జై పర్కాష్ మరియు ఇతరులు మొదలైనవారు మొదలైనవారు
వర్సెస్
యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా
మార్చి 19,1997
[ఎ.ఎమ్.అహ్మది, సిజె. మరియు సుహాస్ సి. సేన్ న్యాయమూర్తులు]

భూసేకరణ చట్టము, 1894-సెక్షన్ 23-మార్కెట్ విలువ-పొరుగున ఉన్న గ్రామ భూములకు సంబంధించి పరిహారాన్ని నిర్ణయించడం-యొక్క ఔచిత్యం.

కేశోపూర్ గ్రామంలో ఉన్న అప్పీలుదారుల భూములు భూసేకరణ చట్టము సెక్షన్ డి 14 కింద జారీ చేసిన భూసేకరణల సెక్షన్ 4 కింద జారీ చేసిన రెండు నోటిఫికేషన్ల ద్వారా భూసేకరణ చట్టం నిబంధనల కింద తీసుకోబడ్డాయి. భూసేకరణ కలెక్టర్ స్వాధీనం చేసుకున్న భూములను వివిధ బ్లాకులుగా విభజించి, వివిధ బ్లాకులకు వేర్వేరు పరిహారాలను ప్రదానం చేశారు. భూసేకరణ చట్టము సెక్షన్ 18 కింద, భూసేకరణ కలెక్టర్ ఇచ్చిన పరిహారాలను అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి లేవనెత్తారు.

చోఖండి అనే మరో గ్రామంలో ఉన్న ఇదే విధమైన భూములకు అధిక పరిహారాన్ని అనుమతించారని, ఇచ్చిన పరిహారంతో వ్యధితులైన అప్పీలుదారులు ఉన్నత న్యాయస్థానంలో అప్పీల్ దాఖలు చేశారు. పొరుగు గ్రామాలలోని భూముల ధర, భూమి పరిమాణం, దాని సంభావ్య విలువ మొదలైన వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకున్న ఉన్నత న్యాయస్థానం, వివిధ బ్లాకుల భూముల మధ్య తేడాను గుర్తించరాదని మరియు స్వాధీనం చేసుకున్న భూమి యొక్క మెరుగైన ఏకరీతి మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించాలని అభిప్రాయపడింది.

పరిహారాన్ని పెంచాలని కోరుతూ ప్రస్తుత అప్పీళ్లు ఈ న్యాయస్థానంలో దాఖలు చేయబడ్డాయి.

అప్పీళ్లను కొట్టివేస్తూ, ఈ కోర్టు

పేర్కొంది : 1. ఉన్నత న్యాయస్థానం జారీ చేసిన అప్పీల్ కింద ఇచ్చిన ఉత్తర్వులో జోక్యం అవసరం లేదు. పొరుగు గ్రామంలో ఉన్న భూములకు అధిక పరిహారం ఇచ్చినందున అప్పీలుదారులకు అదే పరిహారం పొందడానికి అర్హత లేదు. స్థలం పరిమాణం, స్థానం, సంభావ్య విలువ మరియు కొన్ని

సంబంధిత అమ్మకపు పత్రాలు వంటి అన్ని సంబంధిత వాస్తవాలను ఉన్నత న్యాయస్థానం పరిగణనలోకి తీసుకుంది. ఉన్నత న్యాయస్థానం చేసిన చట్టంలో ఎలాంటి పొరపాటు జరిగినట్లు చూపలేదు. [92 – బి–సి]

సివిల్ అపెల్లేట్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెం.2043/1997 మొదలైనవి. మొదలైనవి.

ఆర్.ఎఫ్.ఏ.నెంబరు.369/1970లో ఢిల్లీ ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క 8.1.95 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

హాజరైన పక్షాల తరపున బి. కె. మెహతా, ఎన్. ఎస్. వసిష్ఠ్ ప్రదీప్ మిశ్రా, డి. కె. గార్గ్, డాక్టర్ మాయారావు, ఎం. ఎస్. మాన్, ఎస్. బి. ఉపాధ్యాయ్, పంకజ్ కల్రా, ఇందీవర్ గుడ్విల్ మరియు శ్రీమతి ఇందిరా సాహ్నీ.

కోర్టు తీర్పును వెలువరించినది

సెన్ జె. అనుమతి మంజూరు చేయబడింది.

ఈ అప్పీళ్ల సమూహం భూసేకరణ చట్టము సెక్షన్ 4 కింద (ఇకపై 'చట్టం' గా సూచిస్తారు) రెండు నోటిఫికేషన్లు తేదీ 13.11.1959 మరియు మరొక తేదీ 24.10.1961 ద్వారా భారత యూనియన్ ద్వారా కేశోపూర్ గ్రామంలో స్వాధీనం చేసుకున్న భూమి యొక్క పరిహారాన్ని నిర్ధారణ చేయడానికి సంబంధించినది.

13.11.1959 నోటిఫికేషన్ ప్రకారం సేకరించిన భూమికి సంబంధించినంత వరకు , భూసేకరణ కలెక్టర్ సేకరించిన భూమిని రెండు బ్లాకులుగా విభజించారు – ఎ మరియు బి – మరియు బ్లాక్ ఎ భూమికి పరిహారం బిగాకు రూ.600/– మరియు బ్లాక్ బి భూమికి బిగాకు రూ.100/– లుగా నిర్ణయించారు. చట్టంలోని సెక్షన్ 18 ప్రకారం, అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి పరిహారం మొత్తాన్ని రూ.3,500/– బ్లాక్ ఎ బిగాకు మరియు రూ.3,000/– బ్లాక్ బి బిగాకు పెంచారు.

ప్రభుత్వం స్వాధీనం చేసుకున్న ఇలాంటి భూములకు పరిహారంతో సహా వివిధ అంశాలను ఉన్నత న్యాయస్థానం పరిగణనలోకి తీసుకుంది, అక్కడ పరిహారం చాలా ఎక్కువ రేటుతో నిర్ణయించబడింది. అప్పీలుదారులు ఉదహరించిన కేసులు చోఖాన్డిలో ఉన్న భూమికి చెందినవని, అయితే ప్రస్తుత కేసు

వివాదం వేరే గ్రామమైన కేశోపూర్లోని భూములకు సంబంధించినదని ఉన్నత న్యాయస్థానం గమనించింది. ఈ గ్రామ పరిసరాల్లో భూముల ధరలు పెరుగుదల ధోరణిని చూపుతున్నాయని తన ముందు సమర్పించిన వాస్తవాల నుండి కూడా ఉన్నత న్యాయస్థానం గమనించింది. ఇళ్ళ నిర్మాణ ప్రయోజనాల కోసం ప్రజలు భూములను కొనుగోలు చేసి విక్రయించేవారు. చిన్న ప్లాట్లు విక్రయించబడ్డాయి. కేశోపూర్ గ్రామంలోని భూమికి నిర్మాణ స్థలంగా సామర్థ్యం ఉందని చిన్న ప్లాట్ల అమ్మకం సూచించింది. అందువల్ల, ఉన్నత న్యాయస్థానం అభిప్రాయం ఏమిటంటే బ్లాక్ ఎ మరియు బ్లాక్ బి పరిధిలోకి వచ్చే భూమి మధ్య ఎటువంటి తేడాను చూపకూడదు. అందువల్ల, ఉన్నత న్యాయస్థానం భూమి యొక్క స్థిరమైన మార్కెట్ విలువను 13.11.1959 నాటి అధిసూచన ప్రకారం రూ. 7,000 ప్రతి బిగాకు నిర్ణయిస్తుంది.

24.10.1961 నాటి అధిసూచన ప్రకారం సేకరించిన భూమి కోసం, భూసేకరణ కలెక్టర్ ఆ భూమిని మూడు బ్లాకులుగా విభజించారు–బ్లాక్ ఎ, బ్లాక్ బి మరియు బ్లాక్ సి–మరియు పరిహారాన్ని ప్రతి బిగాకు రూ. 1,000 , రూ. 600 మరియు రూ. 400 వాటికి అనుబంధంగా నిర్ణయించారు. సూచనగా అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి అదే ప్రాతిపదికన సేకరించిన భూమి కోసం మార్కెట్ విలువను మునుపటి తేదీ నాటి అధిసూచన 13.11.1959 ప్రకారం చేసింది నిర్ణయించారు.

అయితే ఉన్నత న్యాయస్థానం నష్టపరిహారాన్ని బిగాకు రూ. 8,000లకు పెంచింది మరియు ఈ క్రింది ఆదేశాలు ఇచ్చింది :

> "మార్కెట్ విలువతో పాటు, భూ సేకరణ (సవరణ) చట్టం, 1984 ద్వారా సవరించబడిన సెక్షన్ 23(1–ఎ) భూసేకరణ చట్టం (చట్టం)లోని సెక్షన్ 4 కింద నోటిఫికేషన్ వెలువడిన తేదీ నుండి అవార్డును తయారు చేసే తేదీ లేదా స్వాధీనం చేసుకునే తేదీ వరకు, ఏది ముందైతే దాని ప్రకారం మార్కెట్ విలువపై సంవత్సరానికి 15% చొప్పున అదనపు మొత్తానికి అప్పీలుదారులు అర్హులు. ఇంక సవరించిన చట్టం ప్రకారం మార్కెట్ విలువపై అప్పీలుదారులు 30% చొప్పున పరిహారం(సలాటియం) పొందేందుకు అర్హులు.
>
> ఇంకా అప్పీలుదారులు స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీ నుండి ఒక సంవత్సర కాలానికి సంవత్సరానికి 9% చొప్పున వడ్డీకి అర్హులు మరియు ఆ తర్వాత అదనపు మొత్తంపై చెల్లించే

వరకు సంవత్సరానికి 15% చొప్పున, అంటే మొత్తం అదనపు జిల్లా జడ్జి ద్వారా పెంచబడింది మరియు ఇప్పుడు ఈ న్యాయస్థానం ద్వారా ఎందుకంటే సవరించబడిన చట్టంలోని సెక్షన్ 28 పరంగా అది అధికం. మార్కెట్ విలువ లేదా సొలేటియం లేదా వడ్డీకి సంబంధించి ఇప్పటికే చెల్లించినది తీసివేయబడుతుంది.

ఆర్.ఎఫ్.ఏ చట్టంలోని సె.4 (13.11.1959) కింద ప్రకటన(నోటిఫికేషన్)కి మరియు సె.6 (17.8.64) ప్రకారం నిర్ధారణ(డిక్లరేషన్)కు మూడు సంవత్సరాల కంటే ఎక్కువ వ్యత్యాసం ఉన్నందున. 369/70 (జై ప్రకాష్ వర్సెస్ యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా) ఆర్.ఎఫ్.ఏ లో అప్పీలుదారులు 369/70 కింద భూమి మార్కెట్ విలువపై సంవత్సరానికి 6% చొప్పున వడ్డీకి కూడా అర్హులు. భూసేకరణ (సవరణ మరియు ధ్రువీకరణ) చట్టం, 1967లోని 4(3) చట్టంలోని సె.28 మరియు 1967 సవరణ చట్టంలోని సె.4(3) ప్రకారం వడ్డీ చెల్లింపులో అతివ్యాప్తి లేదు. వారికి దామాషా ఖర్చులకు కూడా అర్హత ఉంటుంది.

ఆర్.ఎఫ్.ఏ లో 527/70 అప్పీలుదారులు ఖర్చులకు అర్హులు. అయితే వారు పరిహారం(సొలాటియం) పై చెల్లించిన రూ.1,10,160 పై కోర్టు ఫీజు మొత్తానికి వారు అర్హులు కారు.."

సవరించిన నిబంధనల ప్రకారం వడ్డీ మరియు పరిహారం(సొలాటియం) చెల్లించాలనే ఆదేశాలకు వ్యతిరేకంగా యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా ఎలాంటి అప్పీల్కు ప్రాధాన్యత ఇవ్వలేదు.

అప్పీళ్లదారులకు చెందిన విలువైన భూమిని ప్రభుత్వం ఇష్టానుసారంగా నిర్ణీత ధరకు లాక్కెళ్లిందన్నది అప్పీలుదారుల వాదన. అప్పీలుదారులు భూమి నుండి జీవనోపాధి పొందుతున్నారు. భూమిని లాక్కోవడంతో వారికి ఉపాధి లేకుండా పోయింది. స్వాధీన ప్రక్రియ వల్ల జరిగిన నష్టాన్ని గుర్తించడంలో ఉన్నత న్యాయస్థానం విఫలమైంది.

ఇంకా అప్పిలుదారుల తరఫున ఇలా వాదించారు ప్రక్కనే ఉన్న ప్రాంతాలను కూడా యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా స్వాధీనం చేసుకుంది, దీని కోసం ట్రయల్ కోర్టు మార్కెట్ విలువను రూ.9,000/- గా అంచనా వేయగా ఉన్నత న్యాయస్థానం ప్రతి బిగాకు రూ.15,000/- పెంచారు (ఆర్.ఎఫ్.ఏ.నెం. 159/1972-శ్రీ అత్తర్ సింగ్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా మరియు

ఆర్.ఎఫ్.ఎ.నెం.103/1972; చెత్ రామ్ వర్సెస్ యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా). అప్పీలుదారుల విలువను అంచనా వేయడానికి ఉన్నత న్యాయస్థానానికి ఎటువంటి సమర్థన లేదు, ఇది ప్రక్కనే ఉన్న ఈ గ్రామం కేశోపూర్లో రూ.8,000/- ప్రతి బిగాకు. కేశోపూర్లోని భూమికి చౌఖండిలో ఉన్న భూమికి సమానమైన ఆర్థిక సామర్థ్యాలు ఉన్నాయి.

చౌఖండి వద్ద ఉన్న భూమి యొక్క మూల్యాంకనం ప్రశ్నార్థక భూమి యొక్క వైశాల్యం మరియు దాని సంభావ్య విలువ ఆధారంగా చేయబడింది. ఈ భూమిలో భవనాలు నిర్మించిన రెండు బాగా అభివృద్ధి చెందిన కాలనీలు ఉన్నాయని తీర్పులలో ఎత్తి చూపబడింది. అందువల్ల, చుట్టుపక్కల కాలనీల సామీప్యాన్ని అలాగే ప్రశ్నార్థక భూమి యొక్క సంభావ్య విలువను పరిగణనలోకి తీసుకుని, ఉన్నత న్యాయస్థానం చౌఖండి వద్ద ఉన్న భూములను ప్రతి బిగాకు రూ .15,000/- లుగా నిర్ణయించింది. కేశోపూర్ వద్ద సేకరించిన భూమికి చౌఖండి వద్ద ఉన్న భూమికి సమానమైన మార్కెట్ సామర్థ్యం ఉందని సూచించడానికి ఏమీ లేదు. అనేక అమ్మకపు పత్రాలను ఉన్నత న్యాయస్థానం పరిగణనలోకి తీసుకుంది. కొన్ని పొరుగు గ్రామాలలో, అధిక రేటుతో మదింపు చేయబడినందున, అప్పీలుదారులకు కూడా పరిహారంగా అదే రేటును ఇవ్వాలి అని చెప్పలేము.

ప్రతివాదుల తరపున, సుఖ్లాల్ (చనిపోయిన) నుండి ఎల్ఆర్ఎస్ వరకు వర్సెస్ యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా మరియు ఇతరులు., (ఎస్.ఎల్.పి.నెం.4149/1988 లో ఇదే విధమైన కేసులో ఉన్నత న్యాయస్థానం పరిహారాన్ని ప్రతి బిగాకు రూ .8,000/- ల కేసు వైపు మా దృష్టిని ఆకర్షించారు. నష్టపరిహారాన్ని పెంచడానికి వ్యతిరేకంగా ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ ను ఈ కోర్టు కొట్టివేసింది, ఇదే విధమైన మెరుగుదలలు రూ.8,000/- ల నష్టపరిహారంగా బిగాకు ఈ కోర్టు ఇప్పటికే అనేక ఇతర కేసులలో ఆమోదించింది.

ఉన్నత న్యాయస్థానం జారీ చేసిన అప్పీల్ కింద ఉన్న ఉత్తర్వులో జోక్యం అవసరం లేదని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. పొరుగు గ్రామంలో ఉన్న భూములకు అధిక పరిహారం ఇచ్చినందున అప్పీలుదారులకు అదే పరిహారం పొందడానికి అర్హత ఉండదు. స్థలం పరిమాణం, స్థానం, భూమి యొక్క సంభావ్య విలువ మరియు కొన్ని సంబంధిత అమ్మకపు పత్రాలు వంటివి అన్ని సంబంధిత వాస్తవాలను ఉన్నత న్యాయస్థానం పరిగణనలోకి తీసుకుంది. ఉన్నత న్యాయస్థానం ఎటువంటి శాసనము లోపం చేయలేదని తేలింది.

అందువల్ల, ఈ అప్పీల్లో ఎటువంటి అర్హత లేదని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. ఈ పిటిషన్ ను కొట్టివేస్తారు. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వు ఉండదు.

పౌర దరఖాస్తుల నెం.లు. 2044-2052, 2056, 2058, 2091, 2055, 2057, 2059, 2060-2065, 2068-2079, 2080-2084, 2085-2089, 2066, 2067 మరియు 2090/1997.

(ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ల (సి) నెం.ల నుండి ఉద్భవించడం. 7902, 7919, 7920, 7921, 7922, 7922, 7923, 7984, 7985, 7979, 74, 7986 మరియు 1986 నాటి 13192, 808, 2421, 4489, 3748, 4247, 4241, 4216, 4234, 4270, 4347, 4325, 2821, 4825, 5440, 13986-92, 5536-5536డి, 6762, 2644, 10238, 9659 మరియు 13177/1989 యొక్క 7419/1989 మరియు 55/1990 మరియు 13573/86).

1997 నాటి సివిల్ అప్పీల్ నెం. 2043 (1986 నాటి ఎస్ఎల్పి నెం. 81 నుండి ఉద్భవించింది) లోని మా తీర్పు దృష్టిలో , ఈ అప్పీళ్లు కూడా ఖర్చులకు సంబంధించి ఉత్తర్వు లేకుండా కొట్టివేయబడతాయి.

అప్పీళ్లు తిరస్కరణకు గురయ్యాయి.