లుధియానా అభివృద్ధి ట్రస్టు

వర్సెస్

బ్రిజేశ్వర్ సింగ్ చాహల్ మరియు ఇంకొకరు మొదలగు వారు

మార్చి 19, 1996

[కె రామస్వామి, ఎస్ పి భరూచా మరియు కె ఎస్ పరిపూర్ణన్, న్యాయమూర్తులు]

పంజాబ్ పట్టణ అభివృద్ధి చట్టము, 1922 :సెక్షన్ 36.

భూ సేకరణ చట్టం 1894 :సెక్షన్ 4 (1)

భూ సేకరణ–పరిహారం–పరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి నియమావళి–భూమిని సమతుల్య భూమిగా మరియు లోతట్టు భూమిగా వర్గీకరించడం–పరిహారాన్ని నిర్ణయించడానికి బెల్టింగ్ విధానాన్ని అవలంబించడం–లోతట్టు ప్రాంతంలోని భూమికి తక్కువ పరిహారాన్ని ఇవ్వడం–భూహక్కుదారుల ద్వారా అప్పీలు–ఏక రీతిగా అన్ని భూములకు ఒకే మార్కెట్ విలువను ఉన్నత న్యాయస్థానం నిర్ణయించడం చట్టపరంగా సరైనది కాదు–పరిహారం కోసం అధినిర్ణయము (అవార్డు) నిర్ణయించడంలో బెల్టింగ్ విధానం చట్టపరంగా సముచితమైనది–సమతుల్య భూములు మరియు లోతట్టు భూములు ఒకే మార్కెట్ విలువను కలిగి ఉన్నాయని హక్కుదారులు తప్పనిసరిగా నిరూపించాలి–ప్రస్తుత కేసు ఉన్న పరిస్థితులలో రిఫరెన్స్ కోర్టు యొక్క ఉత్తర్వును పునరుద్ధరించడం జరిగింది.

సివిల్ అప్పిల్లేట్ న్యాయ పరిధి: 1996 కు చెందిన సివిల్ అప్పీల్ నెంబర్ :7025 మొదలైనవి.

పంజాబ్ మరియు హర్యానా ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క 1992 నాటి 17.12.1992 తేదీకి సంబంధించిన సి.డబ్ల్యుపి నెంబర్:3758 యొక్క తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

అప్పీలు దారుల తరఫున ప్రేమ్ మల్హోత్రా

ప్రతి వాదుల తరఫున ఉజ్జాగర్ సింగ్ దేవేంద్ర వర్మ మరియు శ్రీ నరేష్ బక్షి ఉన్నారు.

న్యాయస్థానము ద్వారా క్రింది ఉత్తర్వు వెలువరించబడినది.

ఆలస్యం క్షమించబడింది.

సెలవు (లీవ్) మంజూరు చేయబడింది. ఇరు పక్షాల వారికి చెందిన న్యాయవాదుల యొక్క వాదనలు మేము వినడం జరిగింది.

అప్పీలు దారుని తరపున న్యాయవాది గారు లేవనెత్తిన ఏకైక ప్రశ్న భూ–బెల్టింగుకు సంబంధించినది. లూధియానా సమీపంలోని 13 ఎకరాల భూమిని వాణిజ్య మరియు నివాస ప్రయోజనార్థం సేకరించడం జరిగింది. భూ సేకరణ చట్టం–1894 లోని సెక్షన్ 41 క్రింద జారీ చేయబడిన ప్రకటనకు సమానమైన, పంజాబ్ నగర టౌన్ అభివృద్ధి చట్టం–1922 కు అనుగుణంగా, 13 జూలై 1971 నాడు ఒక ప్రచురణ వెలువరించబడింది. భూసేకరణ అధికారి తాను ఫిబ్రవరి 3, 1976 నాడు ఇచ్చిన అధినిర్ణయము (అవార్డు)లో భూమిని "సమతుల్యంగా ఉన్నభూమి" మరియు "లోతట్టు భూమి" గా వర్గీకరించడం జరిగింది. సమతుల్యంగా ఉన్నభూమికి ఒక చదరపు గజానికి రూ.21 మరియు లోతట్టు భూమికి చదరపు గజానికి రూ.13 పరిహారంగా చెల్లించాలని నిర్ణయించడం జరిగింది. జిల్లా న్యాయాధికారి గారు ప్రధాన రహదారికి అనుకొని 5 కరణముల వరకు ఉన్నభూమికి చదరపు గజానికి రూ.107, ఇతర భూములకు చదరపు గజానికి రూ.80 మరియు లోతట్టు భూములకు చదరపు గజానికి రూ.50 గా నిర్ణయించమని సూచించడం జరిగింది. భూ హక్కుదారులు ఈ జిల్లా న్యాయస్థానం తీర్పను ఉన్నత న్యాయస్థానంలో సవాలు చేయగా హక్కుదారుల భూములన్నీ సమంగా పరిగణించి అన్నిటికీ ఒకే రీతిలో చదరపు గజానికి రూ.107 చెల్లించమని రిట్ పిటిషన్ లో పేర్కొనడం జరిగింది. ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క తీర్పకు

లుధియానా అభివృద్ధి ట్రస్ట్ అసంతృప్తి చెందింది. దాని కారణంగానే ఈ ప్రస్తుత అనుమతి ద్వారా చేయబడిన అప్పీలు ఉత్పన్నమయింది.

61 కనాల్స్ 10 మర్లాస్ వైశాల్యం కలిగి ఉండి వేరు వేరు ఖస్రా సంఖ్యలు కలిగి ఉన్న భూమి లోతట్టు ప్రాంతంలో చెరువు కింద 6 అడుగుల లోతులో ఉందని భూసేకరణ అధికారి అధినిర్ణయం లో పేర్కొన్నారు. గణనీయమైన మొత్తాన్ని ఖర్చు చేసి మెరుగుపరిచే వరకు ఈ భూమిని సమతుల్యస్థాయికి తీసుకురాలేము. భూసేకరణ అధికారి చదరపు అడుగుకు రూపాయలు 13 చొప్పున పరిహారంగా నిర్ణయించారు. ఉన్నత న్యాయస్థానం తన మునుపటి తీర్పుపై ఆధారపడి ఇచ్చిన వివాదాస్పద ఉత్తర్వులో భూసేకరణ అధికారి మరియు రిఫరెన్స్ న్యాయస్థానం పరిగణలోనికి తీసుకున్న భూ బెల్టింగ్ విధానం చట్టప్రకారం సరైనది కాదని పేర్కొంది. అన్యాయమైన అధినిర్ణయం రాకుండా న్యాయమైన మరియు తగిన పరిహారము నిర్ణయించడానికి బిల్డింగ్ అనేది ఒక న్యాయపరమైన నియమావళిగా న్యాయస్థానం యొక్క నిర్ణయాల ద్వారా స్థిరపరచడం జరిగింది. అధిక విస్తీర్ణంలో భూసేకరణ జరిగినప్పుడు రహదారులకు ఆనుకొని లేదా అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతం మరియు అంతర్గత భూమి ఒకే మార్కెట్ విలువను కలిగి ఉండవు. భూములు లోతట్టు ప్రాంతాలలో ఉన్నట్టుగా రుజువైనప్పుడు సమతుల్యభాగంలో ఉన్న భూములు లోతట్టు ప్రాంతంలో ఉన్న భూముల కంటే స్పష్టంగా అధిక మార్కెట్ ధర కలిగి ఉంటాయి.

గౌరవ న్యాయవాది శ్రీ ఉజ్జాగర్ సింగ్ గారు హక్కుదారుల తరపున హాజరై వాదిస్తూ, కేటాయింపుదారులు ఆర్థికంగా లబ్ధి చేకూర్చుకోవడం కోసం వారి దుకాణాలు లేదా సంస్థను భూగర్భంలో నిర్మించడానికి లోతట్టు ప్రాంతాలలోని భూములను కొనుగోలు చేసేందుకు ఇష్టపడతారని తెలియజేశారు. అందుచేత, ఉన్నత న్యాయస్థానము ఏకరీతి రేటులో మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించడం చట్టపరంగా సరైనది. హక్కుదారుల వైఖరిని మేము అభినందించలేము. వాస్తవంగా సమతుల్యభూములు మరియు లోతట్టు భూములు ఒకే మార్కెట్ విలువను కలిగి

ఉన్నాయని మరియు వాటిని ఒకే రేటుకు ఇవ్వాల్సిన అవసరం ఉందని హక్కుదారులు నిరూపించాల్సి ఉంది. భూమి యొక్క లోతు 3 నుండి 6 అడుగుల లోతు వరకు ఉందని భూసేకరణ అధికారి పేర్కొన్న విషయం రిఫరెన్స్ న్యాయస్థానంలో వివాదాస్పదం కాలేదు. భూమిని సమతుల్యం చేయకపోతే అది సమతుల్యంగా ఎత్తులో ఉన్న భూమికి సమానమైన మార్కెట్ విలువను కలిగి ఉండదు. ఆ పరిస్థితులలో బెల్టింగ్ విధానం అవలంబించడం కుదరదని మరియు అన్ని భూములకు ఏకరీతి రేటుతో పరిహారం చెల్లించాలనడంలో ఉన్నత న్యాయస్థానం స్పష్టంగా పొరపాటు చేసింది.

అప్పీళ్లు తదనుగుణంగా అనుమతించబడ్డాయి మరియు అధికారి యొక్క అధినిర్ణయంలో సంబంధిత ఖాస్రా సంఖ్యతో 61 కనాల్స్ 10 గుంతల విస్తీర్ణంలో ఉన్న లోతట్టు భూములకు గజానికి రూ.50 పరిహారంగా ఉంచాల్సిందిగా సూచించిన రిఫరెన్స్ న్యాయస్థానం యొక్క ఉత్తర్వును పునరుద్ధరించడం జరిగింది. ఖర్చులు లేవు.

అప్పీళ్లు అనుమతించబడ్డాయి.