭൂവുടമയും ആയ അപ്പീൽവാദിക്ക് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ലഭ്യമായ മറ്റെല്ലാ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്കൊപ്പം ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിക്ക് സെന്റിന് 1191 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കാൻ അർഹതയുണ്ടെന്ന് വിധിക്കുന്നു. 2001-ലെ എ.എസ് നമ്പർ 1222-ൽ ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച 30.07.2008-ലെ അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും അതനുസരിച്ച് പരിഷ്കരിച്ചു. അതിനാൽ, മുകളിൽ പറഞ്ഞതുപോലെ ഈ അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദിക്കുന്നു.

എന്നിരുന്നാലും, ചെലവുകളെക്കുറിച്ച് ഒരു ഉത്തരവും ഉണ്ടാകില്ല.

ദേവിക ഗുജ്രാൽ അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദിച്ചു.