రిపోర్టబుల్

భారత సర్వోన్నత న్యాయస్థానం

సివిల్ అప్పిల్లేట్ జూరిస్డిక్షన్

సివిల్ అప్పీల్ నెం. 8549/2014

గ్వాలియర్ అభివృద్ధి అధికార సంస్థ మరియు ఇంకొకరు

....అప్పీలుదారులు

వెర్సస్

భాను ప్రతాప్ సింగ్ **....ప్రతివాది**

<u>తీర్పు</u>

<u>గౌరవ న్యాయమూర్తి రస్తోగి</u>:

1. గ్వాలియర్లోని మధ్యప్రదేశ్ హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ తేదీ 21.04.2011 న ఈ క్రింది ఆదేశాలతో ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులకు వ్యతిరేకంగా ప్రస్తుత అప్పీల్ దాఖలు చేయబడింది.

i) మొత్తం ప్లాటు విస్తీర్ణం 27887.50 చదరపు మీటర్లు అన్న ప్రతివాది చేసిన ప్రతిపాదనను ఆమోదిస్తూ, మిగిలిన భూమి అంటే 9625.50 చదరపు మీటర్లకి సంబంధించి లీజు పత్రమును దరఖాస్తు దారునికి రాసి ఇవ్వమని ఆదేశించడమైనది.

ii) తనకు లీజు పత్రం రాసి ఇవ్వగానే, దరఖాస్తుదారుడు తేదీ 27.05.2004 మరియు తేదీ 29.03.2005 మధ్య కాలమును మినహాయించి తేదీ 17.08.2001 నుండి తేదీ 29.03.2006 వరకు సంబంధించి వడ్డీని చెల్లించవలెను.

iii) దరఖాస్తుదారుడు చెల్లించిన మొత్తాన్ని ధృవీకరించిన తర్వాత తదనుగుణంగా వడ్డీ మొత్తాన్ని లెక్కించడానికి ప్రతివాదులకు స్వేచ్ఛ ఉంది.

iv) ఉత్తర్వు నఖలును పొందిన రోజు నుండి మూడు నెలలలోపు ఈ ఉత్తర్వును అమలు పరచాలి.

2. రికార్డు నుండి సేకరించిన కేసు యొక్క వాస్తవాలను బట్టి, అప్పీలుదారులు భూ పరిష్కార నిబంధనల ప్రకారం, ఒక ప్రకటనను జారీ చేసి, నగర రవాణా పథకం కింద వివిధ ప్లాట్ల లీజుల మంజూరు కోసం వేలం పాటదారులను ఆహ్వానించారు. 27887.50 చదరపు మీటర్ల విస్తీర్ణం గల ఎంసి-2 (మార్కెట్ కాంప్లెక్స్-2) ప్లాట్ కోసం వేలంపాట వేసిన వారిలో ప్రతివాది కూడా ఒకరు. అతడి యొక్క ప్రతిపాదన చదరపు కిలోమీటరుకు 725/- రూపాయలు. ఈ ప్రతిపాదన అత్యధిక విలువ కలిగినది కాబట్టి చివరకు ఆమోదించబడింది. పర్యవసానంగా, ప్రతివాది యొక్క వేలంపాట ప్రతిపాదన అత్యధిక విలువ కల్గినది అని కనుగొనబడినదనియు, అతనికి 27887.50 చదరపు మీటర్ల విస్తీర్ణం గల స్థలాన్ని రూ. 2,06,67,966/- ల ప్రతిఫలానికి లీజుకు ఇవ్వాలని నిర్ణయించినట్లుగానూ, అతడు తేదీ 31.10.1999 వరకు రూ. 1,91,67,966/- ల సొమ్మును మరియు 15 లక్షల ధరావత్తు సొమ్మును ఈ క్రింద చెప్పిన

విధంగా నాలుగు వాయిదాలలో జమ చేయాలని తెలుపుతూ అతనికి తేదీ 29.09.1997 న కేటాయింపు లేఖ ఇవ్వడం జరిగినది.

(i) 31.10.1997 లోగా - Rs.51,66,922/- (25 శాతం మొత్తం కొరకు)

(ii) 30.06.1998 లోగా - Rs.51,66,922/- (మొదటి విడత కోసం)

(iii) 28.10.1999 లోగా - Rs.51,66,922/- (రెండవ విడత కోసం)

(iv) 31.10.1999 లోగా - Rs.36,36,990/- (మూడవ విడత కోసం)

3. ఈ కేటాయింపు లేఖలో గ్వాలియర్ డెవలప్మెంట్ అథారిటీ (ఇకపై ఇది "అథారిటీ" అని పిలవబడుతుంది) మంజూరు చేసిన ప్రణాళికకు అనుగుణంగా మార్కెట్ కాంప్లెక్స్ ను నిర్మించాలని మరియు వేలం పాట పత్రం యొక్క షరతుల ప్రకారం వాయిదాలను జమ చేయడంలో విఫలమైతే, సెక్యూరిటీ మొత్తం జప్తు చేయబడుతుందనే మరో నిబంధనతో బాటు, నిర్మాణ పనులను రెండేళ్ల వ్యవధిలో పూర్తి చేయాలని కూడా నిబంధన ఉన్నది.

4. 1997 సెప్టెంబరు నెల నుండి 25 ఆగస్టు 2005 వ తేదీలోగా చివరి విడత వరకు ప్రతివాది మొత్తం రూ. 2,02,18,437/- ని జమ చేసిన విషయంలో వివాదం లేదు. వివిధ తేదీలలో ప్రతివాది జమ చేసిన మొత్తాన్ని ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొనాలిః

1	27.09.1997	రూ. 15, 00, 000.00
2	06.11.1997	రూ. 2, 00, 000.00

3	31.12.1997	రూ. 3, 00, 000.00
4	17.04.1998	రూ. 5, 00, 000.00
5	22.01.2003	రూ. 16, 00, 000.00
6	30.01.2003	రూ. 3, 00, 000.00
7	30.01.2003	రూ. 2, 00, 000.00
8	31.12.2001	రూ. 5, 00, 000.00
9	19.12.2003	రూ. 5, 00, 000.00
10	12.04.2004	రూ. 10, 00, 000.00
11	27.02.2004	రూ. 10, 00, 000.00
12	05.01.2004	రూ. 10, 00, 000.00
13	25.08.2005	రూ. 1,16,18,437.00

మొత్తం రూ. 2,02,18,437.00

---

5. ఈలోగా అవసరమైన మొత్తాన్ని అథారిటీ వద్ద జమ చేయడానికి వీలుగా లేఅవుట్ ప్రణాళికను సవరించాలని ప్రతివాది అభ్యర్థించారని, లేఅవుట్ ప్రణాళికలు కూడా సవరించబడ్డాయని, చివరగా సవరించిన లేఅవుట్ ప్రణాళికను తేదీ 17 ఆగస్టు 2001 న అథారిటీ ఆమోదించిందని రికార్డు వెల్లడిస్తుంది. 31 అక్టోబరు 1999 వ తేదీ నాటికి వేలం పత్రం యొక్క షరతుల ప్రకారం వాయిదాలను జమ చేయడంలో ప్రతివాది విఫలమైనప్పటికీ,

తుది మొత్తాన్ని 25 ఆగస్టు 2005 వ తేదీ నాటికి జమ చేసినప్పటికీ, వేలం పాటను రద్దు చేయడానికి లేదా ప్రతివాది జమ చేసిన మొత్తాన్ని జప్తు చేయడానికి అప్పీలుదారులు ఎటువంటి చర్య తీసుకోలేదనియు మరియు కక్షిదారుల మధ్య జరిగిన లావాదేవీల విషయాలు రికార్డులో నమోదు చేయబడలేదనియు కూడా రికార్డు తెలుపుతున్నది. కానీ వాస్తవం ఏమిటంటే చివరకు 18262.89 చదరపు మీటర్ల విస్తీర్ణానికి గానూ చదరపు మీటర్ నకు 725 రూ. ల చొప్పున అసలు మొత్తం రూ. 1,32,39,356/- గా నిర్ణయించి మరియు రూ. 69,97,087/- లను సొమ్మును జమలో జరిగిన జాప్యానికి వడ్డీగానూ నిర్ణయించి మొత్తం రూ. 2,02,18,437/- లకు లీజు పత్రాన్ని ఏ ఆక్షేపణ లేకుండా ప్రతివాది వ్రాసి ఇవ్వడం జరిగింది. తేదీ 31 అక్టోబరు 1999 లోగా జమ చేయాల్సిన సొమ్మును, తేదీ 25 ఆగస్టు 2005 వరకు వివిధ వాయిదాలలో జమ చేయడంలో ప్రతివాది యెడల ఇంత అనుచితమైన ఉదారత చూపడానికి అథారిటీకి గల కారణం గురించి మాకు ఎటువంటి సమర్థనీయమైన వివరణ కనపడలేదు, కొన్ని సర్వ పక్ష సమావేశాలలో జరిగిన చర్చల తరువాత కక్షిదారుల అందరి సమ్మతితో ఎటువంటి ఆక్షేపన లేకుండా అసలు మొత్తాన్ని మిగిలిన వేలం పాట మొత్తానికి మరియు వడ్డీకి సర్దుబాటు చేసి, బహిరంగ వేలం వేయవలసిన భూమి నిడివిని 27887.50 చదరపు మీటర్ల నుండి 18262.89 చదరపు మీటర్లకు తగ్గించి తేదీ 29 మార్చి 2006 న లీజు పత్రాన్ని వ్రాయడం జరిగింది.

6. మూడున్నర సంవత్సరాల కాల గమనం తనకు లీజు ఇచ్చిన భూమికి అదనంగా మిగిలిన 9625.50 చదరపు మీటర్ల నిడివి గల భూమికి సంబంధించి కూడా లీజు పత్రము తనకు వ్రాసి ఇవ్వమని పరమాదేశాన్ని అప్పీల్ దారులకు ఇవ్వాలని అభ్యర్థిస్తూ రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 కింద ప్రతివాది రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేసినారు, ఆ అభ్యర్థనను ఆమోదిస్తూ, తక్కిన 9625.50 చదరపు మీటర్ల నిడివికి సంబంధించి కూడా ప్రతివాదికి అప్పీలుదారులు లీజు పత్రాన్ని వ్రాసి ఇవ్వాలని, అలా లీజు పత్రాము వ్రాసి ఇచ్చిన తర్వాత తేదీ. 27 మే, 2004 నుండి తేదీ. 29 మార్చి, 2005 వరకు మధ్య గల కాలాన్ని మినహాయించి తేదీ. 17 ఆగస్టు, 2001 నుండి తేదీ. 29 మార్చి, 2006 వరకు మధ్య గల కాలానికి ప్రతివాది వడ్డీ చెల్లించాలని హైకోర్ట్ డివిజన్ బెంచ్ ఆదేశించడమైనది. ప్రస్తుత వివాదాస్పద తీర్పు ప్రకారం ప్రతివాది మధ్యంతర కాలానికి వడ్డీ తప్ప అదనపు ప్రతిఫలం ఏమీ చెల్లించాల్సిన అవసరం లేదు. కానీ దీనిని కూడా అథారిటీ వివాదాంశముగా చేస్తున్నది.

7. 4 జనవరి 2012 వ తేదీన ఈ కోర్ట్ కక్షిదారులకు నోటీసులు జారీ చేసింది. వారి వాదనలు విన్న తరువాత, 5 సెప్టెంబర్ 2014 వ తేదీన అనుమతి మంజూరు చేసినది.

8. రికార్డులను బట్టి ఒకానొక సమయంలో, కక్షిదారులు వివాదాన్ని సామరస్యముగా పరిష్కరించుకునే అవకాశం ఉందని తెలిపినారని తెలుస్తున్నది. ఈ విషయం 27 ఆగస్టు 2019 తేదీ నాటి ఉత్తర్వు చూపుతున్నది కానీ 4 మే, 2022 వ తేదీన ప్రతివాది యొక్క న్యాయవాది కోర్ట్ ముందు, సంబంధిత భూమికి సంబంధించి రాష్ట్ర ప్రభుత్వం నిర్ణయించిన

మదింపు ధర పరిధి ఆచరణీయమైనది కాదని, వాణిజ్య ఉపయోగం కోసం ఆ రోజు ఉన్న ఆస్తి మార్కెట్ విలువ కంటే ఇది చాలా ఎక్కువ అని కోర్టుకు తెలిపినారు. కక్షిదారుల మధ్య ఎటువంటి సామరస్యపూర్వక పరిష్కారం కుదరకపోవడంతో వాదనలు వినడం జరిగినది, చివరకు 2023 ఏప్రిల్ 13 వ తేదీన ఈ వాదనలు ముగిసినవి.

9. ప్రస్తుతం ఉన్న సంబంత భూమికి సంబంధించిన మదింపు ధర పరిధి ప్రతివాదికి ఆమోదయోగ్యమా కాదా అని అథారిటీ కనుగొనాలని ప్రతివాది యొక్క గౌరవ న్యాయవాది 16 మార్చి 2023 వ తేదీన తెలిపినట్లుగా చెప్పబడుతున్నది కానీ కోర్ట్ రికార్డులలో అలాంటి ఉత్తర్వు ఏమీ లేదని కనుగొన్నాము, వాస్తవం ఏమిటంటే, సంబంధిత సమయంలో ప్రబలంగా ఉన్న మదింపు ధర పరిధి, ప్రతివాదికి ఆచరణీయమైనదిగా అనిపించలేదు. అందువలన సామరస్యపూర్వకమైన పరిష్కారం కుదరలేదు కాబట్టి కేసు యొక్క యోగ్యతలను గురించి వాదములను వినడమైనది.

10. సీనియర్ న్యాయవాది అయిన శ్రీ సంజయ్ హెగ్డే అప్పీలుదారుల తరపున వాదన వినిపిస్తూ అనుచితమైన ఉదారతను చూపడం వలన ప్రతివాది తేదీ. 31 అక్టోబరు 1999 నాటికి చెల్లించాల్సిన చివరి విడత సొమ్మును తేదీ. 25 ఆగస్టు 2005 న ప్రతివాది చెల్లించడం జరిగిందని చెప్పారు. మామూలుగా అయితే వేలం పాటలో నెగ్గిన వ్యక్తి అయిన ప్రతివాది వేలం పాట షరతులను ఉల్లంఘించడం వల్ల ఈ వేలం పాట రద్దు చేయబడాల్సి ఉంది, కాని తగు చర్చల తర్వాత అథారిటీ చూపిన అనుచిత ఉదారత మరియు తదితర ప్రత్యేక పరిస్థితుల వలన

చివరి విడత సొమ్ము 25 ఆగస్టు 2005 వ తేదీన అతడు జమ చేయడం జరిగింది మరియు అసలు మొత్తం మరియు దాని పైన జమ కూడిన వడ్డీ వీటన్నిటినీ చూపుతూ 18262.89 చదరపు మీటర్ల నిడివి గల భూమిని మాత్రమే చూపుతూ కక్షిదారులందరి సమ్మతితో లీజు పత్రాన్ని 29 మార్చి 2006 వ తేదీన వ్రాయడం జరిగింది.

11. వేలం పాట 1997 మార్చి 13 వ తేదీన మొదలైనదని చివరకు మార్చి 29, 2006 వ తేదీన 18262.89 చదరపు మీటర్ల నిడివి గల భూమికి సంబంధించి లీజు పత్రాన్ని ఏ ఆక్షేపణ లేకుండా వ్రాయడంతో ఈ లావాదేవీ పూర్తి అయినదని గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాది వాదన వినిపించినారు. లీజు పత్రం రాయటంతో ముగిసిన లావాదేవీని ఏ సమర్థనీయ కారణం లేకుండా ప్రతివాది కదిలిస్తున్నారని రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 కింద ఈ రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయడానికి దారి తీసే తగు చర్యలేమీ లేవని, పైగా ఈ లీజు పత్రం రాసిన రోజు అనగా తేదీ 29 మార్చి, 2006 నుండి మూడున్నర సంవత్సరాల తరువాత దీనిని దాఖలు చేశారని కూడా ఈ సీనియర్ న్యాయవాది తన వాదనలు వినిపించారు.

12. ఒకసారి 13 మార్చి 1997 వ తేదీన వేలం పాట కోసం అథారిటీ ఇచ్చిన పిలుపు మేరకు జరిగిన లావాదేవీ 29 మార్చి 2006 వ తేదీన వ్రాసి ఇచ్చిన లీజు పత్రంతో ఏ ఆక్షేపణ లేకుండా పూర్తి అయిన విషయాన్ని, ఇది పూర్తిగా ఒక వాణిజ్యపు లావాదేవీ అయినందున మిగిలిన 9625.50 చదరపు మీటర్ల స్థలానికి గాను ఏ విధమైన ప్రతిఫలం లేకుండా లీజు పత్రాన్ని వ్రాసి ఇవ్వమని కోరుతూ ఆర్టికల్ 226 పరిధిలో పిటిషన్ దాఖలు చేయడం ఏ విధంగా న్యాయ

సమ్మతం కాదని పైగా ఇంతకు ముందే వ్రాయబడిన పత్రమునకు న్యాయ సమ్మతం కాని సవరణలు కోరుతున్నారని, ఇవి ఏవీ రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 క్రింద హైకోర్ట్ వారి న్యాయ పరిధిలోకి రావని ఈ విషయాలను అన్నింటినీ గమనించకపోవడంలో హైకోర్ట్ పూర్తిగా పొరబడిందని ఈ సీనియర్ న్యాయవాది తన వాదనలను వినిపించినారు.

13. అథారిటీకి సంబంధించిన భూమిని ఎల్లప్పుడూ భూ పరిష్కార నిబంధనల ప్రకారం వాణిజ్య అవసరాల కోసం ఉపయోగపడేటట్లు పరిష్కరించాల్సి ఉందని, కానీ ఈ కేసు యొక్క ప్రత్యేక పరిస్థితులను బట్టి, చిరకాలంగా అపరిష్కృతంగా ఉన్న ఈ కేసునకు మంచి ముగింపు ఇవ్వడం కోసం ప్రస్తుతం అమలులో ఉన్న మదింపు ధర పరిధి ప్రకారం మిగిలి ఉన్న 9625.50 చదరపు మీటర్ల భూమిని పొందడానికి ప్రతివాదికి అంగీకారమైతే, ఈ విషయాన్ని అథారిటీ పరిశీలనకు తీసుకొనే అవకాశం ఉంది, కానట్లైతే అథారిటీ ముందు ఉన్న ఒకే ఒక మార్గం ఈ 9625.50 చదరపు మీటర్ల నిడివి గల భూమిని భూ పరిష్కార నిబంధనల ప్రకారం పరిష్కారం చేయడమే.

14. పై వాదనలకు ప్రతిగా, హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును బలపరుస్తూ ప్రతివాది యొక్క న్యాయవాది ఈ విధంగా వాదనలు వినిపించారు:

ఒకసారి 27887.50 చదరపు మీటర్ల నిడివి గల భూమికి సంబంధించి అప్పీలుదారులు వేలం ప్రక్రియ ప్రారంభించిన తర్వాత, ప్రతివాది, చదరపు మీటర్ కు 725/- రూ. ల చొప్పున చేసిన అత్యధిక విలువ గల ప్రతిపాదనను 1997 వ సంవత్సరం సెప్టెంబరు నెలలో అథారిటీ అంగీకరించిన తర్వాత మరియు చిట్ట చివరి విడతను 25 ఆగస్టు 2005 వ తేదీన

అంగీకరించిన తర్వాత, వేలానికి ఉంచిన భూమిని రెండు భాగాలుగా వేరుపరచి విడదీయడం ఏ విధంగానూ సమర్థనీయం కాదు. 29 మార్చి, 2006 వ తేదీన 18262.89 చదరపు మీటర్ల నిడివి గల భూమికి లీజు పత్రము వ్రాసి మిగిలిన భూమిని ఏ విధమైన చర్య తీసుకోకుండా అలా ఉంచడం, ప్రతివాది రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 కింద హైకోర్టు వారిని ఆశ్రయించడానికి దోహదపడినది. అప్పీలుదారుడు ప్రభుత్వ సంస్థ అయి ఉండి రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 12 నిర్వచించే ప్రభుత్వం (స్టేట్) పరిధిలోకి వస్తున్నందు వలన వ్యాపార/వాణిజ్య లావాదేవీల విషయంలోనైనా కానీ న్యాయబద్దంగా వ్యవహరిస్తుంది అని ఆశించడం జరుగుతుంది. ప్రతివాది యొక్క న్యాయబద్దమైన హక్కులు త్రోసిపుచ్చజాలనివి, పైగా మధ్యంతర కాలానికి వడ్డీని ఇవ్వాల్సిన బాధ్యత ప్రతివాదికి ఉందని చెప్పడం ద్వారా అప్పీలుదారుల ప్రయోజనాలు కాపాడబడినవి. ఈ విధంగా ఇద్దరి ప్రయోజనాల యెడల సమతుల్యత ఉన్న సంధర్భంలో హైకోర్టు ఉత్తర్వులో ఏ విధమైన పొరపాటు లేదు అందువలన దానిలో ఏ విధంగానూ జోక్యం చేసుకోవాల్సిన అవసరం లేదు.

15. ఇరు కక్షిదారుల న్యాయవాదుల వాదనలను వినదము, వారి యొక్క సహాయముతో రికార్డులోని విషయాలను పరిశీలించడం జరిగినది.

16. మొదటగా టెండర్ ప్రక్రియ 13 మార్చి, 1997 న ప్రారంభించబడినదని, అందులో చదరపు మీటర్ కు 725/- రూ. చొప్పున 27887.50 చదరపు మీటర్లకు గాను రూ. 2,06,67,966/- మొత్తం విలువకు ప్రతివాది చేసిన ప్రతిపాదనతో అతడు వేలంపాటలో

విజయవంతమయ్యాడు అనడంలోనూ ఈ సొమ్మును మరియు 15 లక్షల ధరావత్తు సొమ్మును బయానా చెల్లించిన తర్వాత నాలుగు వాయిదాలలో, అంటే 31 అక్టోబర్,1997, 30 జూన్,1998, 28 అక్టోబర్,1999 మరియు చివరి వాయిదాను తేదీ 31 అక్టోబర్,1999 న, చెల్లించవలసి ఉన్నది, అనడంలో కూడా ఏ విధమైన వివాదం లేదు. ప్రతివాది ఈ సొమ్మును అంగీకరించిన విడతలలో కాకుండా కొంచం కొంచెంగా జమ చేసాడు అనే విషయాన్ని అతడు అంగీకరిస్తున్నాడు. ఇది ఒప్పుకున్న వేలం షరతుల ఉల్లంఘన అవుతుంది, వేలం సొమ్ము యొక్క చిట్టచివరి విడతను అతను 25 ఆగస్టు 2005 తేదీన జమ చేయడం జరిగింది.

17. మామూలుగా అయితే ప్రతివాది వేలం షరతుల ప్రకారం చివరి విడతను 31 అక్టోబర్, 1999 నాటికి జమ చేయడంలో విఫలమైనందున, వేలాన్ని రద్దు పరచి బయానా సొమ్మును జప్తు చేసియుండి ఉండాల్సింది. కానీ ప్రతివాదికి తేదీ 25 ఆగస్టు, 2005 వరకు సొమ్మును జమ చేసే అవకాశాన్ని కలిగించే ప్రయోజనం ఇవ్వడంలో అనుచిత ఉదారత చూపడానికి హేతుబద్ధమైన కారణాలేవీ మేము కనుగొనలేదు. ఈ విధంగా చేయడంలో అథారిటీ యొక్క విచక్షణాధికారాల అక్రమ దుర్వినియోగం స్పష్టమౌతున్నది. ఇది రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 14 యొక్క ఉల్లంఘన మరియు పక్షపాతాన్ని చూపడం అవుతుంది. ఈ ప్రవర్తన యెడల మాకు తీవ్రమైన అభ్యంతరాలున్నాయి. వ్యాపార/వాణిజ్య లావాదేవీల విషయంలో ఇలాంటి ప్రవర్తన ఎప్పుడూ ఉండకూడదు. ఇలాంటి విషయాలను ఎప్పుడూ వాణిజ్య సూత్రాలతో మాత్రమే

చూడాలి కానీ సమధర్మానికి తావు లేదు. గంగానదిలో ఇప్పటికే చాలా నీరు ప్రవహించింది, దానిని మరింత విస్తరించడానికి మేము ఇష్టపడుటలేదు.

18. ఈ కేసులో 13 మార్చి 1997 న ప్రారంభించిన టెండర్ ప్రక్రియ మూలకంగా 29.03.2006 న 18262.89 చదరపు మీటర్లకు గానూ ఎటువంటి ఆక్షేపణ లేకుండా లీజు పత్రము వ్రాయడం జరిగి ఈ కక్షిదారుల మధ్య లావాదేవీ పూర్తి అయినైది. లీజు పత్రము రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 యొక్క సెక్షన్ 17 కింద తప్పనిసరిగా రిజిస్టర్ కావాల్సిన పత్రము అవటం వలన రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 ప్రకారం హైకోర్టుకు ఉన్న అధికారాలను వినియోగించి కూడా, దీనిని ఏ విధమైన మార్పులకు, సవరణలకు గురి చేయలేము.

19. ప్రస్తుత వివాదాస్పద తీర్పులో హైకోర్టు చాలా నిడివి అయిన ఉత్తర్వును ఇచ్చింది. కానీ ఇందులో ఆధారం ఉంచిన తీర్పులకు కేసులోని వాస్తవాలకు ఏ విధమైన సంబంధం లేదు. ఈ కేసులోని వాస్తవాలు, పరిస్థితులు ఈ తీర్పులో ఉటంకించిన సహజ న్యాయసూత్రాల పరిధిలోనికి రావు. మా పరిశీలనాత్మక అభిప్రాయంలో, మిగిలిన 9625.50 చదరపు మీటర్ల స్థలానికి గానూ లీజు పత్రాన్ని ప్రతివాదికి రాసి ఇవ్వమని పరమాదేశం ఇవ్వడంలో హైకోర్ట్ తన అధికార పరిధిని అతిక్రమించినది. ఈ ఆదేశం మా ఉద్ధేశం ప్రకారం చట్టబద్దం కాదు కావున త్రోసిపుచ్చదగినది.

20. 13 మార్చి 1997 తేదీన, 27887.50 చదరపు మీటర్లకు చేసిన టెండర్ ప్రక్రియను ముఖ్యంగా చదరపు మీటర్ నకు రూ. 725/- లతో ముగించి ఉన్నప్పుడు విడదీయరానిదని,

ఈ కారణం వలనే హైకోర్ట్ వారు మిగిలిన భూమికి సంబంధించి లీజు పత్రము వ్రాయమని చెప్పడం జరిగిందన్న ప్రతివాది యొక్క వాదనలో ఏమీ యోగ్యత లేదని మేము భావిస్తున్నాము. దీనికి కారణం ఏమిటంటే, తేదీ 13 మార్చి 1997 న అథారిటీ ప్రారంభించిన వేలం ప్రక్రియ ఆక్షేపణారహితంగా 18262.89 చదరపు మీటర్లకు లీజు పత్రం రాయడంతో ముగిసిపోయినది. ఆ పత్రము, చట్ట ప్రకారం రిజిస్ట్రేషన్ అవడంతో ఆ లావాదేవీ పూర్తి అయినది. దాని తర్వాత దానిని గురించి రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 క్రింద హైకోర్టు అధికార పరిధి ముందు ప్రశ్నించే అధికారం ఏ కక్షిదారునికీ లేదు మరియు మిగిలిన భూమికి సంబంధించి ఏ ప్రతిఫలము లేకుండా లీజు పత్రాన్ని వ్రాసి ఇవ్వమని హైకోర్ట్ పరమాదేశం ఇవ్వడం స్థిరపరచిన చట్ట సూత్రాలన్నిటికీ వ్యతిరేకము, కాబట్టి త్రోసిపుచ్చదగినది.

21. హైకోర్టు వారు ఏ మిగులు భూమికి సంబంధించి అయితే లీజు పత్రము వ్రాసి ఇవ్వమని ఆదేశించినారో ఆ భూమి విషయంలో ఒకానొక సమయంలో రాష్ట్ర ప్రభుత్వం వారు నిర్ణయించిన మదింపు ధర పరిధి ప్రకారం అది ఆచరణాత్మకం కాదని ప్రతివాది భావించినారని, కానీ పునఃపరిశీలన తర్వాత అంటే తేదీ 16 మార్చి 2023 న వారు ఆ మిగులు భూమి విషయములో రాష్ట్ర ప్రభుత్వం వారు నిర్ణయించిన మదింపు ధర పరిధి గురించి స్వతంత్రమైన నిర్ణయం తీసుకోవాలనుకున్నారని, ప్రతివాది తరపున గౌరవ న్యాయవాది తెలిపినారు, కానీ మా పరిశీలనాత్మక అభిప్రాయం ప్రకారం, ఒకసారి చర్చలు విఫలమైనప్పుడు, ప్రతివాది రాష్ట్ర ప్రభుత్వం వారు నిర్ణయించిన మధింపు ధర పరిధి ప్రకారం ఈ భూమిని తీసుకొనలేనని తెలిపినప్పుడు, ఈ

విధంగా చేయడం ఆచరణీయం కాదు. కక్షిదారులు ఎప్పుడైనా చర్చలు జరిపి నిర్ణయాలు తీసుకోవచ్చు, కానీ ప్రతివాదికి మాత్రం ప్రస్తుతం ఉన్న రాష్ట్ర ప్రభుత్వం నిర్ణయించిన మదింపు ధర పరిధి అందుబాటులో ఉండదు.

22. ఈ కేసును ముగించే ముందు, ఈ వ్యాజ్యం చాలా కాలంగా అపరిష్కృతంగా ఉండడం వలన ఆస్తుల ధరల విషయంలో గణనీయమైన పెరుగుదలను గమనించి వాణిజ్య సూత్రాలకు అనుగుణంగా మిగిలిన భూమికి కూడా మొదటిగా వేలం పాట దారుడైన ప్రతివాదికి రాష్ట్ర ప్రభుత్వం నిర్ధారించిన ప్రస్తుత మదింపు ధర పరిధి ప్రకారం ప్రాధాన్యతా క్రమంలో అవకాశం ఇవ్వడం సముచితంగా ఉంటుందని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము.

23. సంబంధిత సమయంలో ఇందులో మిగిలి ఉన్న భూమి నిడివి 9625.50 చదరపు మీటర్లని, కానీ కొన్ని ప్రజోపయోగకరమైన అభివృద్ధి పనుల కోసం కొంత భూమిని వినియోగించడం వలన ప్రస్తుతం వివాదాస్పద తీర్పులో చెప్పిన దాని కంటే తక్కువ నిడివి గల భూమి మాత్రమే మిగిలి ఉన్నదని మాకు తెలిపి ఉన్నారు. ఈ విషయాన్ని గమనికలోకి తీసుకొని, మొదటగా 13 మార్చి 1997 న ప్రారంభించిన వేలం ప్రక్రియ నిబంధనల ప్రకారంగా 9625.50 చదరపు మీటర్లలో ప్రస్తుతం మిగిలిన ఉన్న భూమిని, రాష్ట్ర ప్రభుత్వం నిర్ణయించిన మదింపు ధర పరిధి ప్రకారం తీసుకొనడానికి ప్రతివాదికి మొదటి ప్రాధాన్యత ఇవ్వాలని, కానీ అతడు దానికి మొగ్గుదల మరియు ఆసక్తి చూపని యెడల ఈ భూమిని అప్పీలుదారులు భూ

పరిష్కృత నిబంధనల ప్రకారం పరిష్కరించుకోవచ్చని మేము ఇందుమూలంగా స్పష్టం చేస్తున్నాము.

24. ఈ అప్పీల్ ఆమోదయోగ్యమైనది కనుక ఆమోదించబడినది. గ్వాలియర్లో ఉన్న మధ్యప్రదేశ్ హైకోర్టు వారి డివిజన్ బెంచ్ కోర్టు 21 ఏప్రిల్, 2011 నాడు ఇచ్చిన వివాదాస్పద తీర్పును, పైన వెలిబుచ్చిన అభిప్రాయములతో, రద్దు పరచడం మరియు త్రోసిపుచ్చడం అయినది.

25. అపరిష్కృత దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే అవి పరిష్కారమైనట్లే.

.....న్యాయమూర్తి.

(అజయ్ రస్తోగి)

.....న్యాయమూర్తి.

(బెలా ఎమ్. త్రివేది)

న్యూ ఢిల్లీ

ఏప్రిల్ 19,2023.