స్టేట్ ఆఫ్ ఉత్తర ప్రదేశ్ ఇటిసి.

వర్సెస్

శ్రీమతి రామ్ కుమారి దేవి ఇటిసి.

ఫిబ్రవరి 15, 1996

[కె.రామస్వామి మరియు

జి.బి. పట్ నాయక్, న్యాయమూర్తులు.]

భూసేకరణ చట్టం, 1894:

సెక్షన్లు 4(1), 11, 23(1-ఏ), 23(2), 28 - నష్టపరిహారం చెల్లించడం - తప్పనిసరి భూసేకరణ విషయంలో సహేతుకమైన పరిహారాన్ని అంచనా వేయడం, ప్రభుత్వ ఖజానాపై అనవసర భారం పడకుండా చూడటం కోర్టు యొక్క సత్య నిష్టమైన కర్తవ్యం — మార్కెట్ విలువను పెంచడానికి అమ్మకపు పత్రాలు ఉనికిలోకి తెచ్చారు - ఆమోదించబడదు - ప్రతి ఎకరాకు రూ.30,000 చొప్పున చెల్లించేందుకు ప్రభుత్వం అంగీకరించిన దృష్ట్యా, తదనుగుణంగా నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించాలి - హక్కుదారులకు చట్టబద్ధమైన నష్టపరిహారం, నష్టపరిహారం జమ చేసిన తేదీ వరకు వడ్డీ మరియు పెంచిన పరిహారంపై అదనపు మొత్తానికి అర్హులు.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నంబరు 3814/1996 మొదలైనవి.

ఎఫ్.ఎ.నం. 603/1993లో అలహాబాద్ హైకోర్టు 16.11.94న ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల నుంచి.

ఎ.బి.రోహతగి, కె.మిశ్రా, సుధాంశు మరియు ఆర్.బి.మిశ్రా అప్పీలుదారుల తరపున.

ఎం.ఎన్.కృష్ణమణి, పి.కె.జైన్, ఆర్.సి.వర్మ మరియు అశోక్ కె. శ్రీవాస్తవ ప్రతివాదుల తరుపున.

కోర్టు ఈ క్రింది ఉత్తర్వులను వెలువరించింది:

అనుమతి మంజూరు చేశారు. రెండు వైపుల గౌరవ న్యాయవాదులను విన్నాము.

భూసేకరణ చట్టం 1/1894 (సంక్షిప్తంగా 'చట్టం') లోని సెక్షన్ 4(1) కింద 1985 సెప్టెంబర్ 14న ఉత్తరప్రదేశ్ రాష్ట్రంలోని లలిత్ పూర్ లో ప్రభుత్వ డిగ్రీ కళాశాల ఏర్పాటుకు 13.75 ఎకరాలను సేకరించెందుకు నోటిఫికేషన్ ను ప్రచురించారు. భూసేకరణ అధికారి 1988 సెప్టెంబర్ 1న ఇచ్చిన తన అవార్డ్ లో చట్టంలోని సెక్షన్11 ప్రకారం ప్రతి ఎకరాకు రూ.11,887.78 చొప్పున నష్టపరిహారంగా నిర్ణయించారు. ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 18 రిఫరెన్స్ పై జిల్లా జడ్జి 1990 ఏప్రిల్ 21న ఇచ్చిన తన తీర్పు మరియు డిక్రీ ప్రకారం చదరపు అడుగుకు రూ .5 చొప్పున నష్టపరిహారం చెల్లించాలని నిర్ణయించారు . అప్పీలుదారుల అప్పీలుపై హైకోర్టు 1994 నవంబర్ 16 నాటి తీర్పు మరియు డిక్రీ ద్వారా నష్ట పరిహారాన్ని చదరపు అడుగుకు రూ .3.30కి కుదించింది. అందువల్ల, ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీళ్ళు.

హైకోర్టు మరియు రిఫరెన్స్ కోర్టు అనుసరించిన మొత్తం విధానం స్పష్టంగా చట్ట విరుద్ధం మరియు తప్పు అని అప్పీలుదారుల తరపు సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ఎ.బి.రోహతగి వాదించారు. 13.75 ఎకరాల భూమిని ప్రజాప్రయోజనాల కోసం సేకరించినప్పుడు , చదరపు అడుగు ప్రాతిపదికన భూమిని కొనుగోలు చేయడానికి సహేతుకమైన వివేకవంతమైన కొనుగోలుదారు ముందుకు వస్తారా అనే ప్రశ్న అప్పీలుదారు తరపు గౌరవ న్యాయవాది సరీగ్గా లేవనెత్తరు . రిఫరెన్స్కోర్టు ఎగ్జిబిట్ లు ఎ2, ఎ3, ఎ1 అనే మూడు అమ్మకపు పత్రాలపై ఆధారపడింది. ఎగ్జిబిట్ ఏ2, 1984 అక్టోబర్ 18న 60'x20' భూమిని రూ.6,000 మొత్తానికి అంటే చదరపు అడుగుకు రూ.5 చొప్పున హక్కుదారుడు విక్రయించిన దానికి సంబంధించినది. అతను 40'×40' అడుగుల స్థలాన్ని కూడా 1983 జనవరి 19న రూ.8000 మొత్తానికి ఎగ్జిబిట్ ఏ 3 కింద విక్రయించాడు, ఎగ్జిబిట్ ఏ 1 కింద 1600 చదరపు అడుగులు 1983 జనవరి 18న రూ .8,000 మొత్తానికి విక్రయించారు. రిఫరెన్స్ కోర్టు ఈ అమ్మకపు పత్రాలపై మరియు స్టాంప్ సుంకం కోసం స్థానిక పరిపాలన సూచించిన రేట్లపై కూడా ఆధారపడింది, రోడ్డు అంచులకు ప్రతి చదరపు అడుగుకి రూ.8, అంతర్గత భూమికి ప్రతి చదరపు అడుగుకి రూ.5. దాన్ని ఆధారం చేసుకుని రెఫరెన్స్ కోర్టు ప్రతి చదరపు అడుగుకు రూ .5 చొప్పున నష్ట పరిహారాన్ని నిర్ణయించింది. దీనిని అంగీకరించిన

హైకోర్ట్ అభివృద్ధి ఛార్జీల కొరకు 1/3వ వంతును మినహాయించి ప్రతి చదరపు అడుగుకు రూ.3.30 చొప్పున నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించింది.

60' x 20', 40' x 40' మరియు 1600 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో ఉన్న చిన్న చిన్న భూములను, ప్రతిపాదిత సేకరణ గురించి ఎప్తెలుసుకున్న తర్వాత, హక్కుదారులు విక్రయించినట్లు తెలుస్తోంది. సేకరణ ప్రతిపాదన ముందుగానే చేయబడుతుందని, సేకరణను ఖరారు చేయడానికి చాలా సమయం పడుతుందని అందరికీ తెలిసిన విషయమే. ఈ ప్రక్రియలో, కొనుగోలు గురించి తెలుసుకున్న తరువాత , మార్కెట్ విలువను పెంచడానికి ఈ అమ్మకపు పత్రాలను ఉనికిలోకి తీసుకువచ్చారు . సహేతుకమైన నష్టపరిహారాన్ని అంచనా వేయడం కోర్టు విధి అని ఈ న్యాయస్థానం సుస్థిర సూత్రంగా నిర్దేశించింది . ప్రస్తుత మార్కెట్ విలువను నిరూపించుకోవాల్సిన భారం యజమానిపై ఉంది. పక్షాలు సాక్ష్యం సమర్పించినప్పుడు, న్యాయస్థానం ఆమోదించాల్సిన యాసిడ్ టెస్ట్ ఏమిటంటే, న్యాయస్థానం వివేకవంతమైన కొనుగోలుదారుడి స్థానంలో ఉండి, ఊహాజనిత అద్భుతాలను విడిచిపెట్టి, బహిరంగ మార్కెట్లో సహేతుకమైన వివేకవంతమైన కొనుగోలుదారుడు సేకరించే భూమికి సంబంధించి మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించాలని న్యాయస్థానం ఉద్దేశించిన అదే ధరను ఇస్తారా అని ఆలోచించాలి.

ఇది తప్పనిసరి భూసేకరణ కాబట్టి , నిర్బంధ సేకరణ ద్వారా స్వాధీనం చేసుకున్న భూమి యజమానికి సహేతుకమైన నష్టపరిహారాన్ని అంచనా వేయడం మరియు ప్రభుత్వ ఖజానాపై అనవసరమైన భారాన్ని నివారించడం కోర్టు యొక్క సత్య నిష్ఠమైన కర్తవ్యం . 13.75 ఎకరాల భూమిని బహిరంగ మార్కెట్ లో అమ్మకానికి పెట్టినప్పుడు ఆ భూమిని చదరపు అడుగుల ప్రాతిపదికన కొనుగోలు చేయడానికి ఏ వివేకవంతుడు ఆ భూమిని చదరపు అడుగుల ప్రాతిపదికన కొనుగోలు చేయడాన్ని తక్షణమే విశ్వసించే ధోరణి ఉండదని మనసును కదిలించాల్సిన అవసరం లేదు. ఈ కేసును పరిగణనలోకి తీసుకునేటప్పుడు పై యాసిడ్ పరీక్షను వర్తింపజేయకుండా హైకోర్ట్ మరియు జిల్లా జడ్జి తీవ్ర పొరపాటు చేశారు . మార్కెట్ విలువను పెంచడానికి, తాము నిర్ణయించిన ధరపై నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి ఉనికిలోకి తెచ్చిన అమ్మకపు పత్రాలను అంగీకరించడం ద్వారా వారు ముందుకు సాగారు . అందువల్ల, నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించడంలో రెండు న్యాయస్థానాలు తప్పుడు చట్ట సూత్రాన్ని వర్తింపజేశాయని మేము భావిస్తున్నాము.

అప్పుడు ప్రశ్న ఏమిటంటే : సహేతుకమైన మార్కెట్ విలువ ఎంత ఉంటుంది ? కేసు సారాంశంలో, అప్పీలుదారులు స్వయంగా సూచించారు ప్రతి ఎకరానికి రూ.30,000 చొప్పున చెల్లించడానికి తాము అంగీకరిస్తున్నామని మరియు న్యాయవాది పునరుద్ఘాటించారు. వారి ఒప్పుకోలు దృష్ట్యా మార్కెట్ విలువను ఎకరానికి రూ.30 వేలుగా నిర్ణయించారు.

హక్కుదారులకు సెక్షన్ 23 (2) కింద చట్ట బద్ధమైన నష్టపరిహారం మరియు సెక్షన్ 28 కింద నష్ట పరిహారం మొత్తాన్ని జమ చేసిన తేదీ వరకు వడ్డీ మరియు భూమికి సంబంధించి పెంచిన పరిహారంపై సెక్షన్ 23 (1-ఎ) కింద అదనపు మొత్తానికి కూడా అర్హత ఉంది.

అందుకు అనుగుణంగా రాష్ట్రం అప్పీళ్ళు అనుమతించబడుతాయి. ఖర్చులు లేవు.

సి. ఏ. నంబరు 3817/1996 (@ ఎస్ ఎల్ పి (సి) నం.11256/1995)

నష్టపరిహారాన్ని మరింత పెంచాలని కోరుతూ హక్కుదారుడు చేసిన క్రాస్ అప్పీల్ కావడంతో ఈ అప్పీల్ కొట్టివేయబడుతుంది. ఖర్చులు లేవు.

రాష్ట్రం యొక్క అప్పీల్ అనుమతించబడింది మరియు క్రాస్ అప్పీల్ కొట్టివేయబడింది.