നിരാകരണപത്രം

(നിരാകരണം)

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.

സുപ്രീം കോടതി റിപ്പോട്ടർട്ടുകൾ

2022 – 16 – 358 – 398

2

[2022] 16 SCR 358

കൊൽഹാപൂർ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും മറ്റുള്ളവരും

vs

വസന്ത് മഹാദേവ് പാട്ടീൽ (മരണപ്പെട്ടു) നിയമപരമായ അവകാശികളും മറ്റുള്ളവരും

മുഖേന.

(2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 510)

2022 ഫെബ്രുവരി 14

[ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ. ഷാ, ജസ്റ്റിസ് ബി. വി. നാഗരത്ന]

ന്യായമായ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനും ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലിൽ സുതാര്യതയ്ക്കും പുനരധിവാസത്തിനും പുനഃസ്ഥാപനത്തിനുമുള്ള നിയമം, 2013 [Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013] – വകുപ്പ് 19 –മഹാരാഷ്ട്ര റീജിയണൽ ആൻഡ് ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് നിയമം, 1966 – വകുപ്പ് 126, 127 –ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമം, 1894 – വകുപ്പ് 4, 6, 11 –അനുവദിച്ച വികസന പദ്ധതിയിൽ വിവിധ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവച്ച ഭൂമിയുടെ വിവിധ ഭാഗങ്ങൾ –റിട്ട് ഹർജിക്കാർ–പ്രതിഭാഗം ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ പ്ലാൻ പ്രകാരം നീക്കിവച്ച ആവശ്യത്തിനായി ഉപയോഗിക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല –എം.ആർ.ടി.പി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം ഭൂവുടമകൾ നൽകിയ നോട്ടീസ് –മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ–അപ്പീൽ വാദി പ്രസ്തുത സ്വത്ത് നിർബന്ധമായി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശം സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് സമർപ്പിക്കുന്നു –1894–ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 4, 6, 11 എന്നിവ പ്രകാരമുള്ള ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടിക്രമങ്ങൾക്ക് മുമ്പ് നഷ്ടപരിഹാര തുക നിക്ഷേപിക്കാൻ ജില്ലാ കളക്ടർ അപ്പീൽ വാദിയോട് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു –തുടർന്ന്, 2013–ലെ നിയമം നിലവിൽ വന്നതോടെ, സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ നഷ്ടപരിഹാര തുക നിക്ഷേപിക്കാൻ അപ്പീൽ വാദിയോട് നിർദ്ദേശിച്ചു, എന്നിരുന്നാലും അത്രയും വലിയ തുക നൽകാൻ അപ്പീൽ വാദിക്ക് സാമ്പത്തികമായി കഴിവില്ലാത്തതിനാൽ, നഷ്ടപരിഹാര തുകയ്ക്ക് പകരമായി കൈമാറ്റം ചെയ്യാവുന്ന വികസന അവകാശങ്ങൾ (Transferable Development Rights–TDR) സ്വീകരിക്കാൻ ഭൂവുടമകളോട് അഭ്യർത്ഥിക്കുകയും അത് സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്തു –അതിനിടെ, ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ അപ്പീൽ വാദിയുടെ നഷ്ടപരിഹാര തുകയുടെ ഒരു ഭാഗം നിക്ഷേപിക്കാനും, നീക്കിവച്ച ഭൂമി വെള്ളപ്പൊക്ക ബാധിത പ്രദേശത്താണെന്നും, അതിനാൽ നഷ്ടപരിഹാര തുക കുറച്ചതായും അറിയിച്ചു – അപ്പീൽ വാദി പറയുന്നതനുസരിച്ച്, ടി.ഡി.ആർ

നിർദ്ദേശം പരിഗണിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, പൊതു ആവശ്യത്തിനായി പ്രസ്തുത നീക്കിവച്ച ഭൂമി അനുയോജ്യമാക്കുന്നതിന് വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തേണ്ടതുണ്ടായിരുന്നു – എന്നിരുന്നാലും, ഭൂവുടമകൾ ടി.ഡി.ആർ സ്വീകരിക്കാൻ തയ്യാറായില്ല, കൂടാതെ 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19-നൊപ്പം എം.ആർ.ടി.പി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126(2) and (4) പ്രകാരം അന്തിമ വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാനും നഷ്ടപരിഹാര തുക നിക്ഷേപിക്കാനും അപ്പീൽ വാദിക്ക് നിർദ്ദേശം തേടി റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു -മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ നിക്ഷേപിക്കേണ്ട തുക സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനെ അറിയിക്കാൻ ഹൈക്കോടതി നിർദ്ദേശിച്ചു. 2013-ലെ പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ 19-ആം വകുപ്പ് പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു മുൻവ്യവസ്ഥ എന്ന നിലയിൽ – അപ്പീൽ വാദികൾ തുടർന്ന് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരമായി ടി.ഡി.ആർ (TDR) സ്വീകരിക്കാൻ എതിർകക്ഷികൾക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു – എതിർകക്ഷികൾ ടി.ഡി.ആർ സ്വീകരിക്കാൻ സമ്മതിക്കാത്തതിനാൽ ഹൈക്കോടതി അവരുടെ ആവശ്യം തള്ളി – അപ്പീലിൽ ഇങ്ങനെ വിധിച്ചു: റിട്ട് ഹർജിക്കാർ എം.ആർ.ടി.പി (MRTP) നിയമത്തിലെ 127-ആം വകുപ്പ് പ്രകാരം 2012 ജനുവരി 02-ന് റിസർവ് ചെയ്ത സ്ഥലം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി ഒരു വാങ്ങൽ നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടും പത്ത് വർഷമായി ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തിട്ടില്ല – ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ കോർപ്പറേഷൻ ജനറൽ ബോഡി ഒരു പ്രമേയം പാസ്സാക്കുകയും കളക്ടർക്ക് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി ഒരു കത്ത് അയക്കുകയും ചെയ്തു എന്നത് കൊണ്ട് മാത്രം, ഭൂരേഖാ നിയമപ്രകാരം കൂടുതൽ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാതെ, അതായത് 6-ആം വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം ഇല്ലാതെ, ആ റിസർവേഷൻ ഇല്ലാതായതായി കണക്കാക്കപ്പെടും – ഒരു പ്രമേയം പാസ്സാക്കുകയോ/അല്ലെങ്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനായി ബഡ്ജറ്റിൽ പണം വകയിരുത്തുകയോ ചെയ്യുന്നത് എം.ആർ.ടി.പി നിയമത്തിലെ 127-ആം വകുപ്പ് പ്രകാരം വിഭാവനം ചെയ്ത നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല – അതിനാൽ, നിയമപ്രകാരം ഒരു റിസർവേഷൻ ഇല്ലാതായതായി കണക്കാക്കപ്പെട്ടാൽ, അത് എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും എല്ലാ കാലത്തേക്കും ഇല്ലാതായി – ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനും തുടർന്ന് ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനും ഹൈക്കോടതിക്ക് ഇനി ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് പുറപ്പെടുവിക്കാൻ കഴിയുമായിരുന്നില്ല – കൂടാതെ, ഏതെങ്കിലും കോർപ്പറേഷനെ/പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയെ, അത് റിസർവ് ചെയ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമല്ലാത്തതും/ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയാത്തതുമായ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല – മറ്റേതെങ്കിലും വ്യാഖ്യാനം കളർഫുളും വഞ്ചനാപരവുമായ അധികാര ദുർവിനിയോഗത്തിലേക്കും പൊതു ഖജനാവിന്

സാമ്പത്തിക ഭാരം ഉണ്ടാക്കുന്നതിലേക്കും നയിക്കും – മാത്രമല്ല, ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കുന്ന കാര്യത്തിൽ, ഹൈക്കോടതിക്ക് മുമ്പാകെ ഭൂവുടമകൾ ടി.ഡി.ആർ പ്രയോജനപ്പെടുത്താൻ ആഗ്രഹിക്കുന്നില്ലെന്നും അവരുടെ ഏക ആഭ്യർത്ഥന ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകണമെന്നുമായിരുന്നുവെന്നും പ്രത്യേക സത്യവാങ്മൂലങ്ങൾ ഫയൽ ചെയ്തിരുന്നു – അതിനാൽ, ഇപ്പോൾ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന ഭൂമിയുടെ കാര്യത്തിൽ ടി.ഡി.ആറിനായി ആഭ്യർത്ഥിക്കാൻ ഭൂവുടമകൾക്ക് അവകാശമില്ല – അപ്രോബേറ്റ് ആൻഡ് റെപ്രോബേറ്റ് (അംഗീകരിക്കുകയും തള്ളിക്കളയുകയും ചെയ്യുക) എന്ന തത്വം ഭൂവുടമകൾക്കും തുല്യമായി ബാധകമാണ് – അതിനാൽ, ഒരിക്കൽ ഒരു ഭൂമി അത് റിസർവ് ചെയ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗയോഗ്യവും/അനുയോജ്യവുമാണെന്ന് കണ്ടെത്തിയാൽ, കോർപ്പറേഷനെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും നഷ്ടപരിഹാര തുകയ്ക്ക് പകരമായി ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കാനും ഇപ്പോഴും നിർബന്ധിക്കാനും നിർദ്ദേശിക്കാനും കഴിയില്ല – അപ്പീൽ വാദികൾക്ക് 19-ആം വകുപ്പ് പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാനും തൽഫലമായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും നിർദ്ദേശിച്ച ഹൈക്കോടതിയുടെ ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കുകയും അസാധുവാക്കുകയും ചെയ്തു.

സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 510/2022 അനുവദിച്ചുകൊണ്ടും സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 511/2022 ഭാഗികമായി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടും, ഉള്ള കോടതിയുടെ;

വിധി: 1.1. വികസന പദ്ധതി തയ്യാറാക്കുന്ന സമയത്ത് ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി ഒരു പ്രത്യേക പൊതു ആവശ്യത്തിനായി നീക്കിവയ്ക്കുമ്പോൾ, ആസൂത്രണ അതോറിറ്റിക്ക് ഒരു പ്രധാന കർത്തവ്യം ഉണ്ട്. നീക്കിവച്ച ഭൂമി, പിന്നീട് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടി വരുമ്പോൾ, അത് ആ പൊതു ആവശ്യത്തിന് അനുയോജ്യവും ഉപയോഗയോഗ്യവുമാണെന്ന് ആദ്യമായി ഉറപ്പാക്കണം. ഈ കേസിൽ, വെള്ളപ്പൊക്കബാധിത പ്രദേശമായതും 'ജയന്തി നാലാ' എന്ന നദി കടന്നുപോകുന്നതുമായ ഒരു സ്ഥലം എങ്ങനെയാണ് പാർക്കിങ്ങ് അല്ലെങ്കിൽ റോഡ് വികസിപ്പിക്കുന്നത് പോലുള്ള പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവയ്ക്കാനും ഉപയോഗിക്കാനും കഴിയുക? അതിനാൽ, വികസന പദ്ധതി തയ്യാറാക്കുമ്പോഴും ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവയ്ക്കുമ്പോഴും ആസൂത്രണ അതോറിറ്റി അതീവ ശ്രദ്ധയും സൂക്ഷ്മതയും പാലിക്കണം. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 125 അനുസരിച്ച്, ഒരു വികസന പദ്ധതിയിലോ ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് സ്കീമിലോ ഒരു പൊതു ആവശ്യത്തിനോ സമഗ്ര വികസനത്തിനോ പുതിയ നഗരത്തിനോ വേണ്ടി ആവശ്യപ്പെടുകയോ നീക്കിവയ്ക്കുകയോ

ചെയ്തിട്ടുള്ള ഏതൊരു ഭൂമിയും 1894-ലെ ഭൂപരിഷ്കരണ നിയമത്തിന്റെ (Land Acquisition Act, 1894) അർത്ഥത്തിൽ ഒരു പൊതു ആവശ്യത്തിനായി ആവശ്യമുള്ള ഭൂമിയായി കണക്കാക്കപ്പെടും. അതിനാൽ, ഭൂമി നീക്കിവയ്ക്കുകയും ഏറ്റെടുക്കുകയും ചെയ്യുന്ന ആ പ്രത്യേക പൊതു ആവശ്യത്തിന് ഭൂമിയുടെ അനുയോജ്യതയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ ഘടകങ്ങളും പരമപ്രധാനമായ ഒന്നായി കണക്കിലെടുക്കണം. [ഖണ്ഡിക 9.5][385-A-D]

1.2. MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126 അനുസരിച്ച്, ഒരു ഡ്രാഫ്റ്റ് പ്രാദേശിക പദ്ധതി, ഒരു വികസന പദ്ധതി അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും പദ്ധതി അല്ലെങ്കിൽ ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് പദ്ധതി പ്രസിദ്ധീകരിച്ച ശേഷം, MRTP നിയമത്തിലെ ഏതെങ്കിലും പ്ലാനിലോ പദ്ധതിയിലോ നിർവചിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏതെങ്കിലും ഭൂമി ആവശ്യപ്പെടുകയോ നീക്കിവയ്ക്കുകയോ ചെയ്താൽ, ആസൂത്രണ അതോറിറ്റി, വികസന അതോറിറ്റി, അല്ലെങ്കിൽ ബന്ധപ്പെട്ട അതോറിറ്റി 1894-ലെ ഭൂപരിഷ്കരണ നിയമപ്രകാരം (ഇപ്പോൾ 2013-ലെ നിയമം) അത്തരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് അപേക്ഷ നൽകി വകുപ്പ് 126(1)(a), (b) അല്ലെങ്കിൽ (c) പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടതാണ്. 1894-ലെ ഭൂപരിഷ്കരണ നിയമപ്രകാരം അത്തരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി ആസൂത്രണ അതോറിറ്റി/വികസന അതോറിറ്റിക്ക് സംസ്ഥാന സർക്കാരിൽ നിന്ന് അപേക്ഷ ലഭിച്ചാൽ, നടപടിക്രമങ്ങൾ ആസൂത്രണം ചെയ്യുകയും കൂടാതെ മഹാരാഷ്ട്ര റീജിയണൽ ആൻഡ് ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് (MRTP) നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126 (2) മുതൽ 126 (4) വരെയുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കേണ്ടതുമുണ്ട്. MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 അനുസരിച്ച്, MRTP നിയമപ്രകാരമുള്ള ഏതെങ്കിലും പ്ലാനിൽ ഏതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിനായി നീക്കിവെച്ചതോ, അനുവദിച്ചതോ, അല്ലെങ്കിൽ നിർണ്ണയിച്ചതോ ആയ ഭൂമി, അന്തിമ പ്രാദേശിക പദ്ധതിയോ, അല്ലെങ്കിൽ അന്തിമ ഡെവലപ്മെന്റ് പദ്ധതിയോ നിലവിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ പത്ത് വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഉടമ്പടി വഴിയോ അല്ലാതെയോ ഏറ്റെടുക്കുകയോ, അല്ലെങ്കിൽ വകുപ്പ് 126-ന്റെ ഉപ വകുപ്പ് (2) അല്ലെങ്കിൽ (4) പ്രകാരമുള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം ഈ കാലയളവിനുള്ളിൽ (പത്ത് വർഷം) ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, ഭൂമിയുടെ ഉടമയ്ക്കോ അതിൽ താൽപ്പര്യമുള്ള ഏതൊരു വ്യക്തിക്കോ പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി, ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി, അല്ലെങ്കിൽ സന്ദർഭത്തിനനുസരിച്ച് ബന്ധപ്പെട്ട അതോറിറ്റി എന്നിവർക്ക് ആ ഭൂമി വാങ്ങുന്നതിനായി ഒരു നോട്ടീസ് നൽകാവുന്നതാണ്. അത്തരം നോട്ടീസ് നൽകിയ തീയതി മുതൽ പന്ത്രണ്ട് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ, അല്ലെങ്കിൽ ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയോ

ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ, ആ നീക്കിവെക്കൽ, അനുവദിക്കൽ, അല്ലെങ്കിൽ നിർണ്ണയിക്കൽ എന്നിവ കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെടും, അതിനുശേഷം, ഭൂമി അത്തരം നീക്കിവെക്കലിൽ നിന്നോ, അനുവദിക്കലിൽ നിന്നോ, അല്ലെങ്കിൽ നിർണ്ണയിക്കലിൽ നിന്നോ സ്വതന്ത്രമാക്കപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെടും, കൂടാതെ ബന്ധപ്പെട്ട പദ്ധതി പ്രകാരം സമീപത്തുള്ള ഭൂമിക്ക് അനുവദനീയമായ വികസന ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉടമയ്ക്ക് ലഭ്യമാവുകയും ചെയ്യും. വകുപ്പ് 127-ന്റെ ഉപ വകുപ്പ് (2) കൂടുതൽ വ്യക്തമാക്കുന്നത്, ഉപ വകുപ്പ് (1) പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെ നീക്കിവെക്കൽ, അനുവദിക്കൽ, അല്ലെങ്കിൽ നിർണ്ണയിക്കൽ എന്നിവ കാലഹരണപ്പെട്ടാൽ, സർക്കാർ ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ ഒരു ഉത്തരവ് പ്രസിദ്ധീകരിച്ച് അത് അറിയിക്കണം എന്നാണ്. [ഖണ്ഡിക 10.1][388-E-H; 389-A-C]

1.3. കരട് വികസന പദ്ധതി/വികസന പദ്ധതി പ്രകാരം നീക്കിവെച്ച ഭൂമി അന്തിമ വികസന പദ്ധതി നിലവിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ പത്ത് വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഏറ്റെടുത്തില്ലെങ്കിൽ, അതിനുശേഷം പത്ത് വർഷം കഴിഞ്ഞിട്ടും, ഭൂവുടമകൾ ഒരു വാങ്ങൽ നോട്ടീസ് നൽകുകയും, അതിനുശേഷം ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ ഒരു നടപടിയും സ്വീകരിച്ചില്ലെങ്കിൽ, നീക്കിവെക്കൽ/അനുവദിക്കൽ എന്നിവ കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെടുകയും, ഭൂമി അത്തരം നീക്കിവെക്കലിൽ/അനുവദിക്കലിൽ നിന്ന് സ്വതന്ത്രമാക്കപ്പെടുകയും ചെയ്യും. 1894-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതായി പറയാം. 2013-ലെ നിയമം നിലവിൽ വന്നതിനുശേഷം, 1894-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം ഇപ്പോൾ 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനമായി വായിക്കേണ്ടതാണ് കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അതിന് പകരമായി കണക്കാക്കപ്പെടേണ്ടതാണ്. അതിനാൽ, വകുപ്പ് 127 പ്രകാരമുള്ള വാങ്ങൽ നോട്ടീസ് ലഭിച്ച് ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ, 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരമുള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാതിരിക്കുകയും ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ, ഡെവലപ്മെന്റ് പദ്ധതി പ്രകാരമുള്ള നീക്കിവെക്കൽ/അനുവദിക്കൽ കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെടുകയും ഭൂമി അത്തരം സംവരണത്തിൽ/അനുവദിച്ചതിൽ നിന്ന് മോചിപ്പിക്കപ്പെട്ടതായി അനുമാനിക്കുകയും ചെയ്യും. [ഖണ്ഡിക 11][393-C-F]

1.4. യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരുടെ ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സംവരണം ചെയ്ത ആദ്യത്തെ വികസന പദ്ധതി 1976-ലായിരുന്നു. പിന്നീട്, 1999 ഡിസംബർ 18-ന് രണ്ടാം

ഭേദഗതി ചെയ്ത വികസന പദ്ധതി പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും 2000 ഫെബ്രുവരി 1 മുതൽ നടപ്പിലാക്കുകയും ചെയ്തു. അതിലും യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരുടെ ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സംവരണം ചെയ്തിരുന്നു. എന്നാൽ, എതിർകക്ഷികൾ – യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർ 2012 ജനുവരി 2-ന് MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം സംവരണം ചെയ്ത പ്രദേശം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി ഒരു വാങ്ങൽ നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടും പത്ത് വർഷമായി ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തിരുന്നില്ല. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി കോർപ്പറേഷന്റെ പൊതുസമിതി ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കുകയും കളക്ടർക്ക് കത്തെഴുതുകയും ചെയ്യുന്നത്, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമപ്രകാരം കൂടുതൽ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാതെ, അതായത് പ്രസ്തുത വാങ്ങൽ നോട്ടീസ് ലഭിച്ച് ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാത്തപക്ഷം, സംവരണം റദ്ദായതായി കണക്കാക്കപ്പെടും. [ഖണ്ഡിക 11.1][393-F-H; 394-A-B]

1.5. ഈ കേസിൽ, 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാൻ ഹൈക്കോടതി കോർപ്പറേഷന് ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് പുറപ്പെടുവിച്ചു. കോർപ്പറേഷന്റെ ജനറൽ ബോഡി 2012 ഫെബ്രുവരി 18-ന് ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കുകയും, അതിൽ ഈ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടതുണ്ടെന്നും അത് ഏത് ആവശ്യത്തിനുവേണ്ടിയാണോ മാറ്റിവെച്ചിരിക്കുന്നത് അതിനുവേണ്ടി ആവശ്യമാണെന്നും തീരുമാനിച്ചിരുന്നു. ഈ കാരണത്താലാണ് ഹൈക്കോടതി ഈ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചത്. എന്നിരുന്നാലും, ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കുകയോ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനായി ബജറ്റിൽ പണം വകയിരുത്തുകയോ ചെയ്യുന്നത് എം.ആർ.ടി.പി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം നടപടികൾ സ്വീകരിച്ചു എന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല. അതിനാൽ, വികസന പദ്ധതി പ്രകാരമുള്ള ഭൂമിയുടെ റിസർവേഷൻ നിയമത്തിന്റെ പിൻബലത്തിൽ അവസാനിച്ചതായി കണക്കാക്കുകയും ഭൂമി റിസർവേഷനിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കുകയും ചെയ്തുകഴിഞ്ഞാൽ, ഭൂമി ഇപ്പോഴും ഏറ്റെടുക്കാനും 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാനും നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതിക്ക് ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് പുറപ്പെടുവിക്കാൻ കഴിയില്ലായിരുന്നു (ഇതിനിടെ, 1894-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമം റദ്ദാക്കുകയും 2013-ലെ നിയമം നിലവിൽ വരികയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്). [ഖണ്ഡിക 12] [394-B-E]

1.6. ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിലെ വിജ്ഞാപനം ഒരു അനുബന്ധ നടപടി മാത്രമാണ്, നിയമപ്രകാരമുള്ള സംവരണം ഇല്ലാതാകുന്നതുമായി ഇതിന് യാതൊരു ബന്ധവുമില്ല. വകുപ്പ് 127(1) പ്രകാരം സംവരണം ഇല്ലാതായി എന്ന് കണക്കാക്കപ്പെടുന്നു. അതിനുശേഷം, സംവരണം ഇല്ലാതായതിനെക്കുറിച്ചുള്ള വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നത് ഒരു നടപടിക്രമം

മാത്രമാണ്. സംവരണം, വിഹിതം, അല്ലെങ്കിൽ നിർണ്ണയം എന്നിവ ഇല്ലാതാകുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ അത്തരമൊരു വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാത്തത് MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127(1) പ്രകാരം സംവരണം ഇല്ലാതാകുന്നതിനെ ബാധിക്കില്ല. [ഖണ്ഡിക 13][394-F-G]

1.7. ചോദ്യത്തിലുള്ള ഭൂമിയുടെ സംവരണം ഇല്ലാതായി എന്ന് കണക്കാക്കിക്കഴിഞ്ഞാൽ, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനും തുടർന്ന് ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനും ഹൈക്കോടതിക്ക് ഒരു റിട്ട് ഓഫ് മാൻഡമസ് പുറപ്പെടുവിക്കാൻ കഴിയില്ലായിരുന്നു. സംവരണം ഇല്ലാതാകുന്നതോടെ, ചോദ്യത്തിലുള്ള ഭൂമി സംവരണത്തിൽ നിന്ന് മുക്തമാവുകയും ഭൂവുടമകൾക്ക് സംവരണം ഇല്ലാത്തതുപോലെ അത് ഉപയോഗിക്കാനും സാധിക്കും, എന്നിരുന്നാലും, MRTP നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായിരിക്കും. [ഖണ്ഡിക 14] [394-G-H; 395-A]

1.8. കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിക്കുന്നതിൽ, ഹൈക്കോടതിക്ക് പിഴവ് സംഭവിച്ചിരിക്കുന്നു കൂടാതെ, ഹൈക്കോടതി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനോട് പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാനും 2013-ലെ നിയമപ്രകാരം നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും നിർദ്ദേശിച്ചത് ന്യായീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. ആരംഭം മുതൽക്കേ ഹൈക്കോടതിയിൽ നൽകിയ മറുപടിയിൽ പ്രസ്തുത ഭൂമി അത് നീക്കിവച്ചിട്ടുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിരുന്നു എന്നത് ശ്രദ്ധേയമാണ്. ജയന്തി നല എന്നറിയപ്പെടുന്ന ഒരു തോട് കടന്നുപോകുന്നതിനാൽ, വെള്ളപ്പൊക്കബാധിതമാണ് ഈ ഭൂമി എന്നും, ഇത് പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവച്ചതിന് അനുയോജ്യമല്ലെന്നും പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിരുന്നു. ഗണ്യമായ വികസനം നടത്തിയാൽ മാത്രമേ ഈ ഭൂമി ഉപയോഗയോഗ്യമാകൂ എന്നും പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. സംവരണ മേഖല (ഹൈ ഫ്ലഡ് ലൈനിൽ) തീവ്ര വെള്ളപ്പൊക്ക മേഖലയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതാണെന്നും എല്ലാ വർഷവും മഴക്കാലത്ത് പതിനഞ്ച് ദിവസം മുതൽ ഒരു മാസം വരെ ഈ പ്രദേശം വെള്ളപ്പൊക്കത്തിൽ അകപ്പെടുമെന്നും പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, പ്രസ്തുത ഭൂമി അത് നീക്കിവച്ചിട്ടുള്ള പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലാതിരുന്നിട്ടും, കോർപ്പറേഷനോട് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും ഹൈക്കോടതി നിർദ്ദേശിക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു. അതുപോലെ, ആസൂത്രണം നടത്തുമ്പോൾ പ്രസ്തുത ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവച്ച സമയത്ത്, ഏറ്റെടുക്കേണ്ടതും

നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടതുമായ ഭൂമി അത് നീക്കിവച്ചിട്ടുള്ള പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ശരിക്കും അനുയോജ്യമാണോ/ഉപയോഗയോഗ്യമാണോ എന്ന് പരിഗണിക്കേണ്ട ചുമതല പ്ലാനിങ്ങ് ഓഫീസർക്കുണ്ടായിരുന്നു. അല്ലാത്തപക്ഷം, ഓരോ ഭൂവുടമയും തങ്ങളുടെ ഭൂമി അനുയോജ്യമോ അധികം വിലപ്പെട്ടതോ അല്ലെങ്കിൽ പോലും അത് സംവരണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്താനും കോർപ്പറേഷൻ/പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി അത് ഏറ്റെടുക്കാനും അതിനുശേഷം തനിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കാനും വഴിയൊരുക്കും. കോർപ്പറേഷന്റെ/പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, അത് നീക്കിവച്ചിട്ടുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലാത്ത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ ഒരു കോർപ്പറേഷനെയും/പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയെയും/അനുയോജ്യമായ അതോറിറ്റിയെയും നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല. മറ്റേതൊരു വ്യാഖ്യാനവും ദുരുപയോഗത്തിലേക്കും വഞ്ചനാപരമായ അധികാര പ്രയോഗത്തിലേക്കും നയിക്കുകയും പൊതു ലജനാവിന് സാമ്പത്തിക ബാധ്യത വരുത്തിവയ്ക്കുകയും ചെയ്യും. [ഖണ്ഡിക 15] [395-A-G]

1.9. കോർപ്പറേഷന് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലുമായി മുന്നോട്ട് പോകാതിരിക്കാൻ വ്യക്തമായ ഒരു കാരണം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. 2013-ലെ നിയമപ്രകാരം, കോർപ്പറേഷൻ 77,65,12,000/- രൂപ വലിയൊരു തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകേണ്ടിയിരുന്നു. കോർപ്പറേഷന്റെ വാദം അനുസരിച്ച്, ഏറ്റെടുക്കലിനായുള്ള വാർഷിക ബജറ്റ് 21 കോടി രൂപയായിരിക്കുമ്പോൾ, ഇത്രയും വലിയ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നത് അവരുടെ സാമ്പത്തിക ശേഷിക്കും ബജറ്റ് വിഹിതത്തിനും അപ്പുറമായിരുന്നു. പ്രത്യേകിച്ചും, സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമല്ലാത്തതും ഉപയോഗശൂന്യവുമായ ഭൂമിക്കാണെങ്കിൽ ഇത് കൂടുതൽ പ്രസക്തമാണ്. MRTP നിയമപ്രകാരം, വികസന പദ്ധതിയിൽ, ആസൂത്രണ അതോറിറ്റിയും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ ഉചിതമായ അതോറിറ്റിയും വകുപ്പ് 22-ലെ ഖണ്ഡം (b), (c) എന്നിവയിലും വകുപ്പ് 31-ലെ ഉപ വകുപ്പ് (5) ലും പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടാക്കേണ്ടത് സത്യമാണ്. ഒരു നഗരത്തിന്റെ ശരിയായ ആസൂത്രണത്തിന് അത് അത്യന്താപേക്ഷിതവുമാണ്. അതിനാൽ, സംവരണം ചെയ്ത പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിൽ സാമ്പത്തിക ബുദ്ധിമുട്ട് മാത്രം ഒരു മാനദണ്ഡമാക്കാൻ കഴിയില്ല. എന്നിരുന്നാലും, ഇത്രയും വലിയ തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകേണ്ടി വരുമ്പോൾ, അത് കോർപ്പറേഷന്റെ സാമ്പത്തിക ശേഷിക്ക് അതീതമായ വലിയൊരു സാമ്പത്തിക ഭാരമായി മാറുമ്പോൾ, അത്തരം സാമ്പത്തിക ബുദ്ധിമുട്ട് ഒരു പ്രത്യേക പരിഗണനയായി കണക്കാക്കാം, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് മുമ്പ് പരിഗണിക്കേണ്ട ഏക മാനദണ്ഡം അല്ലെങ്കിലും. ഈ കേസിലെ

സാഹചര്യങ്ങളിൽ, സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഭൂമി അനുയോജ്യമല്ലെന്നും ഉപയോഗശൂന്യമാണെന്നും കണ്ടെത്തുമ്പോൾ, അത്തരം ഉപയോഗശൂന്യവും അനുയോജ്യമല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിക്ക് വലിയ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ കോർപ്പറേഷനെ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല. [ഖണ്ഡിക 16][395-G-H; 396-A-E]

1.10. അപ്രോബേറ്റ് ആൻഡ് റെപ്രോബേറ്റ് (സ്വീകരിക്കുകയും പിന്നീട് തള്ളിക്കളയുകയും ചെയ്യുക) എന്ന തത്വമനുസരിച്ച്, കോർപ്പറേഷന് ഇപ്പോൾ യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് ടി.ഡി.ആർ (ട്രാൻസ്ഫറബിൾ ഡെവലപ്മെന്റ് റൈറ്റ്സ്) നിഷേധിക്കാൻ അനുവാദം നൽകാനാവില്ലെന്ന് ഭൂവുടമകൾ വാദിച്ചു. എന്നാൽ, ഈ തത്വം ഭൂവുടമകൾക്കും ഒരുപോലെ ബാധകമാണെന്ന് കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. ഹൈക്കോടതിയിൽ, യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾ ടി.ഡി.ആർ പ്രയോജനപ്പെടുത്താൻ ആഗ്രഹിക്കുന്നില്ലെന്നും അവരുടെ ഏക ആവശ്യം ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകണമെന്നുമായിരുന്നു സത്യവാങ്മൂലം നൽകിയത്. അതിനാൽ, ഇപ്പോൾ ഈ ഭൂമിക്ക് ടി.ഡി.ആർ ആവശ്യപ്പെടാൻ യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകളായ എതിർകക്ഷികൾക്ക് അവകാശമില്ല. [ഖണ്ഡിക 17][396-F-H]

1.11. മറ്റൊരു തരത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, കോർപ്പറേഷന് അനുയോജ്യവും ഉപയോഗയോഗ്യവുമാണെങ്കിൽ മാത്രം, സംവരണം ചെയ്ത ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരം ഒരു ഭൂവുടമയ്ക്ക് ടി.ഡി.ആർ ലഭിക്കാൻ അർഹതയുണ്ട്. എന്നാൽ, ഒരു ഭൂമി അത് സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കാനോ അനുയോജ്യമാക്കാനോ കഴിയില്ലെന്ന് കണ്ടെത്തിയാൽ, ആ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരം ടി.ഡി.ആർ നൽകാനും കോർപ്പറേഷനെ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല. യൂണിഫൈഡ് ഡെവലപ്മെന്റ് കൺട്രോൾ ആൻഡ് പ്രൊമോഷൻ റെഗുലേഷൻസ്, 2020 ലെ 11.2.3 ഖണ്ഡം അനുസരിച്ച്, നിലവിലുള്ള തോടുകൾ, നദികൾ, സ്വാഭാവിക നീർച്ചാലുകൾ, സ്വാഭാവിക കുളങ്ങൾ, ടാങ്കുകൾ, ജലാശയങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയും UDCPR, 2020 ലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം വികസിപ്പിക്കാൻ കഴിയാത്ത സംവരണങ്ങൾക്കും ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കുന്നത് അനുവദനീയമല്ല. അതിനാൽ, ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കണമെന്ന എതിർകക്ഷികളുടെ ആവശ്യം നിരാകരിക്കുന്നു. [ഖണ്ഡിക 17.1, 17.2][397-A-C, F-G]

1.12. ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായം അപ്പീൽ വാദി കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിച്ചതെന്തെന്നാൽ 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാനും, തൽഫലമായി പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും, 2013-ലെ നിയമത്തിലെ

വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായവും ഉത്തരവും റദ്ദാക്കുകയും അസാധുവാക്കുകയും ചെയ്തിരിക്കുന്നു. തൽഫലമായി, യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് വേണ്ടി ഹൈക്കോടതിയിൽ ഫയൽ ചെയ്ത റിട്ട് ഹർജി തള്ളിയിരിക്കുന്നു. [ഖണ്ഡിക 18] [397–G–H; 398–A]

1.13. സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 511/2022 നെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവച്ച ഭൂമിയുടെ സംവരണം കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കുന്നു. [ഖണ്ഡിക 19] [398–B–C]

ഉദ്ധരിച്ച കേസുകൾ

ഗിർനാർ ട്രേഡേഴ്സ് vs മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും **(2007) 7 SCC 555 : [2007] 9 SCR 383;** ശ്രീരാംപൂർ മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിൽ, ശ്രീരാംപൂർ vs സത്യഭാമബായി ഭീമാജി ഡാവഖേറും മറ്റുള്ളവരും **(2013) 5 SCC 627 : [2013] 2 SCR 664;** ഛബിൽദാസ് vs. മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും. **(2018) 2 SCC 784 : [2018] 1 SCR 411 – ആശ്രയിച്ചത്.**

മുംബൈ ഇന്റർനാഷണൽ എയർപോർട്ട് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് vs ഗോൾഡൻ ചാരിയറ്റ് എയർപോർട്ടും മറ്റൊരാളും **(2010) 10 SCC 422 : [2010] 12 SCR 326;** ജോയിന്റ് ആക്ഷൻ കമ്മിറ്റി ഓഫ് എയർ ലൈൻ പൈലറ്റ്സ് അസോസിയേഷൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ (ALPAI) യും മറ്റൊരാളും vs ഡയറക്ടർ ജനറൽ ഓഫ് സിവിൽ ഏവിയേഷനും മറ്റുള്ളവരും. **(2011) 5 SCC 435 : [2011] 5 SCR 1019;** കരൺ കപാഹിയും മറ്റുള്ളവരും vs ലാൽ ചന്ദ് പബ്ലിക് ചാരിറ്റബിൾ ട്രസ്റ്റ് ഉം മറ്റൊരാളും **(2010) 4 SCC 753 : [2010] 4 SCR 422;** മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് ഗ്രേറ്റർ മുംബൈ യും മറ്റുള്ളവരും vs. ഹിരാമൻ സീതാറാം ദിയോരുഖർ ഉം മറ്റുള്ളവരും **(2019) 14 SCC 411 – പരാമർശിച്ചു.**

കേസ് ലോ റഫറൻസ്

[2010] 12 SCR 326	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 4.4
[2011] 5 SCR 1019	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 4.4

[2010] 4 SCR 422	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 4.4
[2007] 9 SCR 383	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 10.6, 11
[2013] 2 SCR 664	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 10.6, 11
[2018] 1 SCR 411	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 10.6, 11

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരപരിധി: 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 510

ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ 2018 ഓഗസ്റ്റ് 13-ലെ വിധിയിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും, റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 5310/2018.

കൂടാതെ

2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 511

അപ്പീൽ വാദിക്ക് വേണ്ടി: ശ്രീമതി. അപരാജിത സിങ്ങ്, സീനിയർ അഭിഭാഷക, ശിവാജി എം. ജാദവ്, അനീഷ് ആർ. ഷാ, ബ്രിജ് കിഷോർ സാഹ്, ശ്രീമതി. ഖുറത്തുലൈൻ, ആദിത്യ എസ്. ജാദവ്, എന്നീ അഭിഭാഷകർ ഹാജരായി.

എതിർഭാഗത്തിന് വേണ്ടി: ചന്ദർ ഉദയ് സിങ്ങ്, സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ, അഭയ് അനിൽ അഞ്ജർക്കർ, അംജിദ് മഖ്ബൂൽ, തനാജി മഗുഗഡെ, വൈഭവ് കുൽക്കർണി, ഹർഷവർദ്ധൻ സൂര്യവംശി, ശ്രീമതി. ഭവ്യ പാണ്ഡെ, ധ്രുവ് ടാങ്ക്, ഡോ. ആർ. ആർ. ദേശ്പാണ്ഡെ, മെസ്സേഴ്സ് ഡോ. ആർ. ആർ. ദേശ്പാണ്ഡെ ആൻഡ് അസോസിയേറ്റ്സ്, ശ്രീമതി. യുഗന്ധര പവാർ, രാഹുൽ ചിറ്റ്നിസ്, സച്ചിൻ പാട്ടീൽ, ആദിത്യ എ. പാണ്ഡെ, ജിയോ ജോസഫ്, ശ്രീമതി.

ശ്വേതൽ ഷെപാൽ, അമിത്, മനീഷ് സക്സേന, വിപിൻ കുമാർ സക്സേന, ശ്രീമതി. കാജൽ റാണി, എന്നീ അഭിഭാഷകർ ഹാജരായി.

കോടതിയുടെ വിധി പ്രസ്താവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ. ഷാ,

2018 ഓഗസ്റ്റ് 13-ന് ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയിൽ, റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 5310/2018-ൽ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിയിലും ഉത്തരവിലും ദുരിതവും അതൃപ്തിയും രേഖപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ട്, ഹൈക്കോടതിയുടെ ഡിവിഷൻ ബെഞ്ച് സ്വകാര്യ എതിർകക്ഷികൾ – യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർ – ഫയൽ ചെയ്ത റിട്ട് ഹർജി അനുവദിക്കുകയും, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനും, 2013-ലെ ന്യായമായ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനും സുതാര്യതയ്ക്കും വേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ, പുനരധിവാസ, പുനഃസ്ഥാപന നിയമത്തിലെ (ഇനിമേൽ "2013-ലെ നിയമം" എന്ന് പറയുന്നു) വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനും, അപ്പീൽ നൽകിയ കോലാപ്പൂർ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനോടും മറ്റുള്ളവരോടും നിർദ്ദേശിച്ച് മാൻഡമസ് പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ചെയ്തതിനെത്തുടർന്ന്, കോലാപ്പൂർ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും മറ്റുള്ളവരും നിലവിലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 510/2022 ഫയൽ ചെയ്തിരിക്കുന്നു.

1.1 മേൽപ്പറഞ്ഞ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 5310/2018-ൽ 2018 ഓഗസ്റ്റ് 13-ന് വിധി പ്രസ്താവിച്ചതിനുശേഷം, കോലാപ്പൂർ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ, റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 5310/2018-ൽ, പണമായ നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരം TDR (Transferable Development Rights) സ്വീകരിക്കാൻ യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരോട് നിർദ്ദേശിക്കുന്നതിനുള്ള ഉചിതമായ ഉത്തരവിനായി സിവിൽ അപേക്ഷ നമ്പർ 2461/2018 ഫയൽ ചെയ്തിരുന്നു. ഇത് 2018 ഡിസംബർ 10-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ ഹൈക്കോടതി തള്ളി. ഈ വിഷയമാണ് കോലാപ്പൂർ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ ഫയൽ ചെയ്ത നിലവിലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 511/2022-ന്റെ വിഷയം.

ഈ അപ്പീലിലേക്ക് നയിച്ച വസ്തുതകൾ ചുരുക്കത്തിൽ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:-

2.1 ഒറിജിനൽ റിട്ട് ഹർജിക്കാരുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതും, കൊൽഹാപൂരിലെ ന്യൂ പാലസിനടുത്ത്, 'ഇ' വാർഡിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതും, 3 ഹെക്ടറും 65 ഏറും വിസ്തീർണ്ണമുള്ളതുമായ ആർ.എസ്. നമ്പർ 138-ലെ ഭൂമിയെ സംബന്ധിച്ചാണ് ഈ തർക്കം.

കൊൽഹാപൂർ നഗരത്തിനായുള്ള വികസന പദ്ധതി 1999 ഡിസംബർ 18-ന് അംഗീകരിച്ചു. ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ വിവിധ ഭാഗങ്ങൾ അംഗീകൃത വികസന പദ്ധതിയിൽ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി, അതായത് പാർക്കിംഗ്, പൂന്തോട്ടം, മലിനജല ശുദ്ധീകരണ പ്ലാന്റിന്റെ വിപുലീകരണം തുടങ്ങിയവയ്ക്കായി നീക്കിവച്ചിരുന്നു. ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി, അത് നീക്കിവച്ച പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏറ്റെടുക്കുകയോ ഉപയോഗിക്കുകയോ ചെയ്യാത്തതിനാൽ, ഒറിജിനൽ റിട്ട് ഹർജിക്കാർ - ഭൂവുടമകൾ - 2012 ജനുവരി 2-ന് മഹാരാഷ്ട്ര റീജിയണൽ ആൻഡ് ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് നിയമം, 1966 (ഇനി "MRTP നിയമം" എന്ന് പരാമർശിക്കുന്നു) വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം ഒരു നോട്ടീസ് നൽകി.

2.2 കോർപ്പറേഷന്റെ നടപടികൾ 2012 ഫെബ്രുവരി 18-ലെ പ്രമേയം പ്രകാരം, മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ ജനറൽ ബോഡി പ്രസ്തുത സ്വത്ത് ഏറ്റെടുക്കാൻ തീരുമാനിച്ചു. അതനുസരിച്ച്, 2012 ഏപ്രിൽ 17-ന്, വിഷയം ഉൾപ്പെടുന്ന സ്വത്ത് നിർബന്ധിതമായി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു നിർദ്ദേശം മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് സമർപ്പിച്ചു. ജില്ലാ കളക്ടർ 2012 ജൂലൈ 7/9 തീയതികളിലെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം, ഏറ്റെടുക്കാനുള്ള നിർദ്ദേശം ആവശ്യമായ നടപടികൾക്കായി കൊൽഹാപൂരിലെ സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർക്ക് (11) കൈമാറാൻ നിർദ്ദേശിച്ചു. പ്രസ്തുത ഉത്തരവ് പ്രകാരം, 1894-ലെ ഭൂപരിഷ്കരണ നിയമത്തിലെ (ഇനി "1894-ലെ നിയമം" എന്ന് പരാമർശിക്കുന്നു) വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് എസ്റ്റിമേറ്റ് ചെയ്ത തുകയുടെ 25% വും, 1894-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് എസ്റ്റിമേറ്റ് ചെയ്ത നഷ്ടപരിഹാര തുകയുടെ 25% വും, 1894-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 11 പ്രകാരം അവാർഡ് പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് എസ്റ്റിമേറ്റ് ചെയ്ത നഷ്ടപരിഹാര തുകയുടെ ശേഷിക്കുന്ന 50% വും നിക്ഷേപിക്കാൻ കോർപ്പറേഷന് നിർദ്ദേശം നൽകി.

2.3 2013-ലെ നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതോടെ, 1894-ലെ ഭൂപരിഷ്കരണ നിയമം റദ്ദാക്കപ്പെട്ടു. അതിനാൽ, പ്രസ്തുത ഭൂമി 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി. 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ആവശ്യമായ ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനായി 2015 ഒക്ടോബർ 6-ലെ കത്തിലൂടെ 77,65,12,000/- രൂപ നഷ്ടപരിഹാരമായി നിക്ഷേപിക്കാൻ സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിച്ചു. ഇത്രയും വലിയ നഷ്ടപരിഹാര തുക നൽകാൻ കോർപ്പറേഷന് സാമ്പത്തികമായി കഴിവുണ്ടായിരുന്നില്ലെന്ന് തോന്നുന്നു, അതിനാൽ 2016

മാർച്ച് 17-ലെ കത്തിലൂടെ കോർപ്പറേഷന്റെ ഡെവലപ്മെന്റ് കൺട്രോൾ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം നഷ്ടപരിഹാര തുകയ്ക്ക് പകരം കൈമാറ്റം ചെയ്യാവുന്ന വികസന അവകാശങ്ങൾ (TDR) സ്വീകരിക്കാൻ യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരോട് – ഭൂവുടമകളോട് – അഭ്യർത്ഥിച്ചു. യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർ അക്കാലത്ത് ഈ നിർദ്ദേശം അംഗീകരിക്കുകയും 2017 മെയ് 12-ന് TDR അനുവദിക്കുന്നതിനായി ഒരു അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുകയും ചെയ്തു. ഇതിനിടയിൽ, സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ 2016 സെപ്റ്റംബർ 22-ലെ കത്തിലൂടെ ആകെ നഷ്ടപരിഹാര തുകയുടെ 30% നിക്ഷേപിക്കാൻ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനെ അറിയിക്കുകയും, സംവരണത്തിലുള്ള ഭൂമി 'ജയന്തി നള'യുമായുള്ള സാമീപ്യം കാരണം വെള്ളപ്പൊക്ക ബാധിത പ്രദേശത്ത് ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും, 2016-17 (A.S.R.) ലെ കമ്പോള വില അനുസരിച്ച് പ്രസ്തുത പ്രദേശത്തിന്റെ മൂല്യം കണക്കാക്കുമ്പോൾ നഷ്ടപരിഹാര തുക 77,65,12,000/- രൂപയിൽ നിന്ന് 43,41,29,400/- രൂപയായി കുറച്ചതായും അറിയിച്ചു.

2.4 TDR നിർദ്ദേശവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരും കോർപ്പറേഷനും തമ്മിൽ ചില കത്തിടപാടുകൾ നടന്നതായി തോന്നുന്നു. കോർപ്പറേഷനെ അനുസരിച്ച്, TDR-ന്റെ അനുമതി എല്ലായ്പ്പോഴും ഡെവലപ്മെന്റ് കൺട്രോൾ ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായിരുന്നു, കൂടാതെ പ്രസ്തുത നിയമങ്ങളിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കുന്നതിനും വിധേയമായിരുന്നു. മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ അനുസരിച്ച്, ഡെവലപ്മെന്റ് കൺട്രോൾ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം, TDR അനുവദിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഏതൊരു ഉടമയും നിലവിലുള്ള ബൈലോകൾ അനുസരിച്ച് സ്വന്തം ചെലവിൽ, ഭാരങ്ങളില്ലാതെ ആവശ്യമായ വികസനങ്ങൾ നടത്തി സംവരണത്തിലുള്ള ഭൂമി കൈമാറണം. കോർപ്പറേഷനെ സംബന്ധിച്ച്, സംവരണത്തിലുള്ള പ്രദേശം ഉയർന്ന വെള്ളപ്പൊക്ക രേഖയിൽ ഉൾപ്പെട്ടിരുന്നു, എല്ലാ വർഷവും പതിനഞ്ച് ദിവസം മുതൽ ഒരു മാസം വരെ മഴക്കാലത്ത് പ്രസ്തുത പ്രദേശം വെള്ളപ്പൊക്കത്തിൽ മുങ്ങിപ്പോയിരുന്നു. കോർപ്പറേഷൻ അനുസരിച്ച്, സംവരണത്തിലുള്ള ഭൂമി/പ്രദേശം വെള്ളപ്പൊക്ക ബാധിതമാണ്, കൂടാതെ 'ജയന്തി നള' എന്ന പേരുള്ള ഒരു ചെറിയ നദി സംവരണത്തിലുള്ള പ്രദേശത്തുകൂടി ഒഴുകുന്നു. അതിനാൽ, കോർപ്പറേഷൻ അനുസരിച്ച്, TDR നിർദ്ദേശം പരിഗണിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, സംവരണത്തിന് അനുസരിച്ച് പൊതു ആവശ്യത്തിനായി അനുയോജ്യമാക്കുന്നതിന് പ്രസ്തുത സംവരണ ഭൂമിയിൽ ആവശ്യമായ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർ – ഭൂവുടമകൾ – നടത്തേണ്ടത് ആവശ്യമായിരുന്നു. കോർപ്പറേഷൻ അനുസരിച്ച്, പ്രസ്തുത വികസനങ്ങൾ ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ, സംവരണത്തിലുള്ള ഭൂമി അത് സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യത്തിനായി ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല. കക്ഷികൾ തമ്മിൽ വിവിധ കത്തിടപാടുകൾ

നടന്നു. എന്നിരുന്നാലും, അതിനുശേഷം റിട്ട് ഹർജിക്കാർ TDR പ്രയോജനപ്പെടുത്താൻ സമ്മതിച്ചില്ല, യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർ – ഭൂവുടമകൾ – ഹൈക്കോടതിയിൽ നിലവിലെ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്യുകയും താഴെ പറയുന്ന പരിഹാരങ്ങൾക്കായി ആഭ്യർത്ഥിക്കുകയും ചെയ്തു:–

a. ചട്ടങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കാനും റെക്കോർഡുകളും നടപടികളും വിളിച്ചുവരുത്താനും;

b. ഈ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതിക്ക് ഉചിതമായ ഒരു റിട്ട്, ഉത്തരവ് അല്ലെങ്കിൽ നിർദ്ദേശം പുറപ്പെടുവിക്കാൻ ദയവായി അപേക്ഷിക്കുന്നു, അത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1, 2 എന്നിവരോട് എം.ആർ.ടി.പി. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126 (2), (4) ഉപവകുപ്പുകൾ റൈറ്റ് ടു ഫെയർ കോമ്പൻസേഷൻ ആൻഡ് ട്രാൻസ്പാരൻസി ഇൻ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ, റീഹാബിലിറ്റേഷൻ, ആൻഡ് റീസെറ്റിൽമെന്റ് നിയമം, 2013-ലെ വകുപ്പ് 19 എന്നിവയോടൊപ്പം വായിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു അന്തിമ വിജ്ഞാപനം ഉടനടി പുറത്തിറക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് അല്ലെങ്കിൽ സമാനമായ ഏതെങ്കിലും റിട്ട് ആകാം;

c. ഈ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതിക്ക് ഉചിതമായ ഒരു റിട്ട്, ഉത്തരവ് അല്ലെങ്കിൽ നിർദ്ദേശം പുറപ്പെടുവിക്കാൻ ദയവായി അപേക്ഷിക്കുന്നു, അത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 3 കോർപ്പറേഷനോട് 77,64,12000/– രൂപ നഷ്ടപരിഹാര തുക എതിർകക്ഷി നമ്പർ 2, 7 എന്നിവരുടെ പക്കൽ ഉടനടി നിക്ഷേപിക്കാനും, കൂടാതെ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 2, 7 എന്നിവരോട് മേൽപ്പടി നഷ്ടപരിഹാര തുക ഹർജിക്കാർക്ക് ഉടനടി വിതരണം ചെയ്യാനും നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് അല്ലെങ്കിൽ സമാനമായ ഏതെങ്കിലും റിട്ട് ആകാം;

d. നീതിയുടെ താൽപ്പര്യാർത്ഥം, ഈ കേസിലെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുത്ത്, ഈ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതിക്ക് ഉചിതമെന്ന് തോന്നുന്ന മറ്റെന്തെങ്കിലും ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതാണ്.

2.5. മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ ഈ ഹർജിയെ ശക്തമായി എതിർത്തു. യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷിയായ 6-ാം നമ്പർ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും മറ്റുള്ളവരും റിട്ട് ഹർജിയെ എതിർത്തുകൊണ്ട് ഒരു സത്യവാങ്മൂലം സമർപ്പിച്ചു. MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം സംവരണം റദ്ദാക്കപ്പെട്ടുവെന്ന് ശക്തമായി വാദിച്ചു. 43,41,29,400/– രൂപയുടെ വലിയ തുക നൽകി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ കോർപ്പറേഷന് സാധ്യമല്ലെന്നും വാദിച്ചു. ഇത്രയും വലിയ തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകുന്നത് കോർപ്പറേഷന്റെ സാമ്പത്തിക ശേഷിക്ക്

അതീതമാണെന്നും, അത് അവരുടെ ബജറ്റ് വിഹിതത്തിന് അപ്പുറമാണെന്നും വലിയ സാമ്പത്തിക പ്രത്യാഘാതങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുമെന്നും സമർപ്പിച്ചു. ഡെവലപ്മെന്റ് കൺട്രോൾ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം TDR അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള ബാധ്യതകൾ നിറവേറ്റാൻ യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർക്ക് താൽപര്യമില്ലാത്തതിനാൽ TDR നിർദ്ദേശം പ്രാവർത്തികമായില്ലെന്നും ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർ – ഭൂവുടമകൾ – സ്വന്തം ചെലവിൽ വികസനം നടത്തിയാൽ മാത്രമേ സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യത്തിനായി ഭൂമി ഉപയോഗിക്കാൻ കോർപ്പറേഷന് സാധിക്കൂ എന്നും പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി ഒരു തണ്ണീർത്തടമാണെന്നും, പ്രസ്തുത പ്രദേശം വെള്ളപ്പൊക്ക സാധ്യതയുള്ളതാണെന്നും 'ജയന്തി നല്ല' എന്ന പുഴ സംവരണ പ്രദേശത്തിലൂടെ കടന്നുപോകുന്നുണ്ടെന്നും പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. സംവരണ പ്രദേശം ഹൈ ഫ്ലഡ് ലൈനിനുള്ളിലാണെന്നും എല്ലാ വർഷവും പതിനഞ്ച് ദിവസം മുതൽ ഒരു മാസം വരെ മഴക്കാലത്ത് ഈ പ്രദേശം വെള്ളത്തിനടിയിലാകുമെന്നും പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. അതിനാൽ, സംവരണ പ്രകാരം ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി അനുയോജ്യമാക്കാൻ സംവരണം ചെയ്ത സ്ഥലത്ത് ആവശ്യമായ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തേണ്ടത് അത്യാവശ്യമാണെന്നും ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. ഈ വികസനങ്ങൾ നടത്തിയില്ലെങ്കിൽ, സംവരണം ചെയ്ത ഭൂമി ഉദ്ദേശിച്ച ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും ചൂണ്ടിക്കാട്ടി.

2.6 ഹൈക്കോടതിയിൽ, യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർ 2018 ഓഗസ്റ്റ് 1-നും 2018 ഓഗസ്റ്റ് 7-നും തീയതികളിലെ സത്യവാങ്മൂലങ്ങൾ സമർപ്പിച്ചു. അതിൽ അവർ TDR (ട്രാൻസ്ഫറബിൾ ഡെവലപ്മെന്റ് റൈറ്റ്സ്) പ്രയോജനപ്പെടുത്താൻ ആഗ്രഹിക്കുന്നില്ലെന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിരുന്നു (ഹൈക്കോടതി ഖണ്ഡിക 5-ൽ നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ). അതിനുശേഷം, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിയിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും ഹൈക്കോടതി റിട്ട് ഹർജി തീർപ്പാക്കുകയും ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള അധികാരം വിനിയോഗിച്ച് താഴെ പറയുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ചെയ്തു:-

(i) കൊൽഹാപ്പൂരിലെ സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ (11), മൂന്നാം എതിർകക്ഷിയായ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്, 2013-ലെ പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് മുൻവ്യവസ്ഥയായി കോർപ്പറേഷൻ കെട്ടിവയ്ക്കേണ്ട തുക എത്രയാണെന്ന് അറിയിക്കാൻ ഞങ്ങൾ നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. തുക ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ടുള്ള അറിയിപ്പ് ഈ വിധിയും ഉത്തരവും അപ്ലോഡ് ചെയ്ത തീയതി

മുതൽ ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ പുറപ്പെടുവിക്കണം;

(ii) അംഗീകൃത വികസന പ്ലാനിൽ തർക്കവിഷയമായ ഭൂമിയെ സംബന്ധിച്ചുള്ള തർക്കങ്ങൾ നിലവിലില്ലെന്ന് ഞങ്ങൾ ഇവിടെ രേഖപ്പെടുത്തുന്നു, അതിനാൽ MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 125-ന്റെ വ്യവസ്ഥ അനുസരിച്ച്, 2013-ലെ പ്രസ്തുത നിയമപ്രകാരമുള്ള ഏറ്റെടുക്കൽ അതിന്റെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനത്തിന്റെ ഘട്ടത്തിൽ നിന്ന് ആരംഭിക്കുന്നതാണ്;

(iii) മുകളിൽ പറഞ്ഞപ്രകാരം സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ പണം ആവശ്യപ്പെട്ട തീയതി മുതൽ രണ്ട് മാസത്തിനുള്ളിൽ, മൂന്നാം പ്രതി ആവശ്യമായ തുക കളക്ടർ/സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർക്ക് കെട്ടിവയ്ക്കണം;

(iv) മൂന്നാം പ്രതി ആവശ്യമായ തുക കെട്ടിവയ്ക്കുന്ന തീയതി മുതൽ ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ, 2013-ലെ പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം നിയമമനുസരിച്ച് പുറപ്പെടുവിക്കുക/പ്രസിദ്ധീകരിക്കുക;

(v) ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടികൾ പൂർത്തിയാക്കുകയും നഷ്ടപരിഹാരം നിയമമനുസരിച്ച് എത്രയും വേഗം നൽകുകയും വേണം, എന്തായാലും 2013-ലെ പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്ന തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഇത് പൂർത്തിയാക്കണം;

(vi) മേൽപ്പറഞ്ഞ നിർദ്ദേശങ്ങളോടെ റിട്ട് ഹർജി തീർപ്പാക്കിയിരിക്കുന്നു;

(vii) മൂന്നാം കക്ഷി മേൽപ്പറഞ്ഞ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിച്ചെന്ന് രേഖപ്പെടുത്തുന്നതിനായി ഹർജി 2018 നവംബർ 26-ന് നിർദ്ദേശങ്ങൾ എന്ന തലക്കെട്ടിൽ ലിസ്റ്റ് ചെയ്യുന്നതാണ്.

2.7 മേൽപ്പറഞ്ഞ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുമ്പോൾ ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചത്, നിർബന്ധിത ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമപ്രകാരം പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ ജനറൽ ബോഡി ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കിയിട്ടുള്ളതിനാൽ, 2013-ലെ നിയമപ്രകാരം പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയല്ലാതെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന് മറ്റ് മാർഗ്ഗമില്ലെന്നതാണ്.

2.8 2018 ഓഗസ്റ്റ് 13-ന് ബോംബെ ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിയിലും ഉത്തരവിലും (റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 5310/2018) അസംതൃപ്തരും അതിൽ മനംനൊന്തവരുമായ കോലാപ്പൂർ

മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും മറ്റുള്ളവരും നിലവിലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 510/2022 ഫയൽ ചെയ്തത്.

2.9 ഹൈക്കോടതി 2018 ഓഗസ്റ്റ് 13-ന് പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിയിലും ഉത്തരവിനും ശേഷം, മേൽപ്പറഞ്ഞ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ചതിന് ശേഷം, അപ്പീൽ വാദികളായ കോലാപ്പൂർ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും മറ്റുള്ളവരും 2018 ഓഗസ്റ്റ് 13-ലെ വിധിയിലും ഉത്തരവിലും മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തുന്നതിനായി റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 5310/2018-ൽ സിവിൽ അപേക്ഷ നമ്പർ 2461/2018 ഫയൽ ചെയ്യുകയും, പണമായി നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിന് പകരം ടി.ഡി.ആർ (TDR) സ്വീകരിക്കാൻ യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെടുകയും ചെയ്തു. തുക നിക്ഷേപിക്കുന്നതിൽ കോർപ്പറേഷൻ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, 1966-ലെ എം.ആർ.ടി.പി നിയമത്തിലെയും 2013-ലെ നിയമത്തിലെയും പ്രത്യാഘാതങ്ങൾ പിന്തുടരണമെന്നും കൂടുതൽ ആഭ്യർത്ഥിച്ചിരുന്നു. പണമായി നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിന് പകരം ടി.ഡി.ആർ സ്വീകരിക്കാൻ യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാർക്ക് താൽപ്പര്യമില്ലെന്ന് നിരീക്ഷിച്ചുകൊണ്ട് 2018 ഡിസംബർ 10-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ ഹൈക്കോടതി ഈ രണ്ട് അപേക്ഷകളും നിരസിച്ചു. റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 5310/2018-ൽ സിവിൽ അപേക്ഷ നമ്പർ 2461/2018-ൽ 2018 ഡിസംബർ 10-ന് പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവാണ് നിലവിലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 511/2022-ന്റെ വിഷയം.

3. കോർപ്പറേഷന് വേണ്ടി ഹാജരായ സീനിയർ അഭിഭാഷകയായ ശ്രീമതി അപരാജിത സിങ്ങ് ശക്തമായി വാദിച്ചത്, ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഹൈക്കോടതി ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് പുറപ്പെടുവിച്ചതിലും, പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചുകൊണ്ട് യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിച്ചതിലും ഗുരുതരമായ പിഴവ് വരുത്തിയിട്ടുണ്ട് എന്നാണ്.

3.1 ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതി, MRTP നിയമം, 1966-ലെ വകുപ്പ് 126 r/w വകുപ്പ് 127 എന്നിവയിലെ വ്യവസ്ഥകൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഈ കേസിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ സംവരണം അസാധുവായി എന്ന വസ്തുതയെ ഒട്ടും വിലയിരുത്തിയില്ല എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. നിയമത്തിന്റെ പിൻബലത്തിൽ സംവരണം അസാധുവായതിനാൽ, വികസന പദ്ധതി പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് പുറപ്പെടുവിക്കാൻ സാധിക്കുമായിരുന്നില്ല എന്നും വാദിച്ചു.

3.2 ഈ കേസിൽ, 2001-ൽ വികസന പദ്ധതി പ്രകാരം ഭൂമി സംവരണം ചെയ്യപ്പെടുകയും, അതിന്റെ വിവിധ ഭാഗങ്ങൾ പൂന്തോട്ടം, പാർക്കിംഗ്, മലിനജല ശുദ്ധീകരണ പ്ലാന്റിന്റെ വിപുലീകരണം, 12 മീറ്റർ ഡിപി റോഡ് എന്നിവയ്ക്കായി സംവരണം ചെയ്യപ്പെടുകയും ചെയ്തു എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. പത്ത് വർഷത്തിലേറെയായി ഈ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126(2) അല്ലെങ്കിൽ (4) പ്രകാരം ഇത് സംബന്ധിച്ച പ്രഖ്യാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല എന്നത് അംഗീകരിക്കപ്പെട്ട വസ്തുതയാണെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. അതിനുശേഷം, MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം 02.01.2012-ന് കോർപ്പറേഷനോട് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ അഭ്യർത്ഥിച്ചുകൊണ്ട് എതിർകക്ഷികൾ കോർപ്പറേഷന് നോട്ടീസ് നൽകിയെന്നും സമർപ്പിക്കുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികളൊന്നും സ്വീകരിക്കുകയോ അത്തരം നോട്ടീസ് കൈപ്പറ്റിയ തീയതി മുതൽ പന്ത്രണ്ട് മാസത്തിനുള്ളിൽ പോലും ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയോ ചെയ്തില്ല എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. അതുകൊണ്ട്, MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 അനുസരിച്ച്, അന്തിമ വികസന പദ്ധതി നിലവിൽ വന്ന് പത്ത് വർഷത്തിനുള്ളിൽ സംവരണം ചെയ്ത ഭൂമി കരാർ പ്രകാരം ഏറ്റെടുക്കുകയോ, വകുപ്പ് 126-ലെ ഉപ വകുപ്പ് (2) അല്ലെങ്കിൽ ഉപ വകുപ്പ് (4) പ്രകാരമുള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കാതിരിക്കുകയോ, അതിനുശേഷം ഭൂവുടമ വികസന അതോറിറ്റിക്ക് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടും, അത്തരം നോട്ടീസ് കൈപ്പറ്റി പന്ത്രണ്ട് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയോ ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ, സംവരണം അസാധുവായി കണക്കാക്കപ്പെടും എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. ഈ കോടതിയുടെ **ഗിർനാർ ടേഡേഴ്സ് Vs. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് മഹാരാഷ്ട്രയും മറ്റുള്ളവരും, (2007) 7 SCC 555 എന്ന കേസിലെ വിധിന്യായത്തെ ശക്തമായി ആശ്രയിക്കുന്നു. ഈ വിധിന്യായത്തെ തുടർന്ന് ശ്രീരാംപൂർ മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിൽ, ശ്രീരാംപൂർ Vs. സത്യഭാമഭായി ഭീമാജി ദൗഖേർ ഉം മറ്റുള്ളവരും ; (2013) 5 SCC 627, ഛബിൽദാസ് Vs. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് മഹാരാഷ്ട്രയും മറ്റുള്ളവരും; (2018) 2 SCC 784 എന്നീ** കേസുകളിലെ ഈ കോടതിയുടെ മറ്റ് വിധിന്യായങ്ങളിലും ഇത് പിന്തുടർന്നിട്ടുണ്ട്.

3.3. അതിനാൽ, ഒരു റിസർവേഷൻ ഇല്ലാതായി എന്ന് കണക്കാക്കിയാൽ, യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് അവരുടെ ഭൂമി ഇപ്പോഴും ഏറ്റെടുക്കുകയും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുകയും വേണമെന്ന് നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. അങ്ങനെയൊരു സാഹചര്യത്തിൽ, ഭൂവുടമകളുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് ഒരു റിട്ട് ഹർജി നിലനിൽക്കില്ല, കോർപ്പറേഷനോട് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഒരു

മൻഡാമസ് റിട്ടും പുറപ്പെടുവിക്കാൻ കഴിയില്ല. റിസർവേഷൻ ഇല്ലാതായ സാഹചര്യത്തിൽ ഇത് പ്രത്യേകിച്ചും ശ്രദ്ധേയമാണ്.

3.4. അപ്പീൽ വാദി കോർപ്പറേഷനുവേണ്ടി ഹാജരായ സീനിയർ അഭിഭാഷകയായ സിങ്ങ് കൂടുതൽ സമർപ്പിക്കുന്നത്, ഈ കേസിലെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഹൈക്കോടതി കോർപ്പറേഷനോട് ഭൂമി റിസർവ് ചെയ്ത ആവശ്യത്തിനായി ഏറ്റെടുക്കാനും യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും നിർദ്ദേശിക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു എന്നാണ്. ഹൈക്കോടതി കോർപ്പറേഷന്റെ സാമ്പത്തിക സ്ഥിതിയും, 2013-ലെ നിയമപ്രകാരം ഇത്രയും വലിയ തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകേണ്ടി വന്നാൽ കോർപ്പറേഷൻ നേരിടുന്ന സാമ്പത്തിക ബുദ്ധിമുട്ടും ഒട്ടും പരിഗണിച്ചില്ലെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി കോർപ്പറേഷന്റെ ആകെ ബഡ്ജറ്റ് 21 കോടി രൂപയായിരുന്നെന്നും, എന്നാൽ നിലവിലെ കേസിൽ നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാര തുക 62.5 കോടി രൂപയാണെന്നും സമർപ്പിക്കുന്നു. അതിനാൽ, കോർപ്പറേഷന് ഉപയോഗശൂന്യവും അനുയോജ്യമല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിക്ക് ഇത്രയും വലിയ തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകുന്നത് പ്രായോഗികമായി അസാധ്യമാണെന്നും സമർപ്പിച്ചു.

3.5 കോർപ്പറേഷന് വേണ്ടി ഹാജരായ സീനിയർ കൗൺസൽ ബോധിപ്പിച്ചത്, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനുള്ള കോർപ്പറേഷന്റെ സാമ്പത്തിക കഴിവില്ലായ്മയും, ഏത് പൊതു ആവശ്യത്തിനാണോ ഭൂമി നീക്കിവച്ചിരുന്നത് ആ ആവശ്യത്തിന് അത് അനുയോജ്യമല്ലാത്തതും ഹൈക്കോടതി പരിഗണിച്ചിട്ടില്ല എന്നതാണ്. പാർക്കിങ്ങ്, പൂന്തോട്ടം തുടങ്ങിയ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമി ഒട്ടും അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലെന്ന് പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിരുന്നു. 'ജയന്തി നല' എന്ന ഒരു തോട് കടന്നുപോകുന്നതിനാൽ ഈ ഭൂമി വെള്ളപ്പൊക്കബാധിതമാണെന്നും ഇത് നീക്കിവച്ച പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലാതാക്കുന്നു എന്നും പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിരുന്നു. അതിനാൽ, യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക്, അനുയോജ്യമല്ലാത്തതും ഉപയോഗയോഗ്യമല്ലാത്തതും വികസിപ്പിക്കാത്തതുമായ ഈ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ കോർപ്പറേഷനെ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും ബോധിപ്പിച്ചു. സംവരണം ചെയ്ത പ്രദേശം ഹൈ ഫ്ലഡ് ലൈനിന് കീഴിലാണെന്നും എല്ലാ വർഷവും മഴക്കാലത്ത് പതിനഞ്ച് ദിവസം മുതൽ ഒരു മാസം വരെ ഈ പ്രദേശം വെള്ളപ്പൊക്കത്തിൽ അകപ്പെടാറുണ്ടെന്നും ഹൈക്കോടതിക്ക് മുമ്പാകെ പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിരുന്നു. സംവരണം ചെയ്ത ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമാക്കുന്നതിന് വലിയ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്താതെ

ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കണമെന്ന് ഭൂവുടമകൾക്ക് പറയാൻ കഴിയില്ലെന്നും, അല്ലാത്തപക്ഷം ഈ ഭൂമി അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലെന്നും ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിരുന്നു. യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകളുടെ ഇത്തരം ആവശ്യം അംഗീകരിക്കുകയാണെങ്കിൽ, അനുയോജ്യമല്ലാത്തതും ഉപയോഗയോഗ്യമല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിയുള്ള എല്ലാ ഭൂവുടമകളും അധികാരത്തിലുള്ള കക്ഷികളുടെയും/അല്ലെങ്കിൽ കോർപ്പറേഷന്റെ ഭരണത്തിലോ മാനേജ്മെന്റിലോ ഉള്ള വ്യക്തികളുടെ ഒത്താശയോടെ ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവയ്ക്കുകയും പിന്നീട് ഈ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ കോർപ്പറേഷനെ നിർബന്ധിക്കുകയും ചെയ്യുമെന്നും ബോധിപ്പിച്ചു. കോർപ്പറേഷന് വേണ്ടി സമർപ്പിച്ച എതിർ സത്യവാങ്മൂലത്തിൽ ഇത് പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിട്ടും ഹൈക്കോടതി ഈ വിഷയം ഒട്ടും പരിഗണിച്ചിട്ടില്ലെന്നും ബോധിപ്പിച്ചു.

3.6 കോർപ്പറേഷനുവേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന മുതിർന്ന അഭിഭാഷകയായ സിങ്ങ്, ഹൈക്കോടതി ജനറൽ ബോഡി പാസാക്കിയ പ്രമേയത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമി അത് നിശ്ചയിച്ച ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏറ്റെടുക്കാൻ അപ്പീൽ വാദിയോട് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് ബോധിപ്പിച്ചു. **ശ്രീറാംപൂർ മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിൽ കേസിലെ (മേൽ സൂചകം) ഈ കോടതിയുടെ** നിയമത്തിന് വിരുദ്ധമാണ് മേൽപറഞ്ഞ കണ്ടെത്തൽ എന്നും ബോധിപ്പിച്ചു. മേൽപറഞ്ഞ വിധിയിൽ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കുകയോ കളക്ടർക്ക് അല്ലെങ്കിൽ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് കത്തയക്കുകയോ ചെയ്യുന്നത് 1966-ലെ നിയമപ്രകാരമോ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ 1894-ലെ നിയമപ്രകാരമോ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികളുടെ ആരംഭമായി കണക്കാക്കാനാവില്ലെന്ന് ഈ കോടതി പ്രത്യേകം നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

3.7 മേൽപ്പറഞ്ഞ കാര്യങ്ങൾ ബോധിപ്പിച്ചുകൊണ്ടും മേൽപ്പറഞ്ഞ തീരുമാനങ്ങളെ ആശ്രയിച്ചും, നിലവിലെ അപ്പീൽ അനുവദിക്കാനും ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധി റദ്ദാക്കാനും അപേക്ഷിക്കുന്നു.

4. എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ സി.യു. സിങ്ങ് നിലവിലെ അപ്പീലിനെ ശക്തമായി എതിർത്തു.

4.1 യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ സിങ്ങ് ശക്തമായി വാദിച്ചത്, അപ്പീൽ വാദിയായ കോർപ്പറേഷൻ ഹൈക്കോടതിയിലും ഈ കോടതിയിലും സ്ഥിരമായ നിലപാട് സ്വീകരിക്കാത്തതിനാൽ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 136 പ്രകാരം യാതൊരു പരിഹാരവും അർഹിക്കുന്നില്ല എന്നാണ്. ആദ്യം വസ്തു ഏറ്റെടുക്കാൻ

സമ്മതിക്കുകയും പിന്നീട് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരം TDR വാഗ്ദാനം ചെയ്യുകയും ഒടുവിൽ ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധി തെറ്റായ കാരണങ്ങളാൽ അനുസരിക്കാൻ വിസമ്മതിക്കുകയും ചെയ്തതിലൂടെ കോർപ്പറേഷൻ അതിന്റെ നിലപാട് മാറ്റുന്നത് എസ്റ്റോപ്പൽ നിയമവും തിരഞ്ഞെടുക്കൽ തത്വവും മൂലം തടയപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു എന്നും ബോധിപ്പിച്ചു.

4.2 നിലവിലെ കേസിൽ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ വിവിധ ഭാഗങ്ങൾ പാർക്കിംഗിനും കളിസ്ഥലത്തിനും, പൂന്തോട്ടത്തിനും, പന്ത്രണ്ട് മീറ്റർ വീതിയുള്ള റോഡ്, മലിനജല ശുദ്ധീകരണ പ്ലാന്റിന്റെ വിപുലീകരണം എന്നിവയ്ക്കായി ഭൂമി നീക്കിവെച്ചിരിക്കുന്നത് പത്ത് വർഷത്തിലേറെയായി തുടരുകയാണെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. ഈ പത്ത് വർഷവും ഭൂവുടമകൾക്ക് അവരുടെ ഭൂമി വികസിപ്പിക്കുന്നതിനോ ഉപയോഗിക്കുന്നതിനോ കഴിഞ്ഞില്ലെന്ന് വാദിക്കുന്നു. പത്ത് വർഷത്തിലേറെയായി ഭൂമി റിസർവേഷനിൽ വെച്ചതിന് ശേഷം, ഫണ്ടില്ലായ്മ കാരണം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കില്ലെന്ന് കോർപ്പറേഷന് പറയാൻ കഴിയില്ലെന്ന് വാദിക്കുന്നു. പത്ത് വർഷത്തിലേറെയായി ഭൂമി സംവരണത്തിൽ വെക്കുകയും ഏറ്റെടുക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്തപ്പോൾ, എതിർകക്ഷികൾ 2012 ജനുവരി 2-ന് എംആർടിപി നിയമത്തിലെ 127-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി കോർപ്പറേഷന് ഒരു പർച്ചേസ് നോട്ടീസ് അയച്ചു. വാസ്തവത്തിൽ, കോർപ്പറേഷന്റെ ജനറൽ ബോഡി 2012 ഫെബ്രുവരി 18-ന് ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കി, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടതുണ്ടെന്നും, കോർപ്പറേഷന്റെ ബഡ്ജറ്റിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത് സമ്മതം നൽകുകയും ചെയ്തു. അതിനാൽ, അപ്പീൽ വാദിയായ കോർപ്പറേഷന് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ ആവശ്യമായ ഫണ്ടുകൾ ഉണ്ടായിരുന്നുവെന്നും അത് ഏറ്റെടുക്കാൻ വ്യക്തമായ ഉദ്ദേശ്യമുണ്ടായിരുന്നുവെന്നും ഇതിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാണെന്ന് വാദിക്കുന്നു. അതിനുശേഷവും മുനിസിപ്പൽ കമ്മീഷണർ 2012 ഏപ്രിൽ 22-ന് സംസ്ഥാനത്തെ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് പ്രസക്തമായ നിയമപ്രകാരം ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടികൾ ആരംഭിക്കാൻ അഭ്യർത്ഥിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു കത്ത് അയച്ചു. ഇതിനെത്തുടർന്ന്, സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ 2015 ഒക്ടോബർ 28-ന് മുനിസിപ്പൽ കമ്മീഷണർക്ക് ഒരു കത്ത് അയച്ച്, SLAO-യുടെ ഓഫീസിലെ PLA അക്കൗണ്ടിൽ 77,64,12,000/- രൂപ നിക്ഷേപിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഈ ഘട്ടത്തിലാണ് നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകാൻ നിർദ്ദേശിച്ച തുക പരിഗണിച്ച് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടെന്ന് അപ്പീൽ വാദിയായ കോർപ്പറേഷൻ തീരുമാനിച്ചതെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. അതിനുശേഷവും, പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ സമ്മതിച്ചിട്ടും, കോർപ്പറേഷൻ 2016 മാർച്ച് 17-ന് ഭൂവുടമകൾക്ക് ഒരു കത്ത് അയച്ച്, ധനനഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരം ടിഡിആർ അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു നിർദ്ദേശം

സമർപ്പിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ടു. 2016 മെയ് 17-ലെ കത്ത് പ്രകാരം ഭൂവുടമകൾ കോർപ്പറേഷന്റെ ടിഡിആർ നിർദ്ദേശം ആദ്യം നിരസിച്ചു, കാരണം വാഗ്ദാനം ചെയ്ത ടിഡിആർ അന്ന് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന ബന്ധപ്പെട്ട ഡിസിആറിൽ (DCR) നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള ശരിയായ നിരക്കുകൾക്ക് അനുസരിച്ചായിരുന്നില്ല. അതിനുശേഷം മാത്രം, കോർപ്പറേഷന്റെ ഭാഗത്തുനിന്നുണ്ടായ കടുത്ത നിഷ്ക്രിയത്വത്തിൽ മനംനൊന്ത്, എതിർകക്ഷികളായ ഭൂവുടമകൾ ഹൈക്കോടതിയിൽ 2018-ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 4790 ഫയൽ ചെയ്യാൻ നിർബന്ധിതരായി, കളിസ്ഥലത്തിനായി നീക്കിവെച്ച ഭൂമിയുടെ ഭാഗവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിലവിലെ വിഷയത്തിൽ എതിർകക്ഷികൾ ആവശ്യപ്പെട്ട സമാനമായ ആശ്വാസങ്ങൾക്കായി ആഭ്യർത്ഥിച്ചു. ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതി 2018 ഓഗസ്റ്റ് 6-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ ആ റിട്ട് ഹർജി അനുവദിച്ചു. പരാമർശിച്ച ഉത്തരവിൽ ഉന്നയിച്ചിരുന്നത് കോർപ്പറേഷന് എതിർകക്ഷികളുടെ ഭൂമി ആവശ്യമാണെന്നും, എന്നാൽ സാമ്പത്തിക ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ കാരണം അത് വാങ്ങാൻ കഴിയുന്നില്ലെന്നും ഹൈക്കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. പ്രസ്തുത വിധിയിലൂടെ, MRTP നിയമപ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാനും ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടികൾ പൂർത്തിയാക്കാനും കോർപ്പറേഷനോട് ഹൈക്കോടതി നിർദ്ദേശിച്ചു എന്നും സമർപ്പിക്കുന്നു. അതിനുശേഷം, 2018 ഓഗസ്റ്റ് 6-ലെ ഹൈക്കോടതിയുടെ മേൽപ്പറഞ്ഞ വിധിയും ഉത്തരവും നടപ്പിലാക്കുന്നതിൽ കോർപ്പറേഷൻ പരാജയപ്പെട്ടതിനെത്തുടർന്ന്, എതിർകക്ഷികളായ ഭൂവുടമകൾ ഒരു കോടതിയലക്ഷ്യ ഹർജി ഫയൽ ചെയ്യുകയും, കോർപ്പറേഷൻ നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരം TDR (Transferable Development Rights) വാഗ്ദാനം ചെയ്യുകയും അത് എതിർകക്ഷികൾ സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്തു എന്നും സമർപ്പിക്കുന്നു. ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിയിലൂടെ, 2018-ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 4790-ൽ അനുവദിച്ച സമാനമായ പരിഹാരങ്ങൾ ഹൈക്കോടതി അനുവദിക്കുകയും, ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടികൾ ആരംഭിക്കാൻ കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്തു എന്നും വാദിച്ചു.

4.3 സംവരണം ചെയ്ത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരമായി ടി.ഡി.ആർ (TDR) നൽകാമെന്ന് സമ്മതിച്ചുകൊണ്ട്, ഹൈക്കോടതിക്ക് മുന്നിൽ പോലും കോർപ്പറേഷൻ 2018-ലെ സിവിൽ അപേക്ഷ നമ്പർ 2461 ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, ഇതിന് വിരുദ്ധമായ നിലപാട് സ്വീകരിക്കുന്നതിനും, ഭൂവുടമകൾ സ്വീകരിക്കാൻ തയ്യാറായിട്ടുള്ള സംവരണം ചെയ്ത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരമുള്ള ടി.ഡി.ആറിനെ എതിർക്കുന്നതിനും കോർപ്പറേഷന് കഴിയില്ല. ഡി.സി.ആർ (DCR) അനുസരിച്ച് ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാര തുകയ്ക്ക് പകരമായി ടി.ഡി.ആറിന് അർഹതയുണ്ടെന്ന് വാദിക്കുന്നു.

4.4 ഭൂവുടമകൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. സി.യു. സിങ്ങ് സമർപ്പിക്കുന്നത്, കോർപ്പറേഷൻ ഹൈക്കോടതിയിലും ഈ കോടതിയിലും കാലാകാലങ്ങളിൽ നിലപാട് മാറ്റുകയും, പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനോ നഷ്ടപരിഹാര തുകയ്ക്ക് പകരമായി ടി.ഡി.ആർ വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്നതിനോ സമ്മതിക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്തതിനാൽ, കോർപ്പറേഷനെ അനുകൂലിക്കാനും പ്രതികൂലിക്കാനും അനുവദിക്കരുതെന്നാണ്. **മുംബൈ ഇന്റർനാഷണൽ എയർപോർട്ട് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് Vs. ഗോൾഡൻ ചാരിയറ്റ് എയർപോർട്ടും മറ്റൊരാളും, (2010) 10 SCC 422, ജോയിന്റ് ആക്ഷൻ കമ്മിറ്റി ഓഫ് എയർ ലൈൻ പൈലറ്റ്സ് അസോസിയേഷൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ (ALPAI) യും മറ്റുള്ളവരും. Vs. ഡയറക്ടർ ജനറൽ ഓഫ് സിവിൽ ഏവിയേഷൻ നും മറ്റുള്ളവരും, (2011) 5 SCC 435, കരം കപാഹിയും മറ്റുള്ളവരും Vs. ലാൽ ചന്ദ് പബ്ലിക് ചാരിറ്റബിൾ ട്രസ്റ്റ് ഉം മറ്റൊരാളും (2010) 4 SCC 753 എന്നീ കേസുകളിൽ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങളെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു.**

4.5 മേൽപ്പറഞ്ഞ വിധിന്യായങ്ങളിൽ, ഈ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതി 'എസ്റ്റോപ്പൽ നിയമത്തിന്റെ' (estoppel) നിയമത്തിന്റെ ഒരു വശമെന്ന നിലയിൽ 'അപ്രോബേഷൻ ആൻഡ് റിപ്രോബേഷൻ' (approbation and reprobation) എന്ന പൊതു നിയമ തത്വം വിശദീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. അതിനാൽ, അപ്പീൽ കക്ഷിയായ കോർപ്പറേഷൻ അതേ 'അപ്രോബേഷൻ ആൻഡ് റിപ്രോബേഷൻ' തത്വത്താൽ ബന്ധിതമാണെന്നും, അത് സ്വന്തം ഇഷ്ടപ്രകാരം മുമ്പ് ടി.ഡി.ആർ വാഗ്ദാനം ചെയ്തതിന് ശേഷം പ്രതികരിച്ച കക്ഷികളായ ഭൂവുടമകൾക്ക് ടി.ഡി.ആർ നിഷേധിക്കാനുള്ള തീരുമാനത്തിനെതിരായ ഒരു 'എസ്റ്റോപ്പലായി' പ്രവർത്തിക്കുന്നുവെന്നും വാദിച്ചു.

4.6 യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ സി.യു. സിങ്ങ് കൂടുതലായി സമർപ്പിക്കുന്നത്, ഈ കേസിലെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, തർക്കത്തിലുള്ള ഭൂമിയുടെ സംവരണം റദ്ദായി എന്ന് പറയാൻ സാധിക്കില്ല എന്നതാണ്. സംവരണം റദ്ദാകുമ്പോൾ, എം.ആർ.ടി.പി. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127(2) പ്രകാരം ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ ഒരു ഉത്തരവ് വിജ്ഞാപനമായി പുറപ്പെടുവിക്കണം. നിലവിലെ കേസിൽ അത് ചെയ്യാത്തതുകൊണ്ട്, ഭൂവുടമകളുടെ കാര്യത്തിൽ സംവരണം റദ്ദായി എന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല. അതിനാൽ, ഈ നടപടിക്രമങ്ങളുടെ ഈ ഘട്ടത്തിൽ കോർപ്പറേഷൻ സംവരണം റദ്ദായി എന്ന നിലപാട് ഈ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതിയിൽ

എടുക്കാൻ കഴിയില്ല, പ്രത്യേകിച്ചും ഹൈക്കോടതിയിൽ അവർ ഈ നിലപാട് എടുത്തിട്ടില്ലാത്തതുകൊണ്ട്.

4.7 ഭൂവുടമകൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ സി.യു. സിങ്ങ് കൂടുതലായി സമർപ്പിക്കുന്നത്, എം.ആർ.ടി.പി. നിയമത്തിലെ പ്രസക്തമായ വ്യവസ്ഥകൾ, പ്രത്യേകിച്ചും വകുപ്പ് 22, വകുപ്പ് 31(5) എന്നിവയോടൊപ്പം പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള പാർക്കിങ്ങ്, പൂന്തോട്ടം എന്നിവയ്ക്ക് ഡെവലപ്മെന്റ് പ്ലാനിൽ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്താൻ കോർപ്പറേഷൻ ബാധ്യസ്ഥമാണ്. പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഡെവലപ്മെന്റ് പ്ലാനിൽ ആവശ്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടത് കോർപ്പറേഷന്റെ കടമയാണെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ കോർപ്പറേഷന്റെ നിലപാട് അംഗീകരിക്കുകയാണെങ്കിൽ, പൊതു ആവശ്യങ്ങളായ പൂന്തോട്ടം, പാർക്കിങ്ങ് മുതലായവ ഇല്ലാതാകുകയും, എം.ആർ.ടി.പി. നിയമപ്രകാരമുള്ള തങ്ങളുടെ ബാധ്യതകൾ നിറവേറ്റുന്നതിൽ കോർപ്പറേഷൻ പരാജയപ്പെട്ട എന്ന് പറയുകയും ചെയ്യാം. **മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് ഗ്രേറ്റർ മുംബൈയും മറ്റുള്ളവരും Vs. ഹിരമൻ സീതാറാം ദേവ്റുക്കർ, (2019) 14 SCC 411 എന്ന കേസിൽ** ഈ കോടതിയുടെ വിധി ഇതിന് തെളിവായി ഉദ്ധരിക്കുന്നു.

4.8 ഭൂവുടമകളുടെ അഭിഭാഷകനായ ശ്രീ. സി.യു. സിങ്ങ്, സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ, തുടർന്ന് സമർപ്പിച്ചത്, ഈ കേസിൽ, കളിക്കളത്തിനായി നീക്കിവച്ച സ്ഥലത്തിന്റെ ഭാഗം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി, 2020-ലെ ഏകീകൃത ഡി.സി.പി.ആർ. (Unified DCPR) ലെ 11.2.4 വകുപ്പ് പ്രകാരം കോർപ്പറേഷൻ നിലവിലുള്ള പ്രതികർത്താക്കൾക്ക് TDR (Transferable Development Rights) ഇതിനകം അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്നാണ്. 11.2.4(a) വകുപ്പ് പ്രകാരം, തിരക്കില്ലാത്ത പ്രദേശത്തിനുള്ള TDR 1:2 അനുപാതത്തിലാണ്. എന്നിരുന്നാലും, മൊത്തം റിസർവേഷൻ പ്രദേശം പരിഗണിച്ച്, ഭൂമി നിരപ്പാക്കുന്നതും ചുറ്റുമതിൽ/വേലി കെട്ടുന്നതും അഭികാമ്യമല്ലെങ്കിൽ TDR-ന്റെ അളവ് 1:1.85 ആയി കുറയ്ക്കും.
4.9 മുകളിൽ പറഞ്ഞ വാദങ്ങൾ ഉന്നയിച്ച്, നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കളയണമെന്നും ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായവും ഉത്തരവും ശരിവയ്ക്കണമെന്നും അപേക്ഷിക്കുന്നു.

5. അതത് കക്ഷികളുടെ അഭിഭാഷകരുടെ വാദം വിശദമായി കേട്ടു.

6. ഈ കോടതിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് വേണ്ടി ഉന്നയിക്കപ്പെട്ട പ്രധാന ചോദ്യം ഇതാണ്:

നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം റിസർവേഷൻ ഇല്ലാതായി എന്ന് കണക്കാക്കപ്പെടുകയും, ഏറ്റെടുക്കാൻ നിർദ്ദേശിച്ച ഭൂമി യഥാർത്ഥ ഉടമസ്ഥർക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുമ്പോൾ, അത് നീക്കിവെച്ച ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമല്ലാത്തതും ഉപയോഗശൂന്യവുമാണെങ്കിൽ പോലും, ഒരു പ്രത്യേക ആവശ്യത്തിനായി നീക്കിവെച്ച ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനും യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനും അധികാരി/മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന് നിർദ്ദേശം നൽകിക്കൊണ്ട് ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള അധികാരം വിനിയോഗിച്ച് ഹൈക്കോടതിക്ക് ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് പുറപ്പെടുവിക്കാൻ കഴിയുമോ?

7. ഇപ്പോഴത്തെ കേസിൽ, ഇവിടെയുള്ള എതിർകക്ഷികൾ – യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾ ഹൈക്കോടതിയിൽ ഒരു റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്യുകയും താഴെ പറയുന്ന പരിഹാരങ്ങൾക്കായി അപേക്ഷിക്കുകയും ചെയ്തു:

എ. ചട്ടം പുറപ്പെടുവിക്കുകയും രേഖകളും നടപടികളും വിളിച്ചുവരുത്തുകയും ചെയ്യുക;

ബി. എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-നും 2-നും എം.ആർ.ടി.പി. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126 ഉപവകുപ്പ് (2), (4) എന്നിവയും 2013-ലെ ന്യായമായ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനും സുതാര്യതയ്ക്കും വേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ, പുനരധിവാസം, പുനരധിവാസ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19-ഉം ചേർത്ത് ഒരു അന്തിമ വിജ്ഞാപനം ഉടനടി പ്രസിദ്ധീകരിക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ മാൻഡമസ് റിട്ടിന്റെ സ്വഭാവത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും ഉചിതമായ റിട്ട്, ഉത്തരവ് അല്ലെങ്കിൽ നിർദ്ദേശം പുറപ്പെടുവിക്കാൻ ഈ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതിക്ക് താൽപ്പര്യമുണ്ടാകാം;

സി. എതിർകക്ഷി നമ്പർ 3 കോർപ്പറേഷനോട് 77,64,12000/- രൂപയുടെ നഷ്ടപരിഹാരത്തുക എതിർകക്ഷി നമ്പർ 2-ന്റെയും 7-ന്റെയും അടുത്ത് ഉടനടി നിക്ഷേപിക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ മാൻഡമസ് റിട്ടിന്റെ സ്വഭാവത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും ഉചിതമായ റിട്ട്, ഉത്തരവ് അല്ലെങ്കിൽ നിർദ്ദേശം പുറപ്പെടുവിക്കാൻ ഈ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതിക്ക് താൽപ്പര്യമുണ്ടാകാം. കൂടാതെ, എതിർകക്ഷി നമ്പർ 2-നോടും 7-നോടും പ്രസ്തുത നഷ്ടപരിഹാരത്തുക ഹർജിക്കാർക്ക് ഉടനടി കൈമാറാൻ നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്യാം.

ഡി. ഈ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതിക്ക് ഉചിതമെന്ന് തോന്നുന്നതും നീതിയുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾക്കും കേസിന്റെ വസ്തുതകൾക്കും സാഹചര്യങ്ങൾക്കും അനുസരിച്ചുള്ളതുമായ മറ്റ് ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതാണ്.

8. റിട്ട് ഹർജിയും മേൽപ്പറഞ്ഞ ആവശ്യങ്ങളും അപ്പീൽ വാദി – കോർപ്പറേഷൻ ശക്തമായി എതിർത്തു, മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം അവർ സമർപ്പിച്ചത്: (i) കോർപ്പറേഷന് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ കഴിയില്ലെന്നും അത് അവരുടെ ബഡ്ജറ്റ് വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അപ്പുറമാണെന്നും; (ii) എം.ആർ.ടി.പി. നിയമത്തിലെ 126–ാം വകുപ്പ് 127–ാം വകുപ്പുമായി ചേർത്ത് വായിക്കുമ്പോൾ, എം.ആർ.ടി.പി. നിയമപ്രകാരമുള്ള സംവരണം കാലഹരണപ്പെട്ടു എന്നും; (iii) ഏറ്റെടുക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കുന്നതും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടതുമായ ഭൂമി, പാർക്കിങ്ങ്, പൂന്തോട്ടം തുടങ്ങിയ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സംവരണം ചെയ്തതിനാൽ അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലെന്നും. എന്നിരുന്നാലും, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിയിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും, കേസിന്റെ പ്രസക്തമായ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിക്കാതെ, ഹൈക്കോടതി കോർപ്പറേഷനോട് 2013–ലെ നിയമത്തിലെ 19–ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാനും യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും നിർദ്ദേശിച്ചു. ഹൈക്കോടതി ഫലത്തിൽ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനോട് ഡെവലപ്മെന്റ് പ്ലാനിന് കീഴിൽ സംവരണം ചെയ്തിരുന്ന ആവശ്യങ്ങൾക്കായി പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കുകയായിരുന്നു.

8.1 ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട വിധിയിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും, ഹൈക്കോടതി ഒരു മാൻഡമസ് റിട്ട് പുറപ്പെടുവിച്ചതായും, കോർപ്പറേഷന്റെ പൊതുസമിതി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ പ്രമേയം പാസാക്കി എന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലും, കോർപ്പറേഷന് പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി അതായത് പാർക്കിങ്ങ്, പൂന്തോട്ടം തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ഭൂമി ആവശ്യമായതിനാലും ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ പൊതുസമിതി പ്രമേയം പാസാക്കിയതിനാൽ, ഡെവലപ്മെന്റ് പ്ലാനിന് കീഴിൽ സംവരണം ചെയ്തിരുന്ന ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിച്ചതായും കാണുന്നു. അതിനാൽ, മുകളിൽ നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ, ഈ കോടതിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് വേണ്ടി ഉയരുന്ന ചോദ്യം ഇതാണ്, ഡെവലപ്മെന്റ് പ്ലാനിന് കീഴിൽ സംവരണം ചെയ്തിരുന്ന ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിച്ച് മാൻഡമസ് റിട്ട് പുറപ്പെടുവിച്ചതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് നീതീകരണമുണ്ടോ?

9. വിഷയം പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, MRTP നിയമത്തിൻറെ പദ്ധതി, പ്രത്യേകിച്ച് വികസന പ്ലാനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, പരാമർശിക്കുകയും പരിഗണിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്.

9.1 MRTP നിയമത്തിൻറെ അധ്യായം III വികസന പ്ലാനിനെക്കുറിച്ചാണ് പ്രതിപാദിക്കുന്നത്. നിയമം ആരംഭിച്ച് മൂന്ന് വർഷത്തിനുള്ളിൽ, എന്നാൽ 1966 ലെ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി, ഓരോ പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയും ഒരു സർവേ നടത്തുകയും നിലവിലുള്ള ഭൂവിനിയോഗ ഭൂപടം തയ്യാറാക്കുകയും അതിൻറെ അധികാരപരിധിയിലുള്ള പ്രദേശത്തിനായി ഒരു കരട് വികസന പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുകയും ചെയ്യണം. ഒരു പ്രാദേശിക പ്ലാൻ നിലവിലുണ്ടെങ്കിൽ, അതിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസരിച്ചായിരിക്കണം ഇത്. വകുപ്പ് 21 (2) അനുസരിച്ച്, രൂപീകരിച്ച ഓരോ പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയും ഒരു കരട് വികസന പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുന്നതിനുള്ള തങ്ങളുടെ ഉദ്ദേശ്യം പ്രഖ്യാപിക്കുകയും അങ്ങനെയുള്ള പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുകയും അതിൻറെ തയ്യാറെടുപ്പ് സംബന്ധിച്ച അറിയിപ്പ് ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിലും നിർദ്ദേശിക്കാവുന്ന മറ്റ് രീതികളിലും പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും അംഗീകാരത്തിനായി സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് സമർപ്പിക്കുകയും ചെയ്യണം. അതിനാൽ, ഒരു കരട് വികസന പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുക, വികസന പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കാനുള്ള ഉദ്ദേശ്യം പ്രഖ്യാപിക്കുക, 1966 ലെ നിയമത്തിൽ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള സമയപരിധിക്കുള്ളിലോ അല്ലെങ്കിൽ നീട്ടിയ സമയപരിധിക്കുള്ളിലോ അംഗീകാരത്തിനായി സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് സമർപ്പിക്കുക എന്നത് പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയുടെ കടമയാണ്.

1966 ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 22, വികസന പ്ലാനിൽ എന്തൊക്കെ ഉൾപ്പെടുത്തണം എന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നു. 1966 ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 22 അനുസരിച്ച്, വികസന പ്ലാനിൽ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി നീക്കിവെക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടായിരിക്കണം, അതിൽ വിവിധ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങളും ഉൾപ്പെടുന്നു. വകുപ്പ് 22 താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരമാണ്:

"22. ഒരു വികസന പ്ലാൻ ഒരു പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരപരിധിയിലുള്ള ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗം എങ്ങനെ നിയന്ത്രിക്കണം എന്നും, അതിലെ ഭൂമിയുടെ വികസനം എങ്ങനെ നടത്തണം എന്നും പൊതുവായി സൂചിപ്പിക്കണം. പ്രത്യേകിച്ചും, താഴെ പറയുന്ന കാര്യങ്ങളിൽ ആവശ്യമായ എല്ലാ വ്യവസ്ഥകളും അതിൽ ഉൾപ്പെടുത്തണം, അതായത്:

(a) പാർപ്പിടം, വ്യവസായം, വാണിജ്യം, കൃഷി, വിനോദം തുടങ്ങിയ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി വിനിയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ.

(ബി) സ്കൂളുകൾ, കോളേജുകൾ, മറ്റ് വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾ, മെഡിക്കൽ, പൊതുജനാരോഗ്യ സ്ഥാപനങ്ങൾ, കമ്പോളങ്ങൾ, സാമൂഹിക ക്ഷേമ, സാംസ്കാരിക സ്ഥാപനങ്ങൾ, തിയേറ്ററുകൾ, പൊതുവിനോദത്തിനുള്ള സ്ഥലങ്ങൾ, അല്ലെങ്കിൽ പൊതുസമ്മേളനങ്ങൾ, മ്യൂസിയങ്ങൾ, ആർട്ട് ഗാലറികൾ, മതപരമായ കെട്ടിടങ്ങൾ, കൂടാതെ സംസ്ഥാന സർക്കാർ കാലാകാലങ്ങളിൽ അംഗീകരിക്കുന്ന സർക്കാർ, മറ്റ് പൊതു കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവപോലുള്ള പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ;

(സി) തുറന്ന സ്ഥലങ്ങൾ, കളിസ്ഥലങ്ങൾ, സ്റ്റേഡിയങ്ങൾ, സുവോളജിക്കൽ ഗാർഡനുകൾ, ഗ്രീൻ ബെൽറ്റുകൾ, പ്രകൃതി സംരക്ഷണ കേന്ദ്രങ്ങൾ, വന്യജീവി സങ്കേതങ്ങൾ, ഡയറികൾ എന്നിവയ്ക്കായി പ്രദേശങ്ങൾ നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ;

(ഡി) റോഡുകൾ, ഹൈവേകൾ, പാർക്ക് വേകൾ, റെയിൽവേകൾ, ജലപാതകൾ, കനാലുകൾ, വിമാനത്താവളങ്ങൾ എന്നിവയുൾപ്പെടെയുള്ള ഗതാഗത, ആശയവിനിമയ മാർഗ്ഗങ്ങൾ, അവയുടെ വിപുലീകരണവും വികസനവും;

(ഇ) ജലവിതരണം, ഡ്രെയിനേജ്, മലിനജല ശുദ്ധീകരണം, മലിനജല നിർമാർജനം, വൈദ്യുതിയും ഗ്യാസും ഉൾപ്പെടെയുള്ള മറ്റ് പൊതു സൗകര്യങ്ങളും സേവനങ്ങളും;

(എഫ്) സാമൂഹിക സൗകര്യങ്ങൾക്കും സേവനങ്ങൾക്കുമായി ഭൂമി നീക്കിവെക്കൽ;

(ജി) സേവന വ്യവസായങ്ങൾ, വ്യാവസായിക എസ്റ്റേറ്റുകൾ, കൂടാതെ വലിയ തോതിലുള്ള മറ്റേതൊരു വികസനത്തിനും സൈറ്റുകൾ നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ;

(എച്ച്) പ്രകൃതി സൗന്ദര്യവും ലാൻഡ്സ്കേപ്പുമുള്ള പ്രദേശങ്ങളുടെ സംരക്ഷണം, പരിപാലനം, വികസനം;

(ഐ) ചരിത്രപരവും, പ്രകൃതിപരവും, വാസ്തുവിദ്യാപരവും, ശാസ്ത്രീയവുമായ പ്രാധാന്യമുള്ളതും വിദ്യാഭ്യാസപരവുമായ മൂല്യമുള്ള സവിശേഷതകൾ, ഘടനകൾ, സ്ഥലങ്ങൾ, പൈതൃക കെട്ടിടങ്ങൾ, പൈതൃക കേന്ദ്രങ്ങൾ എന്നിവയുടെ സംരക്ഷണം;

(ജെ) വെള്ളപ്പൊക്ക നിയന്ത്രണത്തിനും നദീജല മലിനീകരണം തടയുന്നതിനുമുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ;

(കെ) കേന്ദ്ര സർക്കാർ, ഒരു സംസ്ഥാന സർക്കാർ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ പൊതു യൂട്ടിലിറ്റി സംരംഭം അല്ലെങ്കിൽ നിയമപ്രകാരം സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ട മറ്റേതെങ്കിലും അതോറിറ്റി എന്നിവയുടെ, സെക്ഷൻ 14-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ കണക്കിലെടുത്ത്, പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏറ്റെടുക്കേണ്ട ഭൂമിയായി അല്ലെങ്കിൽ ഒരു വികസന പദ്ധതിയിൽ വ്യക്തമാക്കിയ പ്രകാരം ഭൂമി നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ, അല്ലെങ്കിൽ ഈ നിയമപ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള രീതിയിൽ ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗം വികസിപ്പിക്കുന്നതിനോ സുരക്ഷിതമാക്കുന്നതിനോ;

(എൽ) താഴ്ന്ന, ചതുപ്പുള്ള അല്ലെങ്കിൽ അനാരോഗ്യകരമായ പ്രദേശങ്ങൾ നികത്തുന്നതോ വീണ്ടെടുക്കുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമി നിരപ്പാക്കുന്നതോ.

(എം) ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗവും വികസനവും നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനും ക്രമീകരിക്കുന്നതിനും ഒരു തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിന്റെ അധികാരപരിധിയിൽ ഫീസ്, നിരക്കുകൾ, പ്രീമിയം എന്നിവ ചുമത്തുന്നതുൾപ്പെടെയുള്ള അനുമതികൾ നൽകുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ, സംസ്ഥാന സർക്കാർ അല്ലെങ്കിൽ പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി കാലാകാലങ്ങളിൽ നിശ്ചയിക്കുന്ന നിരക്കിൽ അധിക ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡക്സ് അനുവദിക്കുന്നതിനോ പ്രത്യേക അനുമതികൾക്കോ പ്രസക്തമായ ഡെവലപ്മെന്റ് കൺട്രോൾ റെഗുലേഷൻസ് പ്രകാരമുള്ള വിവേചനാധികാരം ഉപയോഗിക്കുന്നതിനോ ഉള്ള വ്യവസ്ഥകൾ, കൂടാതെ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ചുറ്റും നിലനിർത്തേണ്ട തുറന്ന സ്ഥലങ്ങൾ, ഒരു പ്ലോട്ടിലെ കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ ശതമാനം, കെട്ടിടങ്ങളുടെ സ്ഥാനം, എണ്ണം, വലുപ്പം, ഉയരം, നിലകളുടെ എണ്ണം, സ്വഭാവം, ഒരു നിശ്ചിത പ്രദേശത്ത് അനുവദനീയമായ ജനസാന്ദ്രത, കെട്ടിടങ്ങളോ നിർദ്ദിഷ്ട ഭൂപ്രദേശങ്ങളോ വിനിയോഗിക്കാവുന്നതോ അല്ലാത്തതോ ആയ ഉപയോഗങ്ങളും ആവശ്യങ്ങളും, പ്ലോട്ടുകളുടെ ഉപവിഭാഗം, ഏതെങ്കിലും പ്രദേശത്ത് ന്യായമായ കാലയളവിനുള്ളിൽ ഭൂമിയുടെ ആക്ഷേപകരമായ ഉപയോഗങ്ങൾ നിർത്തലാക്കുന്നത്, ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിനുള്ള പാർക്കിംഗ് സ്ഥലവും സാധനങ്ങൾ കയറ്റി ഇറക്കുന്നതിനുള്ള സ്ഥലവും, പ്രൊജക്ഷനുകളുടെയും പരസ്യ ബോർഡുകളുടെയും വലുപ്പവും, ഈ നിയമത്തിന്റെ ലക്ഷ്യങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായെന്ന് കരുതുന്ന മറ്റ് കാര്യങ്ങളും ഉൾപ്പെടെയുള്ള വ്യവസ്ഥകളും നിയന്ത്രണങ്ങളും ചുമത്തുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ."

9.2 അതിനാൽ, കരട് വികസന പ്ലാൻ/വികസന പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുമ്പോൾ, 1966-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 22-ൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള വിവിധ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി

കോർപ്പറേഷൻ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തണം. ഒരു കരട് വികസന പ്ലാൻ/വികസന പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുമ്പോൾ, ഓരോ പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയും ഒരു സർവേ നടത്തുകയും നിലവിലുള്ള ഭൂവിനിയോഗ ഭൂപടം തയ്യാറാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതുണ്ടെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കുക. അതിനുശേഷം, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയും സംസ്ഥാന സർക്കാരും 1966-ലെ നിയമത്തിൽ അനുശാസിക്കുന്ന നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കണം. വികസന പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുമ്പോൾ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിക്ക് വകുപ്പ് 22-ലെ ഖണ്ഡം (ബി), (സി) എന്നിവയിൽ വ്യക്തമാക്കിയ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏതെങ്കിലും ഭൂമി നിർദ്ദേശിക്കാനും (സാധാരണയായി 'ഭൂമി സംവരണത്തിൽ സൂക്ഷിക്കുക' എന്ന് അറിയപ്പെടുന്നു) കഴിയും. വകുപ്പ് 31-ലെ ഉപ വകുപ്പ് (5) അനുസരിച്ച്, ഒരു വികസന പ്ലാനിൽ വകുപ്പ് 22-ലെ ഖണ്ഡങ്ങൾ (ബി), (സി) എന്നിവയിൽ വ്യക്തമാക്കിയ ഒരു ആവശ്യത്തിനായി ഏതെങ്കിലും ഭൂമി നിർദ്ദേശിക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ, അത്തരം ഭൂമി പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയിൽ നിക്ഷിപ്തമല്ലെങ്കിൽ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിക്ക് അത്തരം ഭൂമി സ്വകാര്യ ഉടമ്പടിയിലൂടെയോ നിർബന്ധിത ഏറ്റെടുക്കലിലൂടെയോ വികസന പ്ലാൻ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്ന തീയതി മുതൽ പത്ത് വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഏറ്റെടുക്കാൻ കഴിയുമെന്ന് ബോധ്യപ്പെട്ടില്ലെങ്കിൽ, സംസ്ഥാന സർക്കാർ ആ ഉദ്ദേശ്യം വികസന പ്ലാനിൽ ഉൾപ്പെടുത്താൻ പാടില്ല.

9.3 അതിനാൽ, ഒരു ഡ്രാഫ്റ്റ് ഡെവലപ്മെൻറ് പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുമ്പോൾ മേൽപ്പറഞ്ഞതുപോലെ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അതിനായി നിയോഗിക്കപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥരും സർവേ നടത്തുകയും നിലവിലുള്ള ഭൂവിനിയോഗ ഭൂപടം തയ്യാറാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്. അതിനാൽ, ഒരു ഡെവലപ്മെൻറ് പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുമ്പോഴും, ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവെക്കുമ്പോഴും വകുപ്പ് 22-ലെ ഖണ്ഡം (b), (c) എന്നിവയിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി നിർണ്ണയിക്കുമ്പോഴും/സംവരണം ചെയ്യുമ്പോഴും, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി താഴെ പറയുന്ന കാര്യങ്ങൾ മനസ്സിൽ വെക്കുകയും/പരിഗണിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടി വരുന്നതും പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവെച്ചതുമായ പ്രത്യേക ഭൂമി, അതിനായി സംവരണം ചെയ്തിട്ടുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമാണോ/ഉപയോഗയോഗ്യമാണോ എന്ന്. ചില ദുരുദ്ദേശ്യപരമായ കാരണങ്ങളാൽ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി സംവരണത്തിൽ നിലനിർത്തുകയും പിന്നീട് അത് ഏറ്റെടുക്കുകയും ഉപയോഗയോഗ്യമല്ലാത്തതും/ഒരു പ്രത്യേക ആവശ്യത്തിന് അനുയോജ്യമല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുകയും ചെയ്യുന്ന ഒരു സാഹചര്യം ഇത് ഉണ്ടാക്കരുത്, വെറും സംവരണത്തിൽ ഉള്ളതുകൊണ്ട് മാത്രം. ഇത്

അനുവദിക്കുകയാണെങ്കിൽ, അത് തട്ടിപ്പും അധികാര ദുർവിനിയോഗവുമായി മാറും, കാരണം അങ്ങനെയെങ്കിൽ, ഉപയോഗയോഗ്യമല്ലാത്തതും/അനുയോജ്യമല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിക്ക് അതോറിറ്റി നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടി വരും. അതിനാൽ, ഡെവലപ്മെൻ്റ് പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുമ്പോഴും ഒരു പ്രത്യേക സ്വകാര്യ ഭൂമി സംവരണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുമ്പോഴും/ ഡെവലപ്മെൻ്റ് പ്ലാൻ പ്രകാരം സ്വകാര്യ ഭൂമി ഒരു പ്രത്യേക പൊതു ആവശ്യത്തിനായി നിർണ്ണയിക്കുമ്പോഴും, സംവരണത്തിൽ വെച്ചിരിക്കുന്നതും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടി വരുന്നതുമായ ഭൂമി, ഏത് ആവശ്യത്തിനാണോ സംവരണം ചെയ്യുന്നത് അതിന് അനുയോജ്യമാണോ/ഉപയോഗയോഗ്യമാണോ എന്ന് എല്ലാ പ്രസക്തമായ വസ്തുതകളും കണക്കിലെടുത്ത് സർവേ നടത്തുകയും ഒരു പ്രത്യേക അഭിപ്രായത്തിൽ എത്തുകയും ചെയ്യേണ്ടത് പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയുടെ കടമയാണ്.

9.4. നിലവിലുള്ള ഈ കേസിൽ, കോർപ്പറേഷൻ പറയുന്നതനുസരിച്ച് പോലും, ഈ ഭൂമി സംവരണം ചെയ്തിട്ടുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്കായി, അതായത് പാർക്കിങ്ങ്, പൂന്തോട്ടം തുടങ്ങിയ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഒട്ടും അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ല. കാരണം, ഈ ഭൂമി വെള്ളപ്പൊക്കബാധിത പ്രദേശമാണ്, കൂടാതെ 'ജയന്തി നല' എന്ന ഒരു ചെറുനദി ഈ സംവരണം ചെയ്ത പ്രദേശത്തിലൂടെ കടന്നുപോകുന്നുമുണ്ട്. സംവരണം ചെയ്ത പ്രദേശം ഉയർന്ന വെള്ളപ്പൊക്ക രേഖയുടെ പരിധിയിലാണെന്നും, എല്ലാ വർഷവും പതിനഞ്ച് ദിവസം മുതൽ ഒരു മാസം വരെ മഴക്കാലത്ത് ഈ പ്രദേശം വെള്ളപ്പൊക്കത്തിന് ഇരയാകാറുണ്ടെന്നും, സംവരണം ചെയ്ത ഈ ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി അനുയോജ്യമാക്കാൻ വലിയ ചിലവിൽ ആവശ്യമായ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തേണ്ടതുണ്ടെന്നും കോർപ്പറേഷൻ ഹൈക്കോടതിയിലും ഈ കോടതിയിലും വാദിച്ചിരുന്നു. ഈ വികസനം നടത്തിയില്ലെങ്കിൽ, സംവരണം ചെയ്ത ഭൂമി അതിൻ്റെ ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് കോർപ്പറേഷൻ്റെ പ്രത്യേക വാദമായിരുന്നു/ആണ്. അങ്ങനെയാണെങ്കിൽ, അത്തരം ഒരു ഭൂമി ഒരു പൊതു ആവശ്യത്തിനായി പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി എന്തുകൊണ്ട് നിശ്ചയിച്ചു, കൂടാതെ വികസന പദ്ധതിയിൽ ഈ ഭൂമി ഒരു പൊതു ആവശ്യത്തിനായി സംവരണം ചെയ്യുകയും, അതിനുശേഷം ഏറ്റെടുക്കുകയും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുകയും ചെയ്തത് എന്തുകൊണ്ടാണെന്ന് ഞങ്ങൾക്ക് മനസ്സിലാകുന്നില്ല.

9.5. മുകളിൽ നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ, വികസന പദ്ധതി തയ്യാറാക്കുമ്പോഴും ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി ഒരു പ്രത്യേക പൊതു ആവശ്യത്തിനായി സംവരണം ചെയ്യുമ്പോഴും, ആ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയും

നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ അത് ആ പൊതു ആവശ്യത്തിന് തികച്ചും അനുയോജ്യവും ഉപയോഗയോഗ്യവുമാണെന്ന് ആദ്യം ഉറപ്പാക്കേണ്ടത് പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയുടെ ഒരു പ്രധാന കടമയാണ്. ഈ കേസിൽ, വെള്ളപ്പൊക്കബാധിത പ്രദേശവും 'ജയന്തി നല' എന്ന ചെറുനദി കടന്നുപോകുന്നതുമായ ഈ പ്രദേശം എങ്ങനെ ഒരു പ്രത്യേക പൊതു ആവശ്യത്തിനായി സംവരണം ചെയ്യാനും പാർക്കിങ്ങ്, റോഡ് വികസിപ്പിക്കൽ തുടങ്ങിയ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കാനും കഴിയും? അതിനാൽ, വികസന പദ്ധതി തയ്യാറാക്കുമ്പോഴും ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി സംവരണം ചെയ്യുകയും/അല്ലെങ്കിൽ നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി അതീവ ശ്രദ്ധയും മുൻകരുതലും പാലിക്കണം. നിയമത്തിലെ 125–ാം വകുപ്പ് അനുസരിച്ച്, ഒരു വികസന പദ്ധതിയിലോ നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതിയിലോ ഒരു പൊതു ആവശ്യത്തിനോ സമഗ്ര വികസനത്തിനോ പുതിയ നഗരത്തിനോ വേണ്ടി ആവശ്യപ്പെടുകയോ സംവരണം ചെയ്യുകയോ നിശ്ചയിക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന ഏതൊരു ഭൂമിയും 1894–ലെ ഭൂപരിഷ്കരണ നിയമത്തിന്റെ അർത്ഥത്തിൽ ഒരു പൊതു ആവശ്യത്തിനായി ആവശ്യമുള്ള ഭൂമിയായി കണക്കാക്കപ്പെടും. അതിനാൽ, ഭൂമി സംവരണം ചെയ്യാനും ഏറ്റെടുത്ത് ഉപയോഗിക്കാനുമുള്ള പ്രത്യേക പൊതു ആവശ്യത്തിന് ഭൂമിയുടെ അനുയോജ്യതയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ മാനദണ്ഡങ്ങളും പരമപ്രധാനമായ ഒരു ഘടകമായി മനസ്സിൽ വെക്കേണ്ടതുണ്ട്.

10. ഞങ്ങൾക്ക് അടുത്തതായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രസക്തമായ വ്യവസ്ഥകൾ MRTP നിയമം, 1966–ലെ 126, 127 വകുപ്പുകളാണ്. പ്രസ്തുത വ്യവസ്ഥകൾ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:–

"126. പ്ലാനുകളിൽ വ്യക്തമാക്കിയ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ആവശ്യമായ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ : – (1) ഒരു കരട് പ്രാദേശിക പ്ലാൻ, ഒരു വികസന പ്ലാൻ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും പ്ലാൻ അല്ലെങ്കിൽ ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് പദ്ധതി എന്നിവ പ്രസിദ്ധീകരിച്ച ശേഷം, ഈ നിയമപ്രകാരം ഏതെങ്കിലും പ്ലാനിലോ പദ്ധതിയിലോ വ്യക്തമാക്കിയ ഏതെങ്കിലും പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏതെങ്കിലും ഭൂമി എപ്പോൾ വേണമെങ്കിലും ആവശ്യപ്പെടുകയോ നീക്കിവെക്കുകയോ ചെയ്താൽ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി, ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ, സാഹചര്യം അനുസരിച്ച്, ഏതെങ്കിലും യുക്തമായ അതോറിറ്റിക്ക്, വകുപ്പ് 113A–ൽ മറ്റ് രീതിയിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളവയൊഴികെ, ആ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാവുന്നതാണ് –

(a) സമ്മതപ്രകാരം, സമ്മതിച്ച തുക നൽകി, അല്ലെങ്കിൽ

(b) അങ്ങനെയുള്ള ഏതെങ്കിലും തുകയ്ക്ക് പകരം, ഭൂവുടമയ്ക്കോ പാട്ടക്കാരനോ ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡക്സ് (FSI) അല്ലെങ്കിൽ ട്രാൻസ്ഫറബിൾ ഡെവലപ്മെന്റ് റൈറ്റ്സ് (TDR) അനുവദിച്ചുകൊണ്ട്, എന്നിരുന്നാലും, പാട്ടക്കാരൻ പാട്ടക്കാരന് പണം നൽകുകയോ അല്ലെങ്കിൽ പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി, ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ അപ്രോപ്രിയേറ്റ് അതോറിറ്റിയിൽ, സാഹചര്യം അനുസരിച്ച്, പാട്ടക്കാരന് നൽകുന്നതിനായി, ലാൻഡ് അകിസിഷൻ നിയമം, 1894-ൽ പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുള്ള തത്വങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ബന്ധപ്പെട്ട അതോറിറ്റികളാൽ നിർണ്ണയിക്കേണ്ട പാട്ടക്കാരന്റെ താൽപ്പര്യത്തിന്റെ മൂല്യത്തിന് തുല്യമായ തുക നിക്ഷേപിക്കുകയോ ചെയ്യണം. ഇത് സൗജന്യമായും എല്ലാ ബാധ്യതകളിൽ നിന്നും മുക്തമായും കൈയൊഴിഞ്ഞ ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണത്തിന് പകരമാണ്. കൂടാതെ, ഈ വിഷയത്തിൽ തയ്യാറാക്കിയ അന്തിമ വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതുപോലെ, കൈയൊഴിഞ്ഞ ഭൂമിയിൽ സ്വന്തം ചെലവിൽ സൗകര്യം വികസിപ്പിക്കുന്നതിനോ നിർമ്മിക്കുന്നതിനോ ഉള്ള അധിക ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡക്സ് അല്ലെങ്കിൽ ട്രാൻസ്ഫറബിൾ ഡെവലപ്മെന്റ് റൈറ്റ്സും നൽകാവുന്നതാണ്, അല്ലെങ്കിൽ

(c) ലാൻഡ് അകിസിഷൻ നിയമം, 1894 പ്രകാരം അങ്ങനെയുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് അപേക്ഷ നൽകിക്കൊണ്ട്. ഇപ്രകാരം, ഈ സെക്ഷൻ പ്രകാരമോ ലാൻഡ് അകിസിഷൻ നിയമം, 1894 പ്രകാരമോ സമ്മതപ്രകാരമോ ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡക്സ് അല്ലെങ്കിൽ അധിക ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡക്സ് അല്ലെങ്കിൽ ട്രാൻസ്ഫറബിൾ ഡെവലപ്മെന്റ് റൈറ്റ്സ് എന്നിവ അനുവദിച്ചോ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമി (അങ്ങനെ വികസിപ്പിച്ചതോ നിർമ്മിച്ചതോ ആയ സൗകര്യങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ), എല്ലാ ബാധ്യതകളിൽ നിന്നും പൂർണ്ണമായി പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി, ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ, സാഹചര്യം അനുസരിച്ച്, ഏതെങ്കിലും യുക്തമായ അതോറിറ്റിയിൽ നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കും.

(2) അങ്ങനെയുള്ള അപേക്ഷ ലഭിക്കുമ്പോൾ, അപേക്ഷയിൽ വ്യക്തമാക്കിയ ഭൂമി അതിൽ വ്യക്തമാക്കിയ പൊതു ആവശ്യത്തിനായി ആവശ്യമാണെന്ന് സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് ബോധ്യമായാൽ, അല്ലെങ്കിൽ [വകുപ്പ് 49-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന കേസുകളിലൊഴികെയും വകുപ്പ് 113A-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളവയൊഴികെയും] അങ്ങനെയുള്ള ഏതെങ്കിലും പ്ലാനിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമി ഏതെങ്കിലും പൊതു ആവശ്യത്തിനായി ആവശ്യമാണെന്ന് സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് സ്വയം അഭിപ്രായമുണ്ടെങ്കിൽ, ലാൻഡ് അകിസിഷൻ നിയമം, 1894-ലെ വകുപ്പ് 6-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള രീതിയിൽ, ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ പ്രസ്തുത ഭൂമി സംബന്ധിച്ച് ഒരു പ്രഖ്യാപനം നടത്താവുന്നതാണ്. അങ്ങനെ

പ്രസിദ്ധീകരിച്ച പ്രഖ്യാപനം, പ്രസ്തുത നിയമത്തിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, പ്രസ്തുത വകുപ്പ് പ്രകാരം ശരിയായി നടത്തിയ പ്രഖ്യാപനമായി കണക്കാക്കപ്പെടും:

എന്നാൽ, ഉപ വകുപ്പ് (4) ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി, കരട് പ്രാദേശിക പ്ലാൻ, വികസന പ്ലാൻ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും പ്ലാൻ അല്ലെങ്കിൽ പദ്ധതി പ്രസിദ്ധീകരിച്ച തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷം കഴിഞ്ഞാൽ അങ്ങനെയുള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനവും നടത്താൻ പാടില്ല.

(3) മേൽ പറഞ്ഞ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരം ഒരു വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ചാൽ, കളക്ടർ പ്രസ്തുത നിയമപ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിക്കും; കൂടാതെ ആ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലിന് ബാധകമാകും, താഴെ പറയുന്ന ഭേദഗതികളോടെ ഭൂമിയുടെ കമ്പോള വില നിർണ്ണയിക്കപ്പെടും:

(i) പുതിയ ഒരു നഗരത്തിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടി വരുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, അത്തരം നഗരത്തിനായുള്ള വികസന അതോറിറ്റിയെ സ്ഥാപിച്ചുകൊണ്ടോ പ്രഖ്യാപിച്ചുകൊണ്ടോ ഉള്ള വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച തീയതിയിലെ നിലവിലുള്ള കമ്പോള വില;

(ii) ഒരു പ്രത്യേക ആസൂത്രണ അതോറിറ്റിയുടെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, വികസിപ്പിക്കാത്ത പ്രദേശമായി ആ പ്രദേശം പ്രഖ്യാപിച്ചുകൊണ്ടുള്ള വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച തീയതിയിലെ നിലവിലുള്ള കമ്പോള വില; കൂടാതെ

(iii) മറ്റേതെങ്കിലും സാഹചര്യത്തിൽ, താൽക്കാലിക വികസന പദ്ധതി, കരട് വികസന പദ്ധതി അല്ലെങ്കിൽ സമഗ്ര വികസനത്തിനായുള്ള പ്രദേശം അല്ലെങ്കിൽ പ്രദേശങ്ങൾക്കായുള്ള പദ്ധതി എന്നിവ പ്രസിദ്ധീകരിച്ച തീയതികളിൽ ഏറ്റവും മുമ്പുള്ള തീയതിയിലെ കമ്പോള വില, അല്ലെങ്കിൽ സാഹചര്യമനുസരിച്ച്, ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് സ്കീമിന്റെ കരട് പ്രസിദ്ധീകരിച്ച തീയതിയിലെ കമ്പോള വില:

എന്നാൽ, ഈ ഉപ-വിഭാഗത്തിലെ ഒരു വ്യവസ്ഥയും, 1972-ലെ മഹാരാഷ്ട്ര റീജിയണൽ ആൻഡ് ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് (രണ്ടാം ഭേദഗതി) നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതിന് മുമ്പ് ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടികൾ ആരംഭിച്ച ഭൂമിയുടെ കമ്പോള വില നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള തീയതിയെ ബാധിക്കില്ല.

കൂടുതൽ വ്യവസ്ഥയായി, ഈ ഉപ-വിഭാഗത്തിലെ (ii) വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിനായി, 1972-ലെ മഹാരാഷ്ട്ര റീജിയണൽ ആൻഡ് ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് (രണ്ടാം ഭേദഗതി) നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതിന് മുമ്പ് വകുപ്പ് 40-ന്റെ ഉപ-വിഭാഗം (1) പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത വികസിപ്പിക്കാത്ത ഏതെങ്കിലും പ്രദേശത്ത് ഉൾപ്പെടുന്ന ഭൂമിയുടെ കമ്പോള വില, അത്തരം നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതിയിലെ കമ്പോള വിലയായിരിക്കും.

(4) ഉപ-വകുപ്പ് (2) ലെയും ഉപ-വകുപ്പ് (3) ലെയും വ്യവസ്ഥകളിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, ഒരു പ്രഖ്യാപനം ഉപ – വകുപ്പ് (2) ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന കാലയളവിനുള്ളിൽ നടത്തിയില്ലെങ്കിൽ (അല്ലെങ്കിൽ നടത്തിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, പ്രസ്തുത കാലയളവ് 1993-ലെ മഹാരാഷ്ട്ര റീജിയണൽ ആൻഡ് ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് (ഭേദഗതി) നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതോടെ അവസാനിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ), സംസ്ഥാന സർക്കാർ 1894-ലെ ഭൂരേഖാ ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമപ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി പുതിയൊരു പ്രഖ്യാപനം നടത്താവുന്നതാണ്. ഈ വിഭാഗത്തിലെ ഉപ-വിഭാഗം (2) ലും (3) ലും നൽകിയിട്ടുള്ള രീതിയിൽ, ഭൂമിയുടെ കമ്പോള വില, ഭൂമി പുതുതായി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ പ്രഖ്യാപനം നടത്തിയ തീയതിയിലെ കമ്പോള വിലയായിരിക്കും എന്ന ഭേദഗതിയോടെ ഇത് നടപ്പിലാക്കും.

127. സംവരണങ്ങൾ ഇല്ലാതാകുന്നത് (Lapsing of reservations) – (1) ഈ നിയമപ്രകാരം ഏതെങ്കിലും പ്ലാനിൽ, ഏതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിനായി സംവരണം ചെയ്യുകയോ, നീക്കിവെക്കുകയോ, രേഖപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്ത ഭൂമി, അന്തിമ പ്രാദേശിക പ്ലാനോ അന്തിമ വികസന പ്ലാനോ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ പത്ത് വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഉടമ്പടി പ്രകാരം ഏറ്റെടുക്കാത്ത പക്ഷം, [അല്ലെങ്കിൽ വകുപ്പ് 126-ലെ ഉപവകുപ്പ് (2) അല്ലെങ്കിൽ (4) പ്രകാരമുള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം ഈ കാലയളവിനുള്ളിൽ ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കാത്ത പക്ഷം,] ഭൂമിയുടെ ഉടമയോ അതിൽ താൽപ്പര്യമുള്ള ഏതൊരു വ്യക്തിക്കോ തന്റെ കൈവശാവകാശമോ താൽപ്പര്യമോ തെളിയിക്കുന്ന രേഖകൾ സഹിതം പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി, ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ അതത് അധികാരിക്ക് നോട്ടീസ് നൽകാവുന്നതാണ്. അങ്ങനെയുള്ള നോട്ടീസ് നൽകി പന്ത്രണ്ട് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ, അല്ലെങ്കിൽ ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയോ ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ, ആ സംവരണം, നീക്കിവെക്കൽ അല്ലെങ്കിൽ രേഖപ്പെടുത്തൽ ഇല്ലാതായതായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നതും, അതോടെ ഭൂമി അത്തരം സംവരണം, നീക്കിവെക്കൽ അല്ലെങ്കിൽ രേഖപ്പെടുത്തലിൽ നിന്ന് മോചിതമായതായി കണക്കാക്കുകയും,

പ്രസക്തമായ പ്ലാൻ പ്രകാരം സമീപത്തുള്ള ഭൂമിക്ക് അനുവദനീയമായ മറ്റ് വികസന ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉടമയ്ക്ക് ലഭ്യമാകുകയും ചെയ്യും.

(2) ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെ സംവരണം, നീക്കിവെക്കൽ അല്ലെങ്കിൽ രേഖപ്പെടുത്തൽ ഉപ വകുപ്പ് (1) പ്രകാരം ഇല്ലാതായാൽ, സർക്കാർ ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ ഉത്തരവ് പ്രസിദ്ധീകരിച്ച് അത് അറിയിക്കേണ്ടതാണ്".

10.1 MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126 അനുസരിച്ച്, ഒരു ഡ്രാഫ്റ്റ് റീജിയണൽ പ്ലാൻ, ഒരു ഡെവലപ്മെന്റ് അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും പ്ലാൻ അല്ലെങ്കിൽ ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് പദ്ധതി പ്രസിദ്ധീകരിച്ചതിന് ശേഷം, MRTP നിയമപ്രകാരമുള്ള ഏതെങ്കിലും പ്ലാനിലോ സ്കീമിലോ നിർദ്ദിഷ്ട പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏതെങ്കിലും ഭൂമി എപ്പോൾ വേണമെങ്കിലും ആവശ്യപ്പെടുകയോ സംവരണം ചെയ്യുകയോ ചെയ്താൽ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി, ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി, അല്ലെങ്കിൽ സന്ദർഭത്തിനനുസരിച്ച് ഏതെങ്കിലും ഉചിതമായ അതോറിറ്റി, 1894-ലെ ഭൂരേഖ ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമപ്രകാരം (ഇപ്പോൾ ഇത് 2013-ലെ നിയമമായിരിക്കും) അത്തരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് അപേക്ഷ നൽകിക്കൊണ്ട് വകുപ്പ് 126(1)(a), (b) അല്ലെങ്കിൽ (c) എന്നിവ പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടതാണ്. 1894-ലെ ഭൂരേഖ ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമപ്രകാരം അത്തരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി/ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റിയിൽ നിന്ന് സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് അപേക്ഷ ലഭിച്ചാൽ, വകുപ്പ് 126(2) മുതൽ 126(4) വരെ വിഭാവനം ചെയ്യുകയും ആവശ്യപ്പെടുകയും ചെയ്യുന്ന നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്. MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 തുടർന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നത്, MRTP നിയമപ്രകാരമുള്ള ഏതെങ്കിലും പ്ലാനിൽ ഏതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിനായി സംവരണം ചെയ്യുകയോ, അനുവദിക്കുകയോ, അല്ലെങ്കിൽ നിർണ്ണയിക്കുകയോ ചെയ്ത ഏതെങ്കിലും ഭൂമി, അന്തിമ റീജിയണൽ പ്ലാൻ അല്ലെങ്കിൽ അന്തിമ ഡെവലപ്മെന്റ് പ്ലാൻ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്ന തീയതി മുതൽ പത്ത് വർഷത്തിനുള്ളിൽ കരാറിലൂടെയോ അല്ലാതെയോ ഏറ്റെടുക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ, അല്ലെങ്കിൽ വകുപ്പ് 126-ലെ ഉപ വകുപ്പ് (2) അല്ലെങ്കിൽ (4) പ്രകാരമുള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം ഈ കാലയളവിനുള്ളിൽ (പത്ത് വർഷം) ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ, ഭൂമിയുടെ ഉടമയ്ക്കോ അല്ലെങ്കിൽ അതിൽ താൽപ്പര്യമുള്ള ഏതൊരാൾക്കോ സംവരണം ചെയ്ത ഭൂമി വാങ്ങുന്നതിനായി പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി, ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി, അല്ലെങ്കിൽ സന്ദർഭത്തിനനുസരിച്ച് ഉചിതമായ അതോറിറ്റിക്ക് ഒരു നോട്ടീസ് നൽകാവുന്നതാണ്. അത്തരം നോട്ടീസ് കൈപ്പറ്റി പന്ത്രണ്ട്

മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള ***നടപടികൾ*** ആരംഭിക്കുകയോ ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ, സംവരണം, വിഹിതം അല്ലെങ്കിൽ നിർണ്ണയം കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കും, തുടർന്ന്, അത്തരം സംവരണം, വിഹിതം അല്ലെങ്കിൽ നിർണ്ണയത്തിൽ നിന്ന് ഭൂമി ***മോചിപ്പിക്കപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കുകയും***, പ്രസക്തമായ പ്ലാൻ അനുസരിച്ച് സമീപത്തുള്ള ഭൂമിയുടെ കാര്യത്തിൽ അനുവദനീയമായ മറ്റ് വികസന ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉടമയ്ക്ക് ലഭ്യമാകുകയും ചെയ്യും. വകുപ്പ് 127-ലെ ഉപ വകുപ്പ് (2) തുടർന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നത്, ഉപ വകുപ്പ് (1) പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെ സംവരണം, വിഹിതം അല്ലെങ്കിൽ നിർണ്ണയം കാലഹരണപ്പെട്ടാൽ, സർക്കാർ ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ ഒരു ഉത്തരവ് പ്രസിദ്ധീകരിച്ച് അത് അറിയിക്കേണ്ടതാണ്.

10.2 എം.ആർ.ടി.പി. നിയമത്തിലെ 127-ാം വകുപ്പിൽ പറയുന്ന **"നടപടികൾ"** എന്താണെന്ന് **ഗിർനാർ ട്രേഡേഴ്സ് (മേൽ സൂചകം), ശ്രീരാംപൂർ മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിൽ, ശ്രീരാംപൂർ (മേൽ സൂചകം), ഛബിൽദാസ് (മേൽ സൂചകം) എന്നീ** കേസുകളിൽ ഈ കോടതി വിശദമായി പരിഗണിക്കുകയും കൈകാര്യം ചെയ്യുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

10.3 ഗിർനാർ ട്രേഡേഴ്സ് (മേൽ സൂചകം) കേസിൽ, 126, 127 എന്നീ വകുപ്പുകളുടെ മുഴുവൻ ഘടനയും പരിഗണിക്കാൻ ഈ കോടതിക്ക് അവസരം ലഭിച്ചു. 127-ാം വകുപ്പിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ഈ കോടതി 31, 32 ഖണ്ഡികകളിൽ താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരം നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്:

"31. 127-ാം വകുപ്പ് രണ്ട് സമയപരിധികൾ നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. ഒന്നാമതായി, ഒരു പ്രാദേശിക പ്ലാൻ അല്ലെങ്കിൽ വികസന പ്ലാൻ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്ന തീയതി മുതൽ 10 വർഷത്തിനുള്ളിൽ നീക്കിവച്ചതോ, അനുവദിച്ചതോ, അല്ലെങ്കിൽ നിശ്ചയിച്ചതോ ആയ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ കരാർ പ്രകാരം പൂർത്തിയാക്കണം, അല്ലെങ്കിൽ എം.ആർ.ടി.പി. നിയമപ്രകാരമോ അല്ലെങ്കിൽ എൽ.എ. നിയമപ്രകാരമോ അത്തരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിക്കണം. രണ്ടാമതായി, 127-ാം വകുപ്പിന്റെ ആദ്യഭാഗം പാലിക്കപ്പെടുകയോ നടപടികളൊന്നും സ്വീകരിക്കാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, 127-ാം വകുപ്പിന്റെ രണ്ടാം ഭാഗം പ്രാബല്യത്തിൽ വരും, അതിൻപ്രകാരം ഉടമ നോട്ടീസ് നൽകുന്ന തീയതി മുതൽ ആറ് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അതിനുവേണ്ടിയുള്ള മേൽപറഞ്ഞ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയോ ചെയ്യണം. ഭൂമിയുടെ ഉടമയോ അതിൽ താൽപ്പര്യമുള്ള ഏതെങ്കിലും വ്യക്തിയോ ആ ഭൂമിയുടെ സംവരണം

റദ്ദാക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് പ്ലാനിംഗ് അതോറിറ്റി, ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ ഉചിതമായ അതോറിറ്റിക്ക് നോട്ടീസ് നൽകുന്ന തീയതി മുതൽ ആറ് മാസത്തെ കാലാവധി ആരംഭിക്കും. രണ്ടിൽ ഏതെങ്കിലും ഒരു കാര്യം ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ, ആ സംവരണം ഇല്ലാതാകും. ഉടമയോ അല്ലെങ്കിൽ അതിൽ താൽപ്പര്യമുള്ള ഏതെങ്കിലും വ്യക്തിയോ നോട്ടീസ് നൽകാത്തപക്ഷം, വികസന പദ്ധതി പ്രകാരം ഭൂമിക്ക് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള സംവരണമോ, അലോട്ട്മെന്റോ, വിനിയോഗമോ ഇല്ലാതാകുന്ന പ്രശ്നമില്ല. വകുപ്പ് 127-ന്റെ രണ്ടാം ഭാഗം അനുശാസിക്കുന്നത്, ഒരു വികസന പദ്ധതി പ്രകാരം ഭൂമിക്ക് ഏർപ്പെടുത്തിയ സംവരണം, വാങ്ങാനുള്ള നോട്ടീസ് ലഭിച്ച് ആറ് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ ഇല്ലാതാകും എന്നാണ്. "ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി മേൽപ്പറഞ്ഞ നടപടികളൊന്നും ആരംഭിച്ചിട്ടില്ല" എന്ന വാക്കുകളിൽ "മേൽപ്പറഞ്ഞ" എന്ന വാക്ക്, എംആർടിപി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126-ൽ വിഭാവനം ചെയ്ത നടപടികളെയാണ് വ്യക്തമായും സൂചിപ്പിക്കുന്നത്.

32. വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം നടപടികളൊന്നും സ്വീകരിക്കാതിരിക്കുകയും തന്മൂലം ഭൂമിയുടെ സംവരണം ഇല്ലാതാവുകയും ചെയ്താൽ, ഭൂമി സംവരണത്തിൽ നിന്നും അലോട്ട്മെന്റിൽ നിന്നും വിനിയോഗത്തിൽ നിന്നും മോചിപ്പിക്കപ്പെടും, കൂടാതെ വികസന ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉടമയ്ക്ക് അത് ലഭ്യമാകും. വികസനത്തിനായി ഉടമയ്ക്ക് ഭൂമി ലഭ്യമാകുന്നത്, പ്രസക്തമായ പ്ലാൻ അനുസരിച്ച് അടുത്തുള്ള ഭൂമിക്ക് അനുവദനീയമായ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് മാത്രമായിരിക്കും. അതിനാൽ, മോചിപ്പിച്ചതിന് ശേഷവും, ഉടമയ്ക്ക് താൻ ഉചിതമെന്ന് കരുതുന്ന രീതിയിൽ ഭൂമി ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല, മറിച്ച് അടുത്തുള്ള ഭൂമികൾ ഉപയോഗിക്കാൻ അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള പ്രസക്തമായ പ്ലാൻ അനുസരിച്ചായിരിക്കണം അതിന്റെ ഉപയോഗം.

10.4 എംആർടിപി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127-ൽ ഉപയോഗിച്ചിട്ടുള്ള **"നടപടികൾ"** എന്ന വാക്കിന് ഊന്നൽ നൽകിക്കൊണ്ട്, 56, 57 ഖണ്ഡികകളിൽ താഴെ പറയുന്നവ നിരീക്ഷിക്കുകയും രേഖപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്തിരിക്കുന്നു:

"56. എംആർടിപി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127-ൽ വിഭാവനം ചെയ്യുന്ന അടിസ്ഥാന തത്വം, ഒന്നുകിൽ ഒരു നിശ്ചിത സമയത്തിനുള്ളിൽ പ്ലാനിൽ സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യത്തിനായി ഭൂമി ഉപയോഗിക്കുക അല്ലെങ്കിൽ നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതി പ്രകാരം അനുവദനീയമായ ആവശ്യത്തിനായി ഉടമയെ ഭൂമി ഉപയോഗിക്കാൻ അനുവദിക്കുക എന്നതാണ്. നിശ്ചിത സമയത്തിനുള്ളിൽ ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം സ്വീകരിക്കുന്ന നടപടി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന്

വേണ്ടിയായിരിക്കണം. ഇത് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിയാണ്, അല്ലാതെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് വേണ്ടിയുള്ള നടപടിയല്ല. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് യഥാർത്ഥത്തിൽ തുടക്കമിടുന്ന നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിൽ അധികാരികൾക്ക് വരുന്ന വീഴ്ച, കേവലം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ സർക്കാരിനോട് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ച് എംആർടിപി നിയമപ്രകാരമുള്ള ഏറ്റെടുക്കൽ പദ്ധതിയുടെ ഉദ്ദേശ്യലക്ഷ്യങ്ങളെ പരാജയപ്പെടുത്താൻ അനുവദിക്കരുത്. ഏറ്റെടുക്കലിലേക്ക് നയിച്ചേക്കാവുന്നതോ അല്ലാത്തതോ ആയ ഒരു നടപടിയെയും ഏറ്റെടുക്കലിലേക്കുള്ള നടപടിയായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല."

57. വകുപ്പ് 127 നിയമനിർമ്മാണം നടത്തുമ്പോൾ, "ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ നടപടികൾ" (ബഹുവചനത്തിൽ, ഏകവചനത്തിലല്ല) എന്ന വാക്ക് മനഃപൂർവ്വം ഉപയോഗിച്ചിരിക്കുന്നത് ശ്രദ്ധേയമാണ്. MRTP നിയമപ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്ന വകുപ്പ് 126 വ്യാഖ്യാനിക്കുമ്പോൾ, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ LA നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുക എന്നതാണ് എന്ന് വ്യക്തമാണ്. വകുപ്പ് 126 (1) ലെ ഖണ്ഡം (c) സംസ്ഥാന സർക്കാരിനോട് LA നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു മാർഗ്ഗം മാത്രമാണ് നൽകുന്നത്. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് ഒരു അപേക്ഷ നൽകുന്നത് സംവരണത്തിലുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു നടപടിയായി കണക്കാക്കാനാവില്ല. വകുപ്പ് 126 (2) അനുസരിച്ച്, അധികാരികൾ ആവശ്യപ്പെടുന്ന പൊതു ആവശ്യങ്ങൾ പരിഗണിച്ച് ഏറ്റെടുക്കാൻ അനുമതി നൽകണോ വേണ്ടയോ എന്ന് സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് തീരുമാനിക്കാം. അതിനാൽ, ഏറ്റെടുക്കാനുള്ള നടപടികൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ ആരംഭിക്കുന്നത് സംസ്ഥാന സർക്കാർ ഏറ്റെടുക്കാൻ അനുമതി നൽകുകയും അതിന്റെ ഫലമായി LA നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരം പ്രഖ്യാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോളാണ്."

10.5 **ശ്രീരാംപൂർ മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിൽ, ശ്രീരാംപൂർ (മേൽ സൂചകം)** കേസിലെ ആസൂത്രണ അതോറിറ്റിയുടെ വാദം അനുസരിച്ച്, വകുപ്പ് 127(1) പ്രകാരമുള്ള വാങ്ങൽ നോട്ടീസ് നൽകുകയും ആസൂത്രണ അതോറിറ്റിയും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ കോർപ്പറേഷനും ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കുകയും അത് സംസ്ഥാന സർക്കാരിനെ അറിയിക്കുകയും ചെയ്താൽ, അത് **"നടപടികൾ"** സ്വീകരിക്കുന്നതായി കണക്കാക്കാം, അതിനാൽ അത്തരം സാഹചര്യത്തിൽ റിസർവേഷൻ ഇല്ലാതായി എന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല. **ഗിർനാർ ടേഡേഴ്സ് (മേൽ സൂചകം)** കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധി

പരിഗണിച്ച ശേഷം, മുകളിൽ പറഞ്ഞ തീരുമാനം ഈ കോടതി നിരാകരിച്ചു. 1966-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127-ൽ ഉപയോഗിച്ചിരിക്കുന്ന "മേൽപ്പറഞ്ഞതുപോലെ യുള്ള നടപടികളില്ല" എന്ന പ്രയോഗം 1894-ലെ നിയമത്തിലെയും ഇപ്പോഴത്തെ 2013-ലെ നിയമത്തിലെയും വ്യവസ്ഥകളുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ വായിക്കേണ്ടതുണ്ടെന്നും, ആസൂത്രണ അതോറിറ്റി ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കുകയോ കളക്ടർക്ക് കത്തയക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് കത്തയക്കുകയോ ചെയ്യുന്നത് 1966-ലെ നിയമം കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ 1894-ലെ നിയമം അല്ലെങ്കിൽ ഇപ്പോഴത്തെ 2013-ലെ നിയമം എന്നിവ പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികളുടെ ആരംഭമായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും ഇത് പ്രത്യേകം നിരീക്ഷിക്കുകയും വ്യക്തമാക്കുകയും ചെയ്തു. 1894-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6(2) പ്രകാരമുള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നത് ഭൂമി പൊതു ആവശ്യത്തിനായി ആവശ്യമാണെന്നുള്ളതിന്റെ നിശ്ചിത തെളിവാണെന്നും, ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള സജീവമായ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നുവെന്ന് ഇത് അർത്ഥമാക്കുന്നുവെന്നും നിരീക്ഷിക്കുകയും വ്യക്തമാക്കുകയും ചെയ്തു. പ്രസ്തുത വിധിയുടെ 42, 43 ഖണ്ഡികകളിൽ താഴെ പറയുന്നവ നിരീക്ഷിക്കുകയും വ്യക്തമാക്കുകയും ചെയ്യുന്നു :-

"*42 ഗിർനാർ ട്രേഡേഴ്സിൽ [ഗിർനാർ ട്രേഡേഴ്സ് vs മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനം,* (2007) 7 SCC 555] ഭൂരിപക്ഷ ബെഞ്ച് ശരിയായി നിരീക്ഷിച്ചുവെന്ന് ഞങ്ങൾ കരുതുന്നു. അതായത്, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ ആരംഭിക്കുന്നത് സംസ്ഥാന സർക്കാർ ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ സജീവമായ നടപടികൾ കൈക്കൊള്ളുകയും അത് 1894-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിലേക്ക് നയിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോളാണ്. 1966-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126, 127 എന്നിവയുടെ പദ്ധതിക്ക് മറ്റെന്തെങ്കിലും വ്യാഖ്യാനം നൽകിയാൽ ആ വ്യവസ്ഥകൾ പൂർണ്ണമായും നടപ്പിലാക്കാൻ കഴിയാതെ വരികയും ഭൂവുടമയെ പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയുടെയും സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെയും ദയയ്ക്ക് വിടുകയും ചെയ്യും.

43. 1966-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127-ൽ ഉപയോഗിച്ചിട്ടുള്ള "മേൽപ്പറഞ്ഞ പ്രകാരമുള്ള നടപടികളൊന്നും" എന്ന പ്രയോഗം 1894-ലെ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ വായിക്കേണ്ടതാണ്. പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റി ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കുകയോ കളക്ടർക്ക് അല്ലെങ്കിൽ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് ഒരു കത്ത് അയക്കുകയോ ചെയ്യുന്നത് 1966-ലെ നിയമത്തിലോ 1894-ലെ നിയമത്തിലോ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികളുടെ ആരംഭമായി കണക്കാക്കാനാവില്ല. 1966-ലെ നിയമത്തിലെ 125 മുതൽ 127 വരെയുള്ള

വകുപ്പുകൾ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുത്തുന്നതിലൂടെ, സംസ്ഥാന നിയമസഭ 1894-ലെ നിയമത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ഏറ്റെടുക്കൽ പദ്ധതിയിൽ നിന്ന് വ്യക്തമായ മാറ്റം വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ ഈ വ്യവസ്ഥകളുടെ സമഗ്രമായ വായന വ്യക്തമാക്കുന്നത്, 1894-ലെ നിയമത്തിലെ ചില വ്യവസ്ഥകളുടെ സത്ത 1966-ലെ നിയമത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുകയും മറ്റ് വ്യവസ്ഥകൾ ഒഴിവാക്കുകയും ചെയ്തതിലൂടെ, സംസ്ഥാന നിയമസഭ വികസന പദ്ധതി/ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് പദ്ധതി തുടങ്ങിയവ നടപ്പിലാക്കാൻ ഭൂമി ഉപയോഗിക്കുന്ന ഭൂവുടമകളെ/മറ്റ് താൽപ്പര്യമുള്ളവരെ ബുദ്ധിമുട്ടിലാക്കുന്നില്ലെന്ന് ഉറപ്പാക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഇതുകൊണ്ടാണ് 1966-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31(5)-ലും വകുപ്പ് 126, 127 എന്നിവയിലും ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് പത്ത് വർഷത്തെ സമയപരിധി നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. അതോടൊപ്പം, വകുപ്പ് 127 പ്രകാരമുള്ള നോട്ടീസ് നൽകി ആറ് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ ഏറ്റെടുക്കാനുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയോ ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയുടെ റിസർവേഷൻ ഇല്ലാതായതായി കണക്കാക്കുമെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. വകുപ്പ് 126, 127 എന്നിവയുടെ പദ്ധതിക്ക് ശ്രീ. നഫാഡെ നൽകുന്ന വ്യാഖ്യാനം അംഗീകരിക്കുകയാണെങ്കിൽ അത് അസംബന്ധമായ ഫലങ്ങളിലേക്ക് നയിക്കുകയും, നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാതെ ഭൂവുടമകൾക്ക് അനിശ്ചിതകാലത്തേക്ക് അവരുടെ സ്വത്ത് ഉപയോഗിക്കാനുള്ള അവകാശം നഷ്ടപ്പെടുകയും ചെയ്യും. അത് നിയമത്തിന്റെ പിൻബലമില്ലാതെ പൗരന്മാരുടെ സ്വത്ത് കവർന്നെടുക്കുന്നതിന് തുല്യമാവുകയും ഭരണഘടനയുടെ 300-എ അനുച്ഛേദത്തിന്റെ ലംഘനത്തിൽ കലാശിക്കുകയും ചെയ്യും".

10.6. തുടർന്ന്, **ഛബിൽദാസ് (Chhabildas) കേസിലും (മേൽ സൂചകം),** ഈ കോടതി **ഗിർനാർ ട്രേഡേഴ്സ് (Girnar Traders) (മേൽ സൂചകം), ശ്രീരാംപൂർ മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിൽ (Shrirampur Municipal Council), ശ്രീരാംപൂർ (മേൽ സൂചകം)** എന്നീ കേസുകളിലെ വിധികൾ പരിഗണിച്ച് നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തത് എന്തെന്നാൽ, ഒരു പദ്ധതി പ്രസിദ്ധീകരിച്ച തീയതി മുതൽ പത്ത് വർഷം പിന്നിടുകയും ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ ഒരു നടപടിയും സ്വീകരിക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ, വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം ഒരു വാങ്ങൽ നോട്ടീസ് (purchase notice) നൽകിക്കഴിഞ്ഞാൽ, അത്തരം നോട്ടീസ് നൽകിയ തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ കൈക്കൊള്ളണം, അല്ലാത്തപക്ഷം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടികൾ അസാധുവാകും.

11. അതിനാൽ, മുകളിൽ പറഞ്ഞ മൂന്ന് വിധികൾ പ്രകാരം ഈ കോടതി നിശ്ചയിച്ച നിയമമനുസരിച്ച്, കരട് വികസന പദ്ധതി /വികസന പദ്ധതി പ്രകാരം നീക്കിവെച്ച ഭൂമി

2022 – 16 – 358 – 398

അന്തിമ വികസന പ്ലാനിന്റെ തീയതി മുതൽ പത്ത് വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഏറ്റെടുക്കാതിരിക്കുകയും, അതിനുശേഷം പത്ത് വർഷം കഴിയുമ്പോൾ ഭൂവുടമകൾ ഒരു പർച്ചേസ് നോട്ടീസ് നൽകുകയും, അതിനുശേഷവും ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ നടപടികളൊന്നും സ്വീകരിക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ, സംവരണം/അലോക്കേഷൻ (reservation/allocation) അസാധുവായതായി കണക്കാക്കുകയും ഭൂമി അത്തരം സംവരണത്തിൽ/അലോക്കേഷനിൽ നിന്ന് മോചിപ്പിക്കപ്പെടുകയും ചെയ്യും. മുകളിൽ പറഞ്ഞതുപോലെ, 1894-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം MRTP നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം വിഭാവനം ചെയ്ത നടപടികളായി കണക്കാക്കാം. 2013-ലെ നിയമം നിലവിൽ വന്നതിന് ശേഷം, 1894-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം ഇപ്പോൾ വായിക്കേണ്ടതും/അല്ലെങ്കിൽ 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം കൊണ്ട് പകരം വെക്കേണ്ടതുമാണ്. അതിനാൽ, വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം വാങ്ങൽ നോട്ടീസ് ലഭിച്ച് ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാതിരിക്കുകയും ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ, വികസന പദ്ധതി പ്രകാരമുള്ള സംവരണം/അലോക്കേഷൻ അസാധുവായതായി കണക്കാക്കുകയും ഭൂമി അത്തരം സംവരണത്തിൽ/അലോക്കേഷനിൽ നിന്ന് മോചിപ്പിക്കപ്പെടുകയും ചെയ്യും.

11.1 ഈ കോടതി മേൽപ്പറഞ്ഞ തീരുമാനങ്ങളിൽ സ്ഥാപിച്ച നിയമം ഈ കേസിന്റെ സാഹചര്യങ്ങളിൽ പ്രയോഗിക്കുമ്പോൾ, യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരുടെ ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സംവരണം ചെയ്ത ആദ്യത്തെ വികസന പദ്ധതി 1976-ൽ ആയിരുന്നു. അതിനുശേഷം, രണ്ടാമത്തെ ഭേദഗതി ചെയ്ത വികസന പദ്ധതി 18.12.1999-ൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും 01.02.2000 മുതൽ നടപ്പിലാക്കുകയും ചെയ്തു, അതുപ്രകാരവും യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹരജിക്കാരുടെ ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സംവരണം ചെയ്യപ്പെട്ടു. എന്നാൽ, എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹരജിക്കാർ സംവരണം ചെയ്ത പ്രദേശം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി എംആർടിപി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127 പ്രകാരം 02.01.2012-ന് ഒരു വാങ്ങൽ നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടും പത്ത് വർഷത്തേക്ക് അത് ഏറ്റെടുത്തിരുന്നില്ല. ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ കോർപ്പറേഷന്റെ പൊതുസഭ ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കുകയും, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ കളക്ടർക്ക് കത്തയക്കുകയും ചെയ്തതുകൊണ്ട് മാത്രം മതിയാവില്ല. ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ നിയമപ്രകാരമുള്ള തുടർനടപടികൾ സ്വീകരിക്കാതിരിക്കുകയും, അതായത് പ്രസ്തുത വാങ്ങൽ

നോട്ടീസ് ലഭിച്ച് ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ അതിലെ വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ, സംവരണം സ്വാഭാവികമായി കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെടും.

12. ഈ കേസിൽ, കോർപ്പറേഷൻ 18.02.2012-ന് പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കേണ്ടതാണെന്നും അത് സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യത്തിന് അനിവാര്യമുള്ളതാണെന്നും ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കി എന്ന പ്രധാന കാരണത്താൽ, 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാൻ ഹൈക്കോടതി ഒരു റിട്ട് ഓഫ് മൻഡാമസ് (writ of Mandamus) പുറപ്പെടുവിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, ഞങ്ങളുടെ കാഴ്ചപ്പാടിൽ, ഒരു പ്രമേയം പാസാക്കുകയോ ബഡ്ജറ്റിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനായി ഒരു തുക വകയിരുത്തുകയോ ചെയ്യുന്നത് എംആർടിപി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127-ൽ വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതായി കണക്കാക്കാനാവില്ല.

അതിനാൽ, വികസന പദ്ധതിക്ക് കീഴിലുള്ള ഭൂമിയുടെ സംവരണം നിയമപ്രകാരം കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെട്ടാൽ, അത് സംവരണത്തിൽ നിന്ന് മോചിപ്പിക്കപ്പെടും. അതിനുശേഷം, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാനും കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതിക്ക് ഒരു റിട്ട് ഓഫ് മൻഡാമസ് പുറപ്പെടുവിക്കാൻ കഴിയില്ല (അതിനിടയിൽ, 1894-ലെ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ നിയമം റദ്ദാക്കുകയും 2013-ലെ നിയമം നിലവിൽ വരികയും ചെയ്തിരുന്നു). നിയമപ്രകാരം സംവരണം കാലഹരണപ്പെട്ടു കഴിഞ്ഞാൽ, അത് എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും എല്ലാ കാലത്തേക്കും കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെടും.

13. ഇപ്പോൾ, റിസർവേഷൻ കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെട്ടതിന് ശേഷം, എംആർടിപി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127(2) പ്രകാരം ആവശ്യമായ ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്തിട്ടില്ലെന്ന ഹൈക്കോടതിയുടെ നിരീക്ഷണത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിലെ വിജ്ഞാപനം ഒരു അനന്തരഫലമായ നടപടി മാത്രമാണെന്നും നിയമപ്രകാരം റിസർവേഷൻ യഥാർത്ഥത്തിൽ കാലഹരണപ്പെടുന്നതുമായി ഇതിന് യാതൊരു ബന്ധവുമില്ലെന്നും ഞങ്ങൾ നിരീക്ഷിക്കുന്നു. കാരണം വകുപ്പ് 127(1) പ്രകാരം റിസർവേഷൻ കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നു. അതിനുശേഷം, ഭൂമിയുടെ

റിസർവേഷൻ കാലഹരണപ്പെട്ടുവെന്ന വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നത് ഒരു നടപടിക്രമം മാത്രമാണ്. റിസർവേഷൻ, വിന്യാസം (allocation) അല്ലെങ്കിൽ പദവി (designation) കാലഹരണപ്പെട്ടതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ അത്തരമൊരു വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാതിരിക്കുന്നത് എംആർടിപി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 127(1) പ്രകാരമുള്ള റിസർവേഷൻ കാലഹരണപ്പെടുന്നതിനെ ബാധിക്കുകയില്ല.

14. അതിനാൽ, ഇവിടെ നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന ഭൂമിയുടെ കാര്യത്തിലുള്ള റിസർവേഷൻ കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെട്ടാൽ, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനും അതിനുശേഷം ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനും ഹൈക്കോടതിക്ക് കൂടുതൽ റിട്ട് ഓഫ് മാൻഡമസ് പുറപ്പെടുവിക്കാൻ കഴിയില്ല. കാരണം, റിസർവേഷൻ കാലഹരണപ്പെട്ടാൽ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന ഭൂമി റിസർവേഷനിൽ നിന്ന് മുക്തമാവുകയും, റിസർവേഷൻ ഇല്ലാത്തതുപോലെ ഭൂവുടമകൾക്ക് അത് ഉപയോഗിക്കാൻ സാധിക്കുകയും ചെയ്യും, എന്നിരുന്നാലും അത് എംആർടിപി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായിരിക്കും.

15. അങ്ങനെയല്ലെങ്കിലും, ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനും 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനും, 2013-ലെ നിയമപ്രകാരം നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനും മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിച്ചത് ഹൈക്കോടതിയുടെ ഭാഗത്തുണ്ടായ പിഴവോ അല്ലെങ്കിൽ നീതീകരിക്കാനാവാത്തതോ ആയ നടപടിയാണ്. തുടക്കം മുതൽ തന്നെ ഹൈക്കോടതിയിൽ സമർപ്പിച്ച എതിർ സത്യവാങ്മൂലത്തിൽ, സംവരണം ചെയ്തിട്ടുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്ക് പ്രസ്തുത ഭൂമി അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിരുന്നു. 'ജയന്തി നള' എന്ന ഒരു ചെറിയ നദി കടന്നുപോകുന്നതിനാൽ ഈ സ്ഥലം വെള്ളപ്പൊക്ക സാധ്യതയുള്ളതാണെന്നും, അതിനാൽ സംവരണം ചെയ്ത പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഇത് അനുയോജ്യമല്ലെന്നും പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിരുന്നു. കാര്യമായ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തിയാലല്ലാതെ ഈ ഭൂമി ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും എടുത്തുപറഞ്ഞിരുന്നു. സംവരണം ചെയ്ത സ്ഥലം ഉയർന്ന വെള്ളപ്പൊക്ക രേഖയുടെ (High Flood Line) പരിധിയിലാണ് വരുന്നതെന്നും, എല്ലാ വർഷവും മഴക്കാലത്ത് പതിനഞ്ച് ദിവസം മുതൽ ഒരു മാസം വരെ ഈ പ്രദേശം വെള്ളത്തിനടിയിലാകുമെന്നും പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിരുന്നു. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, സംവരണം ചെയ്ത പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് പ്രസ്തുത ഭൂമി അനുയോജ്യമോ

ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലാതിരുന്നിട്ടും, അത് ഏറ്റെടുക്കാനും യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിക്കാൻ ഹൈക്കോടതിക്ക് പാടില്ലായിരുന്നു. മുകളിൽ നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ, ആസൂത്രണം നടക്കുകയും പ്രസ്തുത ഭൂമി പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സംവരണം ചെയ്യുകയും ചെയ്ത സമയത്ത്, ഏറ്റെടുക്കേണ്ടതും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടതുമായ ഭൂമി യഥാർത്ഥത്തിൽ സംവരണം ചെയ്ത പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമാണോ ഉപയോഗയോഗ്യമാണോ എന്ന് പരിഗണിക്കേണ്ടത് പ്ലാനിങ്ങ് ഓഫീസറുടെ കടമയായിരുന്നു. അല്ലാത്തപക്ഷം, ഓരോ ഭൂവുടമയും തന്റെ ഭൂമി അനുയോജ്യമോ വിലപ്പെട്ടതോ അല്ലെങ്കിലും, അത് സംവരണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്താനും കോർപ്പറേഷനോ ആസൂത്രണ അതോറിറ്റിയോ അത് ഏറ്റെടുത്ത് നഷ്ടപരിഹാരം നേടാനും ശ്രമിക്കും. കോർപ്പറേഷന്റെയോ ആസൂത്രണ അതോറിറ്റിയുടെയോ അഭിപ്രായത്തിൽ, സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമോ ഉപയോഗയോഗ്യമോ അല്ലാത്ത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ ഒരു കോർപ്പറേഷനെയും ആസൂത്രണ അതോറിറ്റിയെയും അല്ലെങ്കിൽ ഉചിതമായ അതോറിറ്റിയെയും നിർബന്ധിക്കാനാവില്ല. മറ്റേതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള വ്യാഖ്യാനം അധികാര ദുർവിനിയോഗത്തിലേക്കും വഞ്ചനാപരമായ നടപടികളിലേക്കും നയിക്കുകയും പൊതു ഖജനാവിന് സാമ്പത്തിക ഭാരം ഉണ്ടാക്കുകയും ചെയ്യും.

16. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, കോർപ്പറേഷന് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലുമായി മുന്നോട്ട് പോകാതിരിക്കാൻ തക്കതായ കാരണം യഥാർത്ഥത്തിൽ ഉണ്ടായിരുന്നു എന്ന് പറയേണ്ടതുണ്ട്. 2013-ലെ നിയമപ്രകാരം, കോർപ്പറേഷൻ 77,65,12,000 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകേണ്ടതുണ്ടായിരുന്നു. കോർപ്പറേഷന്റെ വാർഷിക ബഡ്ജറ്റ് 21 കോടി രൂപ മാത്രമായിരിക്കെ, ഇത്രയും വലിയൊരു തുക നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നത് അവരുടെ സാമ്പത്തിക സ്ഥിതിക്ക് അതീതവും ബഡ്ജറ്റ് വിഹിതത്തിന് പുറത്തുമായിരുന്നു. പ്രത്യേകിച്ചും, സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമല്ലാത്തതും ഉപയോഗയോഗ്യമല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിക്ക് വേണ്ടിയായിരുന്നു ഈ തുക നൽകേണ്ടിയിരുന്നത്. എം.ആർ.ടി.പി നിയമപ്രകാരം, വികസന പദ്ധതിയിൽ, പ്ലാനിങ്ങ് അതോറിറ്റിയും ഉചിതമായ അതോറിറ്റിയും വകുപ്പ് 22-ലെ (ബി), (സി) ഖണ്ഡങ്ങളിലും വകുപ്പ് 31-ലെ (5) ഉപവകുപ്പിലും പറഞ്ഞിട്ടുള്ള പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടാക്കേണ്ടതുണ്ട് എന്നത് ശരിയായിരിക്കാം. ഒരു നഗരത്തിന്റെ ശരിയായ ആസൂത്രണത്തിന് ഇത് ആവശ്യവുമാണ്. അതിനാൽ, ഭൂമി സംവരണം ചെയ്ത പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഏറ്റെടുക്കുമ്പോൾ

സാമ്പത്തിക ഞെരുക്കം മാത്രം ഒരു പരിഗണനയാകാൻ പാടില്ല. എന്നിരുന്നാലും, ഇത്രയും വലിയൊരു തുക നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടിവരുമ്പോൾ, അത് കോർപ്പറേഷന്റെ സാമ്പത്തിക ശേഷിക്ക് അതീതമായ ഒരു വലിയ സാമ്പത്തിക ഭീഷണിയായിത്തീരുമ്പോൾ, അത്തരം ഒരു സാമ്പത്തിക പരിമിതി, ഒരു പ്രത്യേക ഭൂമി വികസനത്തിനായി സംവരണം ചെയ്യുന്നതിന് മുമ്പുള്ള പ്രസക്തമായ പരിഗണനകളിൽ ഒന്നായി കണക്കാക്കാം, അത് ഏക പരിഗണനയല്ലെങ്കിൽ പോലും. ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, ഭൂമി സംവരണം ചെയ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് അനുയോജ്യമല്ലാത്തതും ഉപയോഗശൂന്യവുമാണെന്ന് കണ്ടെത്തുമ്പോൾ, അത്തരം ഉപയോഗശൂന്യവും അനുയോജ്യമല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിക്ക് വലിയൊരു തുക നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ കോർപ്പറേഷനെ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല.

17. ഇനി, കോർപ്പറേഷന് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ കഴിയുന്നില്ലെങ്കിൽ, നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരമായി ടി.ഡി.ആർ (ട്രാൻസ്ഫറബിൾ ഡെവലപ്മെന്റ് റൈറ്റ്സ്) സ്വീകരിക്കാൻ തയ്യാറാണെന്ന യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകളുടെ വാദം പരിഗണിക്കാം. ഒരു ഘട്ടത്തിൽ, ഈ നിർദ്ദേശം കോർപ്പറേഷന്റെ പരിഗണനയിലുണ്ടായിരുന്നു. ഭൂവുടമകളോട് ടി.ഡി.ആർ സ്വീകരിക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് കോർപ്പറേഷൻ ഹൈക്കോടതിയിൽ ഒരു സിവിൽ അപേക്ഷയും നൽകിയിരുന്നു. അതിനാൽ, ഒരേ സമയം ഒരു കാര്യത്തെ അനുകൂലിക്കുകയും പ്രതികൂലിക്കുകയും ചെയ്യാൻ പാടില്ല എന്ന തത്വമനുസരിച്ച് (principle of approbate and reprobate), യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് ടി.ഡി.ആർ നിഷേധിക്കാൻ കോർപ്പറേഷനെ ഇപ്പോൾ അനുവദിക്കാനാവില്ലെന്ന് ഭൂവുടമകൾ വാദിക്കുന്നു. എന്നാൽ, ഈ തത്വം ഭൂവുടമകൾക്കും ഒരുപോലെ ബാധകമാണെന്ന് ഞങ്ങൾ നിരീക്ഷിക്കുന്നു. ഹൈക്കോടതിയിൽ, യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾ 01.08.2018, 07.08.2018 തീയതികളിൽ സത്യവാങ്മൂലം നൽകിയിരുന്നു. ഹൈക്കോടതി അതിന്റെ വിധിന്യായത്തിലെ 5–ാം ഖണ്ഡികയിൽ നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ, അവർക്ക് ടി.ഡി.ആർ വേണ്ടെന്നും, ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകണമെന്നുമായിരുന്നു ഹൈക്കോടതിക്ക് മുമ്പാകെ അവരുടെ ഒരേയൊരു ആഭ്യർത്ഥന.

അതുകൊണ്ട്, ഇപ്പോൾ എതിർകക്ഷികളായ യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾക്ക് പ്രസ്തുത ഭൂമിക്ക് ടി.ഡി.ആർ (TDR) ആവശ്യപ്പെട്ട് അപേക്ഷിക്കാൻ സാധ്യമല്ല.

17.1 മറ്റെല്ലാ സാഹചര്യങ്ങളിലും, ഏറ്റെടുക്കേണ്ട ഭൂമി കോർപ്പറേഷന് അനുയോജ്യവും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ ഉപയോഗിക്കാവുന്നതുമാണെങ്കിൽ, നീക്കിവച്ച ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരമായി ഒരു ഭൂവുടമയ്ക്ക് ടി.ഡി.ആർ-ന് അർഹതയുണ്ട്. ഭൂമി നീക്കിവച്ച ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കാനോ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അനുയോജ്യമല്ലെന്ന് കണ്ടെത്തിയാൽ, ആ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും നഷ്ടപരിഹാര തുകയ്ക്ക് പകരമായി ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കാനും കോർപ്പറേഷനെ നിർബന്ധിക്കാനോ നിർദ്ദേശിക്കാനോ സാധ്യമല്ല. മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനത്തിനായുള്ള യൂണിഫൈഡ് ഡെവലപ്മെന്റ് കൺട്രോൾ ആൻഡ് പ്രൊമോഷൻ റെഗുലേഷൻസ്, 2020 (UDCPR, 2020) ലെ 11.2.2 വകുപ്പ് അനുസരിച്ച് ടി.ഡി.ആർ ആവശ്യപ്പെടുന്നത് താഴെ പറയുന്നവയ്ക്ക് നഷ്ടപരിഹാരമായി ടി.ഡി.ആർ അനുവദനീയമാണ്:-

"xxxxxxxxxxxx

ii) മഹാരാഷ്ട്ര റീജിയണൽ & ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് നിയമം, 1966 ലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം തയ്യാറാക്കിയ ഏതെങ്കിലും നിയന്ത്രണങ്ങൾ അനുസരിച്ച് ഏതെങ്കിലും നിർബന്ധിതമായി നീക്കിവച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമി;

xxxxxxxxxxxx

v) നീക്കിവച്ചതോ നിർബന്ധിതമായി നീക്കിവച്ചതോ ആയ ഭൂമിയിൽ സൗകര്യങ്ങൾ വികസിപ്പിക്കുന്നതിനോ നിർമ്മിക്കുന്നതിനോ;

xxxxxxxxxxxx"

അതുകൊണ്ട്, ഈ കേസിൽ എന്നപോലെ, നിർബന്ധിതമായി നീക്കിവച്ച ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരമായി ടി.ഡി.ആർ നൽകാനാവില്ലെന്ന് വാദിക്കാം.

17.2 മുകളിലുള്ള റെഗുലേഷൻസിലെ 11.2.3 വകുപ്പ് പ്രകാരം നിലവിലുള്ള തോടുകൾ, നദികൾ, സ്വാഭാവിക അരുവികൾ, സ്വാഭാവിക കുളങ്ങൾ, ടാങ്കുകൾ, ജലാശയങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്കും UDCPR, 2020 ലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം വികസിപ്പിക്കാൻ സാധ്യമല്ലാത്ത നിർബന്ധിത നീക്കിവെപ്പുകൾക്കും ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കാൻ പാടില്ല എന്നും പറയുന്നു.

അതിനാൽ, മുകളിൽ പറഞ്ഞ കാരണങ്ങളാൽ, ടി.ഡി.ആർ (TDR) അനുവദിക്കണം എന്ന എതിർകക്ഷികളുടെ ആവശ്യം തള്ളിക്കളയേണ്ടതാണ്, അത് ഇപ്രകാരം തള്ളിക്കളയുന്നു.

18. മേൽപ്പറഞ്ഞ കാരണങ്ങളാലും, മുകളിൽ പറഞ്ഞ സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്തും, ഈ അപ്പീൽ വിജയിച്ചിരിക്കുന്നു. 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19 പ്രകാരം ഒരു പ്രഖ്യാപനം പുറപ്പെടുവിക്കാനും, തൽഫലമായി ഈ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും, 2013-ലെ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകളായ എതിർകക്ഷികൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും അപ്പീൽ വാദി കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിച്ച ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധി ഇവിടെ റദ്ദാക്കുകയും അസാധുവാക്കുകയും ചെയ്തിരിക്കുന്നു. തൽഫലമായി, യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമകൾ ഹൈക്കോടതിയിൽ ഫയൽ ചെയ്ത റിട്ട് ഹർജി (റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 5310/2018) തള്ളിയിരിക്കുന്നു.

നിലവിലെ അപ്പീൽ അതനുസരിച്ച് അനുവദിച്ചിരിക്കുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുത്ത്, ചിലവുകൾ സംബന്ധിച്ച് ഉത്തരവുകളൊന്നും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല.

സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 511/2022

19. സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 510/2022-ൽ ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായവും ഉത്തരവും കണക്കിലെടുത്ത്, സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 511/2022 ഭാഗികമായി അനുവദിച്ചിരിക്കുന്നു. പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവെച്ച ഭൂമിയുടെ സംവരണം കാലഹരണപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നു എന്ന പ്രഖ്യാപനം വരെയാണ് ഇത്.

ചിലവുകളൊന്നും ഇല്ല.

നിധി ജെയിൻ

(സഹായം: അജയ്, എൽ.സി.ആർ.എ) അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കി.