వి. జి. కులకర్ణి

వర్సెస్.

ద స్పెషల్ ల్యాండ్ అక్విజిషన్ ఆఫీసర్

మార్చి 15, 1996

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

భూసేకరణ చట్టం, 1894: సెక్షన్ 4(1) మరియు 23.

భూసేకరణ - నష్టపరిహారం - యొక్క నిర్ధారణ - పారిశ్రామిక అభివృద్ధి కోసం సేకరించిన భూమి - నష్టపరిహారం - రిఫరెన్స్ కోర్టు ద్వారా పెంపు - హైకోర్టు ద్వారా తగ్గింపు - యొక్క చెల్లుబాటు - హైకోర్టు నిర్ణయించిన పెండింగ్ కేసు - పెండింగ్ కేసులో నిర్ణయించిన నష్టపరిహారంపై హైకోర్టు ఆధారపడటం - నష్టపరిహారాన్ని ప్రతి ఎకరాకు రూ.56,000 చొప్పున నిర్ధారణ - పెండింగ్ కేసులో నోటిఫికేషన్ మునుపటి తేదీలో ఉన్నందున 20% అదనంగా జోడించడం - హక్కుదారుడికి న్యాయం చేయాలనే ఉద్దేశ్యంతో హైకోర్టు ఇలా చేసింది - నిర్ణయించారు హైకోర్టు అవలంబించిన విధానం ఏ చట్టవిరుద్ధం వల్ల దెబ్బతినలేదు.

న్యాయపరమైన నోటీస్ - ప్రతి సంవత్సరం భూమి యొక్క మార్కెట్ ధరను పెంచడానికి వర్తింపచేయడం - న్యాయపరమైన నోటీసు యొక్క సూత్రాన్ని అటువంటి విషయానికి విస్తరించలేము - హక్కుదారుడు సాక్ష్యాలను సమర్పించడం ద్వారా దానిని నిరూపించాలి.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నంబరు 1802/1994.

ఎఫ్. ఏ. నం. 1898/1991లో కర్ణాటక హైకోర్టు 25.9.92న ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల నుంచి.

సీనియర్ న్యాయవాదులు కె. మాధవ రెడ్డి, ఎస్. ఎస్. జావలి, జి. ఎల్. సాంఘీ, డి. దవే, వారితో పాటు న్యాయవాదులు ఆనంద్ ఏ మగదుం, ఇ. సి. విద్యాసాగర్, గోపాల్ సింగ్, టి. వి. రత్నం, శ్రీమతి కిరణ్ సూరి, బి. జి. శ్రీధరన్, జి. వి. చంద్రశేఖర్, వి. వి.

సింగ్, వి. మహలే, ఎస్. కె. కులకర్ణి, ఎం. టి. జార్జ్ మరియు శ్రీమతి సంగీత కుమార్, హాజరైన పక్షాల తరపున .

కోర్టు ఈ క్రింది ఉత్తర్వులను వెలువరించింది :

పారిశ్రామికాభివృద్ధి కోసం 20 ఎకరాల 4 గుంతల భూమిని సేకరించేందుకు భూసేకరణ చట్టం 1894 (సంక్షిప్తంగా 'చట్టం') లోని సెక్షన్ 4(1) కింద 1982 జనవరి 21న నోటిఫికేషన్ ప్రచురించబడింది. భూసేకరణ అధికారి ప్రతి ఎకరాకు రూ.8,000 చొప్పున నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించారు. రిఫరెన్స్ మీద సివిల్ కోర్టు నష్టపరిహారాన్ని చదరపు అడుగుకి రూ.8.97 కు పెంచింది, ఇది ప్రతి ఎకరానికి రూ. 3,90,000 కు పెరిగింది. అప్పీల్ పై హైకోర్టు నష్టపరిహారాన్ని ఎకరానికి రూ.67,200 కు తగ్గించింది. అందువల్ల, ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీల్.

అప్పీలుదారు తరపున సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ జావలి వాదిస్తూ, భూములు వ్యవసాయేతర వినియోగానికి అపారమైన సామర్థ్యాన్ని కలిగి ఉన్నాయని మరియు భూసేకరణలో ఉన్న భూమి వైపు ధార్వాడ్ నగరం అభివృద్ధి చెందుతోందని హైకోర్టు గమనించిన తరువాత, పరిహారాన్ని తగ్గించడంలో చట్టపరంగా తీవ్రమైన పొరపాటు చేసిందని వాదించారు. ప్రతి సంవత్సరం ధరలో 10 శాతం పెరుగుదల ఇవ్వాల్సి ఉందని హైకోర్టు ఇచ్చిన మరో తీర్పును కూడా ఆయన ప్రస్తావించారు. ఈ కేసులో, రూ.67,200 అనేది మార్కెట్ విలువ అని హైకోర్టు అభిప్రాయాన్ని అంగీకరించినప్పటికీ, మునుపటి నోటిఫికేషన్ నుండి సుమారు 10 నెలల వ్యవధి కారణంగా, అప్పీలుదారుకు 10% ఎక్కువ నష్టపరిహారాన్ని పొందడానికి అర్హత ఉంది.

అందువల్ల, ప్రశ్న ఏమిటంటే: హైకోర్టు నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించడంలో ఏదైనా చట్టపరమైన పొరపాటుకు పాల్పడిందా లేదా తప్పుడు చట్ట సూత్రాన్ని వర్తింపజేసిందా? హైకోర్టు 37వ పేరాలో ఎక్జిబిట్స్ పి -2 నుండి పి-7 వరకు అమ్మకపు పత్రాలు 1985 సంవత్సరానికి చెందినవని, అంటే, సెక్షన్ 4(1) కింద ప్రచురించబడిన నోటిఫికేషన్ వెలువడిన 3 ½ సంవత్సరాల తర్వాతవి, పోల్చదగిన అమ్మకాలు కాదని హైకోర్టు గుర్తించింది. అంతేకాకుండా, ఆ అమ్మకపు పత్రాలు అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతంలోని చిన్న మూలలోని ప్లాట్లకు సంబంధించినవి. అందువల్ల, అవి పోల్చదగిన అమ్మకాలను

అందించవు . అభివృద్ధి చెందుతున్న విశ్వవిద్యాలయ ప్రాంతం వైపుకి భూములు ఉన్నప్పటికీ , వాస్తవ అభివృద్ధికి మరికొన్ని సంవత్సరాలు పడుతుందని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది . ప్రశ్నార్థకమైన భూమికి సమీపంలో వాస్తవ అభివృద్ధి జరుగుతున్నట్లు ఎటువంటి ఆధారాలు లేవు. ఆ పరిస్థితులలో , పోల్చదగిన అమ్మకపు సందర్భాలు లేనప్పుడు , సమీప భూములకు సంబంధించి విషయంగా ఉన్న ఎంఎఫ్ఏ నంబర్లు 678 నుండి 681 ఆఫ్ 1989 లో ఎకరానికి రూ.56,000గా మార్కెట్ ధరను నిర్ణయించడంపై హైకోర్టు ఆధారపడింది , వీటిని కూడా ఆ రోజు హైకోర్టు పరిష్కరించింది , అంటే, 1992 సెప్టెంబర్ 25న మరియు మరియు ఆ కేసుల నోటిఫికేషన్ 1981 అక్టోబరు 30 న ప్రచురించబడినందున 20% అదనంగా జోడించబడింది , అయితే ఈ కేసులో నోటిఫికేషన్ జనవరి 1982 నాటిది. ఆ విధంగా హైకోర్టు ఈ కేసులో ప్రతి ఎకరానికి రూ.67,200 చొప్పున నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించింది . నోటిఫికేషన్ తేదీ నాటికి సేకరించిన భూములకు నిర్మాణ సామర్థ్యం లేదని రికార్డులో ఉన్న ఆధారాలను బట్టి అర్థమవుతోంది . ఈ ప్రాంతాన్ని వాస్తవంగా అభివృద్ధి చేయడానికి 3 నుండి 4 సంవత్సరాలు పట్టేదని రికార్డులో ఉన్న సాక్ష్యాధారాల దృష్ట్యా ఆ భూములు నిర్మాణ సామర్థ్యాన్ని కలిగి ఉన్నాయని రిఫరెన్స్ కోర్టు నమోదు చేసిన నిర్ధారణ సరైనది కాదు. గౌరవ జిల్లా న్యాయమూర్తి చట్టపరమైన స్థితిని సరిగ్గా అర్థం చేసుకోలేదని తెలుస్తోంది . అందువల్ల ఆ భూములు ఇప్పటికే నిర్మాణ సామర్థ్యాన్ని పొందాయనే ప్రాతిపదికన రిఫరెన్స్ కోర్టు నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించడం ఎంతమాత్రం సబబు కాదు . ఇష్టపడే కొనుగోలుదారు ఎవరూ ఎకరానికి రూ. 3,90,000 చొప్పున భూమిని కొనుగోలు చేసేవారు కాదు. బహిరంగ మార్కెట్ లో వివేకవంతుడైన కొనుగోలుదారుని స్థానంలో ఉండి కోర్టు నిర్ణయించబోయే రేటుకు భూమిని కొనుగోలు చేయడానికి అతను సిద్ధంగా ఉంటాడా అనేది కోర్టు యొక్క యాసిడ్ పరీక్ష హక్కుదారులు ఆధారపడిన ఎక్జిబిట్స్ పి -2 మరియు పి-3 అమ్మకపు పత్రాలు హైకోర్టు కనుగొన్నట్లుగా పోల్చదగిన అమ్మకాలు కావు. ఆ ప్రాంతంలో మరింత అభివృద్ధి జరిగిన తర్వాతే 1985లో మాత్రమే సేకరించిన భూములకు సమీపంలో ఉన్న ప్లాట్లలో భూములను విక్రయించారు . అందువల్ల, ఆ రెండు అమ్మకపు సందర్భాలు నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి సహేతుకమైన ఆధారాన్ని ఇవ్వలేవు . అందువల్ల, ఆ అమ్మకాల కేసులను తిరస్కరించడంలో హైకోర్టు ఎటువంటి చట్టపరమైన పొరపాటు చేయలేదు .

పైన పేర్కొన్న కేసులో (ఎంఎఫ్ఏ నంబర్లు 678 నుంచి 681/1989) తీర్పును ఈ కేసు రికార్డులో భాగం చేయనందున, ఆ కేసులో ఎకరాకు రూ.56,000 చొప్పున నిర్ణయించిన పరిహారాన్ని హైకోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకోలేదని అప్పీలుదారు తరఫు న్యాయవాది వాదించారు. చట్టపరంగా గౌరవ న్యాయవాది చెప్పింది సరైనదే అయినప్పటికీ, భూసేకరణ అధికారి ఇచ్చిన నష్టపరిహారం కంటే ఎక్కువ పరిహారం ఇవ్వడాన్ని సమర్థించే సాక్ష్యాధారాలు లేనందున హైకోర్టు నిరాశతో చేతులు దులుపుకునే బదులు అప్పీలుదారుకు న్యాయం చేయడానికే ఇలా చేసిందన్న వాస్తవాన్ని ఆయన విస్మరించారు. భూసేకరణ అధికారి ఇచ్చిన నష్టపరిహారాన్ని పెంచాల్సిన అవసరం ఉందని కేసులో ఆధారాల ఆధారంగా నిరూపించడంలో హక్కుదారులు విఫలమైనప్పటికీ, ఆ రోజున పరిష్కరించిన పోల్చదగిన కేసులలో నిర్ణయించిన మార్కెట్ విలువను గమనించవచ్చని పేర్కొంది. దీనికి సంబంధించి ఏదైనా ఫిర్యాదు చేయగలిగితే, అది రాష్ట్రం ద్వారా ఉంటుంది, అప్పీలుదారు ద్వారా కాదు. ప్రతి సంవత్సరం భూముల మార్కెట్ ధరల పెరుగుదలకు సంబంధించి, న్యాయపరమైన నోటీసు తీసుకునే సూత్రాన్ని అటువంటి విషయానికి కూడా విస్తరించలేమని పేర్కొనాలి. ప్రతి కేసును దాని స్వంత వాస్తవాల ఆధారంగా పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. అభివృద్ధి మరియు పొరుగు ప్రాంతంలో భూమి కోసం నిరంతర డిమాండ్ కారణంగా ధరలు క్రమంగా పెరిగాయని సాక్ష్యాధారాలను జోడించి హక్కుదారులు నిరూపించాల్సి ఉంటుంది. అందువల్ల, హైకోర్టు అనుసరించిన విధానం చట్టవిరుద్ధం వల్ల దెబ్బతిన్నదని చెప్పలేము. వాస్తవానికి పైన పేర్కొన్న కేసులో ఎకరాకు రూ.56,000గా నిర్ణయించిన మార్కెట్ విలువను 20% పెంచడం ద్వారా ధర పెంపు ప్రయోజనాన్ని హైకోర్టు హక్కుదారులకు వర్తింపజేసింది.

ఈ కారణాలన్నింటి వల్ల, ప్రతి ఎకరానికి రూ.67,200 చొప్పున నష్టపరిహారం నిర్ణయించడంలో మరియు రిఫరెన్స్ కోర్టు మార్కెట్ ధరను మరింత పెంచడం సముచితం కాదని నిర్ణయించడంలో హైకోర్టు ఎలాంటి చట్టవిరుద్ధతకు పాల్పడలేదని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము.

అప్పీల్ ఖర్చులతో కొట్టివేయబడుతుంది.

అప్పీల్ కొట్టివేయబడింది.