നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ 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 വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

ഇന്ത്യൻ യൂണിയൻ

v.

രാമചന്ദ്രയും മറ്റുള്ളവരും

(2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5006- 5010)

2022 ഓഗസ്റ്റ് 11

[ജസ്റ്റിസ് ഹേമന്ത് ഗുപ്ത, ജസ്റ്റിസ് വിക്രം നാഥ്]

ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ആക്ട്, 1894 - 23 (1-എ), 23 (2) എന്നീ വകുപ്പുകൾ - കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള വസ്തു റെയിൽവേ ലൈനിനായി ആർജ്ജിച്ചു - ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവിലയായി ചതുരശ്ര അടിക്ക് 5 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരവും നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്ക് പുറമെ ഘടനകളുടെ നിർമ്മാണത്തിനായി ചെലവഴിച്ച അധിക നഷ്ടപരിഹാരവും ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ കളക്ടർ നൽകി - കമ്പനിയുടെ ഉപയോഗത്തിന് ആർജ്ജിക്കപ്പെടാത്ത മിച്ചമുള്ള വസ്തു വിനിയോഗിക്കാൻ സാധിക്കില്ല എന്ന് കണക്കിലെടുത്ത് റെസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ടുകളുടെ നിരക്ക് പരിഗണിച്ച് റഫറൻസ് കോടതി ആർജ്ജിച്ചതും അല്ലാത്തതുമായ വസ്തുവിന് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 40 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി - ഹൈക്കോടതി ഈ കണ്ടെത്തൽ ശരിവച്ചു, പക്ഷേ നഷ്ടപരിഹാര തുക ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപയായി കുറച്ചു - അപ്പീലിൽ, വിധിച്ചു: കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള മുഴുവൻ വസ്തുവിനും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നത് തികച്ചും അനാവശ്യവും, നിയമവിരുദ്ധവും കമ്പനിക്ക് അമിതമായ നേട്ടത്തിന് കരണമാകുന്നതുമാണ് - റഫറൻസ് കോടതി നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിച്ച പ്രക്രിയ തികച്ചും തെറ്റാണ് - അതിനാൽ, നഷ്ടപരിഹാരം ചതുരശ്ര അടിക്ക് 40 രൂപ എന്ന നിലയിൽ വർദ്ധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടുള്ള കമ്പനിയുടെ അപ്പീൽ അംഗീകരിക്കാനാവില്ല - ഹൈക്കോടതി നിർണ്ണയിച്ച നഷ്ടപരിഹാരം പോലും ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടേണ്ടതാണ്, എന്നാൽ നിലവിലെ അപ്പീലിൽ ഇടപെടാൻ ഒരു കാരണവും കാണുന്നില്ല - കമ്പനി ഉൾപ്പെടെയുള്ള ഭൂവുടമകൾക്ക് റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ ഇരുവശത്തും 30 മീറ്ററിനുള്ളിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന അവരുടെ വസ്തുവിന് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കാൻ അർഹതയുണ്ട് - സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ട ഘടനകളുടെ പേരിൽ കമ്പനിക്ക് 14,34,300 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ട് - റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ കിഴക്ക് ഭാഗത്ത് 30 മീറ്ററിന് ശേഷം ശേഷിക്കുന്ന വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ, കമ്പനിക്ക് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 9.5

രൂപ നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ട്, എന്നാൽ വകുപ്പ് 23 (1-എ), വകുപ്പ് 2 (2) എന്നിവ പ്രകാരം യാതൊരു ആനുകൂല്യങ്ങളും ഇല്ല.

അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കി, കോടതി

വിധിച്ചു: 1.1 അവികസിത വസ്തു ആർജ്ജിക്കുന്നതിന് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിന് ഡെവലപ്മെന്റ്റ് അതോറിറ്റി പുറപ്പെടുവിച്ച പൂർണ്ണ വികസിത പ്ലോട്ടുകളുടെ ബ്രോഷർ അടിസ്ഥാനമാക്കാൻ കഴിയില്ല. റെസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ടുകൾക്കായുള്ള വികസിത വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പന അവികസിത കാർഷിക ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് അടിസ്ഥാനമാക്കാനാവില്ല എന്നതിനാൽ റഫറൻസ് കോടതി കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കാൻ സ്വീകരിച്ച മുഴുവൻ പ്രക്രിയയും ആർജ്ജിക്കുന്ന വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള സ്ഥാപിത തത്വങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമാണ്. ആർജ്ജിച്ച വസ്തു 41,771.32 ചതുരശ്ര അടിയാണെന്ന് പറയാമെങ്കിലും റെയിൽവേ ലൈനിനായി ഏറ്റെടുത്ത ചെറിയ പ്രദേശത്തിന് പകരം കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള മുഴുവൻ വസ്തുവിനും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകിയിട്ടുണ്ട്. ചില സാക്ഷികളുടെ മൊഴികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ചതുരശ്രയടിക്ക് 25 രൂപ എന്ന കമ്പോളവില ഹൈക്കോടതി നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പന ഉദാഹരണമോ ആർജ്ജനത്തിന് ഏകദേശം 3 വർഷം മുമ്പ് കമ്പനി ഭൂമി വാങ്ങിയ വിലയാധാരമോ പോലും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവില കണക്കാക്കുന്നതിനുള്ള ഏറ്റവും നല്ല അളവുകോൽ അത്തരം വിൽപ്പന ഉദാഹരണമാകുമായിരുന്നു. ആർജ്ജിച്ച മുഴുവൻ വസ്തുവിനും നഷ്ടപരിഹാരമായി ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപ നൽകാൻ ഹൈക്കോടതി വിധിച്ചു. ന്യായവാദത്തോട് യോജിക്കാൻ കോടതിക്ക് കഴിയില്ലെങ്കിലും, കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കാൻ മറ്റൊരു ബദൽ മാർഗ്ഗത്തിന്റെ അഭാവത്തിൽ, ഹൈക്കോടതി വിലയിരുത്തിയ കമ്പോളവിലയിൽ ഇടപെടാൻ കോടതി ആഗ്രഹിക്കുന്നില്ല. ഇത്രയും വലിയ വസ്തു ഒരു വ്യവസായത്തിനും അനുയോജ്യമല്ലെന്ന് പറയുന്നതോ റോഡിനോട് ചേർന്നുള്ള ഇത്രയും വലിയ വസ്തുവിൽ വ്യവസായം സ്ഥാപിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് സൂചിപ്പിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും തെളിവുകളോ എന്തെന്ന് ആർക്കും മനസ്സിലാകുന്നില്ല. 130,000 ചതുരശ്ര അടിയിൽ കൂടുതൽ വിസ്തൃതിയുള്ള ശേഷിക്കുന്ന നിബിഡമായ വസ്തുവിൽ ഫാക്ടറി സ്ഥാപിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് പറയാൻ കമ്പനി ഒരു ഡ്രോയിംഗും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. അതിനാൽ, കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള മുഴുവൻ വസ്തുവിനും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നത് തികച്ചും അനാവശ്യവും നിയമവിരുദ്ധവും കമ്പനിക്ക് അനർഹമായ നേട്ടം നൽകുന്നതുമാണ്. [16-19 വരെയുള്ള ഖണ്ഡികകൾ] [272-D; 273-C-G]

ലാൽ ചന്ദ് v. ഇന്ത്യൻ യൂണിയനും മറ്റുള്ളവരും (2009) 15 SCC 769- ആശ്രയിച്ചു.

1.2 റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ കിഴക്ക് ഭാഗത്തുള്ള വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ പോലും, അത്തരം ഭൂമി ഒരു ആവശ്യത്തിനും ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നില്ല. മറുവശത്ത് മറ്റ് ഭൂവുടമകളുടെ വസ്തുക്കളുണ്ട്, അതിനാൽ, വ്യവസായത്തിന് ആവണമെന്നില്ല, മറിച്ച് ഇത് വ്യത്യസ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കാവുന്നതാണ്. അതിനാൽ, അത്തരം വസ്തുവിന് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നത് നിയമത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും തത്വത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിലനിൽക്കില്ല. റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്തുള്ള വസ്തുവിന് കാർഷിക ഭൂമി എന്ന നിലയിലുള്ള നഷ്ടപരിഹാര തുക മാത്രമേ നൽകാവൂ. ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന് നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാര തുക നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള ഘടകങ്ങൾ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. മൂന്നാമത്തെ ഖണ്ഡം, കളക്ടർ വസ്തു കൈവശം എടുക്കുമ്പോൾ അത്തരം വസ്തു മറ്റ് വസ്തുക്കളിൽ നിന്ന് വേർപ്പെടുത്തിയതിനാൽ താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിക്ക് ഉണ്ടായ നാശനഷ്ടങ്ങൾ നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ളതാണ്. നിയമത്തിലെ 49-ാം വകുപ്പിനൊപ്പം അത്തരം ഖണ്ഡം വായിക്കേണ്ടതുണ്ട്. വസ്തു വേർപ്പെടുത്തുന്നത് മൂലമുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള തേർച്ച അന്യായമോ അമിതമോ ആണെന്ന് സമുചിതസർക്കാരിന് അഭിപ്രായമുണ്ടെങ്കിൽ പുതിയ വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കാതെ മുഴുവൻ വസ്തുവും ആർജ്ജിക്കാൻ സമുചിതസർക്കാരിന് അവസരം ഉണ്ടായിരുന്നു. യൂണിയൻ അത്തരമൊരു ഓപ്ഷൻ പ്രയോഗിച്ചിട്ടില്ല. അതിനാൽ, വസ്തു കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിൽ തുടരുന്നുണ്ടെങ്കിലും അതിന്റെ ഫലപ്രദമായ ഉപയോഗം വലിയ അളവിൽ കുറയുന്നു എന്ന വസ്തുത കണക്കിലെടുത്ത് നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്ത് സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന ഭൂമി 139163 ചതുരശ്ര അടി (1.29 ഹെക്ടർ) വസ്തു ആണ്, അതിനാൽ ഇത് ഏത് കോണിൽ നിന്നും നോക്കിയാലും ഒരു ചെറിയ പ്രദേശമല്ല, അതിനാൽ, പ്രസ്തുത വസ്തു ആർജ്ജിക്കാതിരുന്നതിൽ സമുചിത സർക്കാർ ന്യായീകരിക്കപ്പെടുന്നു, ആ കാരണത്താൽ അത്തരം വസ്തുവിന് നൽകിയ നഷ്ടപരിഹാരം അന്യായമോ അമിതമോ ആണ്. വാസ്തവത്തിൽ, റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ പടിഞ്ഞാറൻ പലകയിൽ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ കമ്പനിക്ക് യാതൊരു അവകാശവും ഉണ്ടായിരുന്നില്ല. കിഴക്കുഭാഗത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ, വസ്തു വേർപ്പെടുത്തിയതാണെന്നായിരുന്നു ആദ്യ ധാരണ, പക്ഷേ കമ്പനിയുടെ പ്ലാൻ പരിശോധിച്ചാൽ മറ്റ് ഭൂവുടമകളുടെ വസ്തുവും അതിൽ ഉണ്ട്. അതിനാൽ, മുഴുവൻ വസ്തുവും അപ്രാപ്യമായിട്ടില്ല. റെയിൽവേ ലൈൻ കാരണം, അത്തരം വസ്തുവിനെ സമീപിക്കാൻ

കമ്പനിക്ക് മറ്റൊരു വഴി നിർമ്മിക്കേണ്ടി വേണ്ടി വന്നേക്കാം, പക്ഷേ വസ്തുവിന്റെ ഗണ്യമായ ഭാഗം കമ്പനിയുടെ അനുബന്ധ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നിതർത്ഥമാക്കുന്നില്ല. കമ്പനിക്ക് കിഴക്ക് ഭാഗത്തുള്ള വസ്തുവിനെ സമീപിക്കാൻ മറ്റൊരു വഴി നിർമ്മിക്കേണ്ടി വരും എന്ന വസ്തുത കാരണം, കമ്പനിക്ക് അധിക ചെലവ് വരും, അതിനാൽ, അത്തരം അധിക ചെലവിന് കമ്പനിക്ക് അർഹതയുണ്ട്. [ഖണ്ഡികകൾ 20, 21, 23-25][274-A-C; 278-D-H]

വാൽചന്ദ്നഗർ ഇൻഡസ്ട്രീസ് ലിമിറ്റഡ് v. മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനവും മറ്റൊരാളും (2022) 5 SCC 71 – ആശ്രയിച്ചു.

1.3 വേർപ്പെടുത്തൽ മൂലമുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1-എ), വകുപ്പ് 23 (2) എന്നിവയുടെ ആനുകൂല്യത്തിന് അർഹതയില്ല, കാരണം കമ്പോളവില വകുപ്പ് 23 (1) ഒന്നാം ഖണ്ഡം അനുസരിച്ച് നിർണ്ണയിക്കപ്പെടുന്നു, അതേസമയം വസ്തു വേർപ്പെടുത്തിയത് മൂലമുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം വകുപ്പ് 23 (1) മൂന്നാം ഖണ്ഡം പ്രകാരം നിർണ്ണയിക്കപ്പെടുന്നു. റഫറൻസ് കോടതി നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിച്ച പ്രക്രിയ തികച്ചും തെറ്റാണ്. അതിനാൽ, ചതുരശ്ര അടിക്ക് 40 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം വർദ്ധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടുള്ള കമ്പനിയുടെ അപ്പീൽ അംഗീകരിക്കാനാവില്ല. ഹൈക്കോടതി നിശ്ചയിച്ച നഷ്ടപരിഹാരം പോലും ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടേണ്ടതാണ്, പക്ഷേ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 136 പ്രകാരമുള്ള നിലവിലെ അപ്പീലിൽ ഇടപെടാൻ ഒരു കാരണവും കോടതി കാണുന്നില്ല. കൂടാതെ, നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1-എ), വകുപ്പ് 23 (2) എന്നിവ പ്രകാരം യാതൊരു ആനുകൂല്യങ്ങളും ഇല്ലാതെ, ബഫർ സോണിന്റെ 30 മീറ്റർ വിട്ട ശേഷം കിഴക്ക് ഭാഗത്ത് സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ കമ്പനിക്ക് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 9.5 രൂപയ്ക്ക് അർഹതയുണ്ട്. [ഖണ്ഡികകൾ 28, 29][279-G; 280-E-F]

പഞ്ചാബ് സംസ്ഥാനം v. അമർജിത് സിംഗ് മറ്റൊരാളും (2011) 4 SCC 734 – ആശ്രയിച്ചു.

1.4 കമ്പനി ഉൾപ്പെടെയുള്ള ഭൂവുടമകൾക്ക് റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ നടുവിൽ നിന്ന് 30 മീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ ഇരുവശത്തും സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന അവരുടെ വസ്തുവിന് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ട്. സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ട ഘടനകൾക്ക് 14,34,300 രൂപ വരെ കമ്പനിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ട്. അത്തരം ഭൂമിയിൽ കമ്പനി

ഉൾപ്പെടെയുള്ള ഭൂവുടമകൾക്ക് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1-എ), വകുപ്പ് 23 (2) എന്നിവ പ്രകാരം നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്ക് അർഹതയുണ്ട്. റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്തും മാക്സ്ലി മുതൽ ഉജ്ജയിൻ വരെയുള്ള റോഡിനോടു ചേർന്നുമുള്ള 30 മീറ്റർ വിസ്തൃതിയുള്ള വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ നഷ്ടപരിഹാരമൊന്നും നൽകേണ്ടതില്ല. റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ കിഴക്ക് ഭാഗത്ത് 30 മീറ്ററിന് ശേഷം അവശേഷിക്കുന്ന വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ, കമ്പനിക്ക് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 9.5 രൂപ നിരക്കിൽ വസ്തു വേർപ്പെടുത്തിയതിന്റെ പേരിൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ട്, എന്നാൽ അത്തരം നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1-എ), വകുപ്പ് 23 (2) എന്നിവ പ്രകാരമുള്ള ആനുകൂല്യങ്ങളൊന്നുമില്ല. [ഖണ്ഡിക 30] [280-G-H; 281-A-C]

തെഹൽ സിംഗ് മറ്റുള്ളവരും v. പട്യാലയിലെ ഡ്രെയിനേജ് സർക്കിളിലെ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ കളക്ടർ മുഖേന പഞ്ചാബ് സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും **1987 SCC OnLine P&H 269 - അംഗീകരിച്ചു.**

പരാമർശിക്കപ്പെട്ട കേസുകൾ

(2009) 15 SCC 769	**ഖണ്ഡിക 16**	**ആശ്രയിച്ചു**
(2022) 5 SCC 71	**ഖണ്ഡിക 22**	**ആശ്രയിച്ചു**
(2011) 4 SCC 734	**ഖണ്ഡിക 28**	**ആശ്രയിച്ചു**

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5006-5010.

കൂടെ

2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5031.

ശ്രീമതി വി.മോഹന, സീനിയർ അഡ്വ., അൽക്ക അഗർവാൾ, സഞ്ജയ് കുമാർ ത്യാഗി, ഭരത് സിങ്, അമ്രീഷ് കുമാർ, പുനീത് ജെയിൻ, ക്രിസ്റ്റി ജെയിൻ, ഉമാംഗ് മേത്ത,

യോഗിത് കാമത്ത്, മൻ അറോറ, ശ്രുതി സിങ്, പ്രതിഭ ജെയിൻ എന്നിവർ ഹാജരായ കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് ഹേമന്ത് ഗുപ്ത,

1. 29.6.2017 ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്ന് ഉരുത്തിരിഞ്ഞ ഈ അപ്പീലുകൾ ഒരുമിച്ച് തീരുമാനത്തിനായി എടുക്കുന്നു. നഷ്ടപരിഹാര തുക ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപയിൽ നിന്ന് കുറയ്ക്കുന്നതിനും മാക്സി ഗ്രാമത്തിൽ 2.038 ഹെക്ടർ വരുന്ന വസ്തു ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള സാഗർ മെയ്സ് പ്രോഡക്ട്സ് ലിമിറ്റഡ്[1] എന്ന കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള മുഴുവൻ വസ്തുവിനും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്നതിനും 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5006-5010 കേന്ദ്ര സർക്കാർ ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5031, ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന്റെ നഷ്ടപരിഹാരം ചതുരശ്ര അടിക്ക് 40 രൂപയായി വർദ്ധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് കമ്പനി സമർപ്പിച്ച അപ്പീലാണ്.

2. കമ്പനി 1986-87 വർഷത്തിൽ 1927/2, 1928/2 സർവേ നമ്പറുകളിലെ 0.361 ഹെക്ടർ പ്രദേശവും ഉജ്ജയിൻ റോഡിലെ സർവേ നമ്പർ 1929 ലെ 1.317 ഹെക്ടർ പ്രദേശവും വാങ്ങി. വസ്തു വാങ്ങിയ ശേഷം, കാർഷിക വസ്തു വ്യാവസായിക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കാൻ കമ്പനിക്ക് അനുമതി ലഭിച്ചു, കൂടാതെ ഫാക്ടറി സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള ചില ഘടനകൾ സ്ഥാപിച്ചുകൊണ്ട് സിവിൽ ജോലികളും ആരംഭിച്ചു.

3. 1894 ലെ വസ്തു ആർജ്ജന നിയമത്തിലെ[2] വകുപ്പ് 4 പ്രകാരം ദേവാസ്-മക്സി റെയിൽവേ ലൈനിനായി മാക്സി ഗ്രാമത്തിൽ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന 6.500 ഹെക്ടർ വസ്തുവും ജോക്കർ ഗ്രാമത്തിൽ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന 0.700 ഹെക്ടർ വസ്തുവും, അകെ മൊത്തം 7.200 ഹെക്ടർ വസ്തുവും ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി 9.3.1990 ന് ഒരു വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. 8.6.1990 നാണ് നിയമത്തിലെ ആറാം വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ചത്.

1 ചുരുക്കത്തിൽ 'കമ്പനി'
2 ചുരുക്കത്തിൽ 'നിയമം'

4. കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള സർവേ നമ്പർ 1929 ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന 0.244 ഹെക്ടർ വസ്തു യഥാർത്ഥത്തിൽ റെയിൽവേ ലൈനിനായി ഏറ്റെടുത്തു. ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ കളക്ടർക്ക് മുമ്പാകെ കമ്പനി അവകാശവാദം സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നത് ഇപ്രകാരമാണ്:

203800 ചതുരശ്ര അടി വരുന്ന നിർദ്ദിഷ്ട വസ്തുവിന്റെ മൂല്യം	1,01,90,000/- രൂപ
പ്ലാന്റേഷന് വേണ്ടി	20,00,000/- രൂപ
വ്യവസായം സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള ചെലവ്	2,82,634/- രൂപ
വ്യവസായ മാനേജ് മെന്റ്	7,20,000/- രൂപ
ആകെ തുക	1,37,50,634/- രൂപ

5. ആർജ്ജിക്കുന്ന വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവിലയായി ചതുരശ്ര അടിക്ക് 5 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ ഹെക്ടറിന് 30,000 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകിക്കൊണ്ട് ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ കളക്ടർ 2.6.1992 ന് ഒരു അവാർഡ് പാസാക്കി. ഇതിനുപുറമെ, നിർദ്ദിഷ്ട റെയിൽവേ ലൈനിൽ നിന്ന് 30 മീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന 19 തൂണുകളും 30 മീറ്റർ ചുറ്റളവിന് പുറത്ത് കിടക്കുന്ന മറ്റ് 21 തൂണുകളും ഉൾപ്പെടെ 40 തൂണുകളുടെ നിർമ്മാണത്തിന് ചെലവായ 72,320 രൂപയും നിയമാനുസൃതമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്ക് പുറമെ ഭൂവുടമയ്ക്ക് നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകി.

6. ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവില നിർണ്ണയിച്ചതിൽ അതൃപ്തരായ കമ്പനി ഉൾപ്പെടെയുള്ള ഭൂവുടമകൾ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 18 പ്രകാരം റഫറൻസ് തേടി. ആർജ്ജിക്കാത്ത വസ്തു കമ്പനി ഉപയോഗിക്കാൻ ഉദ്ദേശിച്ച ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന കാരണത്താൽ ആർജ്ജിച്ച ഭൂമിക്കും 2.038 ഹെക്ടർ വരുന്ന

കമ്പനിയുടെ മുഴുവൻ ഭൂമിക്കും ചതുരശ്ര അടിക്ക് 40 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ റഫറൻസ് കോടതി ഉത്തരവിട്ടു.

7. മധ്യപ്രദേശ് ഹൗസിംഗ് ഡെവലപ്മെന്റ് ബോർഡിൽ ജോലി ചെയ്യുന്ന മാനേജരായ പവൻ ദമാഡെയുടെ മൊഴിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് റഫറൻസ് കോടതി ഇത്തരത്തിലൊരു നഷ്ടപരിഹാരം നിശ്ചയിച്ചത്. 1984 ൽ ചതുരശ്രയടിക്ക് @ 45/ - രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ റെസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ടുകൾ വിൽക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു പരസ്യ (എക്സിബിറ്റ് പി / 23) ബോർഡ് നൽകിയതായി അദ്ദേഹം മൊഴി നൽകി. വാണിജ്യ പ്ലോട്ടുകളുടെ മൂല്യം ചതുരശ്ര അടിക്ക് 50 രൂപയാണെന്നും അദ്ദേഹം പറഞ്ഞു. 1984 ൽ റെസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ടിന്റെ വിൽപ്പന വില ചതുരശ്ര അടിക്ക് 45 രൂപയായിരുന്നുവെന്നും എന്നാൽ റെസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ടിന്റെ വിൽപ്പന വിലയിൽ മറ്റ് ചില ചാർജ്ജുകളും ഉൾപ്പെടുന്നതിനാൽ ചതുരശ്ര അടിക്ക് 40 രൂപ കമ്പോളവിലയായി നിർണ്ണയിച്ച് റഫറൻസ് കോടതി വിധിച്ചു.

8. റെയിൽവേ ലൈൻ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനായി 26,325 ചതുരശ്രയടി വരുന്ന വസ്തുവിന് റഫറൻസ് കോടതി 10,53,000 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം വിധിച്ചു. അവശേഷിക്കുന്ന 1,93,077 ചതുരശ്രയടി വരുന്ന വസ്തുവിൽ, റെയിൽവേ ലൈൻ 1928, 1929 സർവേ നമ്പറുകളിലൂടെ കടന്നുപോകുന്നതിനാൽ വ്യവസായം സ്ഥാപിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് റഫറൻസ് കോടതി വിധിച്ചു. വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് റെയിൽവേ ലൈനിൽ നിന്ന് 30 മീറ്റർ അകലം ആവശ്യമാണെന്നും അതിനാൽ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്താൻ കഴിയാത്തതിനാൽ മുഴുവൻ വസ്തുവും ഒരു ആവശ്യത്തിനും ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. അങ്ങനെ, കമ്പനിക്കും മറ്റ് ഭൂവുടമകൾക്കും നൽകിയ നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്ക് പുറമേ, കമ്പനി വാങ്ങിയ മുഴുവൻ ഭൂമിക്കും ചതുരശ്ര അടിക്ക് 40 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി.

9. ഹൈക്കോടതി മുമ്പാകെ പ്രത്യേക അപ്പീലുകളിലൂടെ കമ്പനിയും യൂണിയനും റഫറൻസ് കോടതിയുടെ ഉത്തരവിനെ എതിർത്തു. മുഴുവൻ വസ്തുവും കമ്പനിക്ക് ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന റഫറൻസ് കോടതിയുടെ കണ്ടെത്തൽ ഹൈക്കോടതി ശരിവയ്ക്കുകയും നഷ്ടപരിഹാര തുക ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപയായി കുറയ്ക്കുകയും ചെയ്തു. പവൻ ദമാഡെയുടെ (പിഡബ്ല്യു -11) മൊഴിയും ഹൈക്കോടതി പരാമർശിച്ചു. കൂടാതെ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന പ്രദേശത്ത് വ്യവസായം സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് 14,29,800 രൂപ ചെലവഴിച്ചതായി കമ്പനിയെ പ്രതിനിധീകരിച്ചുകൊണ്ട് രാജേഷ് രതി (പിഡബ്ല്യു -1) നൽകിയ മൊഴിയിൽ ആശ്രയിച്ചു.

ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവില ചതുരശ്ര അടിക്ക് 25-30 രൂപയാണെന്ന് നായിബ് തഹസിൽദാരായ അവദേശ് ശർമ്മ (പിഡബ്ല്യു -2) മൊഴി നൽകി. എക്സിബിട് 15, 7.11.1991 ലെ വിലയാധാരമാണെന്നും കമ്പോളവില ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 250 രൂപയാണെന്നും ഷാജാപൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ആർ.സി.ധാക്കഡ് (പിഡബ്ല്യു -3) മൊഴി നൽകി. അതുപോലെ, വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവില ചതുരശ്ര അടിക്ക് 15-20 രൂപയാണെന്ന് ചില ഭൂവുടമകൾ മൊഴി നൽകിയിട്ടുണ്ട്. വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവില ചതുരശ്ര അടിക്ക് 25 രൂപയായി ഹൈക്കോടതി വിലയിരുത്തിയെങ്കിലും ആർജ്ജിച്ച കാർഷിക വസ്തുവിന്റെ വലിയ വിസ്തൃതി കണക്കിലെടുത്ത് 25% കിഴിവ് ബാധകമാക്കുകയും കമ്പോളവില ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപയായി കണക്കാക്കുകയും ചെയ്തു.

10. കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകരുടെ വാദം കോടതി കേൾക്കുകയും, കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കുന്ന മുഴുവൻ പ്രക്രിയയും അനുമാനങ്ങളെയും ഊഹങ്ങളെയും അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണെന്ന് കോടതി കണ്ടെത്തുകയും ചെയ്തു.

11. കമ്പനി ഹാജരാക്കിയ മാപ്പ് അനുസരിച്ച്, റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ (കിഴക്ക്) ഇടതുവശത്ത്, വസ്തു 42940 + 10497 = 53437 ചതുരശ്ര അടിയും ബാക്കി വസ്തു റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ (പടിഞ്ഞാറ്) വലതുവശത്ത് 58892 + 80271 = 139163 ചതുരശ്ര അടിയുമാണ്. മക്സി മുതൽ ഉജ്ജയിൻ വരെയുള്ള റോഡിനോട് ചേർന്നുള്ള ഒരു ചെറിയ വസ്തുവാണിത്. റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ ഇരുവശത്തുമുള്ള വസ്തു എത്രത്തോളം ആർജ്ജനത്തിന്റെ ഭാഗമാകുമെന്നതാണ് നിർണ്ണയിക്കേണ്ട ആദ്യത്തെ ചോദ്യം. റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ ഇരുവശത്തുമുള്ള 30 മീറ്റർ വസ്തു റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ ഇരുവശത്തും 15 അടി സ്ഥലം വിട്ടശേഷം ആർജ്ജനത്തിന്റെ ഭാഗമായി റെയിൽവേയ്ക്ക് ആവശ്യമായ ഭൂമിയാണെന്ന് കമ്പനി പറയുന്നു. റെയിൽവേ ലൈനുകളുടെ നിർണ്ണയിച്ച അതിർത്തി മുതൽ മറ്റേതെങ്കിലും വികസന പ്രവർത്തനങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കുറഞ്ഞത് 30 മീറ്റർ അകലം പാലിക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണെന്ന് മധ്യപ്രദേശിലെ അർബൻ ആൻഡ് റൂറൽ ഇൻവെസ്റ്റ്മെന്റ് ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ 19.12.1991 ലെ കത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഇത്തരമൊരു വാദം. തിരക്കേറിയ സ്റ്റേഷൻ യാർഡുകളുടെ ഇരുവശത്തും 30 മീറ്ററിൽ ഫെൻസിംഗ് നൽകണം എന്ന ഇന്ത്യൻ റെയിൽവേ വേ ആൻഡ് വർക്ക്സ് മാനുവലിന്റെ 3718-ാം ഖണ്ഡികയെ കമ്പനിയുടെ അഭിഭാഷകൻ ആശ്രയിച്ചു. കമ്പനി പറയുന്നതനുസരിച്ച്, റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ അതിർത്തി നിർണയം റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ 15 മീറ്ററിന് ശേഷമാണ്, അതായത് റെയിൽവേ ട്രാക്കിൽ നിന്ന് 45 മീറ്ററിന് ശേഷമാണ്.

12. റെയിൽവേ ട്രാക്കിൽ നിന്ന് 30 മീറ്റർ ദൂരത്തിൽ റെയിൽവേയുടെ സമ്മതത്തോടെയും 8.9.1988, 25.6.2015 തീയതികളിൽ സർക്കുലറിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള രീതിയിലും നിർമ്മാണം അനുവദനീയമായ നിയന്ത്രിത പ്രദേശമാണ് എന്നതാണ് യൂണിയന്റെ നിലപാട്. ഇന്ത്യൻ റെയിൽവേ വേ ആൻഡ് വർക്ക്സ് മാനുവലിന്റെ 827-ാം ഖണ്ഡികയിൽ ആശ്രയിച്ചു. അത് ഇപ്രകാരമാണ്:

> "827. റെയിൽവേ ഭൂമിയോട് ചേർന്നുള്ള സർക്കാർ, സ്വകാര്യ കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണം
>
> എ) 1. റെയിൽവേ അതിർത്തികളോട് ചേർന്നുള്ള വസ്തു ആർജ്ജിക്കുന്നതിനും ഉപയോഗിക്കുന്നതിനും റെയിൽവേയ്ക്ക് മുൻകൂർ അവകാശമുണ്ടെന്ന് മനസ്സിലാക്കാമെങ്കിലും, അത്തരം വസ്തു പ്രത്യേക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നൽകുമ്പോൾ റവന്യൂ അധികാരികളോ പ്രാദേശിക സർക്കാരോ മുൻകൂട്ടി അറിയിക്കണമെന്ന് മാത്രമേ റെയിൽവേ അഡ്മിനിസ്ട്രേഷന് നിഷ്കർഷിക്കാൻ കഴിയൂ. കെട്ടിടങ്ങളും പ്ലാറ്റ്ഫോമുകളും സ്ഥാപിക്കുന്നതിലൂടെ റെയിൽവേ ഭൂമിയിലെ കൈയേറ്റങ്ങൾ തടയുന്നതിനും, വഴിക്കുള്ള അവകാശം റെയിൽവേ ഭൂമിക്ക് മുകളിലൂടെ മലിനജലമോ അല്ലെങ്കിൽ ഉപരിതലജലമോ ഒഴുക്കിക്കളയാനുള്ള അവകാശം പോലുള്ള സൗകര്യാവകാശങ്ങൾ ക്രമേണ നേടുന്നത് തടയുന്നതിനായി റെയിൽവേ അതിർത്തിക്കും തൊട്ടടുത്ത ഭൂമിയിൽ നിർമ്മിച്ച ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏറ്റവും അടുത്ത മുൻവശത്തിനും ഇടയിൽ മതിയായ ഇറസ്സായ സ്ഥലം നൽകുന്നത് അഭികാമ്യമാണ്.
>
> 2. ഇനിപ്പറയുന്നവ നൽകുന്നതിലൂടെ റെയിൽവേയുടെ താൽപ്പര്യം ഉചിതമായി പരിരക്ഷിക്കപ്പെടും:
>
> i) റെയിൽവേ അതിർത്തിക്കും തൊട്ടടുത്ത ഭൂമിയിൽ നിർമ്മിച്ച ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏറ്റവും അടുത്ത വശത്തിനും ഇടയിൽ ഏകദേശം 30 മീറ്റർ ഇറസ്സായ സ്ഥലം അവശേഷിപ്പിക്കണം, അവശേഷിക്കുന്ന കൃത്യമായ വിസ്തൃതി പ്രാദേശിക സാഹചര്യങ്ങളാൽ നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നു; ഉം

ii) റെയിൽവേ അതിർത്തിയോട് ചേർന്നുള്ള ഭൂമിയിൽ നടത്തുന്ന നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം സംബന്ധിച്ച അറിയിപ്പ് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് കുറഞ്ഞത് 90 ദിവസം മുമ്പെങ്കിലും റെയിൽവേ അധികാരികൾക്ക് നൽകണം."

13. 8.9.1988 ലെ സർക്കുലറിൽ നിന്നുള്ള പ്രസക്തമായ ഭാഗം ചുവടെ പുനർനിർമ്മിച്ചിരിക്കുന്നു:

"റെയിൽവേ ബോർഡ് എല്ലാ പ്രവിശ്യാ ഗവൺമെന്റ് പ്രാദേശിക ഭരണകൂടങ്ങളെയും അഭിസംബോധന ചെയ്യുള്ള 24.4.96 ലെ 5456-ഡബ്ലു നമ്പർ കത്ത് പ്രകാരം റെയിൽവേ വസ്തുവിന്റെ ഇരുവശത്തും ഏകദേശം 100 അടി (30 മീറ്റർ) ഉറസ്സായ സ്ഥലം അവശേഷിപ്പിക്കണമെന്നും കൃത്യമായ സ്ഥലം പ്രാദേശിക സാഹചര്യങ്ങളാൽ നിയന്ത്രിക്കണമെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു. ഇത് എല്ലാ സംസ്ഥാന ഗവൺമെന്റുകളും അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്.

2. വസ്തു വിലപ്പെട്ടതും ചെലവ് കൂടുതലുള്ളതുമായ നഗരങ്ങളിലും പട്ടണങ്ങളിലും ഉടമകൾക്ക് റെയിൽവേ അതിർത്തിക്കും കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏറ്റവും അടുത്ത ഭാഗത്തിനും ഇടയിൽ സ്ഥലം ഒരു വലിയ വിസ്തൃതിയിൽ (30 മീറ്റർ) ഉപേക്ഷിക്കാൻ കഴിഞ്ഞേക്കില്ല. അതേസമയം, റെയിൽവേയുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ വേണ്ടത്ര സംരക്ഷിക്കപ്പെടേണ്ടത് ആവശ്യമാണ്.

3. റെയിൽവേ അതിർത്തിയോട് ചേർന്നുള്ള കെട്ടിടം തകർന്ന് റെയിൽവേ ഗതാഗതത്തിന് തടസ്സമുണ്ടാക്കിയ സംഭവം മുമ്പും ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ റെയിൽവേയുടെ താൽപ്പര്യം സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും നിലവിലുള്ള അതിർത്തിയിൽ നിന്ന് 30 മീറ്റർ (100 അടി) പരിധിക്കുള്ളിൽ റെയിൽവേ വസ്തുവിന്റെ പരിസരത്ത് കെട്ടിടങ്ങൾ / ഘടന നിർമ്മിക്കുന്നതിന് ഉടമകൾക്ക് 'നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്' നൽകുന്നത് പരിഗണിക്കുന്നതിനായി ഇനിപ്പറയുന്ന മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകുന്നു:

xx xx xx

(3) കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏറ്റവും അടുത്തുള്ള ഭാഗത്തിനും റെയിൽവേ അതിർത്തിക്കും ഇടയിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ പകുതി ഉയരത്തിന് തുല്യമായ സ്ഥലം ലഭ്യമാകുന്ന തരത്തിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം പരിമിതപ്പെടുത്തണം."

14. ഇന്ത്യൻ റെയിൽവേ വേ ആൻഡ് വർക്ക്സ് മാനുവൽ (ഖണ്ഡിക 827), 8.9.1988 ലെ സർക്കുലർ എന്നിവ പരിശോധിച്ചാൽ റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ ഇരുവശത്തുമുള്ള 30 മീറ്റർ വസ്തു നിയന്ത്രിത പ്രദേശമാണെന്ന് പറയാം, എന്നാൽ വസ്തു ഒരു ആവശ്യത്തിനും ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് ഇതിനർത്ഥമില്ല. സംസ്ഥാനത്തിന്റെ നഗര-ഗ്രാമീണ വകുപ്പിന്റെ 19.12.1991 തീയതിയിലെ കത്തിൽ 30 മീറ്റർ അകലം പാലിക്കണമെന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. ഒന്നാമതായി, ദൂര മാനദണ്ഡങ്ങൾ റെയിൽവേയുടേതാണ്, സംസ്ഥാനത്തിന്റേതല്ല. റെയിൽവേ ട്രാക്കിൽ നിന്ന് 15 + 30 മീറ്റർ അല്ല, മറിച്ച് 30 മീറ്റർ അകലം ഒഴിച്ചിടണം. എന്നിരുന്നാലും, ഒരു വ്യാവസായിക യൂണിറ്റ് സ്ഥാപിക്കുന്നതിനായി കമ്പനി വസ്തു വാങ്ങിയതിനാൽ, ഇരുവശത്തും 30 മീറ്റർ വിസ്തൃതിയുള്ള വസ്തു കമ്പനിക്ക് ഫലപ്രദമായി ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല. അതിനാൽ, റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ നടുവിൽ നിന്ന് 30 മീറ്റർ വരെ റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ ഇരുവശങ്ങളിലുമുള്ള വസ്തുവിന് കമ്പനിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നത് ഉചിതമാണെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു.

15. കമ്പനി തയ്യാറാക്കിയ പ്ലാൻ അനുസരിച്ച്, റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ ഇരുവശത്തുമായി 49.3 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള 26400 ചതുരശ്ര അടി വസ്തു യഥാർത്ഥത്തിൽ റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ ആവശ്യത്തിനായി ഉപയോഗിച്ചു. റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ ഇരുവശങ്ങളിലുമുള്ള 15 മീറ്റർ അധികമായുള്ള വസ്തു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് വിധേയമാകും. റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ മധ്യഭാഗത്ത് നിന്ന് 30 മീറ്റർ വരെയുള്ള ഭൂമിയാണ് റെയിൽവേ ട്രാക്കിനായി ആർജ്ജിച്ചത്.

16. നഷ്ടപരിഹാര തുകയുടെ കാര്യത്തിൽ, പവൻ ദാമഡെയുടെ (പിഡബ്ല്യു-11) മൊഴി 1984 ൽ വിറ്റ റെസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ടുകളെക്കുറിച്ചാണ്. റോഡുകൾ സ്ഥാപിക്കൽ, വൈദ്യുതി, അഴുക്കുചാൽ നിർമാർജനം തുടങ്ങിയ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തിയ ശേഷമാണ് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 45 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ പാർപ്പിട പ്ലോട്ടുകളുടെ വിൽപ്പന വില നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്, അതിനാൽ 45 രൂപ ഒരു കാരണവശാലും കാർഷിക വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവിലയാക്കാൻ കഴിയില്ല. എന്നിരുന്നാലും, വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കുള്ള വസ്തു കൂടുതൽ വിലപിടിപ്പുള്ളതായതിനാൽ റഫറൻസ് കോടതി ഒരു അടിസ്ഥാനവുമില്ലാതെ ചതുരശ്ര അടിക്ക് 50 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ എത്തിച്ചേർന്നു. ഈ യുക്തിസഹമായ പ്രക്രിയ റഫറൻസ് കോടതിയെ ചതുരശ്ര അടിക്ക് 40 രൂപ എന്ന കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കാൻ

പ്രേരിപ്പിച്ചു. പൂർണ്ണമായും വികസിപ്പിച്ച പ്ലോട്ടുകളുടെ വികസന അതോറിറ്റി പുറത്തിറക്കിയ ബ്രോഷറിന് അവികസിത വസ്തു ആർജ്ജിക്കുന്നതിന് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിന് അടിസ്ഥാനമാകാൻ കഴിയില്ലെന്ന ***ലാൽ ചന്ദ് v. ഇന്ത്യൻ യൂണിയനും മറ്റൊരാളും***[3] എന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിൽ ആശ്രയിച്ചു. ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

> "12. വ്യക്തമായി വിചിന്തനം ചെയ്ത ശേഷം, ഡിഡിഎ പോലുള്ള വികസന അധികാരികൾ സ്വീകരിച്ച പ്ലോട്ടുകളുടെ അത്തരം അലോട്ട്മെന്റ് നിരക്കുകൾ നിരവധി കാരണങ്ങളാൽ അവികസിത വസ്തു ആർജ്ജിക്കുന്നതിന് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിന് അടിസ്ഥാനമാക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു. ഒന്നാമതായി, ഒരു ഗ്രാമീണ മേഖലയിലെ അവികസിത കാർഷിക വസ്തുവിന്റെ വലിയ വിസ്തൃതി വരുന്ന വസ്തുവിനെ അടിസ്ഥാനമാക്കി കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്, അതേസമയം വികസന അധികാരികളുടെ അലോട്ട്മെന്റ് നിരക്കുകൾ നഗര പ്രദേശത്ത് വരുന്ന വികസിത ലേഔട്ടിലെ ചെറിയ പ്ലോട്ടുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടാണ്. രണ്ടാമതായി, ഡിഡിഎയും മറ്റ് നിയമപരമായ അധികാരികളും ക്രേതാവിന്റെ സാമ്പത്തിക ശേഷിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരേ പ്രദേശത്തെ പ്ലോട്ടുകൾക്ക് വ്യത്യസ്ത നിരക്കുകൾ സ്വീകരിക്കുന്നു, ഇത് യഥാർത്ഥ കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കുന്നത് ബുദ്ധിമുട്ടാക്കുന്നു, അതേസമയം ആർജ്ജനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കമ്പോളവില നിർണ്ണയം ഏകീകൃതമാണ്, ഇത് വസ്തു നഷ്ടപ്പെടുന്നയാളുടെ സാമ്പത്തിക നിലയെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നില്ല. മൂന്നാമതായി, കരമൊഴിവ് വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യമാണ് കോടതി പരിഗണിക്കുന്നത്, അതേസമയം ഡിഡിഎ ബ്രോഷറിലെ അലോട്ട്മെന്റ് "നിരക്കുകൾ" പാട്ട അടിസ്ഥാനത്തിൽ പ്ലോട്ടുകൾ അനുവദിക്കുമ്പോൾ നൽകേണ്ട പ്രാരംഭ പ്രീമിയത്തെ സൂചിപ്പിക്കുന്നു. ഈ മൂന്ന് ഘടകങ്ങളെക്കുറിച്ച് കോടതി വിശദീകരിക്കുന്നു.
>
> 13. ചെറിയ വികസിത പ്ലോട്ടുകളുടെ വിൽപ്പന വിലയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, അവികസിത കാർഷിക വസ്തുവിന്റെ (വികസനത്തിന് സാധ്യതയുള്ള) വലിയ പ്രദേശങ്ങളുടെ വിപണി മൂല്യത്തിൽ എത്തിച്ചേരുന്നതിന് "വികസനത്തിനുള്ള കിഴിവ്" ശതമാനം അത്തരം വികസിത പ്ലോട്ടുകളുടെ വിലയുടെ 20% മുതൽ 75% വരെ

3 (2009) 15 SCC 769

വ്യത്യാസപ്പെടുന്നു. ഈ ശതമാനം മാതൃകാ പ്ലോട്ടുകൾ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന ലേഔട്ടിന്റെ വികസന സ്വഭാവത്തെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു."

17. അതിനാൽ, റെസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ടുകൾക്കായി വികസിപ്പിച്ച വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പന, ആർജ്ജിച്ച അവികസിത കാർഷിക വസ്തുവിന്റെ വില നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് അടിസ്ഥാനമാക്കാനാവില്ല എന്നതിനാൽ കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായി റഫറൻസ് കോടതി പിന്തുടർന്ന മുഴുവൻ പ്രക്രിയയും ആർജ്ജിത വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള സ്ഥാപിത തത്വങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമാണ്. ഏറ്റെടുക്കുന്ന വസ്തു 41,771.32 ചതുരശ്ര അടി ആണെന്ന് പറയാമെങ്കിലും അവശേഷിക്കുന്ന വസ്തു കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതും കൈവശമുള്ളതുമാണെങ്കിലും റെയിൽവേ ലൈനിനായി ഏറ്റെടുത്ത ചെറിയ പ്രദേശത്തിന് പകരം കമ്പനിയുടെ മുഴുവൻ വസ്തുവിനും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

18. ചില സാക്ഷികളുടെ മൊഴികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ചതുരശ്രയടിക്ക് 25 രൂപ എന്ന കമ്പോളവില ഹൈക്കോടതി നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പന ഉദാഹരണമൊന്നും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല, ആർജ്ജനത്തിന് ഏകദേശം 3 വർഷം മുമ്പ് കമ്പനി വസ്തു വാങ്ങിയതിനുള്ള വിലയാധാരം പോലും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവില കണക്കാക്കുന്നതിനുള്ള ഏറ്റവും നല്ല അളവുകോൽ അത്തരമൊരു വിൽപ്പന ഉദാഹരണമാകുമായിരുന്നു. ആർജ്ജിച്ച മുഴുവൻ വസ്തുവിന്റെയും നഷ്ടപരിഹാരമായി ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപ നൽകാൻ ഹൈക്കോടതി വിധിച്ചു. ന്യായവാദത്തോട് യോജിക്കാൻ കോടതിക്ക് കഴിയില്ലെങ്കിലും, കമ്പോളവില നിർണ്ണയിക്കാൻ മറ്റൊരു ബദൽ മാർഗത്തിന്റെ അഭാവത്തിൽ, ഹൈക്കോടതി വിലയിരുത്തിയ കമ്പോളവിലയിൽ ഇടപെടാൻ കോടതി ആഗ്രഹിക്കുന്നില്ല.

19. ഇത്രയും വലിയ വസ്തു ഒരു വ്യവസായത്തിനും അനുയോജ്യമല്ലെന്ന് പറയുന്നതോ റോഡിനോട് ചേർന്നുള്ള ഇത്രയും വലിയ വസ്തുവിൽ വ്യവസായം സ്ഥാപിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് സൂചിപ്പിക്കുന്ന തെളിവുകളോ എങ്ങനെയെന്ന് ആർക്കും മനസ്സിലാകുന്നില്ല. 130,000 ചതുരശ്ര അടിയിൽ കൂടുതൽ വിസ്തൃതിയുള്ള ശേഷിക്കുന്ന നിബിഡമായ വസ്തുവിൽ ഫാക്ടറി സ്ഥാപിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് പറയാൻ കമ്പനി ഒരു ഡ്രോയിംഗും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. അതിനാൽ, കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള മുഴുവൻ വസ്തുവിനും നഷ്ടപരിഹാരം

നൽകുന്നത് തികച്ചും അനാവശ്യവും നിയമവിരുദ്ധവും കമ്പനിക്ക് അനർഹമായ ലാഭം നൽകുന്നതുമാണ്.

20. റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ കിഴക്കുഭാഗത്തുള്ള വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ പോലും അത്തരം വസ്തു ഒരു ആവശ്യത്തിനും ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നില്ല. മറുവശത്ത് മറ്റ് ഭൂവുടമകളുടെ വസ്തുവുണ്ട്, അതിനാൽ, ഇത് വ്യവസായത്തിന് ആവണമെന്നില്ല, മറിച്ച് മറ്റ് വ്യത്യസ്ത ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കാം. അതിനാൽ, അത്തരം വസ്തുവിന് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നത് നിയമത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും തത്വത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിലനിൽക്കില്ല. റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്തുള്ള വസ്തുവിന്റെ നഷ്ടപരിഹാരം കാർഷിക വസ്തു എന്ന നിലയിൽ മാത്രമേ നൽകാവൂ.

21. റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ കിഴക്ക് ഭാഗത്ത് സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന വസ്തു ബാക്കിയുള്ള വസ്തുവിൽ നിന്ന് വേർപെടുത്തിയതിന്റെ പേരിലുള്ള നഷ്ടപരിഹാര തുക ഇനി കോടതി കൈകാര്യം ചെയ്യണം. ആർജ്ജിച്ച വസ്തുവിന് നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാര തുക നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള ഘടകങ്ങൾ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. മൂന്നാമത്തെ ഖണ്ഡമനുസരിച്ച്, കളക്ടർ വസ്തു ആർജ്ജിക്കുന്ന സമയത്ത് താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിക്ക് ബാക്കിയുള്ള വസ്തുക്കളിൽ നിന്ന് വേർപെടുത്തിയതിന്റെ പേരിൽ ഉണ്ടാകുന്ന നാശനഷ്ടങ്ങൾ നിർണ്ണയിക്കണം. നിയമത്തിലെ 49-ാം വകുപ്പിനൊപ്പം അത്തരം വ്യവസ്ഥയും വായിക്കേണ്ടതുണ്ട്. പ്രസക്തമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഇപ്രകാരമാണ്:

> **"23. നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ പരിഗണിക്കേണ്ട കാര്യങ്ങൾ.—**(1) ഈ നിയമപ്രകാരം ആർജ്ജിക്കുന്ന വസ്തുവിന് നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാര തുക നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ, കോടതി താഴെ പറയുന്ന സംഗതികൾ കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതാണ്–
>
> ഒന്നാമത്, വകുപ്പ് 4, ഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തിയ തീയതിയിലുള്ള വസ്തുവിന്റെ കമ്പോള വില;
>
> രണ്ടാമത്, കളക്ടർ വസ്തു കൈവശം എടുക്കുന്ന സമയത്ത് അതിൽ ഉണ്ടായിരുന്ന കൊയ്യാത്ത വിളകളോ മരങ്ങളോ നീക്കം ചെയ്യുന്നതിനാൽ താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിക്ക് ഉണ്ടാകുന്ന നഷ്ടം;

മൂന്നാമത്, കളക്ടർ വസ്തു കൈവശം എടുക്കുന്ന സമയത്ത്, താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിക്ക്, അത്തരം വസ്തു തന്റെ മറ്റ് വസ്തുവിൽ നിന്ന് വേർപെടുത്തിയതിനാൽ ഉണ്ടായ (ഉണ്ടാകുന്നെങ്കിൽ) നഷ്ടം;

നാലാമത്, കളക്ടർ വസ്തു കൈവശം എടുക്കുന്ന സമയത്ത്, താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിയുടെ ജംഗമമോ സ്ഥാവരമോ ആയ മറ്റ് വസ്തുക്കളെയോ സമ്പാദ്യത്തെയോ, ആർജ്ജനം മറ്റേതെങ്കിലും വിധത്തിൽ ദോഷകരമായി ബാധിക്കുന്നത് വഴി, അയാൾക്കുണ്ടാകുന്ന (ഉണ്ടാകുന്നെങ്കിൽ) നഷ്ടം;

അഞ്ചാമത്, കളക്ടർ വസ്തു ആർജ്ജിക്കുന്നതിന്റെ അനന്തരഫലമായി, താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തി തന്റെ വാസസ്ഥലമോ വ്യാപാര സ്ഥലമോ മാറ്റാൻ നിർബന്ധിതനാകുകയാണെങ്കിൽ, അത്തരം മാറ്റത്തിന് ആനുഷംഗികമായി ഉണ്ടാകുന്ന (ഉണ്ടാകുന്നെങ്കിൽ) ന്യായമായ ചെലവുകൾ; ഉം

ആറാമത്, വകുപ്പ് 6 പ്രകാരമുള്ള പ്രഖ്യാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച സമയത്തിനും കളക്ടർ വസ്തു കൈവശം എടുത്ത സമയത്തിനും ഇടയിൽ വസ്തുവിൽ നിന്നുള്ള ലാഭം കുറയുന്നതിന്റെ ഫലമായുണ്ടാകുന്ന (ഉണ്ടാകുന്നെങ്കിൽ) നഷ്ടം.

മുകളിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത പ്രകാരം വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവിലയ്ക്ക് പുറമേ, വകുപ്പ് 4, ഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച തീയതി ആരംഭിക്കുന്നതും അവാർഡ് പാസാക്കുന്ന തീയതിയോ വസ്തു കൈവശം എടുക്കുന്ന തീയതിയോ, ഇതിൽ ഇതാണോ ആദ്യം വരുന്നത് ആ തീയതി വരെ ഉള്ളതും ആയ കാലത്തേക്ക് അത്തരം കമ്പോളവിലയ്ക്ക് പ്രതിവർഷം പന്ത്രണ്ട് ശതമാനം നിരക്കിൽ കണക്കാക്കിയ തുക കൂടി എല്ലാ സംഗതികളിലും കോടതി നൽകേണ്ടതാണ്.

വിശദീകരണം: ഈ ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന കാലയളവ് കണക്കുകൂട്ടുമ്പോൾ, വസ്തു ആർജ്ജിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ അവ നിറുത്തി വച്ചോ നിരോധിച്ചു കൊണ്ടോ ഉള്ള ഏതെങ്കിലും കോടതിയുടെ ഉത്തരവ് കാരണം നിറുത്തി വെക്കുകയോ നിരോധിക്കുകയോ ചെയ്തതിനാൽ നിറുത്തിവെച്ച കാലയളവ് ഒഴിവാക്കേണ്ടതാണ്.

(2) മുകളിൽ വ്യവവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള പ്രകാരം നൽകുന്ന വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവിലയ്ക്ക് പുറമേ, ആർജ്ജനത്തിന്റെ നിർബന്ധിത സ്വഭാവം കണക്കിലെടുത്ത്, കോടതി ഓരോ സംഗതിയിലും അപ്രകാരമുള്ള കമ്പോളവിലയുടെ മുപ്പത് ശതമാനം വരുന്ന തുക കൂടി അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്.

xx xx xx

49. വീടിന്റെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഒരു ഭാഗം ആർജ്ജിക്കൽ:- (1) ഏതെങ്കിലും വീടിന്റെയോ നിർമ്മാണശാലയുടെയോ മറ്റേതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മുഴുവൻ ഭാഗവും ആർജ്ജിക്കണമെന്ന് ഉടമസ്ഥൻ ആവശ്യപ്പെടുന്ന പക്ഷം, ഏതെങ്കിലും വീടിന്റെയോ നിർമ്മാണശാലയുടെയോ മറ്റേതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഒരു ഭാഗം മാത്രം ആർജ്ജിക്കുന്നതിനായി ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രയോഗിക്കാൻ പാടില്ല.

വകുപ്പ് 11 പ്രകാരം കളക്ടർ അവാർഡ് പ്രസ്താവിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഏത് സമയത്തും ഉടമയ്ക്ക് രേഖാമൂലമുള്ള അറിയിപ്പിലൂടെ അത്തരം വീട്, നിർമ്മാണശാല അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം മുഴുവൻ ആർജ്ജിക്കണമെന്ന തന്റെ ആഗ്രഹം പിൻവലിക്കുകയോ പരിഷ്കരിക്കുകയോ ചെയ്യാം:

എന്നു മാത്രമല്ല, ഈ നിയമപ്രകാരം ഏറ്റെടുക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും വസ്തു, ഈ വകുപ്പിന്റെ അർത്ഥത്തിൽ ഒരു വീടിന്റെയോ നിർമ്മാണശാലയുടെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഭാഗമാണോ അല്ലയോ എന്നതിനെക്കുറിച്ച് എന്തെങ്കിലും തർക്കം ഉണ്ടാകുകയാണെങ്കിൽ, കളക്ടർ അത്തരം തർക്കം കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തിന് അയയ്ക്കുകയും തർക്കം സംബന്ധിച്ച് കോടതിയുടെ തീരുമാനം ഉണ്ടാകുന്നത് വരെ ആ വസ്തു കൈവശപ്പെടുത്താതിരിക്കുകയും വേണം.

അങ്ങനെ അയച്ചുകൊടുത്ത തർക്കത്തിൽ തീരുമാനമെടുക്കുമ്പോൾ കോടതി, ആർജ്ജിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന വസ്തു വീടിന്റെയോ നിർമ്മാണശാലയുടേയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ പൂർണ്ണവും തടസ്സമില്ലാത്തതുമായ ഉപയോഗത്തിന് ന്യായമായും ആവശ്യമാണോ എന്ന കാര്യം കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതാണ്.

(2) താല്പര്യമുള്ള വ്യക്തിക്ക് ആർജ്ജിക്കാനുദ്ദേശിക്കുന്ന വസ്തു അയാളുടെ മറ്റു വസ്തുക്കളിൽ നിന്ന് വേർപ്പെടുത്തുന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വകുപ്പ് 23, (1) ഉപവകുപ്പ് മൂന്നാം ഖണ്ഡം പ്രകാരമുള്ള ഏതെങ്കിലും തേർച്ച ഉന്നയിക്കുന്നിടത്തു, ആ തേർച്ച അന്യായമോ അമിതമോ ആണെന്ന് സമുചിതമായ സർക്കാരിന് അഭിപ്രായമുള്ള പക്ഷം, കളക്ടർ അവാർഡ് പ്രസ്താവിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഏത് സമയത്തും ആർജ്ജിക്കാനുദ്ദേശിച്ച വസ്തു ഏതു വസ്തുവിന്റെ ഭാഗമായിരുന്നോ ആ വസ്തു മുഴുവനും ആർജ്ജിക്കാൻ സർക്കാരിന് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതാണ്.

(3) ഇതിന് തൊട്ട് മുൻപ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത കാര്യം സംബന്ധിച്ച് 6 മുതൽ 10 വരെ, രണ്ടും ഉൾപ്പെടെയുള്ള, വകുപ്പുകൾ പ്രകാരമുള്ള യാതൊരു പുതിയ പ്രഖ്യാപനവും മറ്റ് നടപടികളും ആവശ്യമില്ലാത്തതും എന്നാൽ കളക്ടർ കാലതാമസമില്ലാതെ സമുചിതമായ സർക്കാരിന്റെ ഉത്തരവിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിക്ക് നൽകേണ്ടതും, അതിനുശേഷം വകുപ്പ് 11 പ്രകാരം അവാർഡ് പാസ്സാക്കാൻ നടപടി എടുക്കേണ്ടതുമാകുന്നു."

22. ***വാൽചന്ദ്നഗർ ഇൻഡസ്ട്രീസ് ലിമിറ്റഡ് v. മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനം***[4] എന്ന പേരിൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്ത ഒരു വിധിന്യായത്തിൽ ഈ കോടതി ഈ വ്യവസ്ഥ അടുത്തിടെ പരിശോധിച്ചിട്ടുണ്ട്, അതിൽ കോടതി ഇങ്ങനെ പ്രസ്താവിച്ചു:

"35. വകുപ്പ് 23 (1) ലെ മൂന്നാം ഖണ്ഡം വസ്തു തന്റെ മറ്റ് വസ്തുവിൽ നിന്ന് വേർപെടുത്തിയതിനാൽ ഉണ്ടായ നഷ്ടവുമായി മാത്രമേ ബന്ധപ്പെട്ടിട്ടുള്ളൂ എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. ഇതിനു വിപരീതമായി, താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിയുടെ (i) ജംഗമമോ (ii) സ്ഥാവരമോ ആയ മറ്റ് വസ്തുക്കളെയോ (iii) സമ്പാദ്യത്തെയോ, ആർജ്ജനം മറ്റേതെങ്കിലും വിധത്തിൽ ദോഷകരമായി ബാധിക്കുന്നത് വഴി, അയാൾക്കുണ്ടാകുന്ന നഷ്ടം കൈകാര്യം ചെയ്യുന്നു. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, കളക്ടർ വസ്തു കൈവശം എടുക്കുന്ന സമയത്ത് ദോഷകരമായി ബാധിക്കുന്നത് ഒന്നുകിൽ സ്ഥാവര സ്വത്തിന്റെയോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് ജംഗമ സ്വത്തിന്റേയോ ആർജ്ജിക്കാത്ത ഭാഗം അല്ലെങ്കിൽ താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിയുടെ സമ്പാദ്യത്തെ പോലും ആകാം.

xx xx xx

4 (2022) 5 SCC 71

37. 49-ാം വകുപ്പിലേക്ക് വരുമ്പോൾ, അത് രണ്ട് ആകസ്മികതകൾ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്നു. അത് താഴെപ്പറയുന്നവയാണ്,

(i) ആർജ്ജിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നത് ഏതെങ്കിലും വീടിന്റെയോ നിർമ്മാണശാലയുടെയോ മറ്റ് കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഒരു ഭാഗം മാത്രമാണ്; ഉം

(ii) വകുപ്പ് 23 (1) ലെ മൂന്നാം ഖണ്ഡം പ്രകാരം "വേർപ്പെടുത്തൽ" എന്ന തലക്കെട്ടിന് കീഴിൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള ക്ലെയിം ഉള്ള കേസുകൾ.

37.1. ആദ്യത്തെ ആകസ്മികതയെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ഏതെങ്കിലും വീടിന്റെയോ നിർമ്മാണശാലയുടെയോ മറ്റേതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെയോ മുഴുവൻ ഭാഗവും ആർജ്ജിക്കണമെന്ന് ഉടമസ്ഥൻ ആവശ്യപ്പെടുന്ന പക്ഷം, ഏതെങ്കിലും വീടിന്റെയോ നിർമ്മാണശാലയുടെയോ മറ്റേതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെയോ ഒരു ഭാഗം മാത്രം ആർജ്ജിക്കുന്നത് വകുപ്പ് 49-ലെ ഉപവകുപ്പ് 1 തടയുന്നു.

37.2. രണ്ടാമത്തെ ആകസ്മികതയെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, വേർപ്പെടുത്തൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള തേർച്ച അന്യായമോ അമിതമോ ആണെന്ന് സമുചിതമായ സർക്കാരിന് അഭിപ്രായമുള്ള പക്ഷം, മുഴുവൻ വസ്തുവും ആർജ്ജിക്കാൻ ഉത്തരവിടാൻ സമുചിതമായ സർക്കാരിന് ഒരു അവകാശമുണ്ട്.

38. 49-ാം വകുപ്പിലെ (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൻറെ വ്യാപ്തിയും (2)-ാം ഉപവകുപ്പിൻറെ വ്യാപ്തിയും തമ്മിലുള്ള വ്യത്യാസം ഈ കോടതി ഹർസൂക് ദാസ് ബാൽ കിഷൻ ദാസ് v. എൽ.എ.ഒ [ഹർസൂക് ദാസ് ബാൽ കിഷൻ ദാസ് v. എൽ.എ.ഒ] കേസിൽ ഇപ്രകാരം നൽകി: (SCC pp. 259- 60, ഖണ്ഡിക 12)

> "12. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 49 (1) ന്റെ ലക്ഷ്യം ഉടമയ്ക്ക് ഒരു ഭാഗം മാത്രം ആർജ്ജിക്കുന്നതിന് താൽപ്പര്യമുണ്ടോ എന്ന് അറിയിക്കുന്നതിനാണ്. ഉടമസ്ഥൻ അങ്ങനെ പറയുന്നില്ലെങ്കിൽ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 49 (1) പ്രകാരം സർക്കാരിന് മറ്റ് ഭാഗം എടുക്കാൻ കഴിയില്ല. നിയമത്തിലെ 49(2)-ാം വകുപ്പിനു നിയമത്തിലെ 49(1)-ാം വകുപ്പുമായി യാതൊരു ബന്ധവുമില്ല.

നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1) ലെ മൂന്നാം ഖണ്ഡം പ്രകാരമുള്ള തേർച്ച അമിതമാണെങ്കിൽ മാത്രമേ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 49 (2) സർക്കാരിന് പ്രയോഗത്തിൽ വരുത്താൻ കഴിയുകയുള്ളൂ. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1) ലെ മൂന്നാമത്തെ ഖണ്ഡം പരാമർശിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് വകുപ്പ് 23 (1) ലെ മൂന്നാമത്തെ ഖണ്ഡം പ്രകാരമുള്ള തേർച്ച വേർപ്പെടുത്തലുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെന്ന് വ്യക്തമാകുന്നു. ഈ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 49 (2) പ്രകാരം വസ്തുവിന്റെ ശേഷിക്കുന്ന ഭാഗം ആർജ്ജിക്കുന്ന പക്ഷം വേർപ്പെടുത്തലിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് വിധേയമാകുന്ന സർക്കാർ പൊതുഖജനാവിലെ പണം ലാഭിക്കുന്നു."

xx xx xx

40. വേർപ്പെടുത്തൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള തേർച്ച അന്യായമോ അമിതമോ ആയതിനാൽ ടോളി ലൈൻ നിലനിൽക്കുന്ന ശേഷിക്കുന്ന ഭാഗം ഉൾപ്പെടുന്ന മുഴുവൻ വസ്തുവും ആർജ്ജിക്കുന്നത് ഉചിതമല്ലെന്ന് സമുചിതമായ സർക്കാർ കരുതുന്നുവെങ്കിൽ വകുപ്പ് 49 (2) ബാധകമാകില്ല. അതിനാൽ, വകുപ്പ് 49 ലെ (1) അല്ലെങ്കിൽ (2) ഖണ്ഡങ്ങളുടെ പരിമിതികളില്ലാതെ വകുപ്പ് 23 (1) ന്റെ മൂന്നാമത്തെയും നാലാമത്തെയും ഖണ്ഡങ്ങളെ ആശ്രയിച്ചാൽ മതിയാകും.

41. കോടതി നേരത്തെ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, കളക്ടർ വസ്തു കൈവശം എടുക്കുന്ന സമയത്ത്, താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിക്ക്, അത്തരം വസ്തു തന്റെ മറ്റ് വസ്തുവിൽ നിന്ന് വേർപ്പെടുത്തിയതിനാൽ ഉണ്ടാകുന്ന നഷ്ടവുമായി ഖണ്ഡം മൂന്ന് ബന്ധപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. ഇതിനു വിപരീതമായി, കളക്ടർ വസ്തു കൈവശം എടുക്കുന്ന സമയത്ത്, താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിയുടെ (i) ജംഗമമോ (ii) സ്ഥാവരമോ ആയ മറ്റ് വസ്തുക്കളെയോ (iii) സമ്പാദ്യത്തെയോ, ആർജ്ജനം മറ്റേതെങ്കിലും വിധത്തിൽ ദോഷകരമായി ബാധിക്കുന്നത് വഴി, അയാൾക്കുണ്ടാകുന്ന നഷ്ടം വകുപ്പ് 23(1) ലെ ഖണ്ഡം നാല് കൈകാര്യം ചെയ്യുന്നു."

23. മേൽപ്പറഞ്ഞ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്ന്, വസ്തു വേർപ്പെടുത്തിയത് മൂലമുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള തേർച്ച അന്യായമോ അമിതമോ ആണെന്ന് സമുചിത സർക്കാരിന് അഭിപ്രായമുണ്ടെങ്കിൽ പുതിയ വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിക്കാതെ മുഴുവൻ വസ്തുവും

ഏറ്റെടുക്കാൻ സമുചിത സർക്കാരിന് കഴിയും എന്ന് മനസ്സിലാക്കാം. യൂണിയൻ അത്തരമൊരു ഓപ്ഷൻ പ്രയോഗിച്ചിട്ടില്ല. അതിനാൽ, വസ്തു കമ്പനിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിൽ തുടരുന്നുണ്ടെങ്കിലും അതിന്റെ ഫലപ്രദമായ ഉപയോഗം വലിയ അളവിൽ കുറയുന്നു എന്ന വസ്തുത കണക്കിലെടുത്ത് നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

24. മുകളിൽ ചർച്ച ചെയ്തതുപോലെ, പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്ത് സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന വസ്തു 139163 ചതുരശ്ര അടി (1.29 ഹെക്ടർ) വരുന്ന വസ്തു ഏത് കോണിൽ നിന്ന് നോക്കിയാലും ഒരു ചെറിയ പ്രദേശമല്ല, അതിനാൽ, പ്രസ്തുത വസ്തുവിന്റെ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള തേർച്ച അന്യായമോ അമിതമോ ആണെന്ന കാരണത്താൽ ആർജ്ജിക്കാത്തതിൽ സമുചിത സർക്കാർ ന്യായീകരിക്കപ്പെടുന്നു. വാസ്തവത്തിൽ, റെയിൽവേ ലൈനിന്റെ പടിഞ്ഞാറൻ പലകയിൽ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ കമ്പനിക്ക് യാതൊരു അവകാശവും ഉണ്ടായിരുന്നില്ല.

25. കിഴക്കുഭാഗത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ, വസ്തു വേർപ്പെടുത്തിയതാണെന്നാണ് ആദ്യ ധാരണ, പക്ഷേ കമ്പനി ഹാജരാക്കിയ പ്ലാൻ പരിശോധിച്ചാൽ മറ്റ് ഭൂവുടമകളുടെ വസ്തുവും അതിൽ ഉണ്ട്. അതിനാൽ, മുഴുവൻ വസ്തുവും അപ്രാപ്യമാവുകയോ മറ്റ് വസ്തുക്കളാൽ ചുറ്റപ്പെടുകയോ ചെയ്യുന്നില്ല. റെയിൽവേ ലൈൻ കാരണം, അത്തരം വസ്തുവിനെ സമീപിക്കാൻ കമ്പനിക്ക് മറ്റൊരു വഴി നിർമ്മിക്കേണ്ടി വന്നേക്കാം, പക്ഷേ വസ്തുവിന്റെ ഗണ്യമായ ഭാഗം കമ്പനിയുടെ അനുബന്ധ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നിതിന് അർത്ഥമില്ല. ഒരു വഴിമാറിപ്പോകുന്നതിലൂടെ മാത്രമേ കമ്പനിക്ക് കിഴക്ക് ഭാഗത്തുള്ള വസ്തുവിനെ സമീപിക്കാൻ കഴിയൂ എന്ന വസ്തുത കാരണം, കമ്പനിക്ക് അധിക ചെലവ് വരും, അതിനാൽ, അത്തരം അധിക ചെലവിന് കമ്പനിക്ക് അർഹതയുണ്ട്.

26. ***തെഹൽ സിംഗും മറ്റുള്ളവരും v. പട്യാല ഡ്രെയിനേജ് സർക്കിളിലെ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ കളക്ടർ മുഖേന പഞ്ചാബ് സർക്കാർ*** എന്ന കേസിൽ ജലമാർഗ്ഗങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ വസ്തു വേർപ്പെടുത്തിയതിനാൽ അധിക നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുകയും വേർപ്പെടുത്തൽ കാരണം അത്തരം നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾ നൽകേണ്ടതില്ല എന്ന് വിധിക്കുകയും ചെയ്തു. അതിൽ ഇങ്ങനെ വിധിച്ചു:

5 1987 SCC OnLine P&H 269 : 1987 RRR 495

"11. മേൽപ്പറഞ്ഞ എല്ലാ ഘടകങ്ങളും കണക്കിലെടുത്തതിൽ നിന്ന് ബന്ധപ്പെട്ട ഭൂവുടമകൾക്ക് വസ്തു വിട്ടുനൽകുന്നതിന് ഇനിപ്പറയുന്ന നഷ്ടപരിഹാരം ഉചിതമാണെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു:-

(1) വേർപ്പെടുത്തിയ വസ്തുവിനും അബാദി ഗ്രാമത്തിനും ഇടയിൽ എസ്.വൈ.എൽ. കനാൽ മദ്ധ്യേ വരികയും അത് രണ്ട് ഏക്കറോ അതിൽ കുറവോ വിസ്തൃതിയുള്ളതുമാണെങ്കിൽ, ആർജ്ജിക്കുന്ന ആ വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവിലയുടെ 60% വേർപ്പെടുത്തലിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകേണ്ടതാണ്.

(2) ഗ്രാമത്തിന്റെ അബാദി ഭാഗത്ത് വേർപ്പെടുത്തിയ വസ്തുവും അതിനപ്പുറത്ത് എസ്.വൈ.എൽ കനാൽ നിർമ്മിക്കുകയും അത് രണ്ട് ഏക്കറോ അതിൽ കുറവോ വിസ്തീർണ്ണമുള്ളതും ആകുന്ന പക്ഷം, അങ്ങനെ ആർജ്ജിക്കുന്ന വസ്തുവിന്റെ കമ്പോളവിലയുടെ 40% വേർപ്പെടുത്തലിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകണം.

(3) വേർപ്പെടുത്തിയ വസ്തു രണ്ടേക്കറിൽ കൂടുതൽ വിസ്തൃതിയുള്ളതും എന്നാൽ 5 ഏക്കറിൽ കുറവും, എസ്.വൈ.എൽ കനാലിന്റെ ഇരുവശത്തുമായി സ്ഥിതിചെയ്യുന്നതുമായ വസ്തുവും ആണെങ്കിൽ കമ്പോളവിലയുടെ 10% നിരക്കിൽ വേർപ്പെടുത്തലിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടതാണ്.

12. എന്നിരുന്നാലും, ഭൂവുടമകൾക്ക് വകുപ്പ് 23 (2) പ്രകാരമുള്ള സോളേഷ്യത്തിനോ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1-എ) പ്രകാരമുള്ള നഷ്ടപരിഹാര തുകയ്ക്കോ അവകാശമില്ലെങ്കിലും താഴെ നൽകിയിരിക്കുന്ന ഖണ്ഡികയിൽ സൂചിപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന പലിശയ്ക്ക് അവർക്ക് അർഹതയുണ്ട്."

27. കിഴക്ക് ഭാഗത്തുള്ള വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ, റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ മധ്യത്തിൽ നിന്ന് 30 മീറ്റർ വരെ സ്ഥലം വിട്ട ശേഷം, റെയിൽവേ ട്രാക്കിനായി ആർജ്ജിച്ച നഷ്ടപരിഹാരത്തിന്റെ 50% ആയ ചതുരശ്ര അടിക്ക് 9.5 രൂപ എന്ന നിരക്കിന് കമ്പനിക്ക് അർഹതയുണ്ട്.

28. എന്നിരുന്നാലും, ***പഞ്ചാബ് സംസ്ഥാനം v. അമർജിത് സിംഗ് മറ്റൊരാളും***[6] കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വേർപ്പെടുത്തൽ മൂലമുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1-എ), വകുപ്പ് 23 (2) എന്നിവയുടെ ആനുകൂല്യത്തിന് അർഹതയില്ല, കാരണം കമ്പോളവില വകുപ്പ് 23 (1) ലെ ഖണ്ഡം ഒന്ന് അനുസരിച്ചും വേർപ്പെടുത്തലിന്റെ പേരിലുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം വകുപ്പ് 23 (1) ലെ ഖണ്ഡം മൂന്ന് അനുസരിച്ചുമാണ് നിർണ്ണയിക്കുന്നത്. ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

> "11. 1984 ലെ 68-ാം ആക്ട് പ്രകാരം ചേർത്ത വകുപ്പ് 23-ലെ ഉപവകുപ്പ് (1-എ) പ്രകാരം, വകുപ്പ് 23 (1) പ്രകാരം നൽകിയിരിക്കുന്ന വകുപ്പ് 4, ഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച തീയതി ആരംഭിക്കുന്നതും അവാർഡ് പാസാക്കുന്ന തീയതിയോ വസ്തു കൈവശം എടുക്കുന്ന തീയതിയോ, ഇതിൽ ഇതാണോ ആദ്യം വരുന്നത് ആ തീയതി വരെ ഉള്ളതും ആയ കാലത്തേക്ക് അത്തരം കമ്പോളവിലയ്ക്ക് പ്രതിവർഷം പന്ത്രണ്ട് ശതമാനം നിരക്കിൽ കണക്കാക്കിയ തുക കൂടി എല്ലാ സംഗതികളിലും കോടതി നൽകേണ്ടതാണ്. വകുപ്പ് 23 (1-എ) പ്രകാരമുള്ള അധിക തുകയും വകുപ്പ് 23 (2) പ്രകാരമുള്ള സൊളേഷ്യവും നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1) പ്രകാരം നിർണ്ണയിച്ച കമ്പോളവിലയ്ക്ക് മാത്രമേ നൽകാൻ കഴിയൂ, മറ്റേതെങ്കിലും തുകയിൽ നല്കാൻ കഴിയില്ല. വകുപ്പ് 23 (2) പ്രകാരമുള്ള സൊളേഷ്യം അധിക തുകയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതില്ല അല്ലെങ്കിൽ വകുപ്പ് 23 (1- എ) പ്രകാരമുള്ള അധിക തുക സൊളേഷ്യത്തിന് നൽകേണ്ടതില്ല. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1) പ്രകാരം രണ്ട് മുതൽ ആറ് വരെയുള്ള ഘടകങ്ങൾ പ്രകാരം നൽകാവുന്ന നാശനഷ്ടങ്ങൾ / ചെലവുകൾ എന്നിവയ്ക്ക് സൊളേഷ്യവും അധിക തുകയും നൽകേണ്ടതില്ല."

29. റഫറൻസ് കോടതി നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കാൻ സ്വീകരിച്ച പ്രക്രിയ തികച്ചും തെറ്റാണ്. അതിനാൽ, ചതുരശ്ര അടിക്ക് 40 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം വർദ്ധിപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടുള്ള കമ്പനിയുടെ അപ്പീൽ അംഗീകരിക്കാനാവില്ല. ഹൈക്കോടതി നിശ്ചയിച്ച നഷ്ടപരിഹാരം പോലും സംശയാസ്പദമാണ്, പക്ഷേ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 136 പ്രകാരമുള്ള നിലവിലെ അപ്പീലിൽ ഇടപെടാൻ ഒരു കാരണവും കോടതി കാണുന്നില്ല. കൂടാതെ, നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1-എ), വകുപ്പ് 23 (2) എന്നിവ പ്രകാരം യാതൊരു ആനുകൂല്യങ്ങളും ഇല്ലാതെ ബഫർ സോണിന്റെ 30 മീറ്റർ വിട്ട

6 (2011) 4 SCC 734

ശേഷം കിഴക്ക് ഭാഗത്ത് സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ കമ്പനിക്ക് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 9.5 രൂപയ്ക്ക് അർഹതയുണ്ട്.

30. റെയിൽവേ ട്രാക്കിൻറെ പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യപ്പെടുന്ന ആർജ്ജിക്കപ്പെടാത്ത വസ്തുവിന്റെ ഭാഗമായ പുതിയ ഘടനകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരമായി റഫറൻസ് കോടതി 14,34,300 രൂപ നിശ്ചയിച്ചതിൽ തർക്കം നിലനിൽക്കുന്നില്ല. അതിനാൽ, ആ തുക നിലനിർത്തുന്നു. തൽഫലമായി, കമ്പനി സമർപ്പിച്ച 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5031 തള്ളിക്കളയുന്നു, അതേസമയം യൂണിയൻ സമർപ്പിച്ച 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5006-5010 ഇനിപ്പറയുന്ന രീതിയിൽ അനുവദിക്കുന്നു:

(i) കമ്പനി ഉൾപ്പെടെയുള്ള ഭൂവുടമകൾക്ക് റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ നടുവിൽ നിന്ന് 30 മീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ ഇരുവശങ്ങളിലുമുള്ള വസ്തുവിന് ചതുരശ്ര അടിക്ക് 19 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ട്. ഘടനകൾ നിർമ്മിച്ചതിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരമായി 14,34,300 രൂപയ്ക്ക് കമ്പനിക്ക് അർഹതയുണ്ട്. ആ വസ്തുവിൽ കമ്പനി ഉൾപ്പെടെയുള്ള ഭൂവുടമകൾക്ക് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1-എ), വകുപ്പ് 23 (2) എന്നിവ പ്രകാരം നിയമപരമായ ആനുകൂല്യങ്ങൾക്ക് അർഹതയുണ്ട്.

(ii) റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്തും മാക്സ്ലി മുതൽ ഉജ്ജയിൻ വരെയുള്ള റോഡിനോടു ചേർന്നുമുള്ള 30 മീറ്റർ വിസ്തൃതിയുള്ള വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ നഷ്ടപരിഹാരമൊന്നും നൽകേണ്ടതില്ല.

(iii) റെയിൽവേ ട്രാക്കിന്റെ കിഴക്ക് ഭാഗത്ത് 30 മീറ്ററിന് ശേഷം ശേഷിക്കുന്ന വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ, ചതുരശ്ര അടിക്ക് 9.5 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ വേർപ്പെടുത്തിയ വസ്തു എന്ന നിലയിൽ കമ്പനിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ട്, എന്നാൽ അത്തരം നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 (1-എ), വകുപ്പ് 23 (2) എന്നിവ പ്രകാരം യാതൊരു ആനുകൂല്യങ്ങളും ലഭിക്കില്ല.

അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കി

ദിവ്യ പാണ്ഡെയും അനുരാഗ് ഭാസ്കറും

(സഹായി: ബോധി രാംതെക്, എൽ.സി.ആർ.എ)