

శ్రీ M. B. గోపాల కృష్ణ మరియు ఇతరులు

వరెస్

ప్రత్యేక డిప్యూటీ కలెక్టర్, భూ సేకరణ

ఫిబ్రవరి 7, 1996

[కె. రామస్వామి మరియు బి.ఎల్. హన్సరియా, న్యాయమూర్తులు]

భూసేకరణ చట్టం. 1894:

పరిహారం — చెల్లింపు — భూసేకరణ అధికారి ఇచ్చిన పరిహారాన్ని పెంచిన సివిల్ కోర్టు—అదే నోటిఫికేషన్ పరిధిలోకి వచ్చే భూమికి సంబంధించి అమ్మకపు పత్రంపై ఆధారపడిన పరిహారాన్ని హైకోర్టు తగ్గించడం మరియు స్థిరత్వాన్ని కొనసాగించడం—ఏకరీతి రేటు ఆమోదించబడింది—నిర్ణయం, ఇది న్యాయమైనది మరియు స్పష్టమైనది కాబట్టి ఎటువంటి జోక్యం అవసరం లేదు—శాశ్వత భూమి కంటే చిక్కులతో నిండిన భూమి తక్కువ ధర తీసుకుంటుంది—అందువల్ల చిక్కులతో నిండిన భూమికి తక్కువ పరిహారం సమర్థించబడింది.

సివిల్ అప్పీలు అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెం.లు 3350-3351/1996.

C.C.A. నెం.లు 69 మరియు 64/1986 లో ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు యొక్క 31.3.92 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

అప్పీలుదారుల తరపున ముకుల్ ముద్గల్.

ప్రతివాదుల తరపున డి. ప్రకాష్ మరియు జి. ప్రభాకర్.

కోర్టు ఈ క్రింది ఉత్తర్వులను జారీ చేసింది:

అనుమతి మంజూరు చేయబడింది.

మేము రెండు వైపుల న్యాయవాదుల వాదనలను విన్నాము.

భూసేకరణ చట్టం, 1894 (సంక్షిప్తంగా, “చట్టం”) లోని సెక్షన్ 4 (1) కింద నోటిఫికేషన్ రక్షణ ప్రయోజనాల కోసం 105 ఎకరాల విస్తీర్ణంలో పెద్ద మొత్తంలో భూమిని స్వాధీనం చేసుకుని

1980 అక్టోబర్ 9న రాష్ట్ర గెజిట్ లో ప్రచురించబడింది. భూసేకరణ అధికారి (LAO) 1982 జూలై 16 నాటి తన తీర్పు ద్వారా చదరపు గజానికి రూ.30 చొప్పున పరిహారం అందించారు. సూచనపై, సివిల్ కోర్టు తన తీర్పు మరియు 1986 మార్చి 31 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా పరిహారాన్ని చదరపు యార్డుకు 108 రూపాయలకు పెంచింది. తీర్పుపై అసంతృప్తి చెందిన ప్రతివాది అప్పీల్ దాఖలు చేశారు. దావాదారులు తమ ఎదురు ఆక్షేపణలను కూడా దాఖలు చేశారు. 1992 మార్చి 31 నాటి CCCA నెంబరు 60-64/1986లో ఇచ్చిన వివాదాస్పద తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులలో హైకోర్టు భూమికి అనుకుని ఉన్న రహదారికి సంబంధించి చదరపు గజానికి 65 రూపాయలు మరియు ఇతర భూమికి సంబంధించి చదరపు గజానికి 60 రూపాయలకు తగ్గింపు తర్వాత పరిహారాన్ని తగ్గించింది. తద్వారా, ఇది ప్రతివాది యొక్క అప్పీల్ ను అనుమతించింది మరియు ఎదురు ఆక్షేపణలను కొట్టివేసింది. పరిహారాన్ని తగ్గిస్తూ హైకోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులకు వ్యతిరేకంగా, ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీళ్లు దాఖలు చేయబడ్డాయి.

అప్పీలుదారుల తరపు న్యాయవాది శ్రీ ముకుల్ ముద్గల్ మొదట వాదిస్తూ, నష్టపరిహారాన్ని చదరపు యార్డుకు 60 రూపాయలకు తగ్గిస్తూ మరొక తీర్పుపై ఆధారపడటంలో హైకోర్టు పొరపాటు చేసిందని, ఇందులో హైకోర్టు అమ్మకపు దస్తావేజు Ex.A పై ఆధారపడిందని వాదించారు. అప్పీలుదారుల భూములు 17 ఎకరాలు మరియు 17 గుంటల పరిధిలో ఉండగా, ఆ అప్పీల్ లో ఉన్న భూములు 21 ఎకరాలు మరియు 18 గుంటల విస్తీర్ణంలో ఉన్నాయి, అయితే అన్ని భూములు సాధారణ నోటిఫికేషన్ పరిధిలోకి వస్తాయి. ఈ పరిస్థితులలో, స్థిరత్వాన్ని కొనసాగించాలనే ఉద్దేశ్యంతో హైకోర్టు CCCA.నెం.11/1985 లో ఆమోదించబడిన ఒక అమ్మకపు దస్తావేజు Ex.A3 పై ఆధారపడింది మరియు చివరకు పరిహారాన్ని చదరపు గజానికి 60 రూపాయలకు తగ్గించింది. రాష్ట్రం అప్పీల్ కు రాకపోవడం వల్ల ఏకరీతి రేటుతో పరిహారాన్ని నిర్ణయించడంలో ఒకే అమ్మకపు దస్తావేజు Ex.A3 పై హైకోర్టు ఆధారపడటం యొక్క ఖచ్చితత్వంలోకి మనం వెళ్లవలసిన అవసరం లేదు. చదరపు గజానికి 60 రూపాయలు న్యాయమైనవి మరియు తగినవి అని చెప్పడానికి ఇది సరిపోతుంది.

భూమి ఒక అద్దెదారు ఆక్రమణలో ఉన్నందున భూమి విలువ తగ్గించబడదని మరియు హైకోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకున్న ఈ సందర్భంలో పరిస్థితులు అసంబద్ధం అని శ్రీ ముద్గల్ వాదించారు. మేము వివాదంలో ఎటువంటి బలాన్ని కనుగొనలేదు. శాశ్వత భూమి మరియు చిక్కులతో నిండిన భూమి ఇష్టపూర్వక కొనుగోలుదారులను ఆకర్షించడంలో పెద్ద మార్పును చేస్తాయి.

శాశ్వత భూమి సాధారణంగా అధిక పరిహారాన్ని పొందుతుంది, అయితే చిక్కులతో నిండిన భూమి తక్కువ ధరను పొందుతుంది. ఆక్రమణలో ఉన్న కౌలుదారు యొక్క వాస్తవం ఒక భారం అవుతుంది మరియు స్వేచ్ఛగా ఉన్న భూమికి అందించే ధరను ఇష్టపూర్వకంగా ఏ కొనుగోలుదారుడు అందించడు. ఆ పరిస్థితులలో, శాశ్వత భూమి కంటే చిక్కులతో నిండిన భూమి తక్కువ ధరను పొందుతుందని హైకోర్టు తన తీర్మానంలో సరైనది. శాశ్వత భూమితో పోల్చినప్పుడు ధరను తగ్గించడానికి చిక్కులతో నిండిన భూములు నిలిపివేసే కారకంగా పనిచేస్తాయి.

ఈ కోణంలో చూస్తే, పరిహారాన్ని చదరపు గజానికి రూ.108 నుండి రూ.60 మరియు రూ.65కి తగ్గించడం అన్యాయము కాదని మేము భావిస్తున్నాము.

తదనుగుణంగా అప్పీళ్లు కొట్టివేయబడ్డాయి. ఖర్చులు లేవు.

అప్పీలు కొట్టివేయబడింది.