अस्वीकरण

नेपालीमा अनुवाद गरिएको मामिलाको निर्णय पक्षकारले आफ्नो भाषामा बुझ्नु को लागि मात्र हो। सबै व्यावहारिक र आधिकारिक उद्देश्यका लागि, फैसलाको अंग्रेजी संस्करण नै प्रामाणिक हुनेछ र कार्यान्वयनको उद्देश्यका लागि पनि अंग्रेजी भाषा मै जारी भएको फैसला मान्य हुनेछ।

==========

राजलक्ष्मी

विरुद्ध

विशेष तहसिलदार (एलए) कोयिलंडी र अर्को

==========

(नागरिक अपिल नं. २३६३ र २०२३)

अप्रिल १०, २०२३

==========

[एम.आर. शाह र सी.टी. रविकुमार, जज।]

भूमि अधिग्रहण ऐन, १८९४ - न्यायोचित र उचित क्षतिपूर्ति - प्रश्नगत जमिनहरूलाई आईटी पार्क स्थापना गर्न अधिग्रहण गरिएको थियो -

_धेरै जग्गाधनीहरूले प्रति रोपनी रु. १,००,०००/- को सम्झौता मूल्यमा क्षतिपूर्ति स्वीकार गरे - वर्तमान जग्गाधनीहरू असन्तुष्ट, दफा १८ अन्तर्गत सन्दर्भहरू गरिए - सन्दर्भ अदालतले क्षतिपूर्तिमा वृद्धि गर्‌यो - उच्च अदालतले रु. १,३५,०००/- प्रति रोपनीको दरमा क्षतिपूर्ति दिएको छ, जुन प्रति रोपनी रु. १,००,०००/- को सम्झौता मूल्यभन्दा ३५% बढी हो - सही कि होइन? - निर्णय: उच्च अदालतले अन्य विभिन्न जग्गा धनीहरूले रु. १,००,०००/- प्रति रोपनीको विक्री मूल्यमा उही आयोजनाका लागि आफ्नो जमिन बेचेको सम्झौता मूल्यलाई सही रूपमा विचार गरेको छ - तथापि, प्रश्नगत जमिनहरूको स्थानलाई मध्यनजर राखेर, रु. १,००,०००/- प्रति रोपनीको

सम्झौता मूल्यमा ३५% वृद्धि गर्नु कम छ - जग्गाधनीहरूलाई न्यायोचित र उचित क्षतिपूर्ति पाउनुपर्छ - सम्झौता मूल्यमा ६०% वृद्धि गरिएको - यसरी, रु.१,३५,०००/- प्रति रोपनीको सट्टा रु.१,६०,०००/- प्रति रोपनीको दरमा क्षतिपूर्ति दिइएको छ - आक्षेपित फैसला/आदेशहरूलाई यही अनुरूप संशोधित गरिएको छ।_

_भूमि अधिग्रहण ऐन, १८९४ - क्षतिपूर्तिको निर्धारण _

- सम्झौता मूल्य - निर्णय: भूमि अधिग्रहण अधिकारीद्वारा निर्धारित क्षतिपूर्तिको रकमबाट असन्तुष्ट जग्गाधनीहरू अन्य जग्गाधनीहरूले स्वीकार गरेको सम्झौता मूल्यबाट बाँधिएका छैनन्, तर वर्तमान मुद्दामा, यसलाई क्षतिपूर्ति निर्धारण गर्ने सान्दर्भिक विचार मात्र सकिन्छ।

नागरिक अपिल अधिकारक्षेत्र: नागरिक अपिल नं. २३६३ र २०२३।

एर्नाकुलमस्थित केरल उच्च अदालतको मिति ३०.०५.२०१८ को फैसला र आदेश एलएए नं. ३५९ र २०१७ बाट।

संग

नागरिक अपिल नं. २३४७-२३६२, २३६८ र २३६६-२३६७ र २०२३।

जयंत मुथ राज, सुधी वासुदेवन, वरिष्ठ अधिवक्ताहरू, नरेश कुमार, के.पी. राजगोपाल, जैमोन अन्ड्रूज, पियो हेरोल्ड जैमोन, फिरदौस सी. पि, हरिकृष्ण आर., सुश्री शिल्पा सतीश, जोस जोन्स जोसेफ, आदित्य किरण आर.एस., सुश्री अस्वथी एम.के., अपीलकर्ताहरूका लागि वकिल।

वी. चितम्बरेश, वरिष्ठ अधिवक्ता, लक्ष्मीश एस. कामथ, सुश्री समृति अहुजा, सी. गोविन्द वेणुगोपाल, सुश्री सोनल गुप्ता, सी. के. ससी, अब्दुल्ला नसीह वी टी, सुश्री मीना के. पौलोस, प्रत्यर्थीहरूका लागि वकिल।

अदालतको फैसला

एम.आर. शाह, जज। द्वारा सुनाइएको थियो।

१. यी अपीलहरूमा समान कानूनी र तथ्यगत प्रश्नहरू उठान गरिएको छ, यसैले सबै अपीलहरूलाई यही साझा फैसला र आदेशद्वारा निर्णय र निपटारा गरिएको छ।

२. एर्नाकुलमस्थित केरला उच्च अदालतको भूमि अधिग्रहण अपिल नं. ३५९/२०१७ र अन्य सम्बद्ध अपीलहरू र क्रस आपत्तिहरूमा दिएको मिति ३०.०५.२०१८/२८.०५.२०१८/१०.०८.२०२२ को आक्षेपित फैसला र आदेशहरूबाट असन्तुष्ट र असन्तुष्ट भएर, जसमा उच्च अदालतले अधिग्रहण गरिएको जमिनको लागि प्रति रोपनी रु. १,३५,०००/- को दरमा क्षतिपूर्ति निर्धारण र प्रदान गरेको छ, मूल जग्गाधनी/दावेदारहरूले वर्तमान अपीलहरू गरेका छन्।
१. यी सबै अपीलहरूमा, प्रश्नगत जमिनहरू कोझिकोडमा एक आईटी पार्क स्थापना गर्ने उद्देश्यका लागि अधिग्रहण गरिएका थिए। भूमि अधिग्रहण ऐन, १८९४ (यसपछि 'ऐन' भनिने) को दफा ४ अन्तर्गत सूचना/हरू मिति २१.०८.२००९ मा जारी गरिएका थिए। भूमि अधिग्रहण अधिकारीले किट जमिनका लागि रु. १६,२९४/- प्रति रोपनी, सडक पहुँच नभएको बगैँचा जमिनका लागि रु. २७,८०७/- प्रति रोपनी र सडक पहुँच भएको बगैँचा जमिनका लागि रु. ४५,८९७/- प्रति रोपनीको दरमा क्षतिपूर्ति घोषणा गरेका थिए। तथापि, सन्दर्भ अदालतले सडकको छेउमा रहेको बगैँचा जमिनका लागि रु. २,००,०००/- प्रति रोपनी र सडकमा पहुँच नभएको बगैँचा जमिनका लागि रु. १,७५,०००/- प्रति रोपनीको दरमा क्षतिपूर्तिको रकम बढाएको थियो। तर, उच्च अदालतले आक्षेपित संयुक्त फैसला र आदेशद्वारा अन्य जमिनहरू अधिग्रहण गरिएको सम्झौता मूल्यभन्दा ३५% बढी अर्थात् रु. १,३५,०००/- प्रति रोपनीको दरमा क्षतिपूर्ति निर्धारण र प्रदान गरेको छ।

जहाँसम्म विशेष अनुमति याचिका नं. १५६९८/२०२१ बाट उठेको नागरिक अपीलको सवाल छ, मालिथी उल्लिखित अनुसार, मिति २१.०८.२००९ को अधिग्रहण सूचनासम्बन्धी, भूमि अधिग्रहण अधिकारीले रु. ४५,८९७/- प्रति रोपनीको दरमा क्षतिपूर्ति प्रदान गरेका थिए। सन्दर्भ अदालतले क्षतिपूर्तिको रकम रु. ३,००,०००/- प्रति रोपनीमा बढाएको थियो। तथापि, अधिग्रहण निकाय/हितग्राहीद्वारा गरिएको अपिलमा, उच्च अदालतले आक्षेपित फैसला र आदेशद्वारा मालिथी उल्लिखित वर्तमान अपीलहरूको विषयवस्तु रहेको मिति २८.०५.२०१८ को संयुक्त फैसला र आदेशमा भर पर्दै रु. १,३५,०००/- प्रति रोपनीको दरमा क्षतिपूर्ति प्रदान र निर्धारण गरेको छ।

३. सम्बन्धित जग्गाधनी/मूल दावेदारहरूको तर्फबाट उपस्थित सिक्षित वरिष्ठ अधिवक्ताहरूले मुद्दाको तथ्य र परिस्थितिहरूमा उच्च अदालतले रु. १,३५,०००/- प्रति रोपनीको दरमा क्षतिपूर्ति प्रदान गर्दा ठोस रूपमा त्रुटि गरेको प्रवलरूपमा बहस गरेका छन्।

प्रश्नगत जमिनहरू बगैँचा जमिनहरू थिए र सडकमा पहुँच थियो, प्राइम स्थानमा अवस्थित थिए र आईटी पार्कको नजिक पनि थिए भनी सिक्षित वरिष्ठ कानुन व्यवसायीद्वारा प्रवलरूपमा बहस गरिएको छ। यसैले उच्च अदालतले रु. १,३५,०००/- प्रति रोपनीको दरमा मात्र क्षतिपूर्ति प्रदान गर्दा ठोस त्रुटि गरेको छ।

यसपछि, अधिग्रहण गरिएका जमिनभन्दा नजिकैको जमिन रु. ४,००,०००/- प्रति रोपनीमा बिक्री भएको उदाहरणलाई दावेदारले भर पर्नुभयो

भनी बहस गरिन्छ। बिक्री उदाहरणमा उल्लिखित मूल्य कृत्रिम र अत्यधिक रहेको भन्दै उच्च अदालतले यसलाई खारेज गर्दा ठोस त्रुटि गरेको छ भनी बहस गरिन्छ।

सम्बन्धित जग्गाधनी/मूल दावेदारहरूका तर्फबाट उपस्थित सिक्षित वरिष्ठ कानुन व्यवसायीहरूले यसबाहेक पनि उच्च अदालतले सम्झौता मूल्यमा मात्र ३५% वृद्धि गर्दा ठोस त्रुटि गरेको बहस गरेका छन्। अन्य जग्गाधनीहरूले आफ्नो संतुष्टिले रु. १,००,०००/- प्रति रोपनीको क्षतिपूर्ति स्वीकार गरे तापनि, रु. १,००,०००/- प्रति रोपनीको सम्झौता मूल्यलाई विचार गर्न कुनै आधार हुन सक्दैन भनी बहस गरिन्छ।

अपीलकर्ताहरूको तर्फबाट उपस्थित सिक्षित वरिष्ठ कानुन व्यवसायीहरूले हामीलाई अधिग्रहण गरिएका जमिनहरूको स्थानसम्बन्धी सन्दर्भ अदालतका टिप्पणीहरू देखाउनुभएको छ।

मालिथी बहसहरू गर्दै, क्षतिपूर्तिको रकम बढाउन प्रार्थना गरिएको छ।

४. वर्तमान अपीलहरूको विरोध गर्दै, श्री वी. चितम्बरेश, सिक्षित वरिष्ठ अधिवक्ता र श्री सी.के. ससी, लाभग्राही/अधिग्रहणकर्ता निकायको तर्फबाट उपस्थित सिक्षित कानुन व्यवसायीले धेरैजसो जग्गाधनीहरूले रु. १,००,०००/- प्रति रोपनीको सम्झौता क्षतिपूर्ति स्वीकार गरेका छन् भन्ने प्रवलरूपमा बहस गरेका छन्। धेरैजसो जग्गाधनीहरूले स्वीकार गरेको सम्झौता मूल्यलाई विचार गरी उच्च अदालतले क्षतिपूर्ति निर्धारण गर्दा कुनै त्रुटि गरेको छैन भनी बहस गरिएको छ।

अपीलकर्ताहरूको तर्फबाट भर पर्नुभएको बिक्री उदाहरणसम्बन्धी, त्यही सम्पत्ति व्यावसायिक प्रयोजनका लागि बिक्री भएकोले, सारगर्भित कारणहरू दिएर उच्च अदालतले सोलाई सही रूपमा खारेज गरेको छ भनी बहस गरिएको छ। अन्य बिक्री उदाहरणहरूसम्बन्धी भने, ती पूर्व-अधिग्रहण अवधिका भएकोले उच्च अदालतले सोलाई सही रूपमा खारेज गरेको छ भनी बहस गरिन्छ।

मालिथी बहसहरू गर्दै, वर्तमान अपीलहरू खारेज गर्न प्रार्थना गरिएको छ।

५. हामीले सम्बन्धित पक्षहरूका सिक्षित कानुन व्यवसायीहरूलाई लामो समय सुनेका छौं।

६. अपील गरिएको फैसला(हरू) र उच्च अदालतबाट जारी आदेश(हरू)बाट, यो देखिन्छ कि उच्च अदालतले रु. १,००,००० प्रतिशत को सौदाबाजी मूल्यमा ३५% वृद्धि गरी रु. १,३५,००० प्रति क्षतिपूर्ति निर्धारण र प्रदान गरेको छ। तर, जमिनको स्थान; बगैंचा

जमिनहरू सडक पहुँच भएको र थोन्डा जंक्शन अधिग्रहित जमिनबाट २ किलोमिटर टाढा रहेको हुनाले, हामी यो राय राख्दछौं कि रु. १,००,००० प्रतिशतको सौदाबाजी मूल्यमा ३५% वृद्धि दिनु न्यूनतम पक्ष हुन सक्छ। हाम्रो विचारमा, दावेदारहरू/भूमिधनीहरू न्यायसंगत क्षतिपूर्तिका हकदार हुन्। यसैले, यस मुद्दाको तथ्य र परिस्थितिहरू र अधिग्रहित जमिनको स्थानलाई हेर्दा, हामी यो राय राख्दछौं कि सौदाबाजी मूल्यमा ६०% वृद्धि दिइएमा, त्यसलाई न्यायसंगत क्षतिपूर्ति र उचित क्षतिपूर्ति मानिनेछ।

७. माथिको विचार र कारणहरूको आधारमा, यी सबै अपीलहरू आंशिक रूपमा सफल छन्। उच्च अदालतबाट जारी गरिएको अपील गरिएको फैसला/हरू र आदेश/हरू यस अनुसार संशोधित गरिएको छ कि अधिग्रहित जमिनको क्षतिपूर्ति रु. १,३५,००० प्रतिशतको सट्टा रु. १,६०,००० प्रतिशत हुनेछ जुन उच्च अदालतले प्रदान गरेको थियो। यसमा कुनै शंका छैन कि दावेदारहरू ऐन, १८९४ अन्तर्गत उपलब्ध हुन सक्ने सबै वैधानिक लाभहरू जस्तै बढाइएको क्षतिपूर्तिको रकममा ब्याज समेत पाउने हकदार हुनेछन्। अधिग्रहण गर्ने निकायलाई यस अनुसार आज्ञा गरिएको छ कि उसले बढाइएको क्षतिपूर्तिको रकम छ हप्ताभित्र रिफरेन्स कोर्टमा जम्मा गरोस्, र त्यसरी जम्मा गरेपछि मूल दावेदारहरूलाई त्यो रकम फिर्ता लिन अनुमति दिइनेछ।

८. यी अपीलहरू माथिको शर्तहरूमा निपटाइएका छन्। कुनै खर्च छैन।

दिव्या पाण्डेय
(अभिषेक अग्निहोत्री र रूपांशी विरांग, एलसीआरएद्वारा सहायता प्राप्त)
अपीलहरू निपटाइए।