നിരാകരണപത്രം
(Disclaimer)

പ്രാദേശിക ഭാഷയിൽ 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.

യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ
V
പ്രേംലത, മറ്റുള്ളവർ

(സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 176,–177/ 2022)

ഏപ്രിൽ 6, 2002

(ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ ഷാ, ജസ്റ്റിസ് ബി. വി നാഗരത്ന)

ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമം 1894 – താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വില്പനകൾ – 45 ഹെക്ടർ 89 ആർ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം – ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ സർവ്വേ നമ്പർ 43/2 ലെ ഭൂമിക്ക് ഹെക്ടറിന് 1,13,500 രൂപ നിരക്കിലും സർവ്വേ നമ്പർ 40, 41, 44 എന്നിവയിലെ ഭൂമിക്ക് ഹെക്ടറിന് 1,35,000 രൂപ നിരക്കിലും തുക പ്രഖ്യാപിച്ചു – വികസന തുകകളിലേക്കായി 25% ഇളവ് വരുത്തിയതിനുശേഷം ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ റഫറൻസ് കോടതി നഷ്ടപരിഹാരം ഉയർത്തി– ഹൈക്കോടതി അതേ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിലനിർത്തിയെങ്കിലും വികസന തുകകളിലേക്കുള്ള ഇളവ് 25% ന് പകരം ⅓ ന് വിധേയമാക്കി– അപ്പീലിൽ വിധിച്ചു: റഫറൻസ് കോടതി മുമ്പാകെ ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ മറ്റ് വിൽപ്പന മാതൃകകൾ ആശ്രയിച്ചു– അവ ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാകയാൽ റഫറൻസ് കോടതി നിരസിച്ചു – വിൽപ്പന മാതൃകകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് റഫറൻസ് കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയ കണ്ടെത്തലുകളുമായി ഹൈക്കോടതി യോജിച്ചു– വ്യവസ്ഥാപിതമായ നിയമ നിലപാട് പ്രകാരം നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുന്നതിന്റെ ഉദ്ദേശത്തിനായി ചെറിയ വിസ്താരമുള്ള ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നടന്ന വില്പന മാതൃകകൾ വലിയ വിസ്താരമുള്ള ഭൂമികളുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്താൻ കഴിയില്ല– നിലവിലെ കേസിൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ടത് വിൽപ്പന മാതൃകയുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്താൻ കഴിയാത്ത വലിയ വിസ്താരമുള്ള ഭൂമിയാണ് – കൂടാതെ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമി വിശാലമായ ഭൂമിയാണ് എന്നതിനാലും പൂർണ്ണമായി വികസിതമല്ലാത്ത കാർഷിക ഭൂമിയാണ് എന്നതിനാലും ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം തെളിയിക്കുന്നതിനായി ഏക്കറുകളിൽ വിൽക്കപ്പെട്ട വിശാലമായ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട തീരാധാരത്തിന്റെ മാതൃകകൾ ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല എന്നതിനാലും ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ ആശ്രയിച്ച മാതൃകകൾ വികസിതമായതും കാർഷികേതര ഉപയോഗത്തിനായി തരംതിരിച്ചതുമായ വളരെ ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്നതിനാലും വികസന തുകകളിലേക്ക് 40% ഇളവ് കൊണ്ടുവന്നു.

അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കിക്കൊണ്ട് കോടതി:

വിധിച്ചു : 1. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള, ബോർഖേദി ഗ്രാമത്തിലെ സർവ്വേ നമ്പർ 42 ലെ ഭൂമികളുടെ തീരാധാരങ്ങൾ പരിഗണിച്ചുകൊണ്ടും ആശ്രയിച്ചു കൊണ്ടും ആണ്, വികസന ഇതരകളിലേക്ക് 25% ഇളവ് വരുത്തിയതിനു ശേഷം ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ വിപണി വില നിർണയിച്ചുകൊണ്ട് റഫറൻസ് കോടതി നഷ്ടപരിഹാരത്തുക വർദ്ധിപ്പിച്ചത് എന്നതാണ്. റഫറൻസ് കോടതി മുമ്പാകെ ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 50, 51, 27 എന്നിവയിലെ വിൽപ്പന മാതൃകകൾ ഭൂവുടമ ആശ്രയിച്ചു എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. മുഴുവൻ വില്പന മാതൃകകളും ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്ന വസ്തുത പരിഗണിച്ചുകൊണ്ട് റഫറൻസ് കോടതി അവ നിരസിച്ചു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 50, 51, 27 എന്നിവയിൽ ഹാജരാക്കിയ വില്പന മാതൃകകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് റഫറൻസ് കോടതി നടത്തിയ കണ്ടെത്തലുകളുമായി ഹൈക്കോടതി യോജിച്ചു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 50, 51, 27 എന്നിവയിൽ ഹാജരാക്കിയ വില്പന മാതൃകകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും സ്വീകരിച്ച കാഴ്ചപ്പാടുമായി കോടതി പൂർണമായി വിയോജിക്കുന്നു. മുഴുവൻ വില്പന മാതൃകകളും ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതും 1987 വർഷത്തിലെയുമായിരുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ 1894 ലെ നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം ഇറക്കിയിരിക്കുന്നത് 1992 വർഷത്തിലാണ്. വ്യവസ്ഥാപിത നിയമ നിലപാട് അനുസരിച്ച് ചെറിയ വിസ്താരമുള്ള ഭൂമികൾക്ക് താല്പര്യമുള്ള ഒരു വ്യക്തി പൊതു വിപണിയിൽ ഒരു വിശാലമായ ഭൂമി വാങ്ങുമ്പോൾ അതിനുള്ള മൂല്യം വാദാനം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല. വ്യവസ്ഥാപിത നിയമനിലപാടനുസരിച്ച് നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുന്നതിനായി, പൊതുവായി, ചെറിയ വിസ്താരം ഉള്ള ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിൽപ്പന മാതൃകകൾ വിശാലമായ ഭൂമികളുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്താൻ കഴിയില്ല. അതിനാൽ ഹൈക്കോടതിയും റഫറൻസ് കോടതിയും ശരിയായ നിലയിൽ നിരീക്ഷിച്ചത് പോലെ ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 50, 51, 27 എന്നിവയിൽ ഹാജരാക്കിയ വിൽപ്പന മാതൃകകൾ താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്നവ ആയിരുന്നില്ല. (ഖണ്ഡിക 5) (1010–ഇ–ജി).

2. നിലവിലെ കേസിൽ 46 ഹെക്ടർ 89 ആർ വിസ്താരം ഉള്ള വിശാലമായ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ടതായി ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. സർവ്വേ നമ്പർ 42 ഭൂമിയിൽ നിന്ന് വേർതിരിച്ച ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള വിൽപ്പന മാതൃകകൾ വികസിത കാർഷികേതര ഭൂമികൾ ആയിരുന്ന 1200 ചതുരശ്രയടി വിസ്താരം ഉള്ള ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്. പ്രസ്തുത തീരാധാരങ്ങളിൽ പരാമർശിച്ചിരുന്ന വിപണി വില പോലും ചതുരശ്രയടി അടിസ്ഥാനത്തിലായിരുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമി തരിശായ കാർഷിക ഭൂമിയാണ്. അതിന് കാർഷികേതര സാധ്യതകൾ ഉണ്ടാകാം. അതിനാൽ

ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ളവയിൽ ഹാജരാക്കപ്പെട്ട വിൽപ്പന മാതൃകകൾ / തീരാധാരങ്ങൾ വളരെ ചെറിയ വിസ്താരമുള്ള ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്നതും അവ വികസിതമായ കാർഷികേതര ഭൂമികളാണ് എന്നതും അവ സ്ഥിതി ചെയ്തിരുന്നത് ഹൈവേയിൽ ആയിരുന്നു എന്നതും അവയ്ക്ക് പ്രധാന റോഡിലേക്ക് പ്രവേശനം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്നതുമായ വസ്തുതകൾ കണക്കിലെടുത്ത് ഏറ്റവും ചുരുങ്ങിയത് 40% ഇളവ് വികസന ഫീകകളിൽ ഉണ്ടാകണമെന്ന് കോടതി അഭിപ്രായപ്പെടുന്നു. ഹൈക്കോടതി വികസന ഫീകകളിലേക്കായി 33.33% (⅓ ഇളവ്) നിരക്ക് എന്ത് അടിസ്ഥാനത്തിൽ, എന്ത് കാരണത്താലാണ് ഏർപ്പെടുത്തുന്നത് ഉചിതമാകുക എന്നതിനുള്ള വിശദീകരണം ഹൈക്കോടതി നൽകിയിട്ടില്ല. ഹൈക്കോടതി പ്രസക്തമായ കാര്യങ്ങളൊന്നും പരിഗണിച്ചിട്ടില്ല. അതിനാൽ, മേൽ പരാമർശിച്ച തീരുമാനങ്ങളിൽ ഈ കോടതിയിൽ പ്രതിപാദിച്ച നിയമം പ്രകാരം വികസന ഫീകകളിലേക്കായി പ്രസക്തമായ കാര്യങ്ങൾ പരിഗണിച്ചുകൊണ്ടും പരിഗണിക്കപ്പെടുന്ന കേസിന്റെ വസ്തുതകൾ പരിഗണിക്കുമ്പോഴും, ആദ്യമായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്ന ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമി വിശാലമായ ഭൂമിയാണ് എന്നതും (45 ഹെക്ടർ 89 ആർ) രണ്ടാമതായി പ്രസ്തുത ഭൂമി പൂർണ്ണമായും വികസിതമല്ലാത്ത കാർഷിക ഭൂമിയായിരുന്നു എന്നതും മൂന്നാമതായി ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം തെളിയിക്കുന്നതിനായി ഏക്കറുകളിൽ വിൽക്കപ്പെട്ട വലിയ ഭൂമിയുടെ അംശങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് എന്തെങ്കിലും വില്പന മാതൃകകൾ ഭൂമിയുടെ ഉടമ സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ല എന്നതും നാലാമതായി ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ ആശ്രയിച്ച മാതൃകകൾ പ്രത്യേകിച്ച് ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ളവർ ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്നതും അതും വികസിതമായതും കാർഷികേതര ഉപയോഗത്തിനായി തരംതിരിക്കപ്പെട്ടതും ആയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്നതും ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള തീരാധാരങ്ങളിലെ ഭൂമികളുടെ വ്യതിരിക്തമായ സവിശേഷതകൾ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയിൽ ഇല്ല എന്നതുമായ വസ്തുതകൾ കണക്കിലെടുത്ത്, കോടതിയുടെ കാഴ്ചപ്പാട് എന്നത് വികസന ഫീകകളിലേക്കായി ഹൈക്കോടതി ഏർപ്പെടുത്തിയ ⅓ ഇളവ് കുറഞ്ഞ അളവിലുള്ളതാണെന്നാണ്. മേൽ പരാമർശിച്ച വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പ്രസക്തമായ കാര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുത്ത് വികസന ഫീകകളിലേക്ക് 40% ഇളവ് ഏർപ്പെടുത്താൻ ഉത്തരവിടുന്നത് കേസിന്റെ വസ്തുതകളിലും സാഹചര്യങ്ങളിലും വികസന ഫീകകളിലേക്കുള്ള ഉചിതമായ ഇളവ് ആയിരിക്കുമെന്ന് പറയാൻ കഴിയും എന്നാണ് കോടതിയുടെ അഭിപ്രായം.

(ഖണ്ഡിക 7)(1013–ജി–എച്ച്; 1014–എ–ജി)

ലാൽ ചന്ദ് V. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ (2009) 15 എസ്.സി.സി 769; യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ v. ദിയാഗല ദേവമ്മ (2018) 8 എസ്.സി.സി 485 : [2018] 7 എസ്.സി.ആർ 1118; മഹന്തി ദേവി v.

ജയപ്രകാശ് അസോസിയേറ്റ്സ് ലിമിറ്റഡ് (2019) 5 എസ്.സി.സി 163; വില്ലുബെൻ ജലേജർ കോൺട്രാക്ടർ വി. ഗുജറാത്ത് സംസ്ഥാനം (2005) 4 എസ്.സി.സി 789 : [2005] 3 എസ്.സി.ആർ 542; മനോജ് കുമാർ V. ഹരിയാന സംസ്ഥാനം (2018) 13 എസ്.സി.സി 96 : [2017] 8 എസ്.സി.ആർ 997; മായാ ദേവി (പ), നിയമാനുസൃത പ്രതിനിധികൾ വഴി. V. ഹരിയാന സംസ്ഥാനം (2018) 2 എസ്.സി.സി 474 : [2018] 1 എസ്.സി.ആർ 225, നിയമാനുസൃത പ്രതിനിധിയിലൂടെ പീതാംബർ ഹേം ലാൽ ബദ്ഗുജർ (പ) v സബ് ഡിവിഷണൽ ഓഫീസർ ധൂലെ, (1996) 7 എസ്.സി.സി 554, ലാൻഡ് അസോസിയേഷൻ ഓഫീസർ & സബ് കളക്ടർ, ഗഡ്വാൾ v ശ്രീലത ഭൂപൽ, (1997) 9 എസ്.സി.സി 628 : (1997) 3 എസ്.സി.ആർ 875; ഭഗവതുല സമന്ന, മറ്റുള്ളവർ v പ്രത്യേക തഹ്സിൽദാർ & ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ, വിശാഖപട്ടണം, വിശാഖപട്ടണം മുനിസിപ്പാലിറ്റി (1991) 4 എസ്.സി.സി 506 : (1991) 1 സപ്പ്. എസ്.സി.ആർ 172 , ത്രിശാല ജെയിൻ v ഉത്തരാഞ്ചൽ സംസ്ഥാനം (2011) 6 എസ്.സി.സി 47 : (2011) 8 എസ്.സി.ആർ 520, നെൽസൺ ഫെർണാണ്ടസ് മറ്റുള്ളവർ v പ്രത്യേക ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ, സൗത്ത് ഗോവ, മറ്റുള്ളവർ (2007) 9 എസ്.സി.സി 447 : (2007) 3 എസ്.സി.ആർ 563, രഘുബൻസ് നരെയ്ൻ സിംഗ് v ബിജ്നോർ കളക്ടറുടെ ഉത്തർപ്രദേശ് സംസ്ഥാനം എ.ഐ.ആർ (1967) എസ് സി 465 : (1967) എസ്.സി.ആർ 489, മഹേഷ് ദത്തത്രെ തീർത്കർ v മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനം (2009) 11 എസ്.സി.സി 141 : (2009) 3 എസ്.സി.ആർ 1122 ഉധോ ദാസ് v ഹരിയാന സംസ്ഥാനം (2019) എസ്.സി.സി 51 : (2019) 8 എസ്.സി.ആർ 900, ആന്ധ്രാ പ്രദേശ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡ് v കെ മനോഹർ റെഡ്ഡി (2019) എസ്.സി.സി 707 : (2010) 11 എസ്.സി.ആർ 1107 – പരാമർശിച്ചു.

ഉദ്ധരിച്ച കേസുകൾ

(1996) 7 എസ്.സി.സി 554	ഖണ്ഡിക 3.1-ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു
[1997] 3 എസ്.സി.ആർ 875	ഖണ്ഡിക 3.2-ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു
(2009) 15 എസ്.സി.സി 769	ഖണ്ഡിക 3.3-ൽ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു
[2018] 7 എസ്.സി.ആർ 1118	ഖണ്ഡിക 3.3-ൽ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു
[1991] 1 സപ്ലി. എസ്.സി.ആർ 172	ഖണ്ഡിക 4-ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു
[2011] 8 എസ്.സി.ആർ 520	ഖണ്ഡിക 4-ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു
[2007] 3 എസ്.സി.ആർ 563	ഖണ്ഡിക 4.3 പരാമർശിക്കുന്നു
[1967] 1 എസ്.സി.ആർ 489	ഖണ്ഡിക 4.6 പരാമർശിക്കുന്നു
[2009] 3 എസ്.സി.ആർ 1122	ഖണ്ഡിക 4.7 പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു
[2010] 8 എസ്.സി.ആർ 900	ഖണ്ഡിക 4.7-ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു

(2019) 5 എസ്.സി.സി 163 ഖണ്ഡിക 5–നെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു
[2005] 3 എസ്.സി.ആർ 542 ഖണ്ഡിക 5–ൽ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു
[2017] 8 എസ്.സി.ആർ 997 ഖണ്ഡിക 5–ൽ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു
[2018] 1 എസ്.സി.ആർ 225 ഖണ്ഡിക 6.1–ൽ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നു
[2010] 11 എസ്.സി.ആർ 1107 ഖണ്ഡിക 6.1–ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 176– 177

2019 ലെ ഒന്നാം അപ്പീൽ നമ്പർ 599, 2021 ലെ ക്രോസ് ഒബ്ജക്ഷൻ നമ്പർ 14 എന്നിവയിൽ നാഗ്പൂരിലെ ബോംബെ ഹൈക്കോടതി നാഗ്പൂർ ബെഞ്ചിന്റെ 10.3.2021 ലെ ഉത്തരവിൽ നിന്നും വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും

ഒപ്പം

2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 178– 179

ഹാജരാകുന്ന കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി *കെ.എം. നടരാജ്, എ.എസ്.ജി, ഗോപാൽ ശങ്കരനാരായണൻ, സീനിയർ അഡ്വ., ശ്രീമതി. പ്രിയങ്ക ദാസ്, അപൂർവ കുറുപ്പ്, നവഞ്ജയ് മഹാപത്ര, ദിഗ്വിജയ് ഡാം, അരവിന്ദ് കുമാർ ശർമ്മ, രാഹുൽ ഭംഗ്ഡെ, സത്യജിത് എ. ദേശായി, ശ്രീമതി. അനഘ എസ്. ദേശായി, എം. ശിവാം ഗരുത്, ഹായ് സത്യൻ കാം ശർമ്മ, ഹായ്. വിജ്, സച്ചിൻ പാട്ടീൽ, രാഹുൽ ചിറ്റ്നിസ്, ആദിത്യ എ. പാണ്ഡെ, ജിയോ ജോസഫ്, ശ്രീമതി ശ്വേതൽ ഷെപാൽ*

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത് **ജസ്റ്റിസ് എം.ആർ.ഷാ**

ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിക്ക് ⅓ ഇളവിന് വിധേയമായി ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിച്ചുകൊണ്ട് 2019 ലെ ഒന്നാം അപ്പീൽ നമ്പർ 599 ലും 2021 ലെ ക്രോസ് ഒബ്ജക്ഷൻ നമ്പർ 14 ലും ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ നാഗ്പൂർ ബെഞ്ച് 10.3.2021 ൽ പാസാക്കിയ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും അതൃപ്തി രേഖപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ടും പരാതിപ്പെട്ടു കൊണ്ടും ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗവും യഥാർത്ഥ അവകാശിയും നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

നിലവിലെ അപ്പീലുകളിലേക്ക് നയിക്കുന്ന വസ്തുതകൾ ചുരുക്കത്തിൽ ഇനി പറയുന്നതാണ്:

2. നാഗ്പൂർ ജില്ലയിലെ ബോർഖേദി ടെഹ്സിലിൽ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന 65 ഹെക്ടർ 47 ആർ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി 5.11.1992 ൽ (ഇനിമുതൽ 1894 ലെ നിയമം എന്ന് പരാമർശിക്കുന്ന) 1894 ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരം ഒരു വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കപ്പെട്ടു. പ്രസ്തുത ഭൂമി, പ്രതിരോധ മന്ത്രാലയം അതിന്റെ റിസർച്ച് & ഡെവലപ്മെന്റ് ഓർഗനൈസേഷന് വേണ്ടിയാണ് ഏറ്റെടുക്കാൻ ശ്രമിച്ചത്. ഭൂമിയുടെ 19 ഹെക്ടർ 79 ആർ പ്രദേശവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുള്ള ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടിക്രമങ്ങൾ ഉപേക്ഷിക്കുകയും വാസ്തവത്തിൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ വിസ്താരം 45 ഹെക്ടർ 89 ആർ ആവുകയും ചെയ്തു. തർക്കം, ഇവിടെ യഥാർത്ഥ അവകാശിയുടെ (സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 178–179/2022 ലെ അപ്പീൽവാദി) ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള സർവ്വേ നമ്പർ 40, 41, 43/2, 44 എന്നിവയിലെ നാല് ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടാണ്.

2.1. ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത് ഉദ്യോഗസ്ഥൻ, 9.3.1995 ലെ അദ്ദേഹത്തിന്റെ പ്രഖ്യാപനത്തിലൂടെ സർവ്വേ നമ്പർ 43/2 ലെ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഹെക്ടറിന് 1,13,500 രൂപ നിരക്കിലും സർവ്വേ നമ്പറുകൾ 40, 41, 44 എന്നിവയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഹെക്ടറിന് 135,000 രൂപ നിരക്കിലും തുക പ്രഖ്യാപിച്ചു. യഥാർത്ഥ അവകാശിയുടെ താൽപര്യം പ്രകാരം 1894 ലെ നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 18 പ്രകാരം ഒരു റഫറൻസ് നടത്തപ്പെട്ടു. 1894 ലെ നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 18 പ്രകാരം റഫറൻസ് കോടതി വികസന തുകകളുടെ ഇനത്തിൽ 25% കുറവ് വരുത്തിയതിനുശേഷം ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം ഉയർത്തി.

2.2. 25% ഇളവ് വരുത്തിയതിന് ശേഷം ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരത്തുക ഉയർത്തിക്കൊണ്ട് റഫറൻസ് കോടതി പാസാക്കിയ ഉത്തരവിൽ അതൃപ്തി രേഖപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ടും പരാതിപ്പെട്ടു കൊണ്ടും ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗം ഹൈക്കോടതി മുമ്പാകെ 1996 ലെ ഒന്നാം അപ്പീൽ നമ്പർ 716 സമർപ്പിച്ചു. 21.9.2016 ലെ ഉത്തരവിലൂടെയും വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഹൈക്കോടതി റഫറൻസ് കോടതിയുടെ ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കുകയും റഫറൻസ് നടപടിക്രമങ്ങളിൽ ആക്ഷേപം ഉന്നയിക്കുന്നതിന് ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗത്തിന് മതിയായ അവസരങ്ങൾ നൽകപ്പെട്ടിട്ടില്ല എന്ന കാരണം ചൂണ്ടിക്കാട്ടി പുതിയതായ വിധി നിർണയത്തിനായി നടപടിക്രമങ്ങൾ ആരംഭിക്കുവാൻ നിർദ്ദേശം നൽകുകയും ചെയ്തു. അത് പ്രകാരം റസിഡൻസ് കോടതി എൽ.എ.സി നമ്പർ 38/1995 ൽ 28.8.2018 ലെ അതിന്റെ വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും 25% ഇളവ് വരുത്തിയതിനു ശേഷം ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം വർദ്ധിപ്പിച്ചു/ നിർണയിച്ചു.

2.3 റഫറൻസ് കോടതി പാസാക്കിയ ഉത്തരവിൽ അതൃപ്തി രേഖപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ടും പരാതിപ്പെട്ടു കൊണ്ടും യഥാർത്ഥ അവകാശി ഹൈക്കോടതി മുമ്പാകെ നഷ്ടപരിഹാര തുക ഉയർത്തണമെന്നുള്ള അപേക്ഷയോടെ 2019 ലെ ഒന്നാം അപ്പീൽ നമ്പർ 599 സമർപ്പിച്ചു. നഷ്ടപരിഹാര തുക ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപയായി ഉയർത്തിക്കൊണ്ടുള്ള റഫറൻസ് കോടതിയുടെ വിധിന്യായവും ഉത്തരവും ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗം 2021 ലെ ക്രോസ് ഒബ്ജക്ഷൻ നമ്പർ 14 സമർപ്പിച്ചു. അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും ഹൈക്കോടതി എൽ.എ.സി നമ്പർ 38/ 1995 ൽ റഫറൻസ് കോടതി പാസാക്കിയ ഉത്തരവും വിധിന്യായവും പരിഷ്കരിക്കുകയും മുഴുവൻ നിയമാനുസൃത ആനുകൂല്യങ്ങളോടെയും ⅓ ഇളവിന് വിധേയമായി (റഫറൻസ് കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രകാരമുള്ള 25% ഇളവിന് പകരമായി) ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ അവകാശിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള അർഹത ഉണ്ടാകുമെന്ന് വിധിക്കുകയും ചെയ്തു. അതിന്റെ ഫലമായി യഥാർത്ഥ അവകാശി സമർപ്പിച്ച ഒന്നാം അപ്പീൽ നിരസിക്കപ്പെടുകയും മേൽപ്പറഞ്ഞ നിലയിൽ ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗം സമർപ്പിച്ച ക്രോസ് ഒബ്ജക്ഷൻ അനുവദിക്കപ്പെടുകയും ചെയ്തു.

2.4 യഥാർത്ഥ അവകാശി സമർപ്പിച്ച ഒന്നാം അപ്പീൽ നിരസിച്ചു കൊണ്ടും ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗം സമർപ്പിച്ച ക്രോസ് ഒബ്ജക്ഷൻ ഭാഗികമായി അനുവദിച്ചു കൊണ്ടും ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ പൊതുവായ അപവദിത വിധിന്യായം, ഉത്തരവ് എന്നിവക്കെതിരെ അതൃപ്തി രേഖപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ടും പരാതിപ്പെട്ടു കൊണ്ടും യഥാർത്ഥ അവകാശിയും ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗവും നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

3. ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗത്തിന് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന ബഹുമാനപ്പെട്ട അഡീഷണൽ സോളിസിറ്റർ ജനറൽ ഓഫ് ഇന്ത്യ ശ്രീ കെ എം നടരാജ, ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗം, പ്രധാനമായും ചൂവടെ കൊടുക്കുന്ന കാരണങ്ങളാൽ ആണ് ⅓ ഇളവിന് വിധേയമായി ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിച്ചു കൊണ്ടുള്ള ഹൈക്കോടതിയുടെ അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും എതിർക്കുന്നത് എന്ന് വാദിച്ചു :

i. വിശാലമായ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ചതുരശ്രയടി അടിസ്ഥാനത്തിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുന്നത് നിയമവിരുദ്ധവും അനുവദിക്കാൻ കഴിയാത്തതുമാണ്;

ii. നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുന്നതിന്റെ ഉദ്ദേശത്തിനായി ചെറിയ വിസ്തൃതം ഉള്ള ഭൂമികൾ വലിയ വിസ്തൃതം ഉള്ള ഭൂമികളുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്താൻ കഴിയില്ല;

iii. വികസന തുകകൾ കുറവ് വരുത്തുന്നത് നിർമിക്കേണ്ടത് രണ്ട് കാര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്തുകൊണ്ടാണ് – ഉപയോഗത്തിന്റെ പരിധി, വികസനത്തിന്റെ ചെലവ്.

3.1 നിലവിലെ കേസിൽ 45 ഹെക്ടർ 89 ആർ വിസ്താരം ഉള്ള വിശാലമായ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതായിരുന്നു ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടിക്രമങ്ങൾ എന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട എ.എസ്ജി ശ്രീ കെ എം നടരാജ് വാദിക്കുന്നു. അതിനാൽ ചതുരശ്രയടി അടിസ്ഥാനത്തിൽ റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിച്ചതിൽ ഗുരുതരമായ പിഴവ് സംഭവിച്ചു എന്ന് വാദിക്കപ്പെടുന്നു. പ്രസക്തമായ ഭൂമി തരിശായ കാർഷിക ഭൂമിയായിരുന്നു എന്നും അതിനാൽ വിശാലമായ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ചതുരശ്രയടിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുന്നത് അനുവദിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നും വാദിക്കപ്പെടുന്നു. *നിയമാനുസൃത പ്രതിനിധിയിലൂടെ പീതാംബർ ഹേം ലാൽ ബദ്ഗുജർ (പ) v സബ് ഡിവിഷണൽ ഓഫീസർ ധൂലെ, (1996) 7 എസ്.സി.സി 554* (ഖണ്ഡിക 4) കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനം ആശ്രയിക്കുന്നു.

3.2 ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുമായി താരതമ്യം ചെയ്യുമ്പോൾ വളരെ ചെറിയ വിസ്താരം ഉള്ള ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുള്ള വിൽപ്പന മാതൃകകൾ ആശ്രയിച്ചതിൽ റഫറൻസ് കോടതിക്കും ഹൈക്കോടതിക്കും തെറ്റുപറ്റിയതായി ബഹുമാനപ്പെട്ട എ.എസ്.ജി വാദിക്കുന്നു. വലിയ വിസ്താരമുള്ള ഭൂമി വാങ്ങുന്ന സാഹചര്യത്തിന് വിരുദ്ധമായി ചെറിയ സ്ഥാനമുള്ള ഭൂമികൾക്ക് ഉയർന്ന വിപണി മൂല്യമുണ്ടാകുമെന്നുള്ളത് വ്യവസ്ഥാപിതമാണെന്നും അതിനാൽ വലിയ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുമ്പോൾ ചെറിയ ഭൂമികൾ അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയുടെ ഭാഗങ്ങൾ എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുള്ള വില്പന മാതൃകകൾ ആശ്രയിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്ന് വാദിക്കപ്പെടുന്നു. ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് *ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ഓഫീസർ & സബ് കളക്ടർ, ഗഡ്വാൾ v ശ്രീലത ഭൂപൽ, (1997) 9 എസ്.സി.സി 628* കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനം ആശ്രയിക്കുന്നു.

3.3 മറിച്ചാണെങ്കിൽ പോലും, വികസന തുകകളിലേക്കായി 33% മാത്രം ഇളവ് വരുത്തിയ ഹൈക്കോടതി നടപടി തെറ്റായിരുന്നു എന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട എ എസ് ജി വാദിക്കുന്നു. വികസന തുകകളിൽ ഇളവ് നിർണ്ണയിക്കപ്പെടുമ്പോൾ, വികസന പ്രവർത്തനത്തിനായി ഉപയോഗിക്കേണ്ടത് ആയ വിസ്താരം, വികസന പ്രവർത്തനത്തിന്റെ ചെലവ് എന്നിങ്ങനെ രണ്ടു കാര്യങ്ങൾ പരിഗണിക്കേണ്ടതായിട്ടുണ്ട് എന്ന് വിശദമാക്കപ്പെട്ടു. വികസന പ്രവർത്തനത്തിനായി ഭൂമിയുടെ 40% വരെ വിസ്താരം ഉപയോഗിക്കപ്പെടാൻ എന്നും വിവിധ സൗകര്യങ്ങൾ ഒരുക്കുന്നതിനുള്ള ചെലവായി ഭൂമിയുടെ മൂല്യത്തിന്റെ 35% വരെ

ഉപയോഗപ്പെടാമെന്നും വാദിക്കപ്പെട്ടു. മേൽപരാമർശിച്ച തത്വങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്തുകൊണ്ടും മേൽ പരാമർശിച്ച രണ്ട് കാര്യങ്ങൾ മനസ്സിൽ സൂക്ഷിച്ചുകൊണ്ടും ഹൈക്കോടതി അനുവദിച്ച 33% ഇളവ് ന്യായീകരിക്കാവുന്നതല്ല. അത് മേൽ പരാമർശിച്ച കാരണങ്ങളുടെ പ്രഭാവം, പ്രത്യേകിച്ച് ഭൂമി തനിച്ചായ കാർഷിക ഭൂമിയായിരുന്നു എന്നത് കണക്കിലെടുത്തുകൊണ്ട് ഉയർന്നതാകേണ്ടതായിരുന്നു. *ലാൽ ചന്ദ് v യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ, (2009) 15 എസ്.സി.സി 769, യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ v ദ്യാല ദേവമ്മ (2018) 8 എസ്.സി.സി 485* കേസുകളിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങളിൽ ആശ്രയിക്കുന്നു.

3.4 മേൽപരാമർശിച്ച വാദങ്ങൾ ഉന്നയിച്ചുകൊണ്ടും മേൽ പരാമർശിച്ച തീരുമാനങ്ങളിൽ ആശ്രയിച്ചുകൊണ്ടും ഏറ്റെടുക്കൽ വിഭാഗം സമർപ്പിച്ച അപ്പീലുകൾ അനുവദിക്കുന്നതിനും യഥാർത്ഥ അവകാശി സമർപ്പിച്ച അപ്പീലുകൾ നിരസിക്കുന്നതിനും അപേക്ഷിക്കുന്നു.

4. യഥാർത്ഥ അവകാശിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന ബഹുമാനപ്പെട്ട മുതിർന്ന അഭിഭാഷകനും ശ്രീ ഗോപാൽ ശങ്കരനാരായണൻ, നിലവിലെ കേസിൽ, ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ സാധ്യത പരിഗണിച്ചുകൊണ്ട് ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും യോജിപ്പോടെ നിർണയിച്ചതായി വാദിക്കുന്നു. താഴെയുള്ള ഇരു കോടതികളും ഒരേ നിരക്കിൽ ഉള്ള നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനം സർവ്വേ നമ്പർ 42 ലെ 6.25 ഹെക്ടർ വിസ്തൃതമുള്ള അടുത്തുള്ള ഭൂമി പ്രത്യേകഭൂമികളായി തിരിച്ച് 12.3.1992 ൽ, അതായത് 5.11.1992 ലെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം ഇറങ്ങുന്നതിന് എട്ടു മാസങ്ങൾക്കു മുമ്പ് ചതുരശ്രയടിക്ക് 7 രൂപ നിരക്കിൽ വിൽക്കപ്പെട്ടതാണെന്ന് വാദിക്കുന്നു. അതിനാൽ റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും സർവ്വേ നമ്പർ 42 ലെ വിൽക്കപ്പെട്ട ഭൂമികളുടെ തീറാധാരങ്ങൾ (ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 91, 92, 93) എന്നിവ ശരിയായ നിലയിൽ ആശ്രയിച്ചു. *ഭഗവതുല സമന്ന, മറ്റുള്ളവർ v പ്രത്യേക തഹ്സിൽദാർ & ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ, വിശാഖപട്ടണം, വിശാഖപട്ടണം മുനിസിപ്പാലിറ്റി (1991) 4 എസ്.സി.സി 506, ത്രിശാല ജെയിൻ v ഉത്തരാഞ്ചൽ സംസ്ഥാനം 2011 6 എസ്.സി.സി 47* കേസുകളിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങൾ ആശ്രയിച്ചുകൊണ്ട് വിശാലമായ ഭൂമി നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുന്നതിന് ചെറിയ ഭൂമികളുടെ വിൽപ്പന മാതൃകകൾ അടിസ്ഥാനപ്പെടുത്താൻ കഴിയും എന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു.

4.1 ചതുരശ്രയടിക്ക് 7 രൂപ നിരക്കിൽ ഭൂമികൾ വിൽക്കപ്പെട്ട അടുത്തുള്ള ഭൂമിയുടെ തീവ്രവാദനങ്ങൾ (ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 91, 92, 93) വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനത്തിന് എട്ടു മാസങ്ങൾക്കു മുമ്പാണ് നടപ്പിലാക്കപ്പെട്ടത് എങ്കിലും സർവ്വേ നമ്പർ

42 ലെ അടുത്തുള്ള ഭൂമി കൂടുതൽ മികച്ച സ്ഥലത്താണ് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നത് എന്ന കാരണത്താൽ ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ മാത്രമായി താഴെയുള്ള കോടതികളിൽ നഷ്ടപരിഹാരം അനുവദിച്ചതായി ബാധിക്കപ്പെട്ടു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 55 ൽ നിന്നെ കാണാൻ കഴിയുന്നതുപോലെ താഴെയുള്ള കോടതികളുടെ ഈ ന്യായീകരണം തെറ്റാണ് എന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു. സർവ്വേ നമ്പർ 42 അടുത്തുള്ള ഭൂമികളുടെ വിൽപ്പന മാതൃകകൾ പരിഗണിച്ചാൽ പോലും 12.3.1992 മുതൽ 5.11.1992 വരെയുള്ള കാലയളവിലേക്ക് ഉദ്ദേശം 15 % വർദ്ധനവ് നൽകിക്കൊണ്ട് ചതുരശ്രയടി നിരക്കിൽ അവകാശമുന്നയിക്കുന്നവർക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ട് എന്ന് വാദിക്കപ്പെടുന്നു.

4.2 വികസന തുകകളുമായി ബന്ധപ്പെടുള്ള ഇളവുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 90 സർവ്വേ നമ്പർ 42 ലെ പ്രത്യേക ഭൂമികളായി തിരിച്ചു കൊണ്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ ഭൂപടം, ഭൂമികളായി തിരിച്ചപ്പോൾ നഷ്ടപ്പെട്ടത് 15% ഭൂമി മാത്രമാണെന്ന് കാണിക്കുന്നതായി യഥാർത്ഥ അവകാശിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. മൂല്യനിർണയക്കാരനും 25% ഇളവാണ് നൽകിയത് എന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു. അതിനാൽ റഫറൻസ് കോടതി 25% ഇളവ് അനുവദിച്ചു. അത് ഹൈക്കോടതി 33% ആയി ഉയർത്താൻ പാടില്ലായിരുന്നു.

4.3 സർവ്വേ നമ്പർ 42 ലെ അടുത്തുള്ള ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഇളവ് 15 % മാത്രമായിരുന്നു എന്നതിനാൽ താഴെയുള്ള ഇരു കോടതികളും അതേ ഇളവ് നൽകേണ്ടതുണ്ടായിരുന്നു എന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു. കൂടാതെ പ്രസക്തമായ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ടത് കേന്ദ്രസർക്കാരിന്റെ ഒരു ഗവേഷണ വികസന പദ്ധതിയുടെ നിർമ്മാണത്തിനായാണ് എന്നതിനാലും ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥന് 28 വർഷത്തിലധികം നിയമ പോരാട്ടം നടത്തേണ്ടി വന്നതിനാലും ഇരു കോടതികളും ഇളവ് നൽകാൻ പാടില്ലായിരുന്നു. മേൽ പരാമർശിച്ച വാദത്തിന് പിന്തുണ എന്ന നിലയിൽ, *നെൽസൺ ഫെർണാണ്ടസ് മറ്റുള്ളവർ v പ്രത്യേക ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ, സൗത്ത് ഗോവ, മറ്റുള്ളവർ (2007) 9 എസ്.സി.സി 447* (ഖണ്ഡികകൾ 29, 30) എന്നീ കേസുകളിലെ കോടതിയുടെ തീരുമാനം ആശ്രയിക്കുന്നു. മേൽ പരാമർശിച്ച തീരുമാനം ആശ്രയിച്ചുകൊണ്ട് ഏറ്റെടുക്കലിന്റെ ഉദ്ദേശം, ഇളവ് നിർണയിക്കുന്നതിൽ പ്രസക്തമാണ് എന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു.

4.4 വാസ്തവത്തിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 42 ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് വിൽപ്പന മാതൃകകൾ (ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 91, 92, 93) അവകാശി ആശ്രയിച്ചത് കാർഷികേതര സാധ്യത കാണിക്കുന്നതിനായി ആണെന്ന് യഥാർത്ഥ അവകാശിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന

ബഹുമാനപ്പെട്ട മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിക്കുന്നു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള വില്പന മാതൃകകളിൽ ഗണ്യമായ വില കുറച്ചുകാട്ടൽ നടന്നിട്ടുള്ളതായി വാദിക്കപ്പെടുന്നു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 39, 40, 41, 47 എന്നിവയിലെ വില്പന മാതൃകകൾ ആശ്രയിച്ചുകൊണ്ട് ബോർഖേദി ഗ്രാമത്തിലെ വിൽപ്പന മാതൃകകളിൽ 2 മുതൽ 4 ഇരട്ടി വരെ വിലകുറച്ചുകാട്ടൽ നടന്നിട്ടുണ്ട് എന്ന് വാദിക്കപ്പെടുന്നു.

4.5 ബോർഖേദി ഗ്രാമത്തിലെ തന്നെ സർവ്വേ നമ്പർ 20 ലേ ഭൂമി, 5.6.1987 ൽ, അതായത് 5.11 1992 ലെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം ഇറങ്ങുന്നതിന് അഞ്ച് വർഷങ്ങൾക്കു മുമ്പ് ചതുരശ്രയടിക്ക് 15 രൂപ നിരക്കിൽ വിൽക്കപെട്ടതായി വാദിക്കപ്പെട്ടു. 1992 ൽ ചതുരശ്രയടിക്ക് 7 രൂപ നിരക്കിൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള വില്പന മാതൃകകളിൽ ഗണ്യമായ വിലകുറച്ചു കാട്ടൽ നടന്നിട്ടുള്ളത് വ്യക്തമായി കാണിക്കുന്നതായി വാദിക്കപ്പെട്ടു.

4.6 ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 59, 63, 65 എന്നിവയിലെ ഭൂമികൾ വാങ്ങാൻ സാധ്യതയുള്ളവരെ ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ചതുരശ്രയടിക്ക് 28 മുതൽ 40 രൂപ വരെയാകും എന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിനായി അവകാശികൾ ചോദ്യം ചെയ്തിരുന്നതായി സമർപ്പിക്കപ്പെട്ടു. *രഘുബൻസ് നരെയ്ൻ സിംഗ് v ബിജ്നോർ കളക്ടറിലൂടെ ഉത്തർപ്രദേശ് സംസ്ഥാനം, എ.ഐ.ആർ 1967 എസ്.സി 465* (ഖണ്ഡിക 6) കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനം കണക്കിലെടുത്ത് പ്രസ്തുത വാദാനങ്ങൾ പ്രസക്തമായ തെളിവുകളായിരുന്നു..

4.7 ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ചതുരശ്ര അടിക്ക് 35 രൂപ നിരക്കിൽ നിർണയിച്ച ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 56, മൂല്യനിർണയകന്റെ റിപ്പോർട്ട് അവകാശം ഉന്നയിക്കുന്ന വ്യക്തിയും ആശ്രയിച്ചിരുന്നതായി ബാധിക്കപ്പെട്ടു. പ്രതിഭാഗം സാക്ഷി 2, മൂല്യനിർണയ വിദഗ്ധർ എന്ന നിലയിൽ മൂല്യനിർണയ വിദഗ്ധരുടെ യോഗ്യതകളായി അംഗീകരിച്ചത്, അവർ വിരമിച്ച സർക്കാർ ഉദ്യോഗസ്ഥരായിരുന്നു എന്നതും ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ മൂല്യനിർണയം നടത്തുന്നതിന് കൂടുതൽ യോഗ്യതയുണ്ടായിരുന്നവരാണ് എന്നതുമാണ്. *മഹേഷ് ദത്തത്രെ തീർത്കർ v മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനം (2009) 11 എസ്. സി സി 141, ഉധോ ദാസ് v ഹരിയാന സംസ്ഥാനം (2019) എസ്.സി.സി 51* കേസുകളിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങൾ ആശ്രയിച്ചുകൊണ്ട് വിദഗ്ധന്റെ മൂല്യനിർണയ റിപ്പോർട്ട് സാധാരണഗതിയിൽ അംഗീകരിക്കപ്പെടേണ്ടതാണ് എന്ന് വാദിക്കപ്പെടുന്നു.

4.8 മേൽ പരാമർശിച്ച വാദങ്ങൾ സമർപ്പിച്ചു കൊണ്ടും പരാമർശിച്ച തീരുമാനങ്ങൾ ആശ്രയിച്ചു കൊണ്ടും ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിക്ക് ചതുരശ്രയടിക്ക് 35 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കണമെന്നും അതനുസരിച്ച് ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും പരിഷ്കരിക്കണമെന്നും അപേക്ഷിക്കപ്പെടുന്നു.

5. ബന്ധപ്പെട്ട കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന അഭിഭാഷകരുടെ വാദങ്ങൾ കോടതി വിശദമായി കേട്ടു.

ആരംഭത്തിൽ തന്നെ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട കാര്യം, ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള, ബോർഖേദി ഗ്രാമത്തിലെ സർവ്വേ നമ്പർ 42 ലെ ഭൂമികളുടെ തീരാധാരങ്ങൾ പരിഗണിച്ചുകൊണ്ടും ആശ്രയിച്ചു കൊണ്ടും ആണ്, വികസന ഇനങ്ങളിലേക്ക് 25 % ഇളവ് വരുത്തിയതിനു ശേഷം ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ വിപണി വില നിർണയിച്ചുകൊണ്ട് റഫറൻസ് കോടതി നഷ്ടപരിഹാരത്തുക വർദ്ധിപ്പിച്ചത് എന്നതാണ്. റഫറൻസ് കോടതി മുമ്പാകെ ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 50, 51, 27 എന്നിവയിലെ വിൽപ്പന മാതൃകകൾ ഭൂവുടമ ആശ്രയിച്ചു എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. മുഴുവൻ വിൽപന മാതൃകകളും ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്ന വസ്തുത പരിഗണിച്ചുകൊണ്ട് റഫറൻസ് കോടതി അവ നിരസിച്ചു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 50, 51, 27 എന്നിവയിൽ ഹാജരാക്കിയ വിൽപന മാതൃകകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് റഫറൻസ് കോടതി നടത്തിയ കണ്ടെത്തലുകളുമായി ഹൈക്കോടതി പോലും യോജിച്ചു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 50, 51, 27 എന്നിവയിൽ ഹാജരാക്കിയ വിൽപന മാതൃകകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും സ്വീകരിച്ച കാഴ്ചപ്പാടുമായി കോടതി പൂർണമായി വിയോജിക്കുന്നു. മുഴുവൻ വിൽപന മാതൃകകളും ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതും 1987 വർഷത്തിലെയുമായിരുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ 1894 ലെ നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 4 പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം ഇറക്കിയിരിക്കുന്നത് 1992 വർഷത്തിലാണ്. വ്യവസ്ഥാപിത നിയമ നിലപാട് അനുസരിച്ച് ചെറിയ വിസ്താരമുള്ള ഭൂമികൾക്ക് താല്പര്യമുള്ള ഒരു വ്യക്തി പൊതു വിപണിയിൽ ഒരു വിശാലമായ ഭൂമി വാങ്ങുമ്പോൾ അതിനുള്ള മൂല്യം വാഗ്ദാനം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല. വ്യവസ്ഥാപിത നിയമനിലപാടനുസരിച്ച് നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുന്നതിനായി, പൊതുവായി, ചെറിയ വിസ്താരം ഉള്ള ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിൽപന മാതൃകകൾ വിശാലമായ ഭൂമികളുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്താൻ കഴിയില്ല. മെഹന്തി ദേവി v ജയ് പ്രകാശ് അസോസിയേറ്റ്സ് ലിമിറ്റഡ് (2019) 5 എസ്.സി.സി 163 കേസിൽ, വിലുബെൻ ജലെജർ കോൺട്രാക്ടർ v ഗുജറാത്ത് സംസ്ഥാനം (2005) 4 എസ്.സി 789 കേസുകൾ കോടതിയുടെ തീരുമാനം പിന്തുടർന്നുകൊണ്ട്, വിശാലമായ ഭൂമികൾ ഏറ്റെടുക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ സ്വീകരിക്കപ്പെടുന്ന മാതൃകകൾ ചെറിയ ഭൂമികളുമായി

ബന്ധപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ വികസന ചെലവുകളിലേക്ക് ഉചിതമായ ഇളവ് ഉണ്ടാകേണ്ടതുണ്ട് എന്ന് വിധിക്കപ്പെട്ടു.

മനോജ് കുമാർ v ഹരിയാന സംസ്ഥാനം (2018) 13 എസ്.സി.സി 96 കേസിൽ വലിയ വിസ്താരമുള്ള പ്രദേശങ്ങളുടെ നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുന്നതിനായി വികസിതമായ ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുള്ള ഇടപാടുകൾ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ നടത്തേണ്ടതായ ഇളവുകൾ പരിഗണിക്കുന്നതിനുള്ള അവസരം ഈ കോടതിക്ക് ലഭിച്ചു. ഒരു വലിയ പ്രദേശം ഏറ്റെടുക്കപ്പെടുമ്പോൾ രണ്ടു നിലയിലുള്ള ഇളവുകൾ കൊണ്ടുവരേണ്ടതുണ്ട് എന്ന് വിധിക്കപ്പെട്ടു – (i) വികസനത്തിനായി, (ii) മാതൃക ഇടപാട് ചെറിയ പ്രദേശവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട സാഹചര്യത്തിൽ വലിയ പ്രദേശത്തിന്റെ മൂല്യം നിർണയിക്കുന്നതിനായി ഇളവ് നടത്തപ്പെടേണ്ടതുണ്ട്.

5.1 നിലവിലെ കേസിൽ 135 ചതുരശ്രയടി വലിപ്പമുള്ള ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതായിരുന്നു ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 50 ലെ വിൽപ്പന മാതൃക. സമാനമായി ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 51, 135 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്താരമുള്ള ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതായിരുന്നു. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 27 ലെ വിൽപ്പന മാതൃക പോലും 1500 ചതുരശ്രയടിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതായിരുന്നു. 5.6.1987 ലെ ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 50 വിൽപ്പന മാതൃകയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിർണയിക്കപ്പെട്ട വില ചതുരശ്ര അടിക്ക് 10.34 രൂപ നിരക്കിൽ ആയിരുന്നു എന്നതും 10.9. 1987 ലെ ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 51 ലെ വിൽപ്പന മാതൃകയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിർമ്മിക്കപ്പെട്ട വില ചതുരശ്രയടിക്കു 3 രൂപ നിരക്കിലായിരുന്നു എന്നതും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. നിലവിലെ കേസിൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമി വിശാലമാണ്, അതായത് 45 ഹെക്ടർ 89 ആർ. അതിനാൽ റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും ശരിയായ നിലയിൽ നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തതുപോലെ ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 50, 51, 27 എന്നിവയിൽ ഹാജരാക്കിയിരിക്കുന്ന വില്പന മാതൃകകൾ താരതമ്യം ചെയ്യാനേ കഴിയില്ല. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 50, 51, 27 എന്നിവ നിരസിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതിയും റഫറൻസ് കോടതിയും സ്വീകരിച്ച കാഴ്ചപ്പാടുമായി കോടതി പൂർണമായും യോജിക്കുന്നു.

6. സർവ്വേ നമ്പർ 42 ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയോട് ചേർന്നതാകയാൽ താരതമ്യം ചെയ്യാവുന്ന വിൽപ്പന മാതൃകകളാണ് എന്ന് പറയാൻ കഴിയുന്ന, സർവ്വേ നമ്പർ 42 ലെ ഭൂമിയിൽ നിന്നുള്ള തരംതിരിച്ച ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള വിൽപ്പന മാതൃകകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് അടുത്ത വിഷയം. ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള തീറാധാരങ്ങൾ പ്രകാരം ഭൂമികൾ വിൽക്കപ്പെട്ടത് ചതുര

അടിക്ക് 7 രൂപ നിരക്കിൽ ആയിരുന്നു. എന്നാൽ സർവ്വേ നമ്പർ 42 ന് പ്രധാന റോഡിലേക്ക് നേരിട്ട് പ്രവേശനം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്നതും ചന്ദ്രപ്പൂർ നാഗ്പൂർ ദേശീയപാത 7 –മായി, ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയെക്കാൾ സാമീപ്യം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്നതുമായ വസ്തുതകൾ പരിഗണിച്ചുകൊണ്ട് റഫറൻസ് കോടതി ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ വിപണി വില നിർണയിക്കുകയും വികസന തുകകളിലേക്ക് 25% കുറച്ചതിനുശേഷം നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുകയും ചെയ്തു. ഹൈക്കോടതി ഇളവ് 25% ൽ നിന്ന് ⅓ ലേക്ക് അതായത് 33.33 %–ലേക്ക് ഇളവ് ഉയർത്തി.

അത്തരത്തിൽ റഫറൻസ് കോടതിയും ഹൈക്കോടതിയും ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള സർവ്വേ നമ്പർ 42 ലെ ഭൂമിയിൽ നിന്നും പ്രത്യേകമായി തിരിച്ച ഭൂമികളെ ആശ്രയിക്കുകയും വിപണി വില നിർണയിക്കുകയും ചെയ്തു. പൊതു ചട്ടം എന്ന നിലയിൽ ചതുരശ്രയടി അടിസ്ഥാനത്തിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നത് സത്യമാണ് (മേൽ പരാമർശിച്ച നിയമാനുസൃത പ്രതിനിധികളിലൂടെ പീതാംബർ ഹേംലാൽ ബദ്ഗുജർ (പ) കാണുക). എന്നാൽ, അതേ സമയത്ത് തന്നെ ഒരു പ്രത്യേക കേസിൽ മറ്റ് വിൽപ്പന മാതൃകകൾ ലഭ്യമല്ലെങ്കിൽ വികസന തുകകളിലേക്ക് ന്യായമായ ഇളവുകൾ വരുത്തിയതിനു ശേഷം ചതുരശ്രയടിസ്ഥാനത്തിൽ കോടതിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കാം.

6.1 വികസന തുകകളിലേയ്ക്കുള്ള ന്യായമായ ഇളവ് എന്തായിരിക്കണം എന്ന് ഈ കോടതി മേൽ പരാമർശിച്ച ലാൽ ചന്ദ്, ദ്യാഗല ദേവമ്മ കേസിൽ ഈ കോടതി പരിഗണിച്ചിട്ടുണ്ട്.

മേൽ പരാമർശിച്ച ലാൽ ചന്ദ് കേസിൽ ഈ കോടതി വിധിച്ചത് പോലെ, വികസിതമായ ചെറിയ വിസ്താരമുള്ള ഭൂമികളുടെ വിലയുമായി താരതമ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് അവികസിതമായ (വികസന സാധ്യതയുള്ള) വിശാലമായ കാർഷിക ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യത്തിൽ എത്തിച്ചേരുന്നതിനായി പരിഗണിക്കേണ്ട വികസനത്തിനായുള്ള അളവിന്റെ % അത്തരം വികസിതമായ ഭൂമികളുടെ വിലയുടെ 20% നും 75% ത്തിനും ഇടയിൽ ആയിരിക്കുകയും അത് വിൽപ്പന മാതൃകയിലുള്ള ഭൂമികൾ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന രൂപ മാതൃകയുടെ വികസനത്തിന്റെ സ്വഭാവത്തിൽ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുകയും ചെയ്യും. മേൽ പരാമർശിച്ച *ലാൽ ചന്ദ്* കേസിലെ തീരുമാനം നിയമാനുസൃത പ്രതിനിധികളിലൂടെ *മായ ദേവി (പ) v ഹരിയാന സംസ്ഥാനം 2018 2 എസ്.സി.സി 474, ആന്ധ്രപ്രദേശ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡ് v കെ മനോഹർ റെഡ്ഡി (2010) 12 എസ്.സി.സി 707* കേസിൽ ഈ കോടതി പിന്തുടർന്നു.

6.2 മേൽ പരാമർശിച്ച ദ്യാഗല ദേവമ്മ കേസിൽ, റഫറൻസ് കോടതി കൊണ്ടുവന്ന 50% ന് പകരം വികസന തുകകളിലേക്ക് 25% ഇളവ് കൊണ്ടുവന്ന ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായവും ഉത്തരവും റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ട് 19, 20 ഖണ്ഡികകളിൽ ഇപ്രകാരം നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തു :

> "19. ഈ തത്വങ്ങൾക്കൊപ്പം, വിവിധ കേസുകളിൽ, ഈ കോടതി, ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ, പ്രത്യേകിച്ച് ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമി അവികസിതമായ വലിയ വിസ്തൃതിയുള്ള ഭൂമിയാണെങ്കിൽ, യഥാർത്ഥ വിപണി മൂല്യം നിർണയിക്കുമ്പോൾ അതിന്റെ വികസന ചെലവുകളിലേക്ക് ഉചിതമായ ഇളവ് കൊണ്ടുവരുന്നത് ന്യായമാണ് എന്ന് പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഏർപ്പെടുത്തേണ്ട ഇളവ് 10% ത്തിനും 86 ശതമാനത്തിനും ഇടയിൽ ആയിരിക്കണമെന്നും അതിനാൽ ഇളവുകൾ ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടത് ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവം ഏറ്റെടുക്കപ്പെടുന്ന പ്രദേശത്തിന്റെ വിസ്തൃതം ഏറ്റെടുക്കപ്പെടുന്ന ഭൂമി വികസിതമാണോ അല്ലയോ എന്നത്, വികസിതമാണെങ്കിൽ എത്രത്തോളം, ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന്റെ ഉദ്ദേശം തുടങ്ങിയവ പരിഗണിച്ചു കൊണ്ടാകണം ഇളവ് കൊണ്ടുവരേണ്ടത് എന്നും സ്ഥായിയായ വിധിപ്രസ്താവങ്ങൾ ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്. വിശാലമായ ഭൂമിയുടെ വിപണിമൂല്യം നിർണയിക്കുമ്പോൾ ഭൂമികളുടെ മൂല്യത്തിൽ ഉചിതമായ ഇളവുകൾ വരുത്തിയതിനു ശേഷം പ്രത്യേകിച്ച് വലിയ സ്ഥാനമുള്ള ഭൂമികളുടെ തീരാധാരങ്ങൾ ലഭ്യമല്ലാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ, ചെറിയ വിസ്തൃതമുള്ള ഭൂമികളുടെ മൂല്യം പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ് എന്നും വിധിക്കപ്പെട്ടു. പ്രസക്തമായ മറ്റു പരിഗണനകൾക്ക് പുറമേ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ വികസന സാധ്യതകളും കോടതി പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട് എന്ന് കോടതി പ്രസ്താവിച്ചു. നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 23 പ്രകാരം പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന മാനദണ്ഡങ്ങളിൽ ഉചിതമായതും ന്യായമായതുമായ വിപണി മൂല്യം നിർണയിക്കുന്നതിനായി നീതി നിർവഹണത്തിനായി ന്യായമായ വരുമാനങ്ങൾ നടത്താമെന്നും ഈ കോടതി പ്രസ്താവിച്ചു.(*ത്രിശാല ജെയിൻ v. ഉത്തരാഞ്ചൽ സംസ്ഥാനം കാണുക [ത്രിശാല ജെയിൻ v. ഉത്തരാഞ്ചൽ സംസ്ഥാനം, (2011) 6 എസ്.സി.സി 47 : (2011) 3 എസ്.സി.സി (സിവിൽ) 178] ഒപ്പം വിത്തൽ റാവു v.എൽ.എ.ഒ[വിത്തൽ റാവു v. എൽ.എ.ഒ, (2017) 8 എസ്.സി.സി 558 : (2017) 4 എസ്.സി.സി (സിവിൽ) 155]*)

20. മേൽപ്പരാമർശിച്ച തത്വങ്ങൾ മനസ്സിൽ സൂക്ഷിച്ചുകൊണ്ട് നിലവിൽ പരിഗണിക്കപ്പെടുന്ന കേസിന്റെ വസ്തുതകൾ നാം കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ആദ്യമായി, ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമി വിശാലമായ ഭൂമിയാണ് എന്നും (ഉദ്ദേശം 101 ഏക്കർ); രണ്ടാമതായി അത് പൂർണ്ണമായും വികസിതമല്ല എന്നും, മൂന്നാമതായി എതിർകക്ഷികൾ (ഭൂവുടമകൾ) ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമികളുടെ

വിപണി മൂല്യം തെളിയിക്കുന്നതിനായി ഏക്കറുകളിൽ വിൽക്കപ്പെട്ട വലിയ വിസ്തൃതം ഉള്ള ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുള്ള മാതൃകാ തീരാധാരങ്ങൾ ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല എന്നും നാലാമതായി എതിർകക്ഷികൾ ആശ്രയിച്ച മാതൃകകൾ, പ്രത്യേകിച്ച് ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം പി–18 വളരെ ചെറിയ വിസ്തൃതമുള്ള ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്നും (19 ഉം) അഞ്ചാമതായി തീറാധാരത്തിൽ (ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം പി –18) ലെ ഭൂമിയുടെ 3 വ്യതിരിക്തമായ സവിശേഷതകൾ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയിൽ ഇല്ല എന്നും കോടതി കണ്ടെത്തുന്നു.

7. നഷ്ടപരിഹാരം നിർണയിക്കുമ്പോൾ വികസന തുകകളിലേക്കായി നടത്തേണ്ട ഇളവുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഈ കോടതി പ്രതിപാദിച്ച നിയമം പരിഗണിക്കപ്പെടുന്ന കേസിന്റെ വസ്തുതകളിലേക്ക് പ്രയോഗിക്കുമ്പോൾ നിലവിലെ കേസിൽ 46 ഹെക്ടർ 89 ആർ വിസ്തൃതം ഉള്ള വിശാലമായ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ടതായി ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. സർവ്വേ നമ്പർ 42 ഭൂമിയിൽനിന്ന് വേർതിരിച്ച ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള വിൽപ്പന മാതൃകകൾ വികസിത കാർഷികേതര ഭൂമികൾ ആയിരുന്ന 1200 ചതുരശ്രയടി വിസ്തൃതം ഉള്ള ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്. പ്രസ്തുത തീരാധാരങ്ങളിൽ പരാമർശിച്ചിരുന്ന വിപണി വില പോലും ചതുരശ്രയടി അടിസ്ഥാനത്തിലായിരുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമി തരിശായ കാർഷിക ഭൂമിയാണ്. അതിന് കാർഷികേതര സാധ്യതകൾ ഉണ്ടാകാം. അതിനാൽ ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണങ്ങൾ 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ളവയിൽ ഹാജരാക്കപ്പെട്ട വിൽപ്പന മാതൃകകൾ / തീരാധാരങ്ങൾ വളരെ ചെറിയ വിസ്തൃതമുള്ള ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്നതും അവ വികസിതമായ കാർഷികേതര ഭൂമികളാണ് എന്നതും അവ സ്ഥിതി ചെയ്തിരുന്നത് ഹൈവേയിൽ ആയിരുന്നു എന്നതും അവയ്ക്ക് പ്രധാന റോഡിലേക്ക് പ്രവേശനം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്നതുമായ വസ്തുതകൾ കണക്കിലെടുത്ത് ഏറ്റവും ചുരുങ്ങിയത് 40% ഇളവ് വികസന തുകകളിൽ ഉണ്ടാകണമെന്ന് കോടതി അഭിപ്രായപ്പെടുന്നു. ഹൈക്കോടതി വികസന തുകകളിലേക്കായി 33.33% (⅓ ഇളവ്) നിരക്ക് എന്ത് അടിസ്ഥാനത്തിൽ, എന്ത് കാരണത്താലാണ് ഏർപ്പെടുത്തുന്നത് ഉചിതമാകുക എന്നതിനുള്ള വിശദീകരണം ഹൈക്കോടതി നൽകിയിട്ടില്ല. വികസമായ ഹൈക്കോടതി പ്രസക്തമായ കാര്യങ്ങളൊന്നും പരിഗണിച്ചിട്ടില്ല. അതിനാൽ, മേൽ പരാമർശിച്ച തീരുമാനങ്ങളിൽ ഈ കോടതിയിൽ പ്രതിപാദിച്ച നിയമം പ്രകാരം വികസന തുകകളിലേക്കായി പ്രസക്തമായ കാര്യങ്ങൾ പരിഗണിച്ചുകൊണ്ടും പരിഗണിക്കപ്പെടുന്ന കേസിന്റെ വസ്തുതകൾ പരിഗണിക്കുമ്പോഴും, ആദ്യമായി പരിഗണിക്കപ്പെടുന്ന ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമി വിശാലമായ ഭൂമിയാണ് എന്നതും (45 ഹെക്ടർ 89 ആർ) രണ്ടാമതായി പ്രസ്തുത ഭൂമി പൂർണ്ണമായും വികസിതമല്ലാത്ത കാർഷിക ഭൂമിയായിരുന്നു എന്നതും മൂന്നാമതായി ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം തെളിയിക്കുന്നതിനായി ഏക്കറുകളിൽ വിൽക്കപ്പെട്ട വലിയ ഭൂമിയുടെ

അംശങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് എന്തെങ്കിലും വില്പന മാതൃകകൾ ഭൂമിയുടെ ഉടമ സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ല എന്നതും നാലാമതായി ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ ആശ്രയിച്ച മാതൃകകൾ പ്രത്യേകിച്ച് ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ളവർ ചെറിയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്നതും അതും വികസിതമായതും കാർഷികേതര ഉപയോഗത്തിനായി തരംതിരിക്കപ്പെട്ടതും ആയ ഭൂമികളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് എന്നതും ഹാജരാക്കിയ പ്രമാണം 91 മുതൽ 93 വരെയുള്ള തീരാധാരങ്ങളിലെ ഭൂമികളുടെ വ്യതിരിക്തമായ സവിശേഷതകൾ ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയിൽ ഇല്ല എന്നതുമായ വസ്തുതകൾ കണക്കിലെടുത്ത്, കോടതിയുടെ കാഴ്ചപ്പാട് എന്നത് വികസന തുകകളിലേക്കായി ഹൈക്കോടതി ഏർപ്പെടുത്തിയ ⅓ ഇളവ് കുറഞ്ഞ അളവിലുള്ളതാണെന്നാണ്. മേൽ പരാമർശിച്ച വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പ്രസക്തമായ കാര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുത്ത് വികസന തുകകളിലേക്ക് 40% ഇളവ് ഏർപ്പെടുത്താൻ ഉത്തരവിടുന്നത് കേസിന്റെ വസ്തുതകളിലും സാഹചര്യങ്ങളിലും വികസന തുകകളിലേക്കുള്ള ഉചിതമായ ഇളവ് ആയിരിക്കുമെന്ന് പറയാൻ കഴിയും എന്നാണ് കോടതിയുടെ അഭിപ്രായം.

8. മേൽ പരാമർശിച്ച കാരണങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 176-177/2022 ഇതിനാൽ ഭാഗികമായി അനുവദിക്കപ്പെടുന്നു. ഒന്നാം അപ്പീൽ നമ്പർ 599/2019, ക്രോസ് ഒബ്ജക്ഷൻ നമ്പർ 14/2021 എന്നിവയിൽ ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ അപവദിത പൊതുവിധിന്യായവും ഉത്തരവും പരിഷ്കരിക്കപ്പെടുകയും ഏറ്റെടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിക്ക്, മുഴുവൻ നിയമ ആനുകൂല്യങ്ങളോടെയും വികസന തുകകളിലേക്കായി 40% ഇളവിന് വിധേയമായി ചതുരശ്രയടിക്ക് 6 രൂപ നിരക്കിൽ, യഥാർത്ഥ അവകാശിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹത ഉണ്ടാകുമെന്നും നിർദ്ദേശിക്കപ്പെടുന്നു. അതിന്റെ ഫലമായി യഥാർത്ഥ ഭൂവുടമ സമർപ്പിച്ച സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 178-179/2022 നിരസിക്കപ്പെടുന്നു. ചെലവുകൾ സംബന്ധിച്ച ഉത്തരവുകൾ ഉണ്ടാകില്ല.

ദേവിക ഗുജറാൾ അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കി.