ఈశ్వర్ లాల్ మోహన్ చంద్ షా మరియు ఇతరులు

వర్సెస్.

స్టేట్ ఆఫ్ గుజరాత్ రాష్ట్రము మరియు ఇతరులు

మార్చి 15, 1996

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

భూసేకరణ చట్టం, 1894: సెక్షన్లు 4(1), 5-ఎ, 11(2) (గుజరాత్ రాష్ట్రములో వర్తించే విధంగా), 16, 23(1-ఎ), 23(2), 28 - నిబంధనల ప్రకారం సూచించిన ఫారం నం. 14.

భూసేకరణ - నష్ట పరిహారం - పరిహారం మరియు వడ్డీ - హక్కు - జి. ఐ. డి. సి. ప్రయోజనం కోసం సేకరించిన భూమి - భూ యజమానులు మరియు లబ్ధిదారుల మధ్య ఒప్పందం — పరిహారాన్ని మరియు చట్టం ప్రకారం చెల్లించాల్సిన అదనపు ప్రయోజనాలతో కలిపి హెక్టారుకు రూ.22,587 చొప్పున నష్ట పరిహారం స్వీకరించడానికి అంగీకరించిన యజమానులు - నిబంధనల ప్రకారం సూచించిన ఫారం నం. 14 ప్రకారం ఒప్పందం లేదనే వాదన - ఒప్పందం ప్రకారం ఆమోదించబడిన అవార్డు - అవార్డు యొక్క చెల్లుబాటుకు సవాలు - పరిహారం, వడ్డీ మరియు అదనపు ప్రయోజనాల కోసం దావా — నిర్ణయించారు ఈ పరిస్థితులలో, సెక్షన్ 11 (2) యొక్క అవసరమైన అవసరాలు పాటించలేదని చెప్పలేము – ఆమోదించిన అవార్డు చట్టవిరుద్ధం కాదు – భూ యజమానులు మరియు ఆసక్తిగల వ్యక్తులు మరియు లబ్ధిదారుల మధ్య ఒప్పందం ఉన్న సందర్భంలో ఫారం నం. 14 సంబంధితంగా ఉండదు – ఒప్పందంలోని నిబంధనలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, భూ యజమానులు చట్టం యొక్క నిబంధనల ప్రకారం పరిహారం, వడ్డీ మరియు అదనపు మొత్తం ద్వారా చెల్లింపుకు అర్హులు కారు.

స్టేట్ ఆఫ్ గుజరాత్ & అదర్స్ v. *దయా షామ్జీ భాయ్ & అదర్స్*, **[1995] 5 ఎస్ సి సి 746, అనువర్తించారు .**

సివిల్ అప్పీలేట్ అధికార పరిధి : సివిల్ అప్పీల్ నంబరు 6896/1996 మొదలైనవి .

ఎస్.సి. ఏ. నంబరు 4981/1991లో గుజరాత్ హైకోర్టు 10.9.93న ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల నుంచి.

ఆర్. ఎఫ్. నారిమన్, జతిన్ ఝవేరి మరియు హెచ్. జె. ఝవేరి అప్పీలుదారుల తరుపున.

డాక్టర్ ఎస్. ఎం. ఘటాటే, శ్రీమతి హెచ్. వాహి, శ్రీమతి ఎస్. మఖిజా, శ్రీమతి అనిప్ సచ్తే, జె. పి. పాఠక్, హెచ్. మ న్షే మరియు సి. డి. సింగ్, ప్రతివాదుల తరఫున.

కోర్టు ఈ క్రింది ఉత్తర్వులను వెలువరించింది :

అనుమతి మంజూరు చేశారు.

ఇరు పక్షాల న్యాయవాదులను విన్నాం.

భూసేకరణ చట్టం 1/1894 (సంక్షిప్తంగా , 'చట్టం') లోని సెక్షన్ 4(1) కింద 1984 ఆగస్టు 2న గుజరాత్ రాష్ట్రంలోని బుల్సర్ జిల్లాలోని సరిగామ్ గ్రామంలో ఉన్న భూములను పారిశ్రామిక అవసరాల కోసం సేకరిస్తూ నోటిఫికేషన్ వెలువడింది. సెక్షన్ 5-ఏ కింద విచారణను నిర్వహించిన తర్వాత స్వాధీనం చేసుకున్నారు. రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 ప్రకారం గతంలో తీసుకున్న చర్యను వివరించాల్సిన అవసరం లేదు. చట్టంలోని సెక్షన్ 11(2) ప్రకారం అవార్డు ఇవ్వడానికి ఇరుపక్షాల మధ్య ఒప్పందం కుదిరిందని పేర్కొనడం సరిపోతుంది , దానికి అనుగుణంగా భూసేకరణ అధికారి 1991 జూన్ 4న ఒప్పందం ప్రకారం అవార్డు ఇచ్చారు. అప్పీలుదారు రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయడం ద్వారా అవార్డు యొక్క ఖచ్చితత్వాన్ని సవాలు చేశారు , దీనిని 1993 సెప్టెంబర్ 10న ఆక్షేపించబడిన ఉత్తర్వు ద్వారా హైకోర్టు కొట్టివేసింది. అందువల్ల ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీల్లు.

ఈ న్యాయస్థానం 1994 ఫిబ్రవరి 28 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా , చట్టంలోని 23 (2), 28 మరియు 23 [1-ఎ] సెక్షన్ల కింద అప్పీలుదారులకు పరిహారం , వడ్డీ మరియు అదనపు మొత్తానికి అర్హత ఉందా అనే ప్రశ్నకు పరిమితం చేస్తూ నోటీసు జారీ చేసింది. 1981 జనవరి 2న అప్పీలుదారులు కుదుర్చుకున్న ఒప్పందాలు మరియు 1985 మార్చి 8 నాటి తదుపరి ఒప్పందాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని , ఈ కోర్టు ముందు నమూనా ఒప్పందాలుగా

దాఖలు చేయబడినందున , అప్పీలుదారులకు చట్టం కింద వడ్డీ , పరిహారం మరియు అదనపు మొత్తాల చెల్లింపుకు అర్హత లేదని ప్రతివాదులు తమ కౌంటర్ అఫిడవిట్ ను దాఖలు చేశారు.

అప్పీలుదారుల తరఫు న హాజరైన గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ఆర్. ఎఫ్. నారిమన్ , కలెక్టర్ ఆమోదించిన అవార్డు చట్టంలోని సెక్షన్ 11(2) కు అనుగుణంగా లేదని , ఒప్పందాలు కలెక్టర్ ముందు అమలు చేయబడలేదని మరియు అవి సూచించిన రూపంలో లేవని వాదించారు. నిబంధనల ద్వారా సూచించబడిన ఫారం నం .14 వైపు ఆయన మా దృష్టిని ఆకర్షించి , ఫారంలో పేర్కొన్న విధంగా, అటువంటి ఒప్పందాన్ని భూసేకరణ అధికారి సమక్షంలో భూమి యజమాని అమలు చేయాల్సి ఉంటుందని మరియు భూసేకరణ అధికారి సంతకం చేయాల్సి ఉంటుందని తెలిపారు . ప్రస్తుత కేసులో 1985లో అమలు చేయబడిన ఒప్పందాలు భూమి యజమానులకు మరియు జీ ఐ డీ సీ కి మధ్య జరిగిన వి, ఎవరి ప్రయోజనాల కోసం భూములు సేకరించబడ్డాయి. వాటిపై భూసేకరణ అధికారి సమక్షంలో సంతకాలు చేయలేదు మరియు వాటిపై భూసేకరణ అధికారి సంతకం పెట్టలేదు . అందువల్ల కలెక్టర్ ఆమోదించిన అవార్డును చట్టంలోని సెక్షన్ 11(2) ప్రకారం అవార్డుగా చెప్పలేమని , అందువల్ల ఈ చట్టం కింద చెల్లించాల్సిన పరిహారం , వడ్డీ, అదనపు ప్రయోజనాలు చెల్లించడానికి అప్పీలుదారులు అర్హులని పేర్కొన్నారు . దీనికి సంబంధించి మాకు ఎలాంటి ఆధారం కనిపించడం లేదు .

ఈ కేసులో, యజమానులు మరియు జిఐడిసి మధ్య ఒప్పందాలు జరిగాయి , ఎవరి ప్రయోజనం కోసం భూములు సేకరించబడ్డాయి. సెక్షన్ 4 కింద నోటిఫికేషన్ జారీ కాకముందే , యజమానులు మరియు జిఐడిసి ఒక ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారు , దీని ద్వారా జీఐడీసీ ఉద్యోగ నగర్ ను ఏర్పాటు చేసుకునేందుకు వీలుగా తమ భూముల స్వాధీనం వదులుకోవడానికి యజమానులు అంగీకరించారు . ఈ ఒప్పందాల ప్రకారం భూసేకరణ చట్టం కింద భూసేకరణ ప్రక్రియ పూర్తయ్యే వరకు ఆ భూములను నిరంతరం స్వాధీనం కలిగి ఉండడానికి జీఐడీసీ కి అనుమతి ఉంది . ఈ ఒప్పందాలు కుదుర్చుకునే సమయంలో ప్రతి ఎకరాకు రూ.6,100 చొప్పున పరిహారం పొందడానికి యజమానులు అంగీకరించారు . ఆ తర్వాత 1984 ఆగస్టు 2న సెక్షన్ 4 నోటిఫికేషన్ ప్రచురించబడింది . భూసేకరణ అధికారి ముందు ప్రొసీడింగ్స్ పెండింగ్ లో ఉండగానే 1985లో యజమానులు మరియు జీఐడీసీ మళ్ళీ వేర్వేరు ఒప్పందాలు కుదుర్చుకున్నారు , కార్పొరేషన్

చెల్లింపు చేయడానికి అంగీకరించగా, పరిహారం మరియు ఈ చట్టం కింద చెల్లించాల్సిన అదనపు ప్రయోజనాలతో కలిపి హెక్టారుకు రూ.22,857 చొప్పున పరిహారం పొందడానికి యజమానులు అంగీకరించారు . సక్రమంగా సంతకం చేసిన ఈ ఒప్పందాలను కలెక్టర్ ముందు సమర్పించారు. ఈ ఒప్పందాల స్వచ్ఛంద స్వభావం గురించి సంతృప్తి చెందిన కలెక్టర్, ఆ ఒప్పందాల పరంగా అవార్డును వెలువరించారు . ఈ పరిస్థితుల్లో గుజరాత్ రాష్ట్రంలో వర్తించే విధంగా, సెక్షన్ 11లోని సబ్-సెక్షన్ 2 యొక్క ఆవశ్యకతలను పాటించలేదని చెప్పలేము. అంతేకాకుండా, ఒకవైపు యజమానులు మరియు ఆసక్తిగల వ్యక్తుల మధ్య ఒప్పందం మరియు మరోవైపు భూమిని సేకరిస్తున్న సంస్థ మధ్య ఒప్పందం ఉన్న సందర్భంలో ఫారం నం.14 సంబంధితంగా ఉండదు. భూమి యజమానులు మరియు భూమిపై ఆసక్తి ఉన్న వ్యక్తులు కలెక్టర్ ముందు హాజరై, అంగీకరించిన మొత్తాన్ని పరిహారంగా స్వీకరించడానికి సుముఖత వ్యక్తం చేసే కేసుకు ఫారం నం.14 వర్తిస్తుంది. అటువంటి కేసులలో నిర్దేశిత ఫారం నం.14లో ఒప్పందం అమలు చేయాల్సి ఉంటుంది. అందువల్ల ప్రస్తుత కేసులో ఒప్పందాలు సూచించిన రూపంలో లేనప్పటికీ, ఇలాంటి కేసుకు సూచించిన ఫారం లేనందున, అవార్డును చట్టవిరుద్ధం లేదా చెల్లనిదిగా చెప్పలేము.

యజమానులు 1985 లో ఈ క్రింది విధంగా అంగీకరించారు :

> "మొదటి భాగానికి చెందిన శ్రీ హితేంద్ర @ గౌతమ్ ప్రేమ్ శంకర్ ఓజా మరియు రెండవ భాగానికి చెందిన గుజరాత్ ఇండస్ట్రియల్ డెవలప్‌మెంట్ కార్పొరేషన్ మధ్య 27.12.1980న కుదిరిన సమ్మతి ఒప్పందానికి అనుగుణంగా ఈ ఒప్పందం జరుగుతోంది, చెప్పిన ఒప్పందం ప్రకారం ఇవ్వబడిన భూమి ధర హెక్టారుకు Rs.22,857 (రూపాయలు ఇరవై రెండు వేల ఎనిమిది వందల యాభై ఏడు మాత్రమే) గా నిర్ణయించబడింది, ఇందులో పరిహారం మరియు దాని సమ్మతి ధర ద్వారా అదనపు భూమి పరిహారం ఉంటుంది. ఈ విధంగా ఈ ఒప్పందం ఆ పరిమిత ప్రయోజనం కోసం జరుగుతోంది. 27.12.80 లో చేసిన ఒప్పందంలో పేర్కొన్న స్వాధీనం తేదీ మరియు ఇతర నిబంధనలు మరియు షరతులు యథాతథంగా ఉంటాయి."

సేకరించిన భూమికి సబ్ సెక్షన్ (1) కింద నష్టపరిహారం నిర్ణయించినప్పుడు, సేకరణ యొక్క తప్పనిసరి స్వభావాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుని, మార్కెట్ విలువకు

అదనంగా 30% పరిహారం ఇవ్వమని సెక్షన్ 23 (2) ఆదేశిస్తుందనేది నిజం. అదేవిధంగా, మధ్యంతర కాలంలో నిర్ణయించిన ధరను భర్తీ చేయడానికి, సెక్షన్ 4 (1) కింద ప్రచురించిన నోటిఫికేషన్ తేదీ నుండి సెక్షన్ 11 కింద అవార్డును ఆమోదించే వరకు భూసేకరణ అధికారి అవార్డును ఇవ్వడంలో మితిమీరిన ఆలస్యాన్ని పార్లమెంటు గమనించిన తరువాత, మధ్యంతర కాలంలో నిర్ణయించిన ధరను భర్తీ చేయడానికి, సెక్షన్ 4 (1) నోటిఫికేషన్ ప్రచురించిన తేదీ నుండి కలెక్టర్ ఇచ్చిన తేదీ వరకు లేదా భూమిని స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీ వరకు, ఏదీ ముందుగా ఉంటే అదీ, సంవత్సరానికి 12% చొప్పున లెక్కించిన మొత్తాన్ని, భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువకు అదనంగా, కేటాయించడానికి సెక్షన్ 23 (1-ఎ) ప్రవేశపెట్టబడింది. సెక్షన్ 28 కింద, భూమిని స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీ నుండి అటువంటి అదనపు పరిహారాన్ని కోర్టులో జమ చేసిన తేదీ వరకు అందులో పేర్కొన్న రేటు ప్రకారం అదనపు పరిహారంపై వడ్డీ చెల్లించాలని ఆదేశిస్తుంది. ఈ మూడు భాగాలు సెక్షన్ 23లోని సబ్ సెక్షన్ (1) కింద నిర్ణయించిన పరిహారానికి అదనం. అవి విభిన్న కోణాల్లో పనిచేయాలని భావించారు. ఒకటి తప్పనిసరి భూసేకరణకు, రెండోది భూసేకరణ అధికారి అవార్డు ఇవ్వడంలో జాప్యం చేసినందుకు మరియు మూడవది స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీ నుంచి పరిహారం నిర్ణయించే వరకు భూమిని అనుభవించకుండా చేసినందుకు. సెక్షన్ 23 లోని సబ్ సెక్షన్ (1) కింద మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించడానికి అదనంగా ఈ 3 భాగాలు ఉన్నాయి. అవి సెక్షన్ 23 లోని సబ్ సెక్షన్ (1) కింద పరిహారాన్ని నిర్ణయించడంలో ఇవి అంతర్భాగం కాదు, కానీ దీనికి అదనంగా, ఇక్కడ ఇంతకు ముందు పేర్కొన్న పరిస్థితులకు. ఇష్టమైన విక్రేత మరియు ఇష్టపడే కొనుగోలుదారు మధ్య ఒక ప్రైవేట్ అమ్మకంలో, వాటిని చెల్లించడానికి మరియు ఏకీకృత పరిగణనను పొందడానికి ఏకాభిప్రాయానికి వస్తాయి, ఇది కొనుగోలుదారు కు తెలియజేయబడిన భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువను ఏర్పాటు చేస్తుంది. ప్రజా ప్రయోజనాల కోసం, చట్టం కింద తప్పనిసరి సేకరణ సెక్షన్ 16 కింద అన్ని అడ్డంకులు లేకుండా సంపూర్ణ హక్కును ఇస్తుంది. సెక్షన్ 4(1) కింద నోటిఫికేషన్ ప్రచురించిన తేదీ నాటికి ఉన్న మార్కెట్ విలువ ఆధారంగా సెక్షన్ 23(1) కింద పరిహారాన్ని నిర్ణయిస్తారు. అందువల్ల, సెక్షన్ 23 (1) కింద పరిహారాన్ని నిర్ణయించాల్సిన అవసరం లేకుండా, సెక్షన్ 11 (2) కింద ఒప్పందం కుదుర్చుకోవడానికి పార్టీలకు అవకాశం ఉంటుంది మరియు సెక్షన్ 11 (2) కింద సంతకం

చేసిన ఒప్పందంలో చేర్చబడిన రేట్ల వద్ద మార్కెట్ విలువను పొందుతారు, అట్టి సందర్భంలో అవార్డు ఫారం 14లో ఉండవలసిన అవసరం లేదు.

ఈ న్యాయస్థానం *స్టేట్ ఆఫ్ గుజరాత్ & అదర్స్* v. దయా షాంజీ భాయ్ & అదర్స్, [1995] 5 ఎస్‌సిసి 746లో ఇలాంటి వాదనలను పరిగణనలోకి తీసుకొని, చట్టంలోని సెక్షన్ 11 (2) ప్రకారం పార్టీలు అంగీకరించిన తర్వాత, సెక్షన్ 11 (2) ప్రకారం అవార్డును ఆమోదించే అధికారం భూ సేకరణ అధికారికి ఉందని, ఇది పార్టీల మధ్య ఒప్పందంలో భాగం అయితే తప్ప అవార్డులో వడ్డీ, పరిహారం మరియు అదనపు మొత్తాన్ని చెల్లించాల్సిన అవసరం లేదని నిర్ణయించింది. అదే ప్రమాణము ఈ కేసులో వాస్తవాలకు వర్తిస్తుంది. ఒప్పందాలలో పైన పేర్కొన్న నిబంధనలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, చట్టం యొక్క నిబంధనల ప్రకారం పరిహారం, వడ్డీ మరియు అదనపు మొత్తం ద్వారా అదనపు మొత్తాలను చెల్లింపునకు అప్పీలుదారులకు హక్కు లేదు.

అప్పీళ్లు తదనుగుణంగా కొట్టివేయబడతాయి, కానీ పరిస్థితులలో, ఖర్చులు లేకుండా.

అప్పీళ్లు కొట్టివేయబడ్డాయి.