ప్రచురణార్హమైన

భారతదేశ సర్వోన్నత న్యాయస్థానము

సివిల్ అప్పీలు అధికార పరిధి

సివిల్ అప్పీలు నెం.2363/2023

(ఎస్ఎల్పి(సివిల్) నెం.15698/2021 నుండి ఉద్భవించింది)

రాజలక్ష్మి ..... అపీలుదారు

వెర్సస్

ప్రత్యేక తహసీల్దార్ (ఎల్ఏ) కొయిలాండీ మరియు మరొకరు ...ప్రతివాదులు

సహితముగా

సివిల్ అప్పీలు Nos.2347-2362/2023

(ఎస్. ఎల్. పి. (సివిల్) నుండి ఉద్భవించింది Nos.6574-6589/2023 @డైరీ నెం. 15033/2021)

సివిల్ అప్పీలు నెం.2368/2023

(ఎస్. ఎల్. పి. (సివిల్) నుండి ఉద్భవించింది No.6605/2023 @డైరీ నెం. 42974/2019

సివిల్ అప్పీలు Nos.2366-2367/2023

(ఎస్. ఎల్. పి. (సివిల్) నుండి ఉద్భవించింది Nos.6597-6598/2023 @డైరీ నెం. 35917/2022

::తీర్పు::

ఎం. ఆర్. షా, న్యాయమూర్తి.

1. ఈ అప్పీళ్లలో శాసనము మరియు అంశాల గురించి ఒకే రకమైన ప్రశ్న తలెత్తడంతో ఈ అప్పీళ్లన్నీ ఈ ఉమ్మడి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు ద్వారా కలిసి నిర్ణయించబడతాయి మరియు పరిష్కరించబడతాయి.

2. కేరళ ఉన్నత న్యాయస్థానము , ఎర్నాకులం, భూసేకరణ అప్పీల్ నెం.359/ 2017 మరియు ఇతర అనుబంధ అప్పీళ్లు మరియు ప్రతివాద అభ్యంతరాలలో , ఒక్క సెంటుకు రూ.1,35,000/- చొప్పున సేకరించిన భూములకు నష్టపరిహారమును నిర్ణయించి అవార్డు జారీ చేసిన ఆక్షేపించబడిన తీర్పులు మరియు ఉత్తర్వులు తేదీ 30.5.2018/28.5.2018/ 10.08.2022 వలన వేదన చెంది మరియు అసంతృప్తితో, భూయజమానులు/క్లైందారులు ప్రస్తుత అప్పీళ్లను దాఖలు చేశారు.

3. ఈ అన్ని అప్పీళ్లలోని భూములు కోచికోడ్ వద్ద ఐటీ పార్కును ఏర్పాటు చేయాలని ఉద్దేశంతో సేకరించబడ్డాయి. భూసేకరణ చట్టం 1894 (ఇకపై దీనిని "చట్టము" అని ప్రస్తావించబడుతుంది) లోని సెక్షన్ 4 క్రింద నోటిఫికేషన్ /లు 21.08.2009న జారీ చేయబడ్డాయి . భూ సేకరణ అధికారి తరీభూమికి ఒక సెంటుకు రూ .16,294/- చొప్పున, రహదారి ప్రవేశ సౌలభ్యం లేని తోట భూములకు ఒక్కో సెంటుకు రూపాయలు 27,807/- మరియు రహదారి ప్రవేశ సౌలభ్యం కల తోట భూములకు ఒక్కో సెంటుకు రూపాయలు 45,897/- చొప్పున నష్టపరిహారము ఇస్తూ అవార్డును ప్రకటించారు. అయితే రెఫరెన్స్ కోర్టు రోడ్డు ప్రక్కల కల తోట భూములకు నష్టపరిహారాన్ని ఒక్కో

సెంటుకు రెండు లక్షల రూపాయలకు (Rs.2,00,000/-) మరియు రహదారి ప్రవేశ సౌలభ్యత లేని తోట భూములకు సెంటుకు రూపాయలు 1,75,000/- పెంచినది. అయితే ఇతర సేకరించిన భూముల చర్చించిన ధరపై 35 శాతం హెచ్చించి ఒక సెంటుకు రూపాయలు 1,35,000/- నష్టపరిహారాన్ని ఆక్షేపించబడిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల ద్వారా హైకోర్టు నిర్ణయించి అవార్డు చేసింది.

3.1. ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ నెం .15698/2021 నుండి ఉత్పన్నయమయ్యే సివిల్ అప్పీలుకు సంబంధించినంతవరకు పైన పేర్కొన్నట్లుగా తేదీ 21.8.2009 నాటి అదే నోటిఫికేష నుకు సంబంధించి భూ సేకరణ అధికారి సెంటుకు రూపాయలు 45,897/- చొప్పున నష్టపరిహారాన్ని ప్రధానము చేశారు. రిఫరెన్స్ కోర్టు నష్టపరిహార మొత్తాన్ని ఒక సెంటుకు మూడు లక్షల రూపాయలకు (Rs.3,00,000/-) పెంచింది. అయితే సేకరణ సంస్థ లబ్ధిదారు దాఖలు చేసిన ఒక్క అప్పిల్లో ఆక్షేపించబడిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు ద్వారా హైకోర్టు ఉమ్మడి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు తేదీ 28.05.2018 మీద ఆధారపడి నష్టపరిహారాన్ని సెంటుకు ఒక లక్ష ముపైఐదు వేల రూపాయలకు (Rs.1,35,000/-) చొప్పున నిర్ణయించి అవార్డు చేసింది . ఇది పైన తెలిపిన విధంగా ప్రస్తుత అప్పీలు యొక్క అంశము.

4. కేసు యొక్క అంశాలు మరియు పరిస్థితులలో హైకోర్టు సెంటుకి రూపాయలు 1,35,000/- చొప్పున నష్టపరిహారాన్ని ఆదేశించడంలో పొరపడిందని సంబంధిత భూ యజమానులు /క్లేందారుల తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాదులు గట్టిగా వాదించారు.

4.1 ప్రశ్నార్ధకమైన తోట భూములు మరియు రహదారికి మార్గం కలిగి ఉండి ఒక ప్రధాన ప్రదేశంలో ఐటి పార్క్ కి సమీపంలో ఉన్నందువల్ల సెంటుకి రూపాయలు 1,35,000/- చొప్పున మాత్రమే నష్టపరిహారాన్ని ఆదేశించడంలో హైకోర్టు పొరపడిందని సీనియర్ న్యాయవాది తీవ్రంగా వాదనలు వినిపించారు.

4.2 భూ సేకరణ జరుపబడిన భూములకు దగ్గరగా ఉన్న భూములను సెంటుకు 4,00,000/- రూపాయల చొప్పున అమ్మబడిన అమ్మకపు దృష్టాంతము మీద క్లేముదారులు ఆధారపడ్డారని మరొక వాదన వినిపించెను. అమ్మకపు దృష్టాంతములో పేర్కొన్న ధర కృత్రిమము అని మరియు ఎక్కువగా ఉన్నదని అట్టి అమ్మకపు దృష్టాంతాన్ని విస్మరించడంలో హైకోర్టు పొరపడిందని వాదించెను.

4.3 ఏ సందర్భంలోనైనా హైకోర్టు చర్చించిన ధరకు కేవలము 35 శాతం పెరుగుదల ఇచ్చి పొరపాటు చేసిందని సంబంధిత భూయజమానులు /క్లేముదారుల తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది మరింత వాదించారు. ఇతర భూయజమానులు సంతృప్తి చెంది సెంట్ కి లక్ష రూపాయల చొప్పున

నష్టపరిహారాన్ని ఆమోదించినంతమాత్రాన అది చర్చించిన ధర సెంటుకు రూపాయలు లక్ష చొప్పున పరిగణలోకి తీసుకోవడానికి ఆధారం కాదు అని విన్నపించారు.

4.4 అప్పీలుదారుల తరఫున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాదులు సేకరించిన భూముల స్థానంపై రెఫరెన్స్ కోర్టు చేసిన పరిశీలనలను మాకు చూపించారు.

4.5 పైన పేర్కొన్న వాదనలు వినిపిస్తూ నష్టపరిహారాని పెంచమని అభ్యర్థించారు.

5. ప్రస్తుత అప్పీళ్లను వ్యతిరేకిస్తూ లబ్ధిదారుడు /సేకరణ సంస్థ తరఫున హాజరవుతున్న శ్రీ వి.చితంబరేశ్, సీనియర్ న్యాయవాది మరియు మిస్టర్ సికె శశి , న్యాయవాది, చాలా మంది భూయజమానులు చర్చించిన నష్టపరిహారము ఒక సెంటుకి లక్ష రూపాయల చొప్పున ఆమోదించారని బలంగా వాదించారు . అందువల్ల హైకోర్టు చర్చించబడిన ధరను పరిగణలోకి తీసుకొని నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించడంలో హైకోర్టు ఎలాంటి పొరపాటు చేయలేదని వాదించారు.

5.1 అమ్మకపు దృష్టాంతము దేనిమీదైతే అఅప్పీలుదారులు ఆధారపడ్డారో దానికి సంబంధించి, ఆ ఆస్తిని వాణిజ్య అవసరాల కొరకు అమ్మబడినందున సరియైన కారణాలు తెలుపుతూ హైకోర్టు సరిగానే దానిని తిరస్కరించిందని వాదించడం జరిగింది. ఇతర అమ్మక దృష్టాంతము తీసుకుంటే అవి అన్నీ కూడాను భూసేకరణ జరిగిన తర్వాత కాలానికి సంబంధించినవి. అందువల్ల హైకోర్టు వాటిని సరిగ్గానే

తిరస్కరించింది.

5.2 పై వాదనలు వినిపిస్తూ ప్రస్తుత అప్పీళ్లను కొట్టివేయవలసినదిగా ప్రార్థించారు.

6. మేము సంబంధిత కక్షిదారుల న్యాయవాదుల వాదనలను సుదీర్ఘంగా విన్నాము . చర్చించిన ధర రూపాయలు లక్ష ఒక సెంటు కి పరిగణలోకి తీసుకొని మరియు ఇంకా 35 శాతం పెరుగుదల ఇచ్చి హైకోర్టు ఆక్షేపించబడిన ఉమ్మడి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు ద్వారా నష్టపరిహారాన్ని 1,35,000/- రూపాయలు చొప్పున సెంటుకి నిర్ణయించినదని మొదటగా గమనించుకోవాలి . మొత్తము భూ సేకరణలో 145 మంది భూయజమానులకు సంబంధించిన 28.89 ఎకరాలను భూసేకరణ అధికారులు చర్చించిన ధర ఆధారంగా ఒక సెంటు కి 1,00,000/-రూపాయల చొప్పున భూమిని కొనుగోలు చేసినదని గమనించాలి . అందువలన చాలా భూయజమానులు నష్టపరిహారాన్ని చర్చించిన ధర రూపాయలు లక్ష ఒక సెంటు కి అంగీకరించారు . కానీ ప్రస్తుత భూ యజమానులు సంతృప్తి చెందిక అందువల్ల వారి అభ్యర్థన మేరకు ఈ రిఫరెన్స్ సెక్షన్ 18 చట్టం కింద చేయబడ్డాయి. కాబట్టి ఇతర భూ యజమానులకు సంబంధించి చర్చించిన ధర అదే ప్రాజెక్టు కొరకు వారు అమ్మిన భూమికి లక్ష రూపాయలు సెంటు ఒకటికి హైకోర్టు సరిగానే పరిగణలోకి తీసుకుంది . ఎవరైతే భూయజమానులు భూసేకరణ అధికారిచే నిర్ణయించిన నష్టపరిహారముతో కలత చెందారో వారు చర్చించిన ధరకు ఇతర భూయజమానులు అంగీకరించిన ధరకు బద్ధులై ఉండనవసరము లేదు . అయినప్పటికీ ఈ ప్రస్తుత కేసులో నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించుటకు అది ఒక ఆధారమైన అంశము.

7. భూయజమానుల తరపున ఆధారపడ్డ అమ్మకపు దృష్టాంతము గురించి సరియైన కారణాలను చూపిస్తూ హైకోర్టు అమ్మకపు దృష్టాంతములో చూపించబడిన ధర కృత్రిమము మరియు మితిమీరినది గమనిస్తూ దానిని సక్రమంగానే తిరస్కరించింది . ఆ అమ్మకపు దృష్టంతానికి సంబంధించిన భూమి వాణిజ్య అవసరం అంటే మాల్ కొరకు అమ్మబడింది . కాబట్టి ఈ కేసు అంశాలు మరియు పరిస్థితులలో హైకోర్టు సరిగానే దానిని తోసిపుచ్చింది . ఇతర అమ్మక దృష్ట్యాంతాలకు సంబంధించి

అవి భూసేకరణ చేపట్టిన అనంతరముకు సంబంధించినవి అందువల్ల హైకోర్టు వాటిని సరిగానే తిరస్కరించింది.

8. ఆక్షేపించబడిన తీర్పులు మరియు ఉత్తర్వు పరిశీలిస్తే హైకోర్టు చర్చించిన ధర రూపాయలు లక్ష ఒక సెంటుకి పరిగణలోకి తీసుకొని , 35 శాతం చర్చించిన ధరకు పెంపుదల చేస్తూ సెంటుకు 1,35,000/- రూపాయలు గా నిర్ణయించి నష్టపరిహారము అవార్డు చేసినట్టుగా తెలుస్తుంది. అయినప్పటికీ భూముల స్థానాన్ని పరిగణలోకి తీసుకొని , ఆ భూములు రహదారి మార్గం సౌలభ్యం ఉండడం మరియు తొండాయాడ్ జంక్షన్ కు రెండు కిలోమీటర్ల దూరంలో ఉండడం వల్ల చర్చించిన ధర ఆయన లక్ష రూపాయలు ఒక సెంటు కి 35 శాతం పెరుగుదల తక్కువ అని చెప్పవచ్చు . మా ఉద్దేశంలో భూయజమానులు /క్లేముదారులు సరియైన నష్టపరిహారానికి అర్హులు . కాబట్టి ఈ కేసు పూర్వాపరాల ఆధారంగా మరియు సేకరించిన భూముల స్థానమును బట్టి 60 శాతం చర్చించిన ధర మీద పెంపుదల చేస్తే అది సరైన నష్టపరిహారము అని మా అభిప్రాయము మరియు అది న్యాయమైన నష్టపరిహారము.

9. పైన పేర్కొన్న కారణాల దృష్ట్యా ఈ అప్పీళ్లన్నీ పాక్షికంగా విజయవంతం అవుతాయి . సేకరించిన భూములకు రూపాయలు 1,35,000/- బదులుగా ఒక సెంటు కి రూపాయలు 1,60,000/-

సవరించబడ్డాయి. క్లేముదారులు అన్ని చట్టబద్ధ ప్రయోజనాలకు మరియు చట్టం 1894 కింద లభించే వడ్డీకి అర్హులు . సేకరణ సంస్థ నేటి నుండి ఆరువారాలలోగా పెంచబడిన నష్టపరిహార డబ్బును రిఫరెన్స్ కోర్టులో జమ చేయవలసినదిగా ఆదేశాలు ఇవ్వడం జరిగింది . జమ చేసిన డబ్బులు వాస్తవ క్లేముదారులు ఉపసంహరించుకోవడానికి అనుమతించబడతారు.

10. ప్రస్తుత అప్పీలు పైన పేర్కొన్న నియమ నిబంధనల ప్రకారము పరిష్కరించబడ్డాయి . ఖర్చులు లేవు.

....న్యాయమూర్తి.

[ఎం. ఆర్. షా]

....న్యాయమూర్తి

[సి. టి. రవికుమార్]

న్యూ ఢిల్లీ;.
ఏప్రిల్ 10,2023.