ప్రచురణ యోగ్యమైన

భారత దేశపు సర్వోన్నత న్యాయస్థానము
సివిల్ అప్పీలేట్ అధికార పరిధి
సివిల్ అప్పీల్ సంఖ్యలు. 6986,6987 /2018
(ఎస్.ఎస్ పి. (పి). సంఖ్య. 10358 – 10359/2015)

భారత ప్రభుత్వం .... **అప్పీలుదారు (లు)**

మరియు

ద్యాగల దేవమ్మ మరియు, ఇతరులు .... **ప్రతివాదు (లు)**

తీర్పు

అభే మనోహర్ సాప్రే, న్యాయ మూర్తి

1. అనుమతి ఇవ్వబడినది.

2. ఎల్.ఎ.ఎ.ఎస్ నెంబర్. 762/2010 మరియు సి.ఓ (ఎస్.ఆర్) నెంబర్. 373/2011 , నందు తేదీ. 08.08.2014 న హైదరాబాద్ నందలి తెలంగాణా మరియు ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు యొక్క తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల పై ఈ అప్పీళ్లు దాఖలైనవి ఇందు అప్పీలుదారుని అప్పీలు కొట్టి వేయబడినది మరియు ప్రతివాదుల ఎదురు ఆక్షేపణము పాక్షికంగా , అనుకూలంగా తీర్మానించబడినది మరియు క్రింద తెల్పినట్లుగా నష్టపరిహారం పెంచబడినది.

3. ఈ అప్పీళ్లు నందు ఇమిడి యున్న వ్యాజ్యాంశము మదింపునకు క్లుప్తముగా ప్రస్తుతము మేము ఈ వాస్తవాంశములను వివరించూ చున్నాము.

4. భూసేకరణ చట్టం, 1894 నందలి సెక్షన్4 (ఇక ముందు చట్టముగా చెప్పబడు) క్రింద తేది. 12.11.2003 నాడు ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం ప్రకటన జారీ చేసినది మరియు కరీంనగర్ జిల్లా జగిత్యాల పురపాలికకు చేరియున్న (సర్వే సంఖ్య. 398/3 మరియు ఇతరములకు చె ందియున్న) సర్వే సంఖ్య 101.00 ఎకరముల విస్తీర్ణము గల భూమిని సేకరి ంచినది. అప్పీలుదారై – రైల్వేవారు

క్రొత్త బ్రాడ్ గేజ్ సింగిల్ లైన్, ప్రజా ప్రయోజనముల కొరకు కరీంనగర్ నుండి జగిత్యాల – ఫేజ్ – II, నిర్మించుట కొరకు భూసేకరణ చేయబడినది తదుపరి యాక్ట్ నందలి సెక్షన్ 6కి లోబడిన ప్రకటన జారీ చేయబడినది మరియు తేది. 02.12.2003 నాడు భూసేకరణ జరిగినది.

5. యాక్ట్ లోని సెక్షన్ 11కు లోబడి వారి భూములకు , భూస్వాములకు చెల్లి ంచవల్సిన నష్ట పరిహారము నిర్ణయి ంచుటకు, భూసేకరణ అధికారి (ఎల్.ఎ.ఓ) చర్యలు మొదలు పెట్టినారు. సేకరించిన భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువ మాగాణి భూమికి ఎకరమునకు రూ. 1 ,30,000/–లు గాను మరియు మెట్ట భూమికి ఎకరమునకు రూ. 1 ,24,000/– లు గాను , అవార్డు సంఖ్య 26/2006, తేది.14.07.2006 ద్వారా , భూసేకరణ అధికారి నిర్ణయి ంచినారు. కొందరు భూస్వాములకు నిర్మాణములకు , బావులు మొదలగు వాటికి కూడా భూసేకరణ అధికారి పరిహారము ప్రధానము చేసినారు.

6. హక్కు దారులు (భూస్వాములు) వ్యధితులై మరియు , యాక్ట్ సెక్షన్ 18 క్రింద ఒ.పి. నెం.27/2007, సివిల్ కోర్టులో పరిష్కారము కోరినారు , అవార్డు తేది. 23.07.2010 ద్వారా సివిల్ కోర్టు (సీనియర్ సివిల్ జడ్జి , జగిత్యాల) వారు వివాదములోని భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువను పునర్నిర్ణయించినారు. రెఫరేన్స్ కోర్టు, సేకరించబడిన భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువ సమానంగా ఒక ఎకరానికి రూ. 21,29,600/– లుగా నిర్ణయి ంచినారు. ఏమైనప్పటికి, కేసులోని సమగ్ర వాస్తవాలకు సంబంధించి అభివృద్ధికి సంబంధి ంచిన వ్యయము నిమిత్తము 50% తగ్గి ంచుటను న్యాయబద్ధమైన మరియు సరియైనదని భావిస్తూ , రెఫరెన్స్ కోర్ట్ , భూస్వాములకు ఒక ఎకరమునకు రూ.10,64,800/–లు మార్కెట్ విలువ ప్రకారం చెల్లించుటకు గాను నిర్ణయించినది.

7. నష్టపడినట్లు భావించిన అప్పీలుదారు – రైల్వేవారు , ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టులో అప్పీలు దాఖలు చేయగా , భూమి యజమానులు కూడా వ్యధితులై , రిఫరెన్స్ కోర్టు నిర్ణయి ంచిన మార్కెట్ విలువ పెంపును కోరుతూ ఆబ్జెక్షను దాఖలు చేసినారు.

8.

9. సవాలు చేయబడిన తీర్పు ద్వారా అప్పీలుదారు – రైల్వేవారు దాఖలు చేసిన అప్పీలును హైకోర్టు కొట్టివేసినది మరియి భూస్వాములను క్రాస్ అబ్జెక్షనును పాక్షికంగా అనుకూల తీర్పునిస్తూ మరియు రూ. 15,97,200/– ల చొప్పున పరిహారాన్ని హెచ్చి ంచినది. రెఫరెన్స్ కోర్టు నిశ్చయి ంచిన, ఒక ఎకరానికి రూ '' 21 ,29,600/– లు మార్కెట్ విలువను స్థిరపరుస్తూ , కానీ అభివృద్ధి పనుల కొరకు వ్యయములు 50% నుండి 25% నకు తగ్గించినది మరియు ఆ ప్రకారంగా ఎకరమునకు రూ.15,97,200/– లుగా నష్ట పరిహారమును లెక్కి ంచినారు. ఈ తీర్పునకు వ్యతిరేకంగానే , అప్పీలుదారులైన – రైల్వే వారు వ్యధితులై , ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ప్రస్తుత అప్పీలును ఈ కోర్టులో దాఖలు చేసినారు.

10. అప్పీలుదారైన – కేంద్ర ప్రభుత్వం తరుపున లెర్నడ్ అదనపు సోలిసిటర్ జనరల్ మిస్టర్ విక్రమ్ బెనర్జీ మరియు ప్రతివాదుల తరపున లెర్నడ్ సీనియర్ న్యాయవాది మిస్టర్ బి. ఆదినారాయణ రావుల వాదనలు విన్నారు.

11. సవాలు చేయబడిన తీర్పు యొక్క చట్టబద్ధత మరియు శుద్ధతలను తీవ్రంగా ఖ ండిస్తూ, అప్పీలుదారుడు తరుపున లెర్నడ్ అదనపు సోలిసిటర్ జనరల్ మిస్టర్ విక్రమ్ బెనర్జీ , ముఖ్యముగా రెండు నివేదనలు చేసినారు.

12. మొదట విజ్ఞులు ఎ.ఎస్.జి. అదనపు సోలిటర్ జనరల్ గారు పరిహారమును ఎకరాకు రూ.15,97,200/–లుగా పెంచుటలో హైకోర్టు పొరపాటు చేసినదని, వాదించినారు.

13. ఆయన ప్రకారము , ఎకరాకు రూ'' 10 ,64,800/– లుగా పరిహారము చెల్లించుటను నిర్ణయించిన రిఫరెన్స్ కోర్టు సరియైనది , న్యాయబద్ధమైనది మరియు చట్ట బద్ధమైనది మరియు అందువలన ఇంకా ఎట్టి పెంపుదలకు అది పిలుపు ఇవ్వదు.

14. రెండవ స్థానములో , విజ్ఞులు ఎ.ఎస్.జి. వాదన ఏమనగా , మార్కెట్ విలువను నిశ్చయించుటకు విక్రయ దస్తావేజు (ఎక్స్.పి18)ను నిదర్శనముగా నమ్మకము ఉంచుతూ , రెఫరెన్స్ కోర్టు అభివృద్ధి పనుల నిమిత్తం సరిగానే 50 శాతం తగ్గింపు చేసినది , కానీ హైకోర్టు అభివృద్ధి పనుల నిమిత్తం 25 శాతం తగ్గింపు ఇస్తూ పొరపాటు చేసినది.

15. విజ్ఞులు ఎ.ఎస్.జి. గారి ప్రకార ం, నిదర్శనముగా వున్న విక్రయ పత్రము (ఎక్స్. పి –18) నుండి విశిష్టమైన మూడు వాస్తవములు కన్పి ంచుచున్నవి. ఈ మూడు వాస్తవా ంశములు కారణముగా, మార్కెట్ విలువ నుండి అభివృద్ధి పనులు నిమిత్తం 50 శాతం తగ్గింపు అవసరమైనది. ఈ వాస్తవంశములు, మొదటిది ఆ క్రయ పత్రము (ఈఎక్స్.పి –18) ఒక చాలా చిన్న భూమి తునక (19గుంటలు½ఎకర), రెండవది ఎక్స్.పి –18 యొక్క భూమి విశేషమైన స్థలము , ఎందుకనగా, అది రెండు రోడ్లను ఎదురుగా కల్గివున్నది, ఒకటి తూర్పు వైపు మరియు ఇంకొకటి ఉత్తరము వైపు, మరియు మూడవది, అది ఒక అభివృద్ధి చెందిన స్థలము.

16. అందువలన ప్రశ్నలో వున్న భూమికి సంబ ంధించిన వరకు వాదన ఏమంటే , దానికున్న ఇటువంటి వాస్తవా ంశములు దీనికి లేవు మరియు , క్రయ దస్తావేజు (ఎక్స్.పి –18) ఆధారముగా లెక్కించబడి, మార్కెట్ విలువనుండి , అభివృది పనులనిమిత్తం 50 శాతం తగ్గి ంచుట సరియైనదేనని అందువలన రెఫరన్స్ కోర్టు సక్రమము గానే పరిగణి ంచినది. ఎటువంటి కారణములు ఇంకా స్వల్పంగా సమాధాన పరిచే కారణములు చూపకుండ గానే మార్కెట్ విలువ నుండి , అభివృద్ధి పనుల నిమిత్తం తగ్గింపు 50 శాతం నుండి 25 శాతంకు తగ్గించుటలో హైకోర్టు పొరపడినదని , వాదన చేయబడినది. సవాలు చేయబడిన హైకోర్టు తీర్పుకు బదులుగా, రెఫరెన్స్ కోర్టు యొక్క పరిహారముకు (అవార్డు) తిరిగి స్థిర పరచాలని, లెర్నడ్ ఎ.ఎస్.జి. ప్రార్ధించినారు.

17. ప్రతివాదముగా, ప్రతివాదులు (భూస్వాములు) యొక్క లెర్నడ్ సినియర్ వకీలు సవాలు చేయబడిన తీర్పును బలపరిచినారు, మరియు ఎటువంటి జోక్యమునకు అది పిలుపు ఇవ్వదని, అందు చేత అప్పీళ్లు కొట్టి వేయబడుటకు అర్హమైనవని చెప్పినారు.

18. ఈ అప్పీళ్లలో విచారణకు ఎదురగు ప్రశ్న ఏమనగా , ప్రశ్నలో వున్న భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువ నుండి , అభివృద్ధి పనుల కొరకు రెఫరెన్స్ కోర్టు తగ్గించిన 50 శాతమునకు విరుద్ధముగా హైకోర్టు యొక్క 25 శాతం తగ్గింపు అనునది సమర్ధనీయమైనదేనా ? వేరు మాటలలో కేసు యొక్క వాస్తవములు మరియు పరిస్థితులకు సంబంధించి భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువ నుండి 50 శాతం తగ్గి ంపు చేసిన రిఫెరన్స్ కోర్టు లేక 25 శాతం తగ్గింపు చేసిన హైకోర్టు నిర్ణయము న్యాయ పుర్వమైనదేనా?

19. మనము, ఈ కేసులోని వాస్తవా ంశములు పరిక్షించే ముందు ఈ ప్రశ్నలో వున్న విషయము పై సాధారణ న్యాయ సూత్రములు ఏవైతే ఈ కోర్టు అనేక ఇతర కేసులలో నిర్ధారించినదో వాటిని గుర్తించవల్సిన అగత్యమున్నది , కక్షిదారుల విజ్ఞ న్యాయవాదులు వాటిలో కొన్ని ంటిని కూడా కోర్టు సమక్షములో ప్రతివాదించు చున్నారు. అవిధ ంగా మనం చెప్పవల్సి ఉన్నట్లయితే , కక్షిదారుల న్యాయవాదుల, అనేక విషయములపై ఇక్కడ వాదించిన వాటిని , ఈ కోర్టు ఇ ంతకు ముందు గానే నిర్ధారించినారు మరియు దానిని అన్వయించుట అనునది, ప్రతి ఒకొక్క కేసులోని అంశముల వలన విభిన్నమై వుండును.

20. చిమన్ లాల్ హర్గోవింద్ దాస్ మరియు స్పెషల్ ల్యాండ్ అక్విజేషన్ ఆఫీసర్ , పూనా మరియు ఇంకొకరు (1988) 3 ఎస్.సి.సి.751 , కేసు నందు ఈ కోర్టు , సేకరణలో వున్న భూములు యొక్క సరిమైన మార్కెట్ విలువను నిర్ణయి ంచుటలో, ఎక్టుకి లోబడి భు సేకరణకు సంబ ంధించిన ఎటువంటి విషయాలపై చట్ట సిద్ధాంతములను పరిగణలోనికి తీసుకోవాలనే, ప్రశ్నను ఈ కోర్టు వ్యవహించినది.

21. తీర్పులో పేరా 4 నందు ఈ కోర్టు 17 సూత్రాలను సూచి ంచినారు, పరిశీలన కొరకు , క్రింద అవి పున ప్రవేశ పెట్టబడినవి:

22.

"(1) నుండి (4)............................

(5) సేకరణ క్రిందవున్న భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువను భూసేకరణ చట్టము , సెక్షన్ 4 క్రింద ప్రచురించవలసిన అతి కీలకమైన ప్రకటన , తేది నుండి నిశ్చయి ంచ వల్సి వుండును (సెక్షన్ 6 మరియు 9 క్రింద ప్రకటన తేదిలు అస ంగతములు)

(6) మదింపు తేది గీతపై నిలబడి, (సెక్షన్ 4 కి లోబడి ప్రకటన ప్రకటించిన తేదీ) బహిరంగ మార్కెట్ నుండి మదింపుదారుడే ఊహధారిత కొనుగోలుదారు బహిరంగ మార్కెట్లో కొనుటకు ఒప్పుకొని మరియు అదే రోజున , సమంజసమైన ధరకు అమ్మక ం దారుడు అమ్ముటను ఇష్టపడినట్లుగా కూడా స్వీకరించ వలసి యుండును.

(7) నిదర్శనముల పద్ధతి ప్రకారము చేస్తు మార్కెట్ ధర సూచీని ఇచ్చు ఎక్కువ పోల్చుకొనదగిన నిదర్శనలు ప్రతింబించు, మార్కెట్ విలువను, కోర్టు సరిపోల్చు కొనవలెను.

(8) నిదర్శనములను అసలైన వాటిని మాత్రమే లెక్కలోనికి స్వీకరించవలెను (కొన్ని సందర్భములలో, భూసేకరణ ముందుగా ఊహిస్తు నిదర్శనములను కృతిమంగా పెంచుతారు)

(9) ప్రకటన తదుపరి ప్రకటన ఉదాహరణలను కూడా లెక్కలోని తీసుకొవలెను

(1) అవి చాలా ఎక్కువ సామీప్యతలో ఉనట్లయితే
(2) అసలైనవైనచో మరియు
(3) అభివృద్ధి పురోగతి ఫలితముగా భూసేకరణ కొనుగోలు దారుడును హెచ్చు ధరను చెల్లి ంచుటకు ప్రోద్భాలము చేయనట్లైతే

(10) ఈ క్రింద పరిగణలపై నిజమైన నిదర్శనల నుండి అత్యంత పోల్చదగిన ఉదాహరణలను గుర్తించవలేను.

(i) కాలము కోణము నుండి సామీప్యత

(ii) పరిస్థితి కోణములో సామీప్యత

(11) మార్కెట్ విలువ సూచీని అందించిన సందర్భములను గుర్తించి వు ండి అందు ప్రతిబింబించిన ధరను ప్రమాణముగా తీసుకొనవచ్చును మరియు అనుకూల అంశములు మరియు ప్రతికూల అంశములను తిరిగి సర్ధుబాటు చేసి, సేకరణ క్రింద వున్న భూమితో, వాటిని ఎదురు బదురుగా వుంచి, పోల్చి చూసి మార్కెట్ విలువను ఊహించవలెను.

12) ఈ అవసరము కొరకు అనుకూల ప్రతికూల అంశముల పట్టికను తయారు చేయవలెను మరియు ఒక దూరదృష్టి కలిగిన కొనుగోలు దారుడు చేయువిధము, ధరల వ్యత్యాసము సంబంధించిన అంశములకు లోబడి మదింపు చేయివలెను

13) ఆ తదుపరి , సేకరణలో వున్న భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువ , నిదర్శనమును ప్రామాణికంగా తీసుకొనబడి, అందు ప్రతిబింబించిన ధరను , ఊహించుటకు దాని అనుకూల అంశముల కొరకు పెంచి మరియు ప్రతికుల అంశముల కొరకు తగ్గించవలెను.

14) సామాన్య పరిజ్ఞానము కల్గిన విధంగా వ్యాపార ప్రపంచం దూరదృష్టి కల్గిన వ్యక్తి చేయు విధంగా (11) నుండి (13) వరకు గల సూత్రములలో సూచించబడినట్లు , ఈ అభ్యాసము చేపట్టివలెను మేము, అటువంటి కొన్ని , ఉదాహరణగా చెప్పబడిన వాస్తవములను తేట తెల్లము చేయుచున్నాము. (అపరిమితిమైనవి కాని):

అనుకూల అంశములు ప్రతికూ అంశములు

1. పరిణామమూలో చిన్నది. 1. విశాలమైన ప్రదేశం.

2. రోడ్డునకు సామీప్యత. 2 . రోడ్డు నుండి చాలా లోపలికి
దూరంగా ఉన్నది.

3. రోడ్డు పై ముందు భాగం కలిగివుండి. 3. లోపలికన్న చాలా తక్కువ
ముందు భాగము తునకలైన
ఇరుకు భూమి.

4. అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతమునను 4. దిగువ ప్రాంతం లోతు సామీప్యత.
భాగాలు ని ంపవల్సి వుంటుంది.

5. సక్రమ ఆకారము. 5. అభివృద్ధి చెందిన ప్రదేశమునకు

సుదూర ప్రాంతము.

6. సేకరణలో ఉన్న భూమి 6. కొనుకోలు దారుని భయపెట్టు

భూమికి సమతలములో వుండుట. కొన్ని ప్రత్యేక లాభించన అంశాలు

7. పొరుగునవున్న ఆస్తి యజమానికి

ప్రత్యేక విలువ అతనికి అత్యంత ప్రత్యేక

లాభదాయకత కల్గించవచ్చును.

(15) ఈ అంశములు మదింపు ఒకొక్క కేసుయొక్క వాస్తవములపై ఆధారపడును. ఎటువంటి ఖచ్చితమైన లేక కఠినమైన నియమాలు ఉండరాదు. సాధారణ పరిజ్ఞానము మదించి మరియు ఎక్కువ ఆధారపడ దగిన మార్గదర్శి ఉదాహరణగా సైజు విషయమును తీసుకొనేదము. ఒక ఇంటిస్థలము 500 ను ండి 1000 చదరపు అడుగులు దానిని ఒక అతి పెద్ద సైజు లేక ఎక్కువ 10 ,000 చదరపు గజము అతి పెద్ద భూ భాగముతో పోల్చజాలము మొదటిగా , చిన్నసైజు ప్లాటు చాలమందికి అందుబాటులో వు ండగా అతి విశాలమైన భూమిని , అభివృద్ధి చేయుటకు లే అవుట్ వెయ్యాల్సి

వుండును రోడ్లు వేయాలి ఖాళీ ప్రదేశాన్ని విడిచిపెట్టాలి, ఒక ప్లాటుగా చేయాలి, కొనుగోలు దార్ల కొరకు వేచి వుండాలి (ఈలోగా పెట్టుబడి స్థ ంభించి వుండును) మరియు వ్యాపారవేత్తకు వచ్చే ఇబ్బందులు. వాటిని తగ్గించుటకు, సుమారు 20% నుండి 50% మధ్యలో సరియైన రేటును ఎలోవెన్స్ రూపములో కోత పెట్టుట ద్వారా ప్లాటలను విడిగా చేయుట , చిన్న ప్లాట్లుగా విభజించుట వంటి వాటికి కావల్సిన భూమి వ్యయము సరిదిద్దుటను కొంత వరకు , ఈ తగ్గించుట అనునది , అది గ్రామీణ ప్రాంతమా , లేక పట్టణ ప్రాంతమా , ఇళ్ల నిర్మాణము పుంజుకుంటున్నదా , వ్యాపారి యొక్క పెట్టుబడి , వేచి వుండు కాలములో స్వల్ప లేక ధీర్ఘకాలము , స్థ ంభించి వుండునా మరియు అందు అనుసరించి వుండు విపత్తులు.

(16) దూర దృష్టికల భూమి కొనుగోలుదారునివలె , తనను తాను న్యాయమూర్తి పెట్టుకుని , ఈ అంశములలో ప్రతి కేసును దాని వాస్తవ తీరు దృష్టిలో తప్పక పెట్టుకొని వ్యవరించవలెను.

(17) ఇవన్నీ సాధారణ మార్గదర్శకములు వాటికి సామాన్య పరిజ్ఞానము అర్ధము చేసుకుంటే అన్వయించవలెను. ”

21) సేకరించిన భూముల యుక్క మార్కెట్ విలువను నిశ్చయి ంచుటలో ఈ సూత్రములను మార్పు లేకుండా కోర్టులు దృష్టిలో పెట్టుకొను చున్నాయి (యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా మరియు రాజ్ కుమార్ బఘల్ సింగ్ (మృతుడు) వారసుల ద్వారా మరియు ఇతరులు , (2014)10 ఎస్.సి .సి. 422 కూడా చూడవలేను)

22) ఈ సూత్రములకు అదనముగా, ఈ కోర్టు, అనేక కేసులలో, నిర్ధారించినది ఏమనగా, సేకరించిన భూమి యొక్క అసలైన మార్కెట్ విలువ నిర్ధారించునపుడు , ప్రత్యేకంగా, సేకరించిన భూమి అభివృద్ధి చెందని అతి పెద్ద భూమిగా వునప్పుడు , సేకరించిన భూమి యొక్క అభివృద్ధి వ్యయము నిమిత్తం , సరియైన తగ్గింపు విధించుట న్యాయబద్ధమైనది మరియు సకారణ మైనది. నిలకడతో , ఇది కూడ ఏమని నిర్దేశించబడిందంటే ఎంత శాతము తగ్గింపు నిర్ణయి ంచాలనేది, 10% నుండి 86% మధ్యలో తేడాగా చేసి ఉంచడము , మరియు అందుచే భూమి స్వభావము , సేకరణలో వున్న ప్రదేశము , భూమి అభివృద్ధి చెందినదా లేదా , మరియు అలా అయితే ఎంత మేరకు సేకరణ ఉద్దేశ్యము మొదలగునవి దృష్టిలో వుంచుకొని తగ్గింపు నిర్ణయి ంచాలి ఇది కూడా , ఏమనగా , విస్తృతమైన భూ భాగము గల భూమి యొక్క అమ్మిన దస్తావేజులు ప్రత్యేకించి , లభించనప్పుడు, చిన్న చిన్న మొత్తము భూమి యొక్క విలువను, భూమి విలువ సరిమైన తగ్గింపులు చేస్తూ భూమి విలువలో నిర్ణయించ వచ్చును. కోర్టు ఇంకా ఏమి విధించినద ంటే ఇతర సంబంధిత పరిగణలతో పాటు , సేకరి ంచిన భూమి యొక్క స్థోమతను కుడా పరిగణలోనికి తీసుకొనవలెను. ఏక్టు క్రింద సెక్షన్ 23 నిర్దేశి ంచిన పరిమితుల షరతులుతో, సరియైన మరియు సరసమైన మార్కెట్ విలువను నిర్ణయి ంచుటకు, ఈ కోర్టు , ధర్మము యొక్క సమతుల్యతకు , కోర్టు ఎల్లప్పుడు కొంతమేర సమంజస మైనట్లు ఊహించుటను అనువర్తింప చేయవచ్చును అని గుర్తించినది. (త్రిషల జైన్ ఎండ్ ఇంకొకరు మరియు స్టేట్ ఆఫ్ ఉత్తరాంచల్

మరియు ఇంకొకరు (2011)6ఎస్.సి.సి . 47 మరియు విఠల్ రావ్ మరియు ఇంకొకరు మరియు స్పెషల్ లెండ్ ఆక్విజేషన్ ఆఫీసర్ (2017)8 ఎస్.సి.సి. 558చూడుము)

23) పైన చెప్పిన సూత్రములను దృష్టిలో పెట్టుకుని , ప్రస్తుత కేసులోని అంశములను పరిగణనలోనికి మనము తీసుకున్నట్లయితే , మనము ఏమి తెసుకొనునది మొదటిగా ; ప్రశ్నలో వున్న , సేకరించిన భూమి ఒక పెద్ద భూ భాగము (సుమారు 101 ఎకరములు) ; రెండవది , అది పూర్తిగా అభివృద్ధి చెందినది కాదు , మూడవది ; సేకరించబడిన భూమి మార్కెట్ విలువను నిరూపించు ఉదాహరణగా అధిక పెద్ద భాగము భూ భాగము గల, ఎకరాలలో అమ్మకము జరిగిన ఏదస్తా వేజులను ప్రతివాదులు (భూమి యజమానులు) దాఖలు చేయలేదు ; నాల్గవది , ప్రతివాదులు ఆధార పడినవి , ప్రత్యేకముగా ఎక్స్.పి–18, చిన్న భూ భాగములకు చెందినది (19 గుంటలు) ఐదవది ; క్రయ దస్తావేజులోని , భూమిలో (ఎక్స్.పి –18) గమనించిన మూడు విశిష్ట అంశములు సేకరించిన భూమిలో లేవు.

24) పైన తెలియ చెప్పిన కారణముల రీత్యా , మా అభిప్రాయములో , మార్కెట్ విలువ నుండి , అభివృద్ధి పనుల కొరకు 50% తగ్గింపు చేయుటలో , రిఫెరన్స్ కోర్టు సమర్ధనియమే , మా అభిప్రాయములో, అభివృద్ధి పనుల వ్యయము కొరకు , 50% బదులుగా 25% చొప్పున తగ్గింపు చేయుటను సరియైనదని , హైకోర్టు , ఎందుకు , మరియు ఏ ఆధారము పై నిర్ణయి ంచినదో ఎట్టి మంచి కారణము సమర్పించలేదు.

25) భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువ నిశ్చయి ంచుటకు నిర్ణయి ంచుట, ఎంత శాతము తగ్గింపు అనుసరించాలనునది ప్రతి ఒక్క కేసు యొక్క వాస్తవాంశములు పై ఆధారపడి యుండునని త్రిషల జైన్ కేసు (పైన చెప్పబడిన) లో ఈ కోర్టు నిర్ధేశించనది. మా యొక్క అభిప్రాయములో , 50% తగ్గింపు అనుదానిని బలపర్చుటకు , పైన పేర్కొన్న కారణములను రిఫెరన్స్ కోర్టు సరిగానే ఆధారముగా చేసుకున్నది.

26) రెఫరన్స్ కోర్టు ఎకరమునకు మార్కెట్ విలువను రూ . 21,29,600/లుగా నిశ్చయి ంచ్చుట, దానినే హైకోర్టు సమర్ధించుట, సంబంధించినంత వరకు, ఈ అంశమును తిరిగి పరిక్షించుటకు మాకు ఎటువంటి సమర్ధనీయత కనిపించుట లేదు. లెర్నెడ్ ఎ.ఎస్.జి. కూడా ఈ అంశములు సవాలు

చేయలేదు, తగ్గింపు శాతము విషయము సంబంధిం చిన వరకు మాత్రమే , తన వాదనలను పరిమితము చేసుకొనినారు.

27) సవాలు చేయబడిన తీర్పులో హైకోర్టు చేరుకున్న ముగింపును మరియు కారణములను సమర్ధించుటకు మమ్మల్ని ఒప్పించగలిగిన ఎటువంటి వాస్తవములు / సాక్ష్యములును ప్రతివాదుల న్యాయవాది చూపించ లేక పోయినారు.

28) ఇంతకు ముందు జరిగిన చర్చ దృష్ట్యా , హైకోర్టుకు బదులుగా , రెఫరన్స్ కోర్టు యొక్క వాదన మరియు చేరుకున్న ముగింపును సమర్ధించుటకు మేము మొగ్గు చూపుతున్నాము.

29) ముందు జరిగిన చర్చ ఫలితంగా అప్పీళ్లు గెల్చినవి ఆ ప్రకారంగా అనుకూలముగా తీర్మానించబడినది. సవాలు చేయబడిన తీర్పు రద్దు చేయబడినది రిఫరన్స్ కోర్టు (సివిల్ కోర్టు) యొక్క తేది 23-07-2010 నాటి ఓ.పి.నెం. 27/2007 పునరుద్ధించబడినది.

న్యాయ్య మూర్తి
(అభే మనోహర్ సాప్రే ,)

న్యాయ్య మూర్తి
(ఉదే ఉమేష్ లలిత్)

కొత్త ఢిల్లీ
తేదీ 25-07-2018.

గమనిక: స్థానిక భాషలో అనువదించబడిన తీర్పు , అతడు / ఆమె యొక్క స్థానిక భాషలో అర్థం చేసుకోవడానికి మాత్రమే పరిమితము. ఇది ఏ ఇతర ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగించరాదు. అనువదించిన స్థానిక భాష తీర్పు మూలము ఆంగ్లమున గల తీర్పు ప్రామాణికమైనది.