

ಕರ್ನಾಟಕ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ

ಸನ್ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯಮೂರ್ತಿ ಶ್ರೀ ಬಿ. ವೀರಪ್ಪ

ಮತ್ತು

ಸನ್ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯಮೂರ್ತಿ ಶ್ರೀ ವಿ. ಶ್ರೀಶಾನಂದ

ಶ್ರೀ ಸಿ. ಕೃಷ್ಣಪ್ಪ ವಿರುದ್ಧ ವಿಶೇಷ ಭೂಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿ ಮತ್ತು ಇನ್ನೊಬ್ಬರು

ಸಂಕೀರ್ಣ ಪ್ರಥಮ ಅಪೀಲುಸಂಖ್ಯೆ: 10313/2018 (ಎಲ್‌ಎಸಿ), ದಿನಾಂಕ: 02 ನೇ ಜುಲೈ, 2021

ತೀರ್ಪು

ನ್ಯಾಯಮೂರ್ತಿ ಶ್ರೀ ಬಿ. ವೀರಪ್ಪ:

ಇದು, ರಸ್ತೆ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕಾಗಿ ಅಪೀಲುದಾರನ/ಕ್ಷೇಮುದಾರನ 800 ಚದರ ಅಡಿ ಜಮೀನನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ, ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,200/- ರೂ.ಗಳ ಪರಿಹಾರ ನೀಡಿ ಹೊರಡಿಸಿದ ಐತೀರ್ಪಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ, ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,653/- ರೂ.ಗಳ ಪರಿಹಾರ ನೀಡಿ || ನೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ನಗರ ಸಿವಿಲ್ ಮತ್ತು ಸತ್ರ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು, ಬೆಂಗಳೂರು 0 (ಸಿ.ಸಿ.ಹೆಚ್.ಸಂಖ್ಯೆ: 17) ಇವರ ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ ಎಲ್.ಎ.ಸಿ.ಸಂಖ್ಯೆ: 139/2007 ರಲ್ಲಿದ್ದಿನಾಂಕ: 18.09.2018 ರಂದು ಹೊರಡಿಸಿದ ತೀರ್ಪಿನ ಮತ್ತು ಐತೀರ್ಪಿನ ವಿರುದ್ಧ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಪರಿಹಾರದ ಹೆಚ್ಚಳಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಕ್ಷೇಮುದಾರನ ಸಂಕೀರ್ಣ ಪ್ರಥಮ ಅಪೀಲಾಗಿದೆ.

1. ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ಸಂಗತಿಗಳು

2. ಇದು ಅಪೀಲುದಾರನ/ಕ್ಷೇಮುದಾರನ ಮೊಕದ್ದಮೆಯಾಗಿದ್ದು, ಆತನು ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯ, ಪ್ರಸ್ತುತ ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯ ಪರಿಮಿತಿಯೊಳಗೆ ಇರುವ ಸ್ವತ್ತುಸಂಖ್ಯೆ: 13/ ಎ, ಸರ್ವೆಸಂಖ್ಯೆ: 340/1, ಕೆಂಪೇಗೌಡ ಗ್ರಾಮ, ವಾರ್ಡ್‌ಸಂಖ್ಯೆ: 40 ರಲ್ಲಿನ 800 ಚದರ ಅಡಿ ಅಳತೆಯ ಜಮೀನಿನ ಮಾಲೀಕನಾಗಿದ್ದಾನೆ ಮತ್ತು ಎರಡು ಅನುಮೋದಿತ ಬಡಾವಣೆಗಳನ್ನು ಎಂದರೆ, ಅತ್ತಿಗುಪ್ಪೆ ಮುಖ್ಯ ರಸ್ತೆ, ಚಂದ್ರಾ ಬಡಾವಣೆ, ವಿಜಯನಗರ, ಬೆಂಗಳೂರು -560 080 ಇಲ್ಲಿರುವ ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ನೌಕರರ ವಸತಿ ಸಹಕಾರ ಸಂಘ ನಿಯಮಿತ ಮತ್ತು ಬಿನ್ನಿ ಮಿಲ್ ನೌಕರರ ವಸತಿ ಸಹಕಾರ ಸಂಘ ನಿಯಮಿತ ಇವುಗಳನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸುವ ರಸ್ತೆಯನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಸದರಿ ಜಮೀನನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರಿನ ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಸದರಿ ಸ್ವಾಧೀನದ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ, ಎದುರುದಾರರು ಹೊರಡಿಸಿದ್ದ ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಅಧಿಸೂಚನೆದಿನಾಂಕ: 09.06.2006 ನ್ನು ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿನಿಯಮದ 4 (1) ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆದಿನಾಂಕ: 16.06.2006 ರಂದು ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಿಸಿದ್ದರು ಹಾಗೂದಿನಾಂಕ: 04.12.2006 ರ ಅಂತಿಮ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿನಿಯಮದ 6 (1) ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆದಿನಾಂಕ: 05.12.2006 ರ ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಿಸಿದ್ದರು. ದಿನಾಂಕ: 15.03.2007 ರ ಐತೀರ್ಪಿನ ಮೂಲಕ ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು, ಶಾಸನಾತ್ಮಕ ಪ್ರಯೋಜನಗಳ ಸಹಿತ ಜಮೀನಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,200/- ರೂ.ಗಳಿಗೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿ ಪರಿಹಾರ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ.

3. ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು ನೀಡಿದ ಪರಿಹಾರದಿಂದ ಸಮಾಧಾನವಾಗದೆ, ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವು ಕಡಿಮೆಯಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ಅಸಮರ್ಪಕವಾಗಿದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸಿ, ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿನಿಯಮದ 18 ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿದ್ದಿನಾಂಕ: 02.07.2007 ರಂದು ಆಕ್ಷೇಪಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾನೆ. ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ, ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನಿನ ನ್ಯಾಯಯುತ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ನಿಗದಿಗಾಗಿ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿನಿಯಮದ 18 ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪರಾಮರ್ಶನೆ ಮಾಡಲು ಕೋರಲಾಗಿತ್ತು. ತನ್ನ ಕ್ಷೇಮನ್ನು ಪುಷ್ಟೀಕರಿಸಲು, ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಸ್ವತಃ ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.

ವಿಚಾರಣೆಗೊಳಪಟ್ಟಿದ್ದಾನೆ ಮತ್ತು ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ರಿಂದ ನಿಶಾನೆ ಪಿ .16 ರವರೆಗಿನ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಿದ್ದಾನೆ.ಎದುರುದಾರರು ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನಾಗಲಿ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.

II.ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ನಿರ್ಣಯಗಳು

4. ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪರಿಗಣನೆಗಾಗಿ ಎರಡು ಅಂಶಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸಿದ್ದು, ಮೌಖಿಕ ಹಾಗೂ ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿನ ದಸ್ತಾವೇಜಿಯ ಸಾಕ್ಷ್ಯಗಳೆರಡನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿ, ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ಪರಾಮರ್ಶನಾ ಅರ್ಜಿಯು ಸಿಂಧುವಾಗಿತ್ತು ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಸಕಾಲದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿತ್ತು ಹಾಗೂ ಕ್ಷೇಮುದಾರನ ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನಿನ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ್ದ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವು ನ್ಯಾಯಯುತವಾಗಿಲ್ಲ, ಅಸಮರ್ಪಕವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಕೇಮುದಾರನು ಸಾಬೀತುಪಡಿಸಿರುವುದರಿಂದ, ಆತನು ಹೆಚ್ಚಿಸಿದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಹಕ್ಕುಳ್ಳವನಾಗಿದ್ದಾನೆ ಎಂದು ನಿರ್ಣಯಿಸಿ ಈ ಎರಡು ಅಂಶಗಳಿಗೆ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಉತ್ತರಿಸಿದೆ.ತದನುಸಾರವಾಗಿ, ಪ್ರಶ್ನಿತ ತೀರ್ಪಿನ ಮತ್ತು ಐತೀರ್ಪಿನ ಮೂಲಕ ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,653/- ರೂ.ಗಳ ಪರಿಹಾರದ ಐತೀರ್ಪು ನೀಡಲಾಗಿದೆ.

5. ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಶ್ನಿತ ತೀರ್ಪನ್ನು ಮತ್ತು ಐತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಶ್ನಿಸಿ ಎದುರುದಾರರು ಯಾವುದೇ ಅಪೀಲನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.

6. ವ್ಯಾಜ್ಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಪಕ್ಷಕಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಗಳ ವಾದಗಳನ್ನು ನಾವು ಆಲಿಸಿದ್ದೇವೆ.

III.ಅಪೀಲುದಾರನ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಗಳು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದಗಳು

7. ಅಪೀಲುದಾರನ/ಮುದಾರನ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿ ಶ್ರೀ ಎಂ. ಶ್ರೀನಿವಾಸರವರು ತೀವ್ರವಾಗಿ ವಾದಿಸಿರುವುದೇನೆಂದರೆ, ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,653/- ರೂ.ಗಳ ಪರಿಹಾರ ನೀಡಿ ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೊರಡಿಸಿರುವ ಪ್ರಶ್ನಿತ ತೀರ್ಪು ಮತ್ತು ಐತೀರ್ಪು ಅಸಮರ್ಪಕವಾಗಿದ್ದು, ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿಸಬೇಕಾದ ಅಗತ್ಯವಿದೆ.ಪ್ರಶ್ನಿಸಲಾಗಿರುವ ಸ್ವತ್ತು, ಮೂಲ ನಿವೇಶನವಾಗಿದ್ದು, ಮೂರು ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿದೆ; ಮೈಸೂರು ರಸ್ತೆ, ಹೊರ ವರ್ತುಲ ರಸ್ತೆ ಮತ್ತು ವೆಸ್ಟ್ ಆಫ್ ಕಾರ್ಡ್ ರಸ್ತೆಗಳಿಗೆ ಅತ್ಯಂತ ಹತ್ತಿರದಲ್ಲಿದೆ; ಈ ನಿವೇಶನವನ್ನು ಸುತ್ತವರಿದಿರುವ ಇಡೀ ಪ್ರದೇಶವು ಸಂಪೂರ್ಣ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದಿದ ಪ್ರದೇಶವಾಗಿದ್ದು, ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತು ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯು ಘೋಷಿಸಿದಂತೆ ವಾಣಿಜ್ಯ ನಿವೇಶನವಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ರಸ್ತೆ ವಿಸ್ತರಣೆಗಾಗಿ ಹಾಗೂ ಎರಡು ಬಡಾವಣೆಗಳನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಅದನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ; ವಸತಿ ಕಟ್ಟಡಗಳು, ವಸತಿಯೇತರ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳು, ಹಲವಾರು ಕಲ್ಯಾಣ ಮಂಟಪಗಳು, ಶಾಲೆಗಳು, ಕಾಲೇಜುಗಳು, ಅಂಚೆ ಕಚೇರಿಗಳು, ನರ್ಸಿಂಗ್ ಹೋಮ್‌ಗಳು, ಮೆಟ್ರೋ ನಿಲ್ದಾಣ, ಹಲವಾರು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಸ್ಥೆಗಳು ಮತ್ತು ಕೇಂದ್ರ ಹಾಗೂ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಿ ಕಚೇರಿಗಳು ಸಹ ಸುತ್ತಮುತ್ತಲಿನ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿವೆ; ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೌಲ್ಯ ಮತ್ತು ಕ್ಷಮತೆಯು ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಅತ್ಯಂತ ಹೆಚ್ಚಾಗಿದೆ; ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಂದು ಇದ್ದಂತೆ, ಮುಕ್ತ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 4,500/- ರೂ.ಗಳಿಂದ 5,000/- ರೂ.ಗಳಿಗಿಂತಲೂ ಹೆಚ್ಚಾಗಿತ್ತು ಎಂದು ಅವರು ವಾದಿಸಿದ್ದಾರೆ.

8. ಮುಂದುವರಿದು, ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಗಳು ವಾದಿಸಿರುವುದೇನೆಂದರೆ, ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ನೈಜ ಮತ್ತು ವಾಸ್ತವಿಕ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸದೆ ಮತ್ತು ಅರ್ಜಿಸಿದ ಸ್ವತ್ತಿನ ಸಂಭಾವ್ಯ ಏರಿಕೆ ಸಾಮರ್ಥ್ಯವನ್ನು ಪರಿಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳದೆ, ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,200/ ರೂ.ಗಳ ಅತ್ಯಲ್ಪ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನೀಡಿದ್ದಾರೆ.ವಿಷಯವನ್ನು ಪರಾಮರ್ಶಿಸಿದ ಮೇಲೆ, ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು, ಯುಕ್ತ ದೃಷ್ಟಿಕೋನದಿಂದ ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.ರ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಮತ್ತು ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ರಿಂದ ಪಿ .16 ರವರೆಗಿನ ಪ್ರಕಾರ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸದೆ, ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ ಕೇವಲ 1,653/ ರೂ.ಗಳನ್ನು ಮಾತ್ರವೇ ನೀಡಲು ಮುಂದಾಗಿದ್ದು, ಯಾವುದೇ ಆಧಾರವಿಲ್ಲದೆ, ಅದು ಅತ್ಯಲ್ಪ ಪರಿಹಾರವಾಗಿದ್ದು ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿರುವ ಸಾಕ್ಷ್ಯಾಧಾರಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾದುದಾಗಿದೆಯಾದ್ದರಿಂದ, ಪ್ರಶ್ನಿತ ತೀರ್ಪನ್ನು ಮತ್ತು ಐತೀರ್ಪನ್ನು ಮಾರ್ಪಡಿಸಿ ಪರಿಹಾರ ಹೆಚ್ಚಿಸಬೇಕೆಂಬುದಕ್ಕೆ ತಕ್ಕುದಾಗಿದೆ.

9. ಮುಂದುವರಿದು, ಅಪೀಲುದಾರನ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಗಳು ವಾದಿಸಿರುವುದೇನೆಂದರೆ, ನಿಶಾನೆ-ಪಿ .1- ದಿನಾಂಕ:28.04.2006 ರ ನೋಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯಪತ್ರವು, ಅದೇ ಸ್ಥಳದಲ್ಲಿರುವ, 30 ಅಡಿ X 40 ಅಡಿ ಅಳತೆಯ ನಿವೇಶನವನ್ನು, ಅದು ಮೂಲೆ ನಿವೇಶನವಾಗಿರದಿದ್ದರೂ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿದ್ದರೂ, ಅದನ್ನು 30,00,000/- ರೂ.ಗಳ ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲಾಗಿತ್ತೆಂಬುದನ್ನು ಬಿಂಬಿಸುತ್ತದೆ.ಸದರಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಪರಿಹಾರ ನೀಡುವ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ ಆಧಾರವನ್ನಾಗಿ ಪರಿಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳದಿದ್ದರೂ ಸಹ, ಕ್ಷೇಮುದಾರನ ಸ್ವತ್ತು ನಿವೇಶನದ ಮೂರು ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಮೂಲೆ ನಿವೇಶನವಾಗಿರುವುದರಿಂದ, ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 3,000/ ರೂ.ಗಳ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹನಾಗಿದ್ದಾನೆ.ಸದರಿ ಅಂಶವನ್ನು ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪರಿಗಣಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.ಮುಂದುವರಿದು ಅವರು ವಾದಿಸಿರುವುದೇನೆಂದರೆ, ನಿಶಾನೆ ಪಿ .15-ಮುದ್ರಾಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯು ನೀಡಿರುವದಿನಾಂಕ: 17.04.2007 ರ ಅಧಿಸೂಚನೆಯು, ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತು, ಎಂದರೆ ಅತ್ತಿಗುಪ್ಪೆ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿನ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 3,500/- ರೂ.ಗಳಾಗಿದೆ.ಮುಂದುವರಿದು ಅವರು, ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.1 ಈತನ ಸಾಕ್ಷ್ಯ ಎ ಮತ್ತು ಮುಖ್ಯ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಎದುರುದಾರರು ವಿವಾದಗೊಳಿಸಿಲ್ಲವೆಂಬ ಸಂಗತಿಯನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸಿದ್ದಾರೆ.ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.1 ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ನೀಡಿದ ತರುವಾಯ, ಆತನನ್ನು ಪಾಟಿ-ಸವಾಲು ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತು ಇರುವ ಪ್ರದೇಶದ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 3,500/- ರೂ.ಗಳಿಗೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯು ಹೊರಡಿಸಿದ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳನ್ನು ಎದುರುದಾರರು ವಿವಾದಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.ಆದುದರಿಂದ, ಅವರು ಸಂಕೀರ್ಣ ಪ್ರಥಮ ಅಪೀಲನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೋರಿದ್ದಾರೆ.

IV 1 ನೇ ಮತ್ತು 2 ನೇ ಎದುರುದಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಗಳು

ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದಗಳು

10. ಮೇಲಿನ ವಾದಗಳಿಗೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ, 1 ನೇ ಎದುರುದಾರರ-ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯ ಪರ ಮಾನ್ಯ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸರ್ಕಾರಿ ವಕೀಲರಾದ ಶ್ರೀಮತಿ ಎ. ಆರ್. ಶಾರದಾಂಬ ಅವರು, ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಶ್ನಿತ ತೀರ್ಪನ್ನು ಮತ್ತು ಐತೀರ್ಪನ್ನು ಸಮರ್ಥಿಸಿಕೊಳ್ಳುವಾಗ, ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿನ ಇಡೀ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಮತ್ತು ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.ಈತನ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಪರಿಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು, ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,653/- ರೂ.ಗಳ ಪರಿಹಾರದ ಐತೀರ್ಪನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿಯೇ ನೀಡಿದ್ದು, ಅದು ನ್ಯಾಯಯುತವಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ಸಮರ್ಪಕವಾಗಿದೆ ಹಾಗೂ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯ ಅದರಲ್ಲಿ ಹಸ್ತಕ್ಷೇಪ ಮಾಡಲಾಗುವುದಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ, ಅಪೀಲನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೋರಿದ್ದಾರೆ.

11. 2 ನೇ ಎದುರುದಾರರು-ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿ ಶ್ರೀ ಕೆ. ಎನ್, ಪುಟ್ಟೇಗೌಡರವರು, ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಶ್ನಿತ ತೀರ್ಪನ್ನು ಮತ್ತು ಐತೀರ್ಪನ್ನು ಸಮರ್ಥಿಸಿಕೊಳ್ಳುವಾಗ, ಸದರಿ ಸ್ಥಳದಲ್ಲಿ ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ವಾಸ್ತವಿಕ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಮತ್ತು ಆ ಸ್ಥಳದಲ್ಲಿನ ಜಮೀನಿನ ಸಾಮರ್ಥ್ಯವನ್ನು ಪರಿಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು, ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿಯೇ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ್ದು, ಅದನ್ನು ಮತ್ತಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಿಸುವ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲವೆಂದು ವಾದಿಸಿದ್ದಾರೆ.ಆದಾಗ್ಯೂ, ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,653/- ರೂ.ಗಳ ಪರಿಹಾರದ ಐತೀರ್ಪು ನೀಡಿದ್ದು, ಅದು ನ್ಯಾಯಯುತ ಮತ್ತು ಸೂಕ್ತವಾಗಿದೆಯಾದ್ದರಿಂದ, ಅಪೀಲನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೋರಿದ್ದಾರೆ.

V.ನಿರ್ಧರಣಾ ಅಂಶಗಳು

12. ಪಕ್ಷಕಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಯು ವಾದಿಸಿದ ಪ್ರತಿವಾದಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ, ನಮ್ಮ ಪರಿಗಣನೆಗೆ ಉದ್ಭವಿಸುವಂತಹ ಅಂಶವೆಂದರೆ:

" ಪ್ರಸ್ತುತ ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ಸಂಗತಿ ಮತ್ತು ಸನ್ನಿವೇಶಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ, ನಿಶಾನೆ-ಪಿ .1 ರಿಂದ ಪಿ .16 ಮತ್ತು ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.ರ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ, ಸ್ವಾಧೀನ ಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನಿನ ಸಂಖ್ಯೆ 0 ಬ 0 ಧದಲ್ಲಿ ಮತ್ತಷ್ಟು ಪರಿಹಾರದ ಹೆಚ್ಚಳಕ್ಕಾಗಿ ಅಪೀಲುದಾರನು/ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ವಾದವನ್ನು ನಿರೂಪಿಸಿದ್ದಾನೆಯೇ? "

VI.ಪರಿಗಣನಾಂಶಗಳು

13. ಪಕ್ಷಕಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನಾಯವಾದಿಯು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದಗಳನ್ನು ನಾವು ಆಲೋಚನಾಯುಕ್ತವಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಿದ್ದೇವೆ ಮತ್ತು ಮೂಲ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ಎಲ್ಲಾ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಅವಲೋಕಿಸಿದ್ದೇವೆ.

14. ಕಂಪೌಚರ ಗ್ರಾಮದ 40 ನೇ ವಾರ್ಡ್‌ನಲ್ಲಿರುವ ಸ್ವತ್ತು ಸಂಖ್ಯೆ 13/ ಎ, ಸರ್ವೆಸಂಖ್ಯೆ: 340/ 1 ರಲ್ಲಿನ 800 ಚದರ ಅಡಿ ಅಳತೆಯ ಕ್ಷೇಮುದಾರನ ಸ್ವತ್ತು ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯೊಳಗಿದ್ದು, ಅತ್ತಿಗುಪ್ಪೆ ಮುಖ್ಯ ರಸ್ತೆ, ಚಂದ್ರಾ ಬಡಾವಣೆ, ವಿಜಯನಗರ, ಬೆಂಗಳೂರು -560 080 ಇಲ್ಲಿನ ಎರಡು ಅನುಮೋದಿತ ಬಡಾವಣೆಗಳಾದ ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ನೌಕರರ ವಸತಿ ಸಹಕಾರ ಸಂಘ ನಿಯಮಿತ ಮತ್ತು ಬಿನ್ನಿ ಮಿಲ್ ನೌಕರರ ವಸತಿ ಸಹಕಾರ ಸಂಘ ನಿಯಮಿತ ಇವುಗಳನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸುವ ರಸ್ತೆ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕಾಗಿ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿನಿಯಮದ 4 (1) ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆದಿನಾಂಕ: 16.06.2006 ರ ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದ್ದದಿನಾಂಕ: 09.06.2006 ರ ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಹೊರಡಿಸುವ ಮೂಲಕ ಮತ್ತು ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿನಿಯಮದ D 6 (1) ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆದಿನಾಂಕ: 05.12.2006 ರ ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದ್ದದಿನಾಂಕ: 04.12.2006 ರ ಅಂತಿಮ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಹೊರಡಿಸುವ ಮೂಲಕ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಸದರಿ ಜಮೀನನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿತ್ತು ಎಂಬುದು ಅವಿವಾದಿತ ಸಂಗತಿಯಾಗಿದೆ.ದಿನಾಂಕ: 15.03.2007 ರ ಐತೀರ್ಪಿನ ಮೂಲಕ, ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು, ಶಾಸನಾತ್ಮಕ ಪ್ರಯೋಜನದೊಂದಿಗೆ ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,200/- ರೂ.ಗಳಂತೆ ಜಮೀನಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ್ದರು.ಅದರಿಂದ ಬಾಧಿತನಾಗಿ, ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಪರಾಮರ್ಶನಾ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಲು ಕ್ರಮ ಜರುಗಿಸಿತು.

15. ತನ್ನ ವಾದವನ್ನು ಸಾಬೀತುಪಡಿಸಲು, ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಸ್ವತಃ ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.1 ಆಗಿ ವಿಚಾರಣೆಗೊಳಪಟ್ಟಿದ್ದು, ಮೌಖಿಕ ಸಾಕ್ಷ್ಯಕ್ಕೆ ಬದಲಾಗಿ ಅಭಿಡಾವಿಟ್‌ಅನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾನೆ ಮತ್ತು ವಿಶೇಷವಾಗಿದಿನಾಂಕ: 27.04.2005 ರ ದಾನಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾಲೀಕತ್ವವನ್ನು ಆತನು ಆರ್ಜಿಸಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾನೆ ಹಾಗೂ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಮತ್ತು ಅಂತಿಮ ಅಧಿಸೂಚನೆಗಳಲ್ಲಿ ಆತನ ಹೆಸರನ್ನು ತೋರಿಸಿರುವುದರಿಂದ, ಆತನ ಮಾಲೀಕತ್ವವು ವಿವಾದಕ್ಕೊಳಗಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ.ಮುಂದುವರಿದು ಆತನು, ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತು ಮೂರು ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಮೂಲೆ ನಿವೇಶನವಾಗಿದ್ದು, ಮೈಸೂರು ರಸ್ತೆ, ಹೊರ ವರ್ತುಲ ರಸ್ತೆ ಮತ್ತು ವೆಸ್ಟ್ ಆಫ್ ಕಾರ್ಡ್ ರಸ್ತೆಗೆ ಅತ್ಯಂತ ಹತ್ತಿರದಲ್ಲಿದೆ; ಸುತ್ತಮುತ್ತಲಿನ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದಿವೆ; ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯು ವಾಣಿಜ್ಯ ನಿವೇಶನವೆಂದು ಘೋಷಿಸಿದೆ; ವಸತಿ ಕಟ್ಟಡಗಳು, ವಸತಿಯೇತರ ಕಟ್ಟಡ ಶ್ರೀ ಸಿ. ಕೃಷ್ಣಪ್ಪ ವಿರುದ್ಧ ವಿಶೇಷ ಭೂಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿ ಮತ್ತು ಇನ್‌ಫೋರ್ಮ್‌ಸಂಕೀರ್ಣಗಳು, ಹಲವಾರು ಕಲ್ಯಾಣ ಮಂಟಪಗಳು, ಶಾಲೆಗಳು, ಕಾಲೇಜುಗಳು, ಅಂಚೆ ಕಚೇರಿ, ನರ್ಸಿಂಗ್ ಹೋಮ್‌ಗಳು, ಮೆಟ್ರೋ ನಿಲ್ದಾಣ, ಹಲವಾರು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಸ್ಥೆಗಳು ಹಾಗೂ ಕೇಂದ್ರ ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಿ ಕಚೇರಿಗಳು ಸಹ ಸುತ್ತಮುತ್ತಲಿನ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿವೆ ಎಂದು ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನೀಡಿದ್ದಾನೆ.ಮುಂದುವರಿದು, ಎಣಿ ಸದರಿ ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನೀಡಿರುವುದೇನೆಂದರೆ, ಅಂತಿಮ ಅಧಿಸೂಚನೆಯ ದಿನಾಂಕದಂದು ಸ್ವತ್ತಿನ ಮುಕ್ತ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವು 4,500/- ರೂ.ಗಳಿಂದ 5,000/- ರೂ.ಗಳಷ್ಟಿತ್ತು.ಇದನ್ನು ಸಾಬೀತುಪಡಿಸಲು ಆತನು ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಪ್ರಮಾಣಿತ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾನೆ.ಮುಂದುವರಿದು ಆತನು ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನೀಡಿರುವುದೇನೆಂದರೆ, ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು ಹೊರಡಿಸಿದ ಐತೀರ್ಪು ಅಸಮರ್ಪಕವಾದುದಾಗಿದ್ದು, ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿನ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಸೂಕ್ತ ಗುಣಾಹತೆಯನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸದೆ ಅದನ್ನು ಹೊರಡಿಸಲಾಗಿದೆ.ಪಾಟಿ-ಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು .1- ಕ್ಷೇಮುದಾರನು, ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆಯಲ್ಲಿ ತಾನು ಏನು ಹೇಳಿದ್ದನೋ ಅದು ಸತ್ಯವಾದುದು ಮತ್ತು ಸರಿಯಾದುದು ಎಂದು ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನುಡಿದಿದ್ದಾನೆ.ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಸ್ವತ್ತು ವಸತಿ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿದೆ.ಮೈಸೂರು ರಸ್ತೆಯು, ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನಿನ 100 ಮೀಟರ್‌ಗಳ ಒಳಗಿದೆ ಮತ್ತು ಸ್ವತ್ತಿನಿಂದ ರಸ್ತೆಯು 100 ಮೀಟರ್‌ಗಳನ್ನು ಮೀರಿ ಇದೆ ಎಂಬ ಸೂಚನೆಯನ್ನು ಆತನು ಅಲ್ಲಗಳೆದಿದ್ದಾನೆ.ಮುಂದುವರಿದು ಆತನು, ವಸತಿ ಕಟ್ಟಡಗಳು, ವಸತಿಯೇತರ ಕಟ್ಟಡ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳು, ಹಲವಾರು ಕಲ್ಯಾಣ ಮಂಟಪಗಳು, ಶಾಲೆಗಳು, ಕಾಲೇಜುಗಳು, ಅಂಚೆ ಕಚೇರಿಗಳು, ನರ್ಸಿಂಗ್ ಹೋಮ್‌ಗಳು, ಮೆಟ್ರೋ ನಿಲ್ದಾಣ, ಹಲವಾರು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಸ್ಥೆಗಳು ಹಾಗೂ ಕೇಂದ್ರ ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಿ ಕಚೇರಿಗಳು ಸುತ್ತಮುತ್ತಲಿನ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಇಲ್ಲವೆಂಬ

ಸೂಚನೆಯನ್ನು ಆತನು ಅಲ್ಲಗಳೆದಿದ್ದಾನೆ. ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೌಲ್ಯವು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 4,500/-ಗಳಿಂದ 5,000/- ರೂ.ಗಳವರೆಗೆ ಇರಲಿಲ್ಲವೆಂಬ ಸೂಚನೆಯನ್ನು ಸಹ ಆತನು ಅಲ್ಲಗಳೆದಿದ್ದಾನೆ ಮತ್ತು ಮುಂದುವರಿದು, ವಿಜಯನಗರದಿಂದ ಸದರಿ ಸ್ವತ್ತು 5 ಕಿ.ಮೀ. ದೂರದಲ್ಲಿದೆ ಎಂಬ ಸೂಚನೆಯನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆದಿದ್ದಾನೆ.

16. ಪ್ರಶ್ನಿತ ನಿವೇಶನವು ಮೈಸೂರು ರಸ್ತೆ, ಹೊರ ವರ್ತುಲ ರಸ್ತೆ, ಕಾರ್ಡ್ ರಸ್ತೆಗೆ ಅತ್ಯಂತ ಹತ್ತಿರದಲ್ಲಿದೆ ಮತ್ತು ಸದರಿ ಪ್ರದೇಶವು ವಸತಿ ಕಟ್ಟಡಗಳು, ವಸತಿಯೇತರ ಕಟ್ಟಡ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳು, ಹಲವಾರು ಕಲ್ಯಾಣ ಮಂಟಪಗಳು, ಶಾಲೆಗಳು, ಕಾಲೇಜುಗಳು, ಅಂಚೆ ಕಚೇರಿ, ನರ್ಸಿಂಗ್ ಹೋಮ್‌ಗಳು, ಮೆಟ್ರೋ ನಿಲ್ದಾಣ, ಹಲವಾರು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಸ್ಥೆಗಳು ಹಾಗೂ ಕೇಂದ್ರ ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಿ ಕಚೇರಿಗಳಿಂದ ಸುತ್ತುವರಿದ ಮತ್ತು ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೌಲ್ಯ ಹಾಗೂ ಕ್ಷಮತೆಯು ಸದರಿ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಅತ್ಯಂತ ಹೆಚ್ಚಿದೆ ಎಂಬುದನ್ನು ಸಾಬೀತುಪಡಿಸಲು ಪ್ರಾ.ಸಾ. ಮಂಡಿಸಿದ ಸಾಕ್ಷ್ಯದಲ್ಲಿ ಏನನ್ನೂ ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹೆಚ್ಚಿನ ಸಾಕ್ಷ್ಯವಾಗಿ ತನ್ನ ವಾದದ ಸಮರ್ಥನೆಯಲ್ಲಿ ಕೆಲವು ಹೆಚ್ಚಿನ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳೊಂದಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 03.03.2016 ರಂದು ಅಪೀಲುದಾರನು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಅಫಿಡಾವಿಟ್‌ಅನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾನೆ ಎಂದು ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದು ಸಹ ಸುಸಂಗತವಾಗಿದೆ. ಅಫಿಡಾವಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ, ಆರ್ಜಿಸಿದ ಸ್ವತ್ತು ಮೂರು ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದು, ವಾಣಿಜ್ಯ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಲಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ವಿಶೇಷ ಭೂಸ್ವಾಧೀನಾಧಿಕಾರಿಯು ಹೊರಡಿಸಿದ ಐತಿರ್ಪನ್ನು ಮಾರ್ಪಾಡುಗಳಿಸಿ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿಸಲು ಹಾಗೂ ನಿಶಾನೆ ಪಿ .9 ರಿಂದ 16 ರವರೆಗಿನ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಲು ಮನವಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ವಿಷಾದವೆಂದರೆ, ಹೆಚ್ಚಿನ ಸಾಕ್ಷ್ಯಕ್ಕೆ ಮತ್ತು ನಿಶಾನೆ ಪಿ .9 ರಿಂದ 16 ರವರೆಗಿನ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಹಾಗೆ ಎದುರುದಾರರು ಕ್ಷೇಮುದಾರನನ್ನು ಪಾಟಿ-ಸವಾಲು ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಕ್ಷೇಮುದಾರನ ಕ್ಷೇಮನ್ನು ಸಾಬೀತುಪಡಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ, ಎದುರುದಾರರು ಯಾವುದೇ ಮೌಖಿಕ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ದಸ್ತಾವೇಜೀಯ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನಾಗಲಿ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.

17. ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿನ ಎಲ್ಲಾ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಎಚ್ಚರಿಕೆಯಿಂದ ಅವಲೋಕಿಸಿದ ನಂತರ, ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಆರ್ಜಿಸಿದ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾಲೀಕನಾಗಿದ್ದಾನೆ, ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು ಸದರಿ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,200/- ರೂ.ಗಳಿಗೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ ಮತ್ತು ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,653/- ರೂ.ಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿಸಿ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂಬುದು ವಿವಾದವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಪೀಲುದಾರನ/ಕ್ಷೇಮುದಾರನ ಅಹವಾಲೆಂದರೆ, ಸ್ವತ್ತು ಅತ್ಯಂತ ಕ್ಷಮತೆಯುಳ್ಳ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿದ್ದು, ಮೂರು ಕಡೆ ರಸ್ತೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿದೆ ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಸ್ಥೆಗಳಿಂದ ಸುತ್ತುವರಿದಿದೆ ಹಾಗೂ ಜಮೀನಿನ ಮುಕ್ತ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 4,500/ ರೂ.ಗಳಿಂದ 5,000/- ರೂ.ಗಳಿಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಾಗಿದೆ. ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಮುಖ್ಯ ದಸ್ತಾವೇಜು ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1-ದಿನಾಂಕ:28.04.2006 ರ ನೋಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯಪತ್ರ ಮತ್ತು ನಿಶಾನೆ ಪಿ .15-ಸರ್ಕಾರವು ಹೊರಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ: 17.04.2007 ರ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಸದರಿ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪರಿಗಣಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವಂತೆ, ದಿನಾಂಕ: 17.04.2007 ರ ಅಧಿಸೂಚನೆಯ ಮೂಲಕ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು, ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತಿನ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 3,500/- ರೂ.ಗಳ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿತ್ತು ಎಂಬ ಸಂಗತಿಯನ್ನು ಎದುರುದಾರರು ವಿವಾದಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.

18. ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ತನ್ನ ನಿರ್ಣಯವನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ದಾಖಲಿಸಿದೆ:

' ಪ್ರಾ.ಸಾ.!ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷ್ಯದಲ್ಲಿ, ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನು, ಆತನ ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ನಿವೇಶನದ ಸುತ್ತ ಮೂರು ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿದೆ ಎಂದು ನೇರವಾಗಿ ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನುಡಿದಿದ್ದಾನೆ. ಸದರಿ ಸಂಗತಿಯನ್ನು ನಿಶಾನೆ ಪಿ .2 ರಲ್ಲಿ ಗುರುತಿಸಲಾದ ದಾನಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಸಹ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾಗಿದೆ. 2 ನೇ ಎದುರುದಾರರ ಪರವಾಗಿ, ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.ಈತನನ್ನು ದೀರ್ಘವಾಗಿ ಪಾಟಿ-ಸವಾಲು ಮಾಡಿದಾಗ್ಯೂ, ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನು ಅದರ ಮೂರು ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿದೆ ಮತ್ತು ಅದು ಕೃಷಿಯೇತರ ವಸತಿ ನಿವೇಶನವಾಗಿದೆ, ಅದನ್ನು ವಾಣಿಜ್ಯ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿಯೂ ಬಳಸಬಹುದಿತ್ತು ಎಂಬ ಆತನ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ನಂಬದಿರಲು ಅಥವಾ ಒಪ್ಪದಿರಲು ಆತನ ಬಾಯಿಯಿಂದ ಏನನ್ನು ಹೊರತೆಗೆಯಲಾಗಲಿಲ್ಲ. ಇದಲ್ಲದೆ, ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು. ದಿನಾಂಕ: 03.03.2016 ರಂದು ತನ್ನ ಹೆಚ್ಚಿನ ಪಾಟಿ-ಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ

ಉತ್ತರಿಸುವಾಗ ಮತ್ತು ನಿಶಾನೆ ಪಿ .9 ರಿಂದ 16 ರವರೆಗಿನ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಿದಾಗ, ಎದುರುದಾರರು ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು .1 ನ್ನು ಪಾಟಿ-ಸವಾಲು ಮಾಡಲೇ ಇಲ್ಲ. ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ರ ಮೇರೆಗೆ ನಿವೇಶನ ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡ ಮಾರಾಟದ ಅಂದಾಜು ಮೌಲ್ಯವು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 2,362/- ರೂ.ಗಳಾಗುತ್ತದೆ.ಪ್ರಾ.ಸಾ .1, ತನ್ನ ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆಯಲ್ಲಿ, ಮೈಸೂರು ರಸ್ತೆ, ಹೊರ ವರ್ತುಲ ರಸ್ತೆ ಮತ್ತು ಕಾರ್ಡ್ ರಸ್ತೆಗಳು ಸ್ವಾಧೀನ ಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನಿನ ಹತ್ತಿರದಲ್ಲಿದ್ದು, ಸದರಿ ಜಮೀನು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದಿದ ಪ್ರದೇಶವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾನೆ.ಇದಲ್ಲದೆ, ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು., ತನ್ನ ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆಯಲ್ಲಿ, ವಸತಿ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳು, ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳು, ಹಲವಾರು ಕಲ್ಯಾಣ ಮಂಟಪಗಳು, ಶಾಲೆಗಳು ಮತ್ತು ಕಾಲೇಜುಗಳು, ಅಂಚೆ ಕಚೇರಿ, ನರ್ಸಿಂಗ್ ಹೋಮ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಪೆಟ್ರೋಲ್ ಬಂಕ್‌ಗಳು, ಹೊಟೆಲ್‌ಗಳು, ನರ್ಸಿಂಗ್ ಹೋಮ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಹಲವಾರು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಸ್ಥೆಗಳು, ಬ್ಯಾಂಕುಗಳು ಹಾಗೂ ಹಲವಾರು ಕೇಂದ್ರ ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಿ ಕಚೇರಿಗಳು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ನಿವೇಶನಕ್ಕೆ ಅತ್ಯಂತ ಹತ್ತಿರದಲ್ಲಿದೆ ಎಂದು ಸಹ ಹೇಳಿದ್ದಾನೆ.2 ನೇ ಎದುರುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು .1 ನ್ನು ಪಾಟಿ-ಸವಾಲು ಮಾಡುವಾಗ, ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ನಿವೇಶನವನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅನುಮತಿಯೊಂದಿಗೆ ರೂಪಿಸಿದ ಬಡಾವಣೆಯಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾಗಿತ್ತು ಎಂದು ಸಾಕ್ಷ್ಯ ಎ ಹೇಳಿದ್ದಾನೆ.ಪಾಟಿ-ಸವಾಲು ಮಾಡಿದಾಗ ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು .1, ನಿಶಾನೆ ಪಿ.1 ರ ಮೇರೆಗೆ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾರಾಟದ ಸಮಯದಲ್ಲಿ, ಅದರಲ್ಲಿ ಮನೆ ಇತ್ತು ಎಂದು ಸಾಕ್ಷ್ಯ ಹೇಳಿದ್ದಾನೆ.ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು .1 ನ್ನು ಪಾಟಿ-ಸವಾಲು ಮಾಡಿದಾಗೂ, ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನು ಅತ್ಯಂತ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದಿದ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿದ್ದು, ಅದನ್ನು ಸುತ್ತುವರಿದ ಪ್ರದೇಶವು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದಿದೆ ಮತ್ತು ಸರ್ಕಾರಿ ಕಚೇರಿಗಳು, ವಸತಿ ಕಟ್ಟಡಗಳು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನಿನ ಹತ್ತಿರದಲ್ಲಿದೆ ಎಂದು ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆಯಲ್ಲಿ ನೀಡಿದ ಆತನ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಪಾಟಿ-ಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ಬದಲಾಯಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.ಆದುದರಿಂದ, ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನು, ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯೊಳಗೆ ಇರುವ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯಾದ ಪ್ರದೇಶದ ಎಲ್ಲಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಹೊಂದಿದ ಜಮೀನು ಎಂದು ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಡುವಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಹಿಂಜರಿಕೆ ಇಲ್ಲ."

19. ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತನ್ನು, ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ನೌಕರರ ವಸತಿ ಸಹಕಾರ ಸಂಘ ನಿಯಮಿತ ಮತ್ತು ಬಿನ್ನಿ ಮಿಲ್ ನೌಕರರ ವಸತಿ ಸಹಕಾರ ಸಂಘ ನಿಯಮಿತ ಬಡಾವಣೆಗಳನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸುವ ರಸ್ತೆ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದ್ದು, ಕ್ಷೇಮುದಾರನ ಜಮೀನನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳದೆ, ಸದರಿ ರಸ್ತೆ ನಿರ್ಮಾಣ ಮಾಡುವುದು ಅಸಾಧ್ಯವಾಗಿತ್ತು ಎಂಬುದು ಸಹ ವಿವಾದವಾಗಿಲ್ಲ.ಆದ್ದರಿಂದ, ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಸ್ವತ್ತು ನಿರುಪಾಧಿಕವಾಗಿ ಸದರಿ ಎರಡು ಬಡಾವಣೆಗಳನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸುವ ರಸ್ತೆ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕಾಗಿ ಅವಶ್ಯಕವಾಗಿತ್ತು.ಆದ್ದರಿಂದ, ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಸ್ವತ್ತು ಅತ್ಯಂತ ಅವಶ್ಯಕವಾಗಿತ್ತು.ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತು, ವಸತಿ ಕಟ್ಟಡಗಳು, ವಸತಿಯೇತರ ಕಟ್ಟಡ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳು, ಹಲವಾರು ಕಲ್ಯಾಣ ಮಂಟಪಗಳು, ಶಾಲೆಗಳು, ಕಾಲೇಜುಗಳು, ಅಂಚೆ ಕಚೇರಿ, ನರ್ಸಿಂಗ್ ಹೋಮ್‌ಗಳು, ಮೆಟ್ರೋ ನಿಲ್ದಾಣ, ಹಲವಾರು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಸ್ಥೆಗಳು ಹಾಗೂ ಕೇಂದ್ರ ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಿ ಕಚೇರಿಗಳಿಂದ ಸುತ್ತುವರಿದಿದೆ ಎಂದು ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾನೆ.ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 3,500/- ರೂ.ಗಳಂತೆ ಪಶ್ಚಿಮ ಜಮೀನಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿ ನಿಶಾನೆ ಪಿ .15 ನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿತ್ತು ೨೦ ಬುದು ಸಹ ವಿವಾದವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ.ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು, ಅಪೀಲುದಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಯು ಅವಲಂಬಿಸಿದ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಪರಾಮರ್ಶಿಸದೆ, ನಿಶಾನೆ ಪಿ.1 ರ ಮೇರೆಗೆ ಮಾರಾಟ ಪ್ರತಿಫಲ ಮೊತ್ತವನ್ನಾಧರಿಸಿ, ನಿವೇಶನದಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಿಸಿದ ಕಟ್ಟಡದ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಪ್ರತಿಫಲದ ಶೇಕಡ 30 ರಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕಡಿತಗೊಳಿಸಿದ ನಂತರ, ಪತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,653/- ರೂ.ಗಳ ಐತೀರ್ಪು ನೀಡಿದೆ.ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ನಿರ್ಧರಿಸಿದ ಮೌಲ್ಯ ಮತ್ತು ಲೆಕ್ಕವು ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ನ್ನು ಆಧರಿಸಿದೆ.ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ರಲ್ಲಿರುವ ಸ್ವತ್ತು ಶುದ್ಧ ವಸತಿ ನಿವೇಶನವಾಗಿದ್ದರೆ, ಪ್ರಸ್ತುತ ಅಪೀಲಿನಲ್ಲಿನ ಸ್ವತ್ತು ಮೂರು ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಗಳಿಂದ ಸುತ್ತುವರಿದಿರುವ ನಿವೇಶನವಾಗಿದೆ.ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವಂತೆ, ಪ್ರಸ್ತುತ ಜಮೀನಿನ ಭಾಗವನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳದೆ, ಮೇಲೆ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಿದ ಎರಡು ಬಡಾವಣೆಗಳನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸುವ ರಸ್ತೆಯನ್ನು ನಿರ್ಮಾಣ ಮಾಡುವುದು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.ಆದುದರಿಂದ, ಸದರಿ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ವಾಣಿಜ್ಯ ಬಳಕೆಗೆ ಪರಿವರ್ತನೆ ಮಾಡದಿದ್ದಾಗೂ, ಯಾವುದೇ ಇತರ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಮನಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕಾದ ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯೊಳಗಿನ ಎಲ್ಲಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳಿರುವ ಅತ್ಯಂತ ಕ್ಷಮತೆಯುಳ್ಳ ಸ್ವತ್ತಾಗಿದೆ.

20. ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವಂತೆ, ನಿಶಾನೆ ಪಿ .9 ರಿಂದ 16 ರವರೆಗಿನ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸುವ ಮೂಲಕ ಪ್ರಾ.ಸಾ .1 ಮಂಡಿಸಿದ ಹೆಚ್ಚಿನ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಪಾಟಿ ಸವಾಲು ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಾ.ಸಾ .1 ಈತನ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಹೇಳಿಕೆಗಳು ಸ್ಥಿರವಾಗಿಯೇ ಉಳಿದಿವೆ.ಸ್ವತ್ತು ಅತ್ಯಂತ ಸಮರ್ಥ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಎಂಬ ಹೇಳಿಕೆಯನ್ನು ನಾಸಾಬೀತುಪಡಿಸಲು ಎದುರುದಾರರು ಯಾವುದೇ ಮುಖ್ಯ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ, ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿನಿಯಮದ 23 ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪದ್ಯಾಲೋಚಿಸಿದಂತೆ ನ್ಯಾಯಯುತ ಮತ್ತು ಸೂಕ್ತ ಪರಿಹಾರ ನೀಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು.ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು, ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ರಿಂದ ಪಿ .16 ರವರೆಗಿನ ಮುಖ್ಯ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಉಪೇಕ್ಷಿಸಿ, ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,653/- ರೂ.ಗಳ ಐತೀರ್ಪು ನೀಡುವಲ್ಲಿ ತಪ್ಪಾಗಿ ಕ್ರಮ ಜರುಗಿಸಿದೆ.ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ರಿಂದ ಪಿ .16 ರ ಪ್ರಕಾರ ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಅಧಿಕೃತತೆಯನ್ನು ಎದುರುದಾರರು ವಿವಾದಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.ಆದುದರಿಂದ, ಕ್ಷೇಮುದಾರನಿಗೆ ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 1,653/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ನೀಡುವಲ್ಲಿ, ಪರಾಮರ್ಶನಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ನ್ಯಾಯಯುತವಾಗಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಪರಿಹಾರ ಹೆಚ್ಚಳದ ವಾದವನ್ನು ಸಮರ್ಥಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾನೆ.

21. 2 ನೇ ಎದುರುದಾರರು-ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯು ಆಕ್ಷೇಪಣೆಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನೂ ಮಂಡಿಸಿಲ್ಲ ಅಥವಾ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನೂ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂಬುದು ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದು ಸಹ ಸುಸಂಗತವಾಗಿದೆ.1 ನೇ ಎದುರುದಾರರು-ವಿಶೇಷ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಅಧಿಕಾರಿಯು, ಕ್ಷೇಮುದಾರನ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸಾಕ್ಷ್ಯ ಕುರಿತಂತೆ ಆತನನ್ನು ಪಾಟಿ-ಸವಾಲು ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

22. ಎದುರುದಾರರು ಯಾವುದೇ ಪ್ರತಿಕೂಲ ಮುಖ್ಯ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿಲ್ಲದೆ ಇರುವುದರಿಂದ, ಸದರಿ ಸ್ವತ್ತು ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯೊಳಗೆ ಉತ್ತಮ ರಸ್ತೆ ಸಂಪರ್ಕದ ನಡುವೆ ಇರುವ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದಿದ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಇದ್ದು, ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳು, ಹಲವಾರು ಕಲ್ಯಾಣ ಮಂಟಪಗಳು, ಶಾಲೆಗಳು, ಕಾಲೇಜುಗಳು, ಅಂಚೆ ಕಚೇರಿ, ನರ್ಸಿಂಗ್ ಹೋಮ್‌ಗಳು, ಮೆಟ್ರೋ ನಿಲ್ದಾಣ, ಹಲವಾರು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಸ್ಥೆಗಳು ಹಾಗೂ ಕೇಂದ್ರ ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಿ ಕಚೇರಿಗಳಿಂದ ಸುತ್ತವರಿದಿರುವ ಅತ್ಯಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕ್ಷಮತೆಯುಳ್ಳ ಸ್ವತ್ತಾಗಿದೆ ಎಂಬ ಸಂಗತಿಯನ್ನು ಪರಿಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು, ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಹೆಚ್ಚಿನ ಪರಿಹಾರದ ಹೆಚ್ಚಳಕ್ಕೆ ಅರ್ಹನಿದ್ದಾನೆಂದು ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಡಲಾಗಿದೆ.

IV.ಮುಕ್ತಾಯ

23. ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವಂತೆ ಪ್ರಸ್ತುತ ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿ, ಪ್ರಾ.ಸಾ.] ಈತನ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಮತ್ತು ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ರಿಂದ 16 ರವರೆಗಿನ ಮುಖ್ಯ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಕೇಮುದಾರನು 9, ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ ಸ್ವತ್ತು ಉತ್ತಮವಾಗಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದಿದ ಪ್ರದೇಶದ ನಡುವಿದ್ದು, ಸದರಿ ಪ್ರದೇಶದ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯೊಳಗೆ ಎಲ್ಲಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಲಭ್ಯವಿವೆ ಎಂಬ ಕಾರಣದ ಮೇರೆಗೆ ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 4,500/- ರೂ.ಗಳಿಂದ 5,000/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕ್ಷೇಮು ಮಾಡಿದ್ದಾನೆ.ಎದುರುದಾರರು ಯಾವುದೇ ಪ್ರತಿಕೂಲ ಸಾಕ್ಷ್ಯಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿಲ್ಲದಿರುವುದರಿಂದ ಹಾಗೂ ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ರಿಂದ 16 ರವರೆಗಿನ ಮುಖ್ಯ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಪ್ರಾ.ಸಾ .1 ಈತನ ಮೌಖಿಕ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು, ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿದಿನಾಂಕ: 28.04.2006 ರ ನಿಶಾನೆ ಪಿ .1 ನ್ನು ಹಾಗೂ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತು ಮತ್ತು ಸುತ್ತಮುತ್ತಲಿನ ಪ್ರದೇಶದ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 3,500/- ರೂ.ಗಳ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿರುವ ಮುದ್ರಾಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯು ಹೊರಡಿಸಿರುವದಿನಾಂಕ: 17.04.2007 ರ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಯಾದ ನಿಶಾನೆ ಪಿ .15 ನ್ನು ಪರಿಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಮತ್ತು ಸ್ವತ್ತು ಅತ್ಯಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕ್ಷಮತೆಯುಳ್ಳದ್ದಾಗಿರುವುದರಿಂದ, ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 3,000/- ರೂ.ಗಳು ನ್ಯಾಯಯುತ ಮತ್ತು ಸೂಕ್ತ ಪರಿಹಾರವೆಂಬುದು ನಮ್ಮ ಪರಿಗಣಿತ ಅಭಿಪ್ರಾಯವಾಗಿದೆ.

24. ಈ ಸಂಬಂಧದಲ್ಲಿ, ನಮ್ಮ ಅಭಿಪ್ರಾಯವು, ಯು.ಪಿ. ಆವಾಸ್ ಆವಾಮ್ ವಿಕಾಸ್ ಪರಿಷತ್ -ವಿರುದ್ಧ-ಆಶಾ ರಾಮ್ (ಡಿ) ಕಾನೂನು ಪ್ರತಿನಿಧಿಗಳ ಮೂಲಕ ಮತ್ತು ಇತರರು 1 ' ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಪ್ರಾಸ್ತಾವಿಕ ಅಭಿಪ್ರಾಯದಿಂದ ಸಮರ್ಥಿತವಾಗಿದ್ದು, ಅದರ 30 ನೇ ಕಂಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಡಲಾಗಿದೆ:

"ಜಮೀನಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸಲು ಪರಿಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಪ್ರಮುಖ ಸಂಗತಿಗಳಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನಪಡಿಸಿಕೊಂಡ ಜಮೀನಿನ ಕ್ಷಮತೆಯೂ ಒಂದು ಅಂಶವಾಗಿದೆ. ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಕ್ಷಮತೆಯು ಬದಲಾಗುವುದಕ್ಕೆ ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದುವುದಕ್ಕೆ ಇರುವ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಅಥವಾ ಸಾಧ್ಯತೆಯನ್ನು ವಾಸ್ತವಿಕ ಸ್ಥಿತಿಯಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸುತ್ತದೆ. ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು, ಅದರ ಪ್ರಸ್ತುತ ಅನುಕೂಲತೆಗಳೊಂದಿಗೆ ಪ್ರಸ್ತುತ ಸ್ಥಿತಿಗತಿಗಳ ಮತ್ತು ಅದರ ಅತ್ಯಂತ ಅನುಕೂಲಕರ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮುಂದುವರಿಸಿದಾಗ ಅದರ ಕ್ಷಮತೆಯ ಸಾಧ್ಯತೆ ಕಡೆಗೆ ಯುಕ್ತ ಗಮನ ನೀಡುವಾಗ ನಿರ್ಧರಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಜಮೀನು, ಕ್ಷಮತೆಯು ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಹೊಂದಿದೆಯೇ ಅಥವಾ ಇಲ್ಲವೇ ಎಂಬ ಪ್ರಶ್ನೆಯು ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಅದನ್ನು ಯಾವ ಪರಿಸ್ಥಿತಿ, ಸನ್ನಿವೇಶ, ಬಳಕೆಯಲ್ಲಿ ಇರಿಸಲಾಗುವುದೋ ಅಥವಾ ಅದರ ಯುಕ್ತ ಸಾಮರ್ಥ್ಯವನ್ನು ಇರಿಸಲಾಗಿದೆಯೋ ಅದನ್ನು ಹಾಗೂ ವಸತಿ, ವಾಣಿಜ್ಯ ಅಥವಾ ಕೈಗಾರಿಕಾ ಪ್ರದೇಶಗಳಿಗೆ/ಸಂಸ್ಥೆಗಳಿಗೆ ಅದು ಇರುವ ಸಾಮೀಪ್ಯವನ್ನವಲಂಬಿಸಿರುತ್ತದೆ. ನೀರು, ವಿದ್ಯುಚ್ಛಕ್ತಿ ಅಷ್ಟೇ ಅಲ್ಲದೆ ಅವುಗಳನ್ನು ಮತ್ತಷ್ಟು ವಿಸ್ತರಿಸುವ ಸಾಧ್ಯತೆಯಂಥ ಪ್ರಸ್ತುತ ಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು, ಉದಾಹರಣೆಗೆ ಹತ್ತಿರದ ಪಟ್ಟಣವು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದುತ್ತಿರುವುದೇ ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯ ನಿರೀಕ್ಷೆ ಎ ಹೊಂದಿದೆಯೇ ಎಂಬುದನ್ನು ಪರಿಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದು ಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದು ಆ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಲಭ್ಯವಿರುವ ಸಂಪರ್ಕ ಮತ್ತು ಸಮಗ್ರ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯನ್ನು ಸಹ ಅವಲಂಬಿಸಿರುತ್ತದೆ. "

25. ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ, ಪ್ರಸ್ತುತ ಸಂಕೀರ್ಣ ಪ್ರಥಮ ಅಪೀಲಿನಲ್ಲಿ ಪರಿಗಣನೆಗೆ ಉದ್ಯವಿಸಿದ ಅಂಶಕ್ಕೆ, ಅಪೀಲುದಾರನು/ಕ್ಷೇಮುದಾರನು ಮತ್ತಷ್ಟು ಪರಿಹಾರ ಹೆಚ್ಚಳವನ್ನು ಸಮರ್ಥಿಸಿಕೊಂಡಿರುವನೆಂದು ನಿರ್ಣಯಿಸಿ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಉತ್ತರಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

VII. ಫಲತಾಂಶ

26. ಮೇಲಿನ ಚರ್ಚೆಯ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ, ನಾವು ಈ ಮುಂದಿನಂತೆ ಆದೇಶ ಹೊರಡಿಸುತ್ತೇವೆ:

ಆದೇಶ

(6) ಸಂಕೀರ್ಣ ಪ್ರಥಮ ಅಪೀಲನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಪುರಸ್ಕರಿಸಲಾಗಿದೆ.

(ii) ಬೆಂಗಳೂರಿನ II ನೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ನಗರ ಸಿವಿಲ್ ಮತ್ತು ಸತ್ರ D ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರ (ಸಿಸಿಹೆಚ್ ಸಂಖ್ಯೆ 17) ಕಡತದಲ್ಲಿನ ಎಲ್‌ಎಸಿಸಂಖ್ಯೆ: 139/2007 ರಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ 18-9-2018ರಂದು ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಶ್ನಿತ ತೀರ್ಪನ್ನು ಮತ್ತು ಐತೀರ್ಪನ್ನು ಈ ಮೂಲಕ ಮಾರ್ಪಾಡುಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ.

(iii) ಅಪೀಲುದಾರನು/ಕ್ಷೇಮುದಾರನು, ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಶಾಸನಾತ್ಮಕ ಪ್ರಯೋಜನ ಸಹಿತ ಪ್ರತಿ ಚದರ ಅಡಿಗೆ 3,000/- ರೂ.ಗಳ ದರದಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಹಕ್ಕುಳ್ಳವನಾಗಿದ್ದಾನೆ.

ತದನುಸಾರವಾಗಿ ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.