

భారత సర్వోన్నత న్యాయస్థానం

మార్చి 21, 1996

ల్యాండ్ అక్విజిషన్ ఆఫీసర్, హైదరాబాద్ మొదలగువారు

వర్యాన్

మాలే పుల్లమ్మ మరియు ఇతరులు మొదలగువారు.

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

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

భూసేకరణ - నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించడం - వ్యవసాయ భూములు - భూమిలోని కొంత భాగంలో కోళ్ల పెంపకం ఏర్పాటు చేయబడినది - నోటిఫికేషన్ తేదీ నాడు ఆ ప్రాంతంలో లేదా పొరుగు ప్రాంతంలో ఎటువంటి అభివృద్ధి జరగలేదని భూసేకరణ అధికారి మరియు సూచన చేసిన కోర్టు కనుగొనబడినది - అభివృద్ధి చర్యల కోసం మినహాయింపు ఇచ్చిన తరువాత హైకోర్టు నష్టపరిహారాన్ని మంజూరు చేసింది - నిర్ణయించినది, స్వాధీనం చేసుకున్న భూములు సంభావ్య విలువను కలిగి ఉన్నాయని భావించి మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించడంలో హైకోర్టు పూర్తిగా తప్పు చేసింది. భూములకు సంభావ్య విలువ ఉన్నట్లు కనుగొనబడినప్పుడు మరియు పొరుగు ప్రాంతంలో అభివృద్ధికి ఆధారాలు ఉన్నప్పుడు మాత్రమే తగ్గింపు ప్రశ్న తలెత్తుతుంది.

భూసేకరణ - పరిహారం - సెక్షన్ 4 (1) కింద నోటిఫికేషన్ ప్రచురించబడటానికి ముందు అమలు చేయబడిన అమ్మకపు దస్తావేజు - నిర్ణయించబడింది, పరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి ఇది ఏకైక ఆధారం కాలేదు.

పి. రామ్ రెడ్డి మరియు ఇతరులు వర్యాన్ భూసేకరణ అధికారి, అర్బన్ డెవలప్మెంట్ అథారిటీ, హైదరాబాద్ మరియు ఇతరులు., [1995] 2 SCC 305, వర్తించదని తెలిపినది.

సివిల్ అప్పిలేట్ న్యాయాధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెం. 5250/1996 మొదలైనవి.

1991 లోని ఏ.ఎస్.నెం. 1176లో ఆంధ్రప్రదేశ్ యొక్క ఉన్నత న్యాయస్థానం , 8.7.93 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల నుండి అప్పీలు.

అప్పీలుదారుల తరపున జి. ప్రభాకర్.

ప్రతివాదుల తరపున, వేణుగోపాల రెడ్డి, జె.బి. దాదాచంజి, ఎం. పురుషోత్తమ్ మరియు ఎ. జెడ్. ఎస్. పాస్చిచ్.

కోర్టు ఈ క్రింది ఉత్తర్వులు వెలువరించినది:

ఆలస్యం క్షమించబడింది.

అనుమతి మంజూరు చేయబడింది.

ఆంధ్రప్రదేశ్ లోని రంగారెడ్డి జిల్లా శంషాబాద్ లోని సిద్ధాంతి గ్రామంలో ఉన్న 89 ఎకరాలు, 37 గుంటల భూమిని స్వాధీనం చేసుకున్న భూసేకరణ చట్టం , 1894 (సంక్షిప్తంగా, 'చట్టం') లోని సెక్షన్ 4 (1) కింద నోటిఫికేషన్ 16 అక్టోబర్ 1982న ప్రచురించబడింది. భూసేకరణ అధికారి 1987 మే 13 నాటి తన తీర్పులో ఎకరానికి 20,000 రూపాయలు పరిహారం నిర్ణయించబడినది. అదనంగా, అతను రూ. 63,616 కోట్ల పెంపకం కోసం ఏర్పాటు చేయబడిన భూమిపై నిర్మించిన నిర్మాణాల విలువను మంజూరు చేశారు. సూచనపై, రంగారెడ్డి జిల్లా సబార్డినేట్ జడ్జి తన అవార్డు ద్వారా ఫిబ్రవరి 20, 1991 నాటి డిక్రీలో పరిహారాన్ని ఎకరానికి రూ. 35,000 పెంచినారు. అదనంగా, అతను రూ. 50,000 నిర్మాణాల విలువ కోసం భూసేకరణ అధికారి ఇచ్చిన మొత్తం కంటే ఎక్కువ మంజూరు చేశారు. అప్పీలు పై, ఉన్నత న్యాయస్థానం డివిజన్ బెంచ్ ఏ. ఎస్. నెం. 1176 మరియు 2077/1991, జూలై 8, 1993 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా చదరపు గజం రూ. 14 నష్టపరిహారంను పెంచినారు., దాని విలువ రూ. 67,800 ఎకరానికి మరియు నిర్మాణాల విలువను నిర్ణయించడానికి సంబంధించి కేసును పంపింది. అందువల్ల ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీలు.

ప్రతివాదుల తరపు గౌరవ న్యాయవాది శ్రీ వేణుగోపాల రెడ్డి వాదిస్తూ , పి. రామ్ రెడ్డి మరియు ఇతరులు V. భూసేకరణ అధికారి, అర్బన్ డెవలప్మెంట్ అథారిటీ , హైదరాబాద్ మరియు ఇతరులు , [1995] 2 SCC 305 అంచనా వేయడంలో వివిధ అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని ,

పరిహారాన్ని నిర్ణయించడంలో పరిగణనలోకి తీసుకోవలసిన ఏడు పరిస్థితులను పేర్కొన్నట్లు వాదించారు. 1982 సెప్టెంబరు 8 నాటి ఎక్స్. ఏ-4 అమ్మకపు నోటిఫికేషన్ ఉన్నత న్యాయస్థానం ఆమోదించింది, ఇది చదరపు గజం భూమి రూ. 30 లకు అమ్మినది. అందువల్ల హైకోర్టు, అభివృద్ధి ఛార్జీలు మొదలైన వాటి కోసం 53 శాతం తగ్గింపులను ఇచ్చిన తరువాత, మార్కెట్ ధరను చదరపు గజానికి రూ. 14 రూపాయలు. అందువల్ల, మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించడం అనేది చట్టంలోని ఏ లోపం వల్ల కలుషితం కాలేదు. భూములు సంభావ్య విలువను కలిగి ఉన్నాయని హైకోర్టు ఒక నిర్ధారణను నమోదు చేసిందని కూడా ఆయన వాదించారు. ఆ ప్రాతిపదికన, మరింత అభివృద్ధి కోసం తగ్గింపు ఇవ్వబడింది మరియు మార్కెట్ - విలువను నిర్ధారించడం చట్టవిరుద్ధం అని చెప్పలేము.

వివాదంలో మనకు ఎటువంటి బలం కనిపించలేదు. నోటిఫికేషన్ తేదీ నాటికి భూములు వ్యవసాయ భూములు అని ప్రతివాదులు స్వయంగా క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ సమయంలో అంగీకరించినట్లు తెలుస్తోంది. దీనిలో, ఆ కొంత మేర స్థలంలో కోళ్ల పెంపకాన్ని ఏర్పాటు చేసుకొని ఉపయోగిస్తున్నారు. సూచన చేయబడిన కోర్టు మరియు భూసేకరణ అధికారి, వాస్తవానికి, భూములు వ్యవసాయ భూములు అని కనుగొన్నారు. ఈ ప్రాంతం చుట్టూ ఇప్పటికే కొంత అభివృద్ధి జరిగిందని, పరిసరాల్లో రైల్వే స్టేషన్, ఆసుపత్రి, పాఠశాల మొదలైనవి ఉన్నాయని ఉన్నత న్యాయస్థానం తీర్పులో పేర్కొంది. ఆ ప్రాతిపదికన నిర్మాణ ప్రయోజనాల కోసం భూములకు సంభావ్య విలువ కలిగి ఉందని ఉన్నత న్యాయస్థానం పేర్కొంది. రికార్డులో ఉన్న సాక్ష్యము ఆధారంగా ఈ నిర్ధారణ పూర్తిగా నిలకడగా లేదు. ఆ నోటిఫికేషన్ తేదీ నాటికి, భూమిని వ్యవసాయ ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగిస్తున్నారని, భూమిలో కొంత భాగాన్ని కోళ్ల పెంపకం కోసం ఉపయోగించారని తెలుస్తోంది. ఈ పరిస్థితుల్లో, నోటిఫికేషన్ తేదీ నాటికి ఈ భూములను నిర్మాణ ప్రదేశాలుగా ఉపయోగించుకునే అవకాశం ఉందని చెప్పలేము. సెప్టెంబర్ 8, 1982 నాటి అమ్మకపు దస్తావేజు (ఉదా. ఏ-4) 198 చదరపు గజాల మేర సంబంధించి సెక్షన్ 4 (1) కింద నోటిఫికేషన్ ప్రచురించబడటానికి ముందు అమలు చేయబడింది, ఇది రూ. 30 చదరపు గజానికి. ఏ విధమైన కల్పన లేకుండా, పరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి ఇది ఏకైక ఆధారం కాగలదు. అందువల్ల, ఏ వివేకవంతమైన కొనుగోలుదారు ఆ ప్రాతిపదికన మేర భూమిని కొనుగోలు చేయడానికి ఇష్టపడరు కాబట్టి Ex. A-4 తిరస్కరించబడింది. హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ కల్పనల అద్భుతాలు అల్లర్లకు దారి తీశాయి.

Ex.A-4 ను పరిగణన నుండి మినహాయించబడితే ఏకైక ప్రశ్న: శ్రీ వేణుగోపాల రెడ్డి వాదించినట్లుగా, ఊహాత్మక లే అవుట్లో స్వాధీనంలో ఉన్న భూములను భవనం విలువగా

నిర్ణయించవచ్చు. పి.రామ్ రెడ్డి కేసులో (పైన పేర్కొన్న) భూసేకరణ అధికారి అంగీకరించినట్లుగా , అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతానికి సమీపంలో ఉన్న భూముల ఇంటి స్థలాలను ఆ ప్రయోజనాల కోసం విక్రయించారు ఇది తీర్పులో పేర్కొనబడింది. ఆ అభివృద్ధిని దృష్టిలో ఉంచుకుని , ఈ కోర్టు మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించడంలో ప్రమాణాన్ని నిర్దేశించింది. దాని నిష్పత్తి ఈ కేసులో వాస్తవాలకు వర్తించదు. భూములకు సంభావ్య విలువ ఉన్నట్లు కనుగొనబడినప్పుడు మరియు పొరుగు భూమిలో అభివృద్ధికి ఆధారాలు ఉన్నప్పుడు మాత్రమే తగ్గింపు ప్రశ్న తలెత్తుతుంది. సూచన చేసిన కోర్టు మరియు భూసేకరణ అధికారి కనుగొన్న వాస్తవాలు , నోటిఫికేషన్ తేదీ నాటికి ఆ ప్రాంతంలో లేదా పరిసరాల్లో ఎటువంటి అభివృద్ధి జరగలేదని స్పష్టంగా సూచిస్తున్నాయి. ఈ పరిస్థితులలో , సేకరించిన భూములు సంభావ్య విలువను కలిగి ఉన్నాయని భావించి మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించడంలో ఉన్నత న్యాయస్థానం పూర్తిగా తప్పు చేసింది. తదుపరి ప్రశ్న ఏమిటంటే: భూములు పొందగలిగే న్యాయమైన మరియు తగిన పరిహారం ఏమిటి ? భూములు వ్యవసాయ భూములు అని సూచన చేసిన కోర్టు కనుగొన్న విషయాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని న్యాయమైన మరియు సరైన పరిహారం రూ.40,000 ఎకరానికి. నిర్మాణాల విలువకు సంబంధించి , రిమాండ్ ఉత్తర్వులు నిర్వహించబడుతుంది. చట్ట ప్రకారం న్యాయస్థానం దానిని నిర్ణయిస్తుంది.

రాష్ట్ర అప్పీళ్లు తదనుగుణంగా అనుమతించబడతాయి. పిటిషనర్ల అప్పీలును కొట్టివేసారు. ఖర్చులు లేవు.

అప్పీలు కొట్టివేయబడింది.