

2024 (2) THCR

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానం, హైదరాబాద్

గౌరవ న్యాయమూర్తి కె. శరత్

రిట్ పిటిషన్ నెం. 14831/2008

తీర్పు తేదీ: 15.04.2024

శ్రీమతి N. మాధవి

వర్సెస్

హైదరాబాద్ అర్బన్ డెవలప్‌మెంట్ అథారిటీ మరియు మరొకరు

ఉత్తర్యు:

పిటిషనర్ తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ఘంటా రామారావు, భూసేకరణ ప్రభుత్వ న్యాయవాది మరియు శ్రీమతి. D.మాధవి, HMDA తరపు స్టాండింగ్ కౌన్సెల్ వాదనలు విన్నాను.

2. రంగారెడ్డి జిల్లా సెరిలింగంపల్లి మండలం మాదాపూర్ గ్రామంలో ఉన్న సర్వే నెం.43 నుండి 47 మరియు 49 భాగాలలో 575 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో ఉన్న భూమికి పిటిషనర్ యజమాని అని, దానిని తేదీ 25.10.2000 నాటి రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ No.9688/2000 ద్వారా కొనుగోలు చేసినట్లు సీనియర్ న్యాయవాది సమర్పించారు. అలా ఉండగా, ప్రతివాది నెం. 2, భూసేకరణ చట్టము, 1894 లోని సెక్షన్ 4 (1) కింద (సంక్షిప్తంగా 'చట్టము' అని పిలువబడుతుంది) రహదారి నిర్మాణం కోసం మాదాపూర్ వద్ద కొన్ని భూములను సేకరణ చేసుకోవాలని ప్రతిపాదిస్తూ ఒక అధిసూచన జారీ చేశారు. ఆ తరువాత, సర్వే నెం.43 ను ప్రస్తావిస్తూ తేదీ 25.03.2006 న సెక్షన్ 6 కింద ప్రతివాది నెం. 2 ముసాయిదా ప్రకటనను జారీ చేశారు, అయితే, సెక్షన్ 4 (1) కింద జారీ చేసిన మునుపటి అధిసూచనలో సర్వే నంబర్ ప్రస్తావించబడలేదని చెప్పారు. రహదారి విస్తరణలో పిటిషనర్ ఆస్తి అయిన ఇంటి యొక్క కొంత భాగం దెబ్బతింటుందని తెలుసుకున్న పిటిషనర్, భూసేకరణ అధికారి ముందు అమ్మకపు దస్తావేజు కాపీతో పాటు వినతి పత్రాన్ని దాఖలు చేశారు. ఆ తరువాత, సర్వే నెం.43 లో ఉన్న 0.16 గుంటల భూమి మాదాపూర్ హైటెక్ సిటీ నుండి దుర్గం చెర్వు రహదారికి పశ్చిమాన ఉన్న రహదారి నిర్మాణం కోసం సేకరణ చేయబడుతుందని పేర్కొంటూ భూసేకరణ అధికారి తేదీ 06.02.2008 న లేఖను జారీ చేశారు మరియు సర్వే నెం.43 లోని భూమి మిగులుగా ప్రకటించబడింది మరియు కేసు 10 (6) దశలో ఉంది, అవసరమైన పత్రాన్ని తేదీ

14.03.2008 లో లేదా అంతకు ముందు సమర్పించమని లేఖలో కోరారు. ఆ తరువాత, సెక్షన్ 4 (1) నోటిఫికేషన్ కు సవరణ గురించి ఎటువంటి సూచన లేకుండా, తేదీ 25.03.2008 న అధినిర్ణయము (అవార్డ్) ఆమోదించబడింది.

3. భూసేకరణ అధికారి చట్టము, 1894 లోని సెక్షన్ 12 (2) కింద ఫారం-9 లో పిటిషనర్ కు అధినిర్ణయము ఆమోదించబడిందని మరియు సర్వే నెం.43 లో కొంత ప్రాంతం పార్క్, రహదారి పరిధిలోకి వస్తుందని పేర్కొంటూ, కొంత భాగాన్ని మిగులుగా ప్రకటించారు, అందువల్ల ఎటువంటి పరిహారం ఇవ్వబడదు అని పేర్కొంటూ నోటీసు జారీ చేసినట్లు సీనియర్ న్యాయవాది సమర్పించారు. చట్టంలోని సెక్షన్ 4(1) కింద సబ్జెక్ట్ ప్రాపర్టీ నోటిఫై చేయబడినందున, పిటిషనర్ కు చట్టంలోని సెక్షన్ 5-A కింద విచారణలో పాల్గొనే సందర్భం కలుగ లేదు అది సెక్షన్ 6 ప్రకారం డ్రాఫ్ట్ డిక్లరేషన్ ప్రక్రియకు విరుద్ధం, సబ్జెక్ట్ ఆస్తికి సంబంధించి అవార్డు ప్రకటించకపోవడం ఏకపక్షం మరియు చట్టవిరుద్ధం మరియు రిట్ పిటిషన్ ను అనుమతించడం ద్వారా దానిని పక్కన పెట్టాలని ఈ కోర్టును అభ్యర్థించారు.

4. ప్రతివాది నెం. 2 దాఖలు చేసిన కౌంటర్ ఆధారంగా HMDA తరపు స్టాండింగ్ కౌన్సెల్, అధినిర్ణయము విచారణ పూర్తయిన తర్వాత, పిటిషనర్ సర్వే నెం.43, ప్లాట్ నెం.15 లో భూమికి సంబంధించి పరిహారం చెల్లింపు కోసం తేదీ 08.10.2007 న వినతి పత్రం దాఖలు చేశారని, అందువల్ల అధినిర్ణయము విచారణను పునఃప్రారంభించడం సాధ్యం కాదని సమర్పించారు. ప్రత్యేక అధికారి మరియు కాంపిటెంట్ అథారిటీ, ULC, సర్వే నెం.43, లోని ప్లాట్ నంబర్లు 14, 15, 16 మరియు 17 భూమి మిగులు భూమిగా ప్రకటించబడ్డాయి మరియు మానవతాదృక్పథంతో నష్టపరిహారం చెల్లించడానికి తన భూమిని క్రమబద్ధీకరించాలా వద్దా అనే ప్రభుత్వ ఉత్తర్వు ఏదైనా సమర్పించమని పిటిషనర్ కి తేదీ 07.03.2008 నాటి సాధారణ నోటీసు మాత్రమే జారీ చేయబడింది, కానీ ఆమె అలా చేయలేదు, అందువల్ల భూసేకరణ అధికారి ఈ స్థలాన్ని క్రమబద్ధీకరించనందున అవార్డు ప్రకటన లేదు అని అధినిర్ణయమును ఆమోదించారు.

5. స్టాండింగ్ కౌన్సెల్ ఇంకా 4 (1) అధిసూచనకు సవరణ ఇవ్వబడిందని తేదీ 06.03.2006 నాటి గెజిట్ RR నెం. 7 లో సర్వే నెం.43 లోని 0.16 గుంటలను స్వాధీనం చేసుకోవడానికి ఉద్దేశించబడిందని పేర్కొన్న సవరణ నోటీసులో స్పష్టంగా పేర్కొనబడింది. భూసేకరణ అధికారులు సరైన విధానాన్ని అనుసరించారు మరియు అప్పటి భూసేకరణ అధికారి ఈ అధినిర్ణయమును ఆమోదించారు మరియు భూసేకరణ కార్యకలాపాలు కూడా పూర్తయ్యాయి మరియు రిట్ పిటిషన్లో ఎటువంటి యోగ్యతలు లేవు మరియు రిట్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలని అభ్యర్థించారు.

6. రెండు వైపులా వాదనలు విన్న తరువాత, రికార్డును పరిశీలించిన తరువాత,

పిటిషనర్ యొక్క సర్వే నెం.43 లోని సబ్జెక్ట్ ప్లాట్లో కొంత భాగాన్ని రోడ్డు నిర్మాణం కోసం ప్రతివాది నెం. 2 స్వాధీనం చేసుకున్నట్లు ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. పిటిషనర్ యొక్క నిర్దిష్ట వాదన ఏమిటంటే, తేదీ 26.02.2005 న జారీ చేసిన సెక్షన్ 4 (1) అధిసూచనలో సబ్జెక్ట్ ప్లాట్ పేర్కొనబడలేదు. కానీ చట్టము సెక్షన్ 6 కింద జారీ చేసిన తేదీ 25.03.2006 నాటి ముసాయిదా ప్రకటనలో ఇది తెలియజేయబడింది, అందువల్ల పిటిషనర్ భూసేకరణ అధికారి ముందు వినతి పత్రాన్ని దాఖలు చేశారు. అయితే, ప్రతివాదులు ప్లాట్ నంబర్లు 14,15,16 మరియు 17 ను మిగులు భూమిగా ప్రకటించారని మరియు సబ్జెక్ట్ భూమి ప్లాట్ నెం.15 సర్వే నెం.43 లో మిగులు భూమిగా ఉన్నందున, పిటిషనర్ కి ఎటువంటి పరిహారం ఇవ్వబడలేదని మరియు పిటిషనర్ యొక్క వినతి పత్రం పరిగణించబడలేదని పేర్కొంటూ అవార్డ్ ప్రకటించబడదు అని అధినిర్ణయమును ఆమోదించారు. రహదారి నిర్మాణం కోసం సబ్జెక్ట్ ప్లాట్ ను స్వాధీనం చేసుకోవడంపై ఎటువంటి వివాదం లేదు. సెక్షన్ 4 (1) అధిసూచనకు సవరణ గురించి ఆమెకు తెలియకపోవడం వల్ల, ఇందులో పాల్గొనడానికి ఆమెకు అవకాశం లభించలేదు అనేది పిటిషనర్ యొక్క వాదన.

7. ప్రతివాదులు మెటీరియల్ పేపర్లతో పాటు కౌంటర్ దాఖలు చేశారు అందులో సెక్షన్ 4 (1) కు సవరణ తేదీ 04.03.2006 న జారీ చేయబడిందని మరియు సెక్షన్ 6 కింద ముసాయిదా డిక్లరేషన్ 25.03.2023 (25-03-2006 గా చదువాలి) న జారీ చేయబడిందని చూపిస్తుంది. సెక్షన్ 5-ఎ ప్రకారం, సెక్షన్ 4 (1) అధిసూచన ప్రచురించిన తేదీ నుండి ముప్పై (30) రోజుల లోపల , ఆసక్తిగల వ్యక్తుల నుండి అభ్యంతరాలను వినాలి.

చట్టము సెక్షన్ 5-ఎ ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

అభ్యంతరాల విచారణ:(1) సెక్షన్ 5 కింద నోటిఫై చేయబడిన ఏదైనా భూమిపై ఒక ప్రజా ప్రయోజనం కోసం లేదా ఒక కంపెనీ కోసం అవసరమయిన, ఆసక్తి ఉన్న ఏ వ్యక్తి అయినా, అధిసూచన జారీ చేసిన ముప్పై రోజులలోపు, సబ్జెక్ట్ భూమిని లేదా ఆ ప్రాంతంలోని ఏదైనా భూమిని స్వాధీనం చేసుకోవడాన్ని అభ్యంతరం వ్యక్తం చేయవచ్చు.

8. ప్రస్తుత కేసులో, సెక్షన్ 4 (1) నోటిఫికేషన్ కు సవరణ, తేదీ 04.03.2006 న జారీ చేయబడింది మరియు సెక్షన్ 5-A లో తెలిపిన తప్పనిసరి 30 రోజుల గడువు ముగియక మునుపే, 25-03-2006 తేదీన సెక్షన్ 6 కింద డ్రాఫ్ట్ డిక్లరేషన్ జారీ చేయబడింది అనగా సవరణ నోటీసు ఇచ్చిన తేదీ నుండి 21 రోజుల లోపల జారీ చేయబడింది, తద్వారా పిటిషనర్ సెక్షన్ 5-A కింద తన గణనీయమైన హక్కును కోల్పోయింది.

9. గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు, యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా v. శివ రాజ్ ((2014) 6 SCC 564) కేసులో ఇదే విధమైన పరిస్థితులలో, భూ సేకరణ చర్యలపై అభ్యంతరం చెప్పడానికి 1894 చట్టము సెక్షన్ 5-ఎ కింద యజమాని/వ్యక్తికి ఇవ్వబడిన పరిమిత హక్కు లేకపోవడం లాంఛనప్రాయమైనది కాదని, ఇది ఒక గణనీయమైన హక్కు అని మరియు పేర్కొన్న తీర్పులో సంబంధిత భాగం ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

“15. అందువల్ల, ఎవరి భూములనైతే స్వాధీనం చేసుకుంటున్నారో ఆ వ్యక్తికి అనుకూలంగా 1894 చట్టములోని సెక్షన్ 5-ఎ ఒక విలువైన హక్కును అందిస్తుంది. ఒక వ్యక్తికి ఇచ్చే వినికీడి అనేది సమర్థవంతమైనదిగా ఉండాలి, కేవలం లాంఛనప్రాయంగా కాదు. ప్రజా ప్రయోజనం మరియు దాని అనుకూలతకు సంబంధించి అభిప్రాయాన్ని ఏర్పరచడానికి ముందు సంబంధిత కారకాలను తగిన విధంగా పరిగణనలోకి తీసుకొని, అసంబద్ధమైన వాటిని తిరస్కరించాలి. రాజ్యం తన నిర్ణయాత్మక ప్రక్రియలో చట్టాన్ని ఎటువంటి తప్పుదోవ పట్టించకూడదు. 1894 చట్టములోని సెక్షన్ 5-ఎ విలువైన ముఖ్యమైన హక్కును ఇస్తుందని, భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 300-ఎ లోని నిబంధనలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే అది ప్రాథమిక హక్కుతో సమానమని పేర్కొనడం కూడా వివాదాస్పదమైనది కాదు. ఈ విధంగా, ఆస్తి సేకరణ చర్యలపై అభ్యంతరం చెప్పడానికి 1894 చట్టము లోని సెక్షన్ 5-ఎ కింద ఆసక్తి ఉన్న యజమాని/వ్యక్తికి కల్పించిన పరిమిత హక్కు అనేది లాంఛనప్రాయమైనది కాదు; ఇది ఒక గణనీయమైన హక్కు, ఇది మంచి మరియు చెల్లుబాటు అయ్యే కారణాల వల్ల మరియు 1894 చట్టము సెక్షన్ 17 (4) కింద సూచించిన పరిమితుల పరిధిలో మాత్రమే తొలగించబడుతుంది.

16. భూసేకరణ కలెక్టర్ అభ్యంతరకర్త ముందుకు తెచ్చిన వాదన గుణగుణములు నిష్పాక్షికంగా పరిశీలించి, సబ్జెక్టు భూమిని ఎందుకు స్వాధీనం చేసుకోవాలి లేదా పొందకూడదు మరియు అభ్యంతరకర్త ముందుకు తెచ్చిన అభ్యర్థన ఆమోదయోగ్యమైనదా అనే దానిపై సంక్షిప్త కారణాల ద్వారా సక్రమంగా మద్దతు ఇచ్చే సిఫార్సులు చేయాల్సిన బాధ్యత ఉంది. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, భూసేకరణ కలెక్టర్ చేసిన సిఫార్సులు ఆసక్తిగల వ్యక్తులు దాఖలు చేసిన అభ్యంతరాలతో సహా మొత్తం రికార్డుకు మనస్సు యొక్క నిష్పాక్షిక అనువర్తనాన్ని ప్రతిబింబించాలి.”

(ప్రాధాన్యత జోడించబడింది)

9. పైన పేర్కొన్న తీర్పులో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు భూసేకరణ అధికారి ఆసక్తిగల వ్యక్తికి వ్యక్తిగత విచారణకు అవకాశం ఇవ్వాలి ఉంటుందని, ఆ తరువాత వారు భూసేకరణ చర్యలలో మరింత ముందుకు సాగాలని స్పష్టం చేసింది. పైన పేర్కొన్న నిర్ధారణ ప్రస్తుత కేసుకు పూర్తిగా వర్తిస్తుంది.

10. అందువల్ల, సబ్జెక్ట్ ప్లాట్ కు సంబంధించి భూసేకరణ అధికారి ఆమోదించిన అధినిర్ణయమును పక్కన పెట్టాలి ఉంటుంది. ప్రతివాదులు చట్టము సెక్షన్ 5-ఎ దశ నుండి భూసేకరణ విచారణను నిర్వహించాలి.

11. పైన పేర్కొన్న ఫలితాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, ఈ రిట్ పిటిషన్ పరిష్కరించబడింది మరియు సబ్జెక్ట్ ప్లాట్, అంటే రంగారెడ్డి జిల్లా సెరిలింగంపల్లి మండలం మాదాపూర్ గ్రామంలో ఉన్న ప్లాట్ నెం.15, సర్వే నెం.43 నుండి 47 మరియు 49 లలో 575 చదరపు గజాల భూమిలో 300 చదరపు గజాల విస్తీర్ణం గల H.No.1-98/12/7, లో నిర్మించబడి ఉన్న ఇల్లు సంబంధించినంత వరకు మాత్రమే, అవార్డ్ నెం.5/2008 (Procd.No.LA/723/2004 తేదీ 25.03.2008) ను పక్కన పెట్టడమైనది. ప్రతివాదులు భూసేకరణ చట్టము, 1894 లోని సెక్షన్ 5 (ఎ) దశ నుండి సబ్జెక్ట్ ఆస్తి సేకరణ పై తాజాగా విచారణ నిర్వహించాలని మరియు పిటిషనర్ కి వ్యక్తిగత విచారణకు అవకాశం కల్పిస్తూ తగు విధమైన అధినిర్ణయము యొక్క తీర్పును జారీ చేయాలని ఆదేశించబడినది. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వులు లేవు.

12. ఈ రిట్ పిటిషన్లో పెండింగ్లో ఉన్న వివిధ విషయముల దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే, అవి కొట్టివేయబడ్డాయి.

★★★