సర్వోన్నత న్యాయస్థాన నివేదికలు

ఎస్ఎంటీ. బసవ మరియు ఇతరులు ETC.

వర్సెస్

ఎస్. పి. ఎల్. ల్యాండ్ అక్విజిషన్ ఆఫీసర్, మరియు ఇతరులు.

1996

మార్చి, 15

[కె. రామస్వామి మరియు జి. టి. ననావతి,న్యాయమూర్తులు.]

భూసేకరణ చట్టము, 1894:

భూసేకరణ-నష్టపరిహారం-మార్కెట్ విలువ నిర్ధారణ-అభివృద్ధి ఛార్జీలకు మినహాయింపు-అనుమతించిన పరిధి-పలు నిర్ణయాల్లో సుప్రీంకోర్టు అనుమతించిన 33-113 నుంచి 53% వరకు మినహాయింపు-అభివృద్ధి జరగని ప్రాంతంలో సేకరించిన భూమి-ఎక్కువ సమయం పట్టే అవకాశం-పరిహారం కోసం సేల్ డీడ్ పై ఆధారపడటం-సేకరణలో ఉన్న భూమికి దూరంగా ఉన్న సేల్ డీడ్ కింద ఉన్న భూమి-అభివృద్ధికి చాలా సంవత్సరాలు పట్టే అవకాశం ఉంది. నష్టపరిహారం నిర్ణయించడంలో 12% అంటే 53% మరియు 12% అదనపు మినహాయింపును అనుమతించింది- హైకోర్టు ఆమోదించిన సూత్రాలు చట్టవిరుద్ధం కాదు.

కె. వసుంధరా దేవి వర్సెస్. రెవెన్యూ డివిజనల్ ఆఫీసర్, LAO, [1995] 5 SCC 426, ఆధారపడ్డారు.

సివిల్ అప్పీలు అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెం. 2209-12/1993

కర్ణాటక హై కోర్టు యొక్క 25.9.92 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి Misc.F.A. నెం. 677-79 మరియు 1989 నాటి 681లో ఉద్భవించినది.

కె. మాధవ రెడ్డి, ఎస్ఎస్ జవాలి, జిఎల్ సంఘి, డి. దేవ్, ఆనంద్ ఎ. మగదుమ్, ఇసి విద్యా సాగర్, గోపాల్ సింగ్, టివి రత్నం, శ్రీమతి కిరణ్ సూరి, బిజి శ్రీధరన్, జివి చంద్రశేఖర్, పిపి సింగ్, పి మహాలే, ఎస్కె కుల్కర్-ని, ఎంటి జార్జ్ మరియు శ్రీమతి సంగీత కుమార్ హాజరైన పార్టీలకు.

కోర్టు యొక్క ఈ క్రింది ఉత్తర్వు జారీ చేయబడింది:

1894 భూసేకరణ చట్టంలోని సెక్షన్ 4(1) (సంక్షిప్తంగా చెప్పాలంటే 'చట్టం') కింద 194 ఎకరాల భూమిని (ఇందులో 33 ఎకరాలు) స్వాధీనం చేసుకోవడం ఈ అప్పీళ్లలో అంశం) ధార్వాడ్ సమీపంలో పారిశ్రామిక అభివృద్ధి కోసం 1981 అక్టోబరు 30న ప్రచురితమైంది.

భూసేకరణ అధికారి 1985 ఆగస్టు 22న ఇచ్చిన తీర్పు ప్రకారం రూ.8 వేల నుంచి రూ.8 వేల వరకు నష్టపరిహారం చెల్లించారు. దీనిపై స్పందించిన సివిల్ కోర్టు 1988 అక్టోబర్ 11న ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వుల ప్రకారం నష్టపరిహారాన్ని చదరపు అడుగుకు రూ.1.72కు పెంచి ఎకరాకు రూ.74,953గా నిర్ణయించింది. FMA నెం 575/89 లో ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వులపై అప్పీల్ చేసిన హైకోర్టు నష్టపరిహారాన్ని ఎకరాకు రూ.56 వేలకు కుదించింది. అందువల్ల, ఈ అభ్యర్థనను మరింత పెంచాలని హక్కుదారులు కోరుతున్నారు. పరిహారం పెంపుపై అప్పీళ్లు దాఖలు చేయాలని రాష్ట్రం భావించినప్పటికీ, వారి స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్లను ఈ కోర్టు తోసిపుచ్చింది.

పిటిషనర్ల తరఫు సీనియర్ న్యాయవాది కె.మాధవరెడ్డి వాదనలు వినిపిస్తూ 53 శాతం కోత సమంజసమేనని, అయితే అభివృద్ధి ఛార్జీలకు హైకోర్టు 65 శాతం కోత విధించడం సరైన సూత్రం కాదన్నారు. అందువల్ల దాన్ని తగ్గించడంలో హైకోర్టు శాసనముపరమైన పొరపాటు చేసింది. సేకరించిన భూములు జాతీయ రహదారికి ఆనుకుని ఉన్నప్పుడు, భూసేకరణకు పరిహారం ఇచ్చినప్పటికీ, ఈ కేసులో నోటిఫికేషన్ వెలువడిన తేదీ తర్వాత, కులకర్ణి కేసులో కేవలం రూ.67,200 ఎకరాల చొప్పున మంజూరు చేసిన భూములకు పిటిషనర్లు కూడా అదే ప్రయోజనానికి అర్హులని ఆయన వాదించారు. అందువల్ల ఎకరాకు రూ.56 వేల చొప్పున పరిహారం నిర్ణయించడంలో హైకోర్టు తప్పు చేసింది. ప్రతివాదుల తరఫు సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ సంఘీ ఈ వాదనను ప్రతిఘటించారు.

మన పరిశీలనను ఇచ్చిన తరువాత, ఈ విషయము తలెత్తుతుంది –

ఎకరాకు రూ.56 వేల చొప్పున పరిహారం నిర్ణయించడంలో హైకోర్టు శాసనముపరమైన పొరపాటు చేసిందా? పరిహారాన్ని నిర్ణయించడంలో మినహాయింపుల సూత్రంపై, కె వసుంధర దేవి వర్సెస్ రెవెన్యూ డివిజనల్ ఆఫీసర్, లావో, [1995] 5 పి ఎస్ సిసి 426 లోని ఈ కోర్టు

మొత్తం కేసు చట్టాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుంది మరియు మొదటగా, చిన్న భూములకు సంబంధించిన అమ్మకాలు నిజమైనవి మరియు విశ్వసనీయమైనవా మరియు అవి పోల్చదగిన భూములకు సంబంధించినవా అని కోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకోవాలని పేర్కొంది. అటువంటి అమ్మకాలు నిజమైనవి మరియు విశ్వసనీయమైనవి మరియు భూములు పోల్చదగిన లక్షణాలను కలిగి ఉన్నాయని కోర్టు కనుగొన్నట్లయితే, పెద్ద ట్రాక్ల భూమి యొక్క న్యాయమైన మరియు న్యాయమైన మార్కెట్ విలువకు రావడానికి తగినంత కోత విధించాలి. న్యాయమైన మరియు తగిన నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి నిజమైన అభివృద్ధికి సమయం మరియు అభివృద్ధి కోసం నిరీక్షణ వ్యవధి కూడా సంబంధిత పరిగణనలోకి తీసుకోబడతాయి. ప్రతి కేసు దాని స్వంత వాస్తవాలపై ఆధారపడి ఉంటుంది. అభివృద్ధి ఛార్జీల తగ్గింపు కోసం, అభివృద్ధి స్వభావం, పరిస్థితులు, భూమి స్వభావం, రోడ్లు, సేవారంగం, విద్యుత్, పార్కులు, నీరు మొదలైన వాటి కోసం బిల్డింగ్ రూల్స్ ప్రకారం కేటాయించాల్సిన భూమి, ఇతర సంబంధిత అన్ని పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. ఈ కేసులో హైకోర్టు నమోదు చేసిన వాస్తవాలు ఏమిటంటే ఎక్స్ పీ-10 సేల్ డీడ్ నమ్మదగిన అమ్మకమేనని, అయితే ఇది ఎల్ కేఎం కంటే ఎక్కువ దూరంలో ఉన్న చిన్న ప్లాట్ కు సంబంధించింది. ఈ ప్రాంతంలోని భూమిని అభివృద్ధి చేయలేదని, ఆ ప్రాంతం వైపు ఎలాంటి అభివృద్ధి జరగలేదని గుర్తించారు. ఆ భూములను అభివృద్ధి చేయడానికి సంవత్సరాలు పడుతుందని, అయితే ఆ భూములను వ్యవసాయేతర అవసరాలకు ఉపయోగించే సామర్థ్యం ఉందని హైకోర్టు పేర్కొంది. ఈ ఫలితాలపై హైకోర్టు ఎక్స్ పీ-10 కింద మార్కెట్ విలువ ఒక్కటే ఆధారం కాదని, అయితే అభివృద్ధిని దృష్టిలో ఉంచుకుని 65 శాతం కోత విధించి రూ.56,000 చొప్పున నష్టపరిహారం పొందే అవకాశం ఉందని పేర్కొంది. అభివృద్ధి ఛార్జీలకు సంబంధించి, 33-1/3 నుండి 53% మధ్య తగ్గింపు ఈ కోర్టు అనేక తీర్పులలో చెల్లుబాటు అవుతుందని పేర్కొంది. వసుంధర దేవి విషయంలో 63% తగ్గింపును సమర్థించారు. భూముల అభివృద్ధికి ఏళ్ల తరబడి సమయం పట్టే అవకాశం ఉన్న దృష్ట్యా హైకోర్టు మరో 12 శాతం కోత విధించింది. భూసేకరణలో ఉన్న భూములకు దూరంగా ఎక్స్ పీ-10 కింద భూములు ఉన్నాయని, ఆ భూమి అభివృద్ధికి ఎక్కువ సమయం పడుతుందని, పరిహారం నిర్ణయించడంలో 12 శాతం అంటే 53 + 12 శాతం = 65 శాతం అదనపు మినహాయింపు ఇచ్చిందని హైకోర్టు స్పష్టం చేసింది. పైన పేర్కొన్న హేతుబద్ధత ఆధారంగా హైకోర్టు ఆమోదించిన సూత్రం

చట్టవిరుద్ధమని చెప్పలేం. ఈ విధంగా పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, హైకోర్టు నమోదు చేసిన తీర్పులో జోక్యం చేసుకోవడానికి లేదా పరిహారాన్ని మరింత పెంచడానికి ఎటువంటి సమర్థన లేదని మేము భావిస్తున్నాము

తదనుగుణంగా అప్పీళ్లు కొట్టివేయబదినది . ఖర్చులు లేవు.

అప్పీలు కొట్టివేయబడినది.