

ఎం.వి.కె.గుండారావ్

వర్యెస్

రెవిన్యూ డివిజనల్ ఆఫీసర్, (ఎల్. ఏ. ఓ.), నరసరావుపేట

జనవరి 15, 1996

[కె. రామస్వామి మరియు జి. బి. పట్ట నాయక్, జెజె.]

భూసేకరణ చట్టము, 1894 :

నష్టపరిహారం - యొక్క తీర్పు- పెంపుదల - సేకరించిన భూములకు ఆనుకుని ఉన్న భూమికి సంబంధించి విక్రయ లావాదేవీలు - నిజమైన లావాదేవీ కాదు - ముందస్తు జ్ఞానంతో మార్కెట్ విలువను పెంచడానికి కొనుగోలు పత్రాలు ఉనికిలోకి వచ్చాయి - ముందస్తు ఎరుక(నాలెడ్జి)తో మార్కెట్ విలువను పెంచడానికి కొనుగోలు పత్రాలు ఉనికిలోకి వచ్చాయి - అందువల్ల అధిక పరిహారం కోసం దానిపై ఆధారపడే అర్హత లేదు.

సివిల్ అప్పిలేట్ న్యాయ నిర్ణయ అధికార పరిధి : సివిల్ అప్పిల్ నెం.లు. 2518-21/1996.

A.No. లు. 2629/ 86 మరియు 1183/1984లో ఆంధ్రప్రదేశ్ ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క 21.2.92 తేదీనాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

అప్పీలుదారు కోసం ఎ. టి. ఎం. సంపత్.

ప్రతివాది కోసం జి. ప్రభాకర్.

న్యాయస్థానం యొక్క ఈ క్రింది ఉత్తర్వు వెలువరించబడింది :

అనుమతి మంజూరు చేయబడింది.

మేము రెండు వైపుల నుండి న్యాయవాదుల వాదనలను విన్నాము.

భూసేకరణ చట్టంలోని సెక్షన్ 4(1) క్రింద టెలిఫోన్ ఎక్స్చేంజ్ భవనం, మైక్రోవేవ్ బిల్డింగ్ మరియు మైక్రోవేవ్ టవర్ నిర్మాణం కోసం ఆంధ్రప్రదేశ్ లోని గుంటూరు జిల్లా, నరసరావుపేట పట్టణం మధ్యలో జనవరి 3, 1980న సర్వే నెం. 248/2, 249/2, 300/1లో 5108-2/3 చ.గ.లు మరియు తాత్కాలిక సర్వే నెం. 249/3 మరియు 300/2లో 26767 చ. అ. లేదా 2974- 1/4 చ. గజాలు లను కొనుగోలు చేస్తూ ప్రకటన ప్రచురించబడింది. అప్పీలుదారు తన హక్కును చ. గజానికి రూ. 80ల

మొత్తానికి పెట్టాడు. భూసేకరణ అధికారి సెక్షన్ 9 క్రింద తన తీర్పులో మార్చి 30, 1980న పరిహారాన్ని చ. గజానికి రూ. 40లుగా నిర్ధారించాడు. సెక్షన్ 18 ప్రకారం, సబార్డినేట్ జడ్జి, నరసరావుపేట డిసెంబర్ 15, 1982 నాటి తన తీర్పు మరియు డిక్రీలో పరిహారాన్ని చ. గజానికి రూ. 75లు చొప్పున పెంచాడు. రాష్ట్రంలో పాటు హక్కుదారులు చేసిన ఆప్పీల్ పై ఉన్నత న్యాయస్థానం నష్టపరిహారాన్ని చ. గజానికి రూ. 56లు తగ్గించింది. అందువలన ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీలు. రాష్ట్రం ఎలాంటి అప్పీలు దాఖలు చేయలేదు.

సబార్డినేట్ జడ్జి ఎగ్జిబిట్ ఎ-1 నుండి ఎ-4ల మీద ఆధారపడ్డారు, సెప్టెంబరు 16, 1978 నాటి విక్రయ పత్రాలు 43 చదరపు గజాలు, 69 చ. గజాలు, 104 చ. గజాలు, 149 చ. గజాలకు సంబంధించి అమలు చేయబడ్డాయి, అది చ. గజానికి రూ. 71 నుంచి రూ. 75 మధ్యలోని రేట్ల వద్ద పనిచేసింది. దాని ఆధారంగా సబార్డినేట్ జడ్జి నష్టపరిహారాన్ని చ. గజానికి రూ. 75లుగా పెంచారు. అమ్మకపు లావాదేవీలలో కవర్ చేయబడిన భూములు చిన్న చిన్న భూమికి సంబంధించినవి కాబట్టి, 5,000 మరియు బేసి చదరపు గజాల స్వాధీనానికి భూమి యొక్క మొత్తం విస్తీర్ణానికి సమానమైన ధరను వారు ప్రశంసించలేదని ఉన్నత న్యాయస్థానం నిర్ధారించింది. తదనుగుణంగా ఫిబ్రవరి 21, 1992 తేదీన ఎ.ఎస్.నెం. 2629/86 మరియు 1183/84లో ఇచ్చిన వివాదాస్పద తీర్పులో పరిహారం తగ్గించబడింది.

అప్పీలుదారు తరపు న్యాయవాది మిస్టర్ ఎ.టి.ఎమ్. సంపత్ వాదిస్తూ, సూచన కోర్టు ద్వారా ఆధారపడిన ఎ-1 నుండి ఎ-4 మధ్య ఉన్న విక్రయ పత్రాలు సేకరించబడిన అవే భూములకు సంబంధించినవని వాదించారు. ప్రామాణికతను ప్రశ్నించలేదు. వారి నిజాయితీ ప్రశ్నించబడలేదు. దాని కింద ఆమోదించిన పరిశీలనను ప్రశ్నించలేదు మరియు ఈ తిరుగులేని వాస్తవాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, అవి సేకరణ క్రింద ఉన్న అదే భూమికి సంబంధించినవి కాబట్టి పరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి సహేతుకమైన ఆధారాన్ని ఏర్పరుస్తాయని సబార్డినేట్ జడ్జి ఒక నిర్ధారణను నమోదు చేశారు. అందువల్ల, పరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి ఇది ఉత్తమ ఆధారం అవుతుంది. ఆ వాదనను స్వీకరించు కష్టమని మేము కనుగొన్నాము. సెక్షన్ 4 (1) తేదీ నాటికి ఉన్న మార్కెట్ విలువను నిరూపించే భారం హక్కుదారుపై ఉందని స్థిరపడిన శాసనము మరియు ఆచరణాత్మక పరీక్షలను వర్తింపజేస్తూ ప్రస్తుత మార్కెట్ విలువను అంచనా వేయడం న్యాయస్థానం యొక్క విధి. భూములను విక్రయించినప్పుడు సిద్ధంగా ఉన్న విక్రేత బహిరంగ మార్కెట్లో ఇష్టపడే విక్రేత అందించే ధరలకు కొనుగోలు చేయడానికి సిద్ధమవుతారా అని కోర్టు సరైన దృక్పథంలో సాక్ష్యము పరిశీలించాలి. సాధారణ మార్కెట్ పరిస్థితులలో వ్యవహరించు, కార్యకారి వివేకవంతమైన కొనుగోలుదారు యొక్క కుర్చీలో కూర్చోవడం మరియు ప్రకటన తేదీ నాటికి ప్రస్తుత

ధరలను నిర్ణయించడం కోర్టు విధి. ఈ అమ్మకపు లావాదేవీలన్నింటినీ ప్రత్యేకంగా ప్రస్తావించి భూసేకరణ అధికారి తన తీర్పులో ఇలా పేర్కొన్నారు :

"అమ్మకానికి నెం. 9 , 10 , 11 , 16 మరియు 22 : ఈ అన్ని సందర్భాల్లో విక్రేత ఒకరే. అదే సర్వే నంబర్లలో అదే విక్రేత యొక్క భూమి ఇప్పుడు సేకరణలో ఉంది. భూస్వామికి ఈ సేకరణ గురించి తెలుసు, ఎందుకంటే అతను దీనికి మౌఖికంగా అంగీకరించాడు మరియు అతను ఈ అమ్మకాన్ని అధిక విలువకు నమోదు చేసి ఉండవచ్చని అనుమానిస్తున్నారు, ఈ ఆలోచనకు అధిక పరిహారం లభిస్తుంది. అందువల్ల ఈ అమ్మకాలు రద్దు చేయబడతాయి "

ప్రజా ప్రయోజనాల కోసం ప్రతిపాదిత సేకరణ గురించి అప్పీలుదారుకు అవగాహన ఉన్నందున, మార్కెట్ విలువను పెంచడానికి ఈ పత్రాలను స్పష్టంగా తీసుకువచ్చారని మరియు అందువల్ల, ఈ అమ్మకపు లావాదేవీలను సేవలోకి నెట్టడం సాధ్యం కాదని చూడవచ్చు. విద్యాధిక సబార్డినేట్ జడ్జి, ఈ పత్రాలు సిద్ధంగా ఉన్న విక్రేత మరియు సిద్ధంగా ఉన్న వెండి మధ్య అమలు చేయబడిన నిజమైన పత్రాలు కాదా, అనే విషయాన్ని నిశితంగా మరియు విమర్శనాత్మక పరిశీలనకు లోబడి చూడకుండా ఆ పత్రాలను వాస్తవికంగా అంగీకరించడంలో చట్టం యొక్క స్పష్టమైన లోపానికి పాల్పడ్డారు. సమాధానం స్పష్టంగా "లేదు" అని ఉంటుంది. అందువల్ల, ఉన్నత న్యాయస్థానం ఆ పత్రాలపై ఆధారపడకపోవడమే సరైనది. ఈ పత్రాలు పరిశీలన నుండి మినహాయించబడినట్లయితే, పరిహారాన్ని పెంచడానికి పరిగణించవలసిన ఇతర ఆధారాలు నమోదులో లేవు.

అందువల్ల ఉన్నత న్యాయస్థానం తదనుగుణ పరిహారం మరియు వడ్డీతో రూ.75 నుంచి రూ. 56 లకు తగ్గించడం సబబు. అప్పీళ్లు తదనుగుణంగా కొట్టివేయబడతాయి కానీ, ఖర్చులు లేని పరిస్థితులలో.

జి.ఎన్.

అప్పీళ్లు కొట్టివేయబడ్డాయి.