సర్వోన్నత న్యాయస్థాన నివేదికలు

వితల్‌భాయ్ బాకోర్‌భాయ్ (మరణించిన)

చట్టబద్ధమైన వారసులు మరియు ఇతరులు మొదలైనవారి ద్వారా

వర్సెస్

ఎగ్జిక్యూటివ్ ఇంజనీర్, క్యాపిటల్ ప్రాజెక్ట్ మరియు **ఇతరులు.**

మార్చి **1, 1996**

[న్యాయమూర్తులు: కె. రామస్వామి మరియు జి. బి. **పట్నాయక్, న్యాయమూర్తులు]**

భూ సేకరణ చట్టం, 1894 : సెక్షన్లు 4(1), 18, 23, 54 భూసేకరణ - పరిహారం - నిర్ధారణ - అభివృద్ధి చెందని ప్రాంతంలో సేకరించిన భూములు - కొన్ని భూములు వ్యవసాయ భూములు మరియు కొన్ని వ్యవసాయేతర భూములు అని రిఫరెన్స్ కోర్టు కనుగొనడం లో విక్రయించిన భూముల అమ్మకపు సందర్భాల ఆధారంగా రిఫరెన్స్ కోర్టు ద్వారా పరిహారాన్ని నిర్ణయించడం - అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతాన్ని చట్టవిరుద్ధంగా పరిగణించారు - ఉన్నత న్యాయస్థానం ఆదాయ దిగుబడిపై ఆధారపడటం మరియు పది గుణకాన్ని వర్తింపజేయడం - ఉన్నత న్యాయస్థానం అంగీకరించిన సూత్రం శాసనములోని ఏ లోపం వల్ల కలుషితం కాలేదు.

సివిల్ అప్పీలేట్ అధికార పరిధి : సివిల్ అప్పీల్ నెం. 4289/1996.

మొదటి అప్పీల్ నెం. 704/1993 లో గుజరాత్ ఉన్నత న్యాయస్థానం ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

తో.

సి. ఎ. నెం. 4290/96, 4291/96, 4292-4306 మరియు 4308-4354/96.

ఆర్. పి. భట్, ఎమ్. ఎన్. షోరఫ్, శ్రీమతి తనుజా షీట్ మరియు శ్రీమతి రీమా భండారీ అభ్యర్థుల కోసం.

శ్రీమతి హెచ్. వాహి, ఎస్. హజారిఖా, శ్రీమతి నందిని ముఖర్జీ ప్రతివాదుల కోసం.

కోర్టు యొక్క ఈ క్రింది ఉత్తర్వు ఇవ్వబడింది :

అనుమతి మంజూరు చేయబడింది.

మేము ఇరువైపులా గౌరవన్యాయవాదుల వాదనలు విన్నాం. ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా ఈ అప్పీళ్లు గుజరాత్ ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క వివిధ తీర్పుల నుండి ఉత్పన్నమయ్యాయి. వాటిలో మొదటి వాస్తవాలను, అంటే., సి. ఎ. @ ఎస్ఎల్పి (సి) నెం. 24953/95 మొదటి అప్పీల్ నెం. 704/93 కు వ్యతిరేకంగా నిర్దేశించిన అన్ని అప్పీళ్లను పరిష్కరించడానికి సరిపోతుంది. ఉన్నత న్యాయస్థానం నష్టపరిహారాన్ని ప్రతి చదరపు మీటర్ కి రూ. 50 (తగిన తగ్గింపులు ఇచ్చిన తరువాత) భూసేకరణ చట్టము, 1894 లోని సెక్షన్ 4 (1) కింద నోటిఫికేషన్ జూలై 7, 1983న ప్రచురించబడింది. భూసేకరణ అధికారి నష్టపరిహారాన్ని ప్రతి చదరపు మీటర్ కి రూ. 20 మరియు రూ. 24 మధ్య నిర్ణయించారు. రిఫరెన్స్ పై సెక్షన్ 18 కింద సివిల్ కోర్టు దీనిని ప్రతి చదరపు మీటర్ కి రూ. 94 మరియు రూ. 110 నిర్ణయించింది. సెక్షన్ 54 కింద అప్పీల్ చేసిన హైకోర్టు, పరిహారాన్ని ప్రతి చదరపు మీటర్ కి రూ. 50 కి తగ్గించింది. ఈ కేసులో భూములు ఇప్పుడు గాంధీ నగర్ లోని వివిధ సెక్టార్లలో భాగమైన వావోల్ గ్రామంలో ఉన్నాయి. ఈ భూములు సెక్టార్ 4లో ఉన్నాయి. రెఫరెన్స్ కోర్టు చెప్పిన విధంగా సెక్షన్ 4 అభివృద్ధి చెందని ప్రాంతంగా భావిస్తున్నామని, అమ్మకానికి పెట్టిన భూములు అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతంలో ఉన్నాయని, చదరపు మీటరుకు రూ.300 చొప్పున పరిహారం ఇవ్వాలన్న వారి వాదనను అంగీకరించలేమని హైకోర్టు పేర్కొంది. అన్ని పరిస్థితులను, మరీ ముఖ్యంగా భూమి యొక్క స్థానం, అభివృద్ధి

చెందిన ప్రాంతానికి దాని సామీప్యత మరియు దాని ఉపయోగం యొక్క ప్రస్తుత సంభావ్యతలు మొదలైన వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకొని, 10 గుణకాన్ని వర్తింపజేసిన తరువాత, హైకోర్టు ఆదాయం యొక్క రాబడిపై ఆధారపడింది, చదరపు మీటరుకు రూ.50 చొప్పున పరిహారాన్ని నిర్ణయించింది. అభివృద్ధి చెందుతున్న ప్రాంతంలో భూములు ఉన్నాయని, అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతంలోని ప్లాట్లను ఇప్పటికే చదరపు మీటరుకు రూ.330 చొప్పున దున్నిన తర్వాత విక్రయించినప్పుడు, రూ.50 చొప్పున పరిహారం నిర్ణయించడం సరిపోదని శ్రీ భట్, సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. అదే గ్రామంలోని అదే భూమికి 1978 జనవరి 29న జారీ చేసిన నోటిఫికేషన్ ద్వారా మార్కెట్ విలువను చదరపు మీటరుకు రూ.80 చొప్పున నిర్ణయించారని, అది ఫైనల్ అయిందని వాదించారు. పిటిషనర్లు కనీసం ఆ రేటుకు అర్హులు. 1978 జనవరి 15 నాటి ప్రస్తుత నోటిఫికేషన్ లోని భూములకు 300 మీటర్ల దూరంలో ఉన్న భూములకు సంబంధించి 1981 ఫిబ్రవరి 18న జారీ చేసిన మరో నోటిఫికేషన్ ప్రకారం పిటిషనర్లు కనీసం రూ.80 చొప్పున పరిహారం పొందే హక్కు ఉందని పిటిషనర్లు వాదించారు. ఈ కేసుకు సంబంధించిన అన్ని వాస్తవాలను హైకోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకుందని, నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించడంలో ఆచరణాత్మక దృక్పథాన్ని తీసుకుందని ప్రతివాదుల తరఫు గౌరవ న్యాయవాది శ్రీమతి హెచ్. వాహి తెలిపారు. హైకోర్టు ఇచ్చిన అభిప్రాయాన్ని తప్పు పరిహారంగా చెప్పలేం. 1983 భూసేకరణకు చదరపు మీటరుకు రూ.50 చొప్పున పరిహారం చెల్లించాలని హైకోర్టు నిర్ణయించినప్పుడు, 1981 భూసేకరణ పరిధిలోకి వచ్చే భూములకు చదరపు మీటరుకు రూ.50 కంటే ఎక్కువ ఉండరాదని, 1978 జనవరి 29న ఇచ్చిన అధినిర్ణయముకు వ్యతిరేకంగా అప్పీలు ఏ పరిస్థితులలో వచ్చింది అనే దానికి ఆధారాలు లేవన్నారు, ఫైనల్ అయింది. సంబంధిత సాక్ష్యాధారాల ఆధారంగా కోర్టు సహేతుకమైన పరిహారాన్ని నిర్ధారించి, మార్కెట్ విలువను చదరపు మీటరుకు రూ.50గా నిర్ణయించినప్పుడు భూమికి పరిహారాన్ని మరింత పెంచడానికి ఇది కారణం కాదు.

సంబంధిత వాదనలను ఆత్రుతగా పరిశీలించిన తరువాత, విషయము తలెత్తుతుందిః స్వాధీనం చేసుకున్న భూములకు సహేతుకమైన మార్కెట్ విలువ ఎంత ఉంటుంది? ఈ విజ్ఞప్తులలో, సేకరించిన భూములన్నీ సెక్టార్ 4 లోని వావోల్ గ్రామంలో ఉన్నాయి. ఇది అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతం కాదని ఉన్నత న్యాయస్థానం ఒక తీర్పును నమోదు చేసింది. కొన్ని భూములు వ్యవసాయ భూములు మరియు కొన్ని భూములు వ్యవసాయేతర భూములు అని కూడా రిఫరెన్స్ కోర్టు గుర్తించింది. దాని ఆధారంగా, రిఫరెన్స్ కోర్టు పరిహారంని నిర్ణయించింది. ఉన్నత న్యాయస్థానం సూచించినట్లుగా, రిఫరెన్స్ కోర్టు ద్వారా పరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతంలో విక్రయించిన భూముల అమ్మకం సందర్భాలన్నీ స్పష్టంగా చట్టవిరుద్ధం. ఎందుకంటే విషయము భూముల అమ్మకంతో పోల్చదగిన అమ్మకాలు కావు. అందువల్ల, ఉన్నత న్యాయస్థానం ఆదాయం యొక్క దిగుబడిపై ఆధారపడింది మరియు 10 యొక్క గుణకాన్ని వర్తింపజేసింది. 10 యొక్క గుణకం తగు విధముగా గుణకం అని ఇప్పుడు స్థిరపడిన శాసనము. మార్కెట్ విలువను అంచనా వేయడానికి సరైన ఆధారం వార్షిక దిగుబడి. ప్రస్తుతం ఉన్న భూములకు చదరపు మీటరుకు రూ.50 చొప్పున మార్కెట్ విలువ లభించే సామర్థ్యం ఉందని హైకోర్టు గుర్తించింది. హైకోర్టు నమోదు చేసిన కారణాల దృష్ట్యా, తప్పుడు న్యాయ సూత్రాన్ని వర్తింపజేయడం వల్ల ఈ తీర్పుకు విఘాతం కలుగుతుందని చెప్పలేం. 1978 సముపార్జనకు సంబంధించి ఎటువంటి అప్పీల్ దాఖలు చేయబడలేదు అనేది నిజం, కానీ అప్పీల్ ఎందుకు దాఖలు చేయలేకపోయాము అనే దానికి మాకు ఎటువంటి కారణం కనిపించడం లేదు. 1981 ఫిబ్రవరి నాటి అధిసూచనలో ఉన్న భూములకు 1983 జూలై 7 నాటి అధిసూచన ప్రకారం సేకరించిన భూమికి సంబంధించి ఇచ్చిన దాని కంటే ఎక్కువ పరిహారం ఇవ్వలేము. అందువల్ల, ఉన్నత న్యాయస్థానం అంగీకరించిన తర్కం ఏ శాసనముపరమైన లోపం వల్ల కలుషితం కాదు.

అప్పీలు మరియు పర్యవసానంగా అన్ని సంబంధిత అప్పీళ్లు తదనుగుణంగా కొట్టివేయబడతాయి. ఖర్చులు లేవు.

అప్పీళ్లు కొట్టివేయబడినవి.