[1964] 2 ఎస్ సి ఆర్ 191

1963, మార్చి 4.

అహ్మద్ హఫీజ్ ఖాన్

v.

మొహమ్మద్ హసన్ ఖాన్

(పి. బి. గజేంద్రగడ్కర్, ఎం. హిదయతుల్లా)

మరియు జె.సి.షా జె.జె).

యాజమాన్య హక్కు, అమలు చెల్లుబాటు రద్దు- డిక్రీ అమలులో అమ్మకం నుంచి రక్షించబడినప్పుడు సర్ మరియు ఖుద్కాష్త్ భూములలో సాగు హక్కును పరిరక్షించడం-మధ్ 11 ఎ ఆంధ్రప్రదేశ్ యాజమాన్య హక్కుల రద్దు చట్టం, 1950 (1951 ఎమ్.పి. 1), సెక్షన్స్ 43, 49.

మహ్మద్ యూసుఫ్ అనే వ్యక్తి పిటిషనర్ కు వ్యతిరేకంగా మనీ డిక్రీని అమలు చేస్తూ, ఒక గ్రామంలో పిటిషనర్ వాటాను సర్ మరియు ఖుద్కష్త్ భూములతో జత చేశాడు. అమ్మకం జరగక ముందు, మధ్యప్రదేశ్ యాజమాన్య హక్కుల రద్దు చట్టం (ఎస్టేట్లు, మహల్స్, అన్యాక్రాంతం చేయబడిన భూములు) చట్టం, 1950 ఎమ్.పి. 1 ఆఫ్ 1951) ఆ ప్రాంతానికి వర్తించేలా చేయబడింది మరియు గ్రామంలో యాజమాన్య హక్కులు రాష్ట్రానికి ఇవ్వబడ్డాయి. అక్టోబర్, 1951 న, ప్రతివాది సర్ ఖుద్కష్త్ క్షేత్రాలను వేలం అమ్మకంలో కొనుగోలు చేశాడు మరియు దానిపై పిటిషనర్ యొక్క అభ్యంతరాన్ని తోసిపుచ్చడంతో, అమ్మకం ధృవీకరించబడింది. అప్పీలుపై అదనపు జిల్లా జడ్జి అమ్మకాన్ని రద్దు చేసి, ఆస్తిని పిటిషనర్కు తిరిగి అప్పగించారు. తదుపరి అప్పీలుపై, ఆ ఉత్తర్వును తిప్పికొట్టి, వేలం కొనుగోలుదారును మళ్లీ ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకున్నారు. పొలాలను విక్రయించే అధికారం లేదని అభ్యంతరం వ్యక్తం చేస్తూ పిటిషనర్ అమలు చేస్తున్న న్యాయస్థానానికి దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు. పిటిషనర్ అభ్యంతరాన్ని సివిల్ జడ్జి తోసిపుచ్చడంతో పాటు జిల్లా జడ్జికి, హైకోర్టుకు ఆయన చేసిన వరుస అప్పీళ్లు కూడా విఫలమయ్యాయి. స్పెషల్ లీవ్ అప్పీలుపై పిటిషనర్ ప్రధాన వాదన ఏమిటంటే, రద్దు చట్టంలోని సెక్షన్ 43 దృష్ట్యా డిక్రీ అమలులో సర్ భూముల్లో సాగు హక్కులు అమ్మకానికి సంబంధించినవి కావు.

నిర్మూలన చట్టం అమలు ద్వారా, యజమానికి అనుబంధంగా ఉన్న సర్ భూములతో సహా ఎస్టేట్ లేదా గ్రామం యొక్క యజమానిని నిలిపివేస్తాడు. కానీ తన సొంత పొలంగా ఉన్న సార్ భూముల్లో సాగు హక్కులు అతనికి కాపాడబడతాయి మరియు రద్దు చట్టంలోని సెక్షన్ 38 ప్రకారం అతను ఈ పొలాలకు మాలిక్ మక్బూజా అవుతాడు. రద్దు చట్టం యజమానులకు వారి ఆస్తి ప్రయోజనాలను దూరం చేసింది, ఇది యజమాని యొక్క మాలిక్ మక్బూజాగా మారిన ఇంటి పొలంలో వారి కొత్త హక్కులకు సంబంధించి వారికి రక్షణ కల్పిస్తుంది.

సెక్షన్ 43 లోని మాటలు చాలా స్పష్టంగా ఉన్నాయి మరియు ఈ చట్టం ప్రకారం యజమాని యొక్క ఇంటి పొలంగా మారిన సర్ మరియు ఖుద్కాష్త్ భూములలో సాగు హక్కులు అమ్మకం నుండి రక్షించబడతాయి, హక్కులు సాగు చేసేవారు మార్ట్ కు లోబడి ఉంటారు. గేజ్ లేదా యజమాని సృష్టించిన ఛార్జ్. ప్రస్తుత కేసులో ఆ షరతు లేదని, అందువల్ల అమ్మకం పరిధి లేనిదని ప్రకటించి, పక్కన పెట్టాలని ఆదేశించాలి.

గోవింద్ ప్రసాద్ వర్సెస్ పవన్ కుమార్, 1955 ఎన్.ఎల్.జె.

సివిల్ అప్పీలేట్ పరిధి : సివిల్ అప్పీల్ నెంబరు 293 ఆఫ్ 1961. 1959 డిసెంబర్ 24 న మధ్యప్రదేశ్ హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వులపై స్పెషల్ లీవ్ ద్వారా అప్పీల్ చేశారు. 1959 రెండవ అప్పీలు నెంబరు 3.

పిటిషనర్ తరఫున డి.ఎస్.బర్లింగే, ఎ.జి.రత్నపర్కి వాదనలు వినిపించారు.

గణపత్ రాయ్, ప్రతివాది కోసం.

1963. మార్చి 4. కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులో..

1950 జనవరి 14 న అహ్మద్ హఫీజ్ ఖాన్ అనే పిటిషనర్ పై హుజయతుల్లా జె.వన్ మహ్మద్ యూసఫ్ రూ.1277/7/- కు మనీ డిక్రీ పొందాడు. డిక్రీ అమలులో మొహమ్మద్. మౌజా తుమ్హారీ, తహసీల్ శక్తి, బిలాస్పూర్ జిల్లాలో పిటిషనర్కు చెందిన రెండు అణాలు, 5-7/45 పైసల వాటాతో పాటు సర్, ఖుద్కష్త్ భూములను యూసఫ్ జప్తు చేశారు. 1950 సెప్టెంబర్ 28 న ఈ అటాచ్ మెంట్ జరిగింది. అమ్మకానికి ముందు 1951 మార్చి 31 న మధ్యప్రదేశ్ యాజమాన్య హక్కుల రద్దు (ఎస్టేట్లు, మహల్స్, అన్యాక్రాంతం చేసిన భూములు) చట్టం, 1950 (ఎం.పి. యాక్ట్ నెం. 1951 నాటి 1) ఆ ప్రాంతానికి వర్తింపజేశారు. రద్దు చట్టంలోని నిబంధనల దృష్ట్యా గ్రామంలో యాజమాన్య హక్కులు ప్రభుత్వానికి ఉన్నాయి. ఇప్పటి వరకు ఎలాంటి వివాదం లేదు.

అక్టోబరు 1, 151 న, అటాచ్ మెంట్ లో ఉన్న పొలాలను అమ్మకానికి పెట్టారు మరియు ప్రతివాది అయిన మొహమ్మద్ చే కొనుగోలు చేయబడ్డాయి. హసన్ ఖాన్. సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ లోని ఆర్డర్ 21 రూల్ 90 కింద అభ్యంతరాలను తెలియజేస్తూ పిటిషనర్ దరఖాస్తు దాఖలు చేయగా దరఖాస్తును కొట్టివేసి 1952 ఫిబ్రవరి 1 న అమ్మకాన్ని ధృవీకరించారు. తీర్పు-రుణగ్రహీత దరఖాస్తును కొట్టివేస్తూ ఇచ్చిన ఉత్తర్వులపై అప్పీల్ చేశాడు మరియు 1952 మే 1 న, బిలాస్పూర్ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి అమ్మకాన్ని రద్దు చేశారు మరియు ఆస్తిని అప్పీలుదారుకు తిరిగి అప్పగించారు. వేలం కొనుగోలుదారుల తదుపరి అప్పీలుపై అదనపు జిల్లా జడ్జి ఉత్తర్వులను తిప్పికొట్టి, వేలం కొనుగోలుదారుడు ఏప్రిల్ 16, 1955 న ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకున్నాడు. అప్పీలుదారుడు, వేలం కొనుగోలుదారు ఇద్దరూ కోర్టుకు దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ లోని సెక్షన్ 144 ప్రకారం వేలం కొనుగోలుదారుడు లాభాలను కోరగా పిటిషనర్ మరింత అభ్యంతరం వ్యక్తం చేశారు. అప్పీలుదారు దరఖాస్తుతో మేము ఆందోళన చెందుతున్నాము. పిటిషనర్ అభ్యంతరాన్ని సివిల్ జడ్జి తోసిపుచ్చడంతో పాటు జిల్లా న్యాయమూర్తికి, హైకోర్టుకు ఆయన చేసిన వరుస అప్పీళ్లు కూడా విఫలమయ్యాయి. 1959 డిసెంబర్ 24 న హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు, ఆ తీర్పుపై ప్రస్తుత అప్పీలును ఈ కోర్టు ప్రత్యేక సెలవుతో దాఖలు చేసింది. రద్దు చట్టంలోని సెక్షన్ 43 దృష్ట్యా డిక్రీ అమలులో సర్ భూముల్లో సాగు హక్కులు అమ్మకానికి రాకూడదన్నది పిటిషనర్ వాదన. ఈ వాదనను హైకోర్టు అంగీకరించలేదని, హైకోర్టు నిర్ణయం తప్పని వాదించారు. మా అభిప్రాయం ప్రకారం ఈ వాదనను కొనసాగించాలి.

సెంట్రల్ ప్రావిన్సెస్ కౌలు చట్టం, 1920 ప్రకారం, ఒక యజమానిగా సర్ భూమిని ఆక్రమించే హక్కును కోల్పోయిన తేదీ నుండి, సర్ భూముల ఆక్యుపెన్సీ కౌలుదారుగా మారాడు. ఈ చట్టంలోని 49 వ అధికరణం ప్రస్తుత ప్రయోజనానికి సంబంధించి ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:-

"49, (1) సివిల్ కోర్టు యొక్క డిక్రీ లేదా ఉత్తర్వు లేదా బదిలీ లేదా మరేదైనా సరే, తాత్కాలికంగా లేదా శాశ్వతంగా కోల్పోయిన యజమాని, తన సర్-భూమిని పూర్తిగా లేదా పాక్షికంగా యజమానిగా ఆక్రమించుకునే హక్కును కోల్పోయినప్పుడు, ఈ క్రింది సందర్భాల్లో మినహా, అటువంటి సర్-భూమికి ఆక్రమణదారుగా మారతాడు.

(ఎ) అటువంటి సర్-భూమిని అతను బదిలీ చేసినప్పుడు, అటువంటి సర్ భూమిని సాగు చేయడానికి తన హక్కును బదిలీ చేయడానికి స్పష్టంగా అంగీకరిస్తాడు; లేదా

(బి) సివిల్ కోర్టు డిక్రీ ప్రకారం అటువంటి భూమిని అమ్మినప్పుడు, లేదా జప్తు చేసినప్పుడు, అటువంటి భూమిని సాగు చేసే హక్కును అమ్మడం లేదా జప్తు చేయమని ఆదేశిస్తుంది."

(ఇతర ఉప విభాగాలు సంబంధం లేనివి)

రద్దు చట్టం వల్ల యాజమాన్యాన్ని కోల్పోవడం వల్ల కలిగే ప్రభావం దాదాపు ఒకేలా ఉంటుంది తప్ప, తన సార్ భూములకు సంబంధించి కోండమ్ యజమానిలో కొత్త హక్కు సృష్టించబడుతుంది. యాజమాన్య ప్రయోజనాలను

రాజ్యానికి బదలాయించిన తరువాత యజమానికి మిగిలేది సర్ పొలాల్లో అతని సాగు హక్కులు మరియు నిర్మూలన చట్టం సెక్షన్ 4 (2) లో యజమాని "తన స్వాధీనాన్ని కొనసాగించడాన్ని కొనసాగించాలి. ఇంటి-వ్యవసాయ భూమి". 1948-49 సంవత్సరానికి సంబంధించిన వార్షిక పత్రాల్లో యజమాని పేరిట సర్, ఖుద్కాష్త్ గా నమోదు చేసిన భూమిని ఎస్.2 (గ్రా) (1) (1) నిర్వచించింది. ఈ విధంగా నిర్మూలన చట్టం అమలు ద్వారా, యజమాని యాజమాన్యానికి అనుబంధంగా ఉన్న సర్ భూములతో సహా ఎస్టేట్ లేదా గ్రామానికి యజమానిగా ఉండడు. కానీ తన సొంత పొలంగా ఉన్న సార్ భూముల్లో సాగు హక్కులు అతనికి దక్కడంతో రద్దు చట్టంలోని సెక్షన్ 38 ప్రకారం ఈ క్షేత్రాలకు మాలిక్ మక్బూజా అవుతాడు. యజమానులకు వారి యాజమాన్య ప్రయోజనాలను హరించివేసిన నిర్మూలన చట్టం యజమాని యొక్క మాలిక్ మక్బూజాగా మారిన ఇంటి-పొలంలో వారి కొత్త హక్కులకు సంబంధించి వారికి కొంత రక్షణ కల్పిస్తుంది. రద్దు చట్టంలోని సెక్షన్ 43 ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొంది:-

> "స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీకి ముందు, పూర్తి ఆక్యుపెన్సీ లేదా ఆక్యుపెన్సీ హక్కులో ఉన్న లేదా సర్-ల్యాండ్ గా నమోదు చేయబడిన ఏదైనా భూమి, పూర్తి ఆక్యుపెన్సీ లేదా ఆక్యుపెన్సీ భూమి లేదా సర్-ల్యాండ్ లో సాగు హక్కుపై తనఖా లేదా రుసుము ద్వారా ఆ రుణాన్ని చెల్లుబాటు అయ్యేంత వరకు జప్తు లేదా అమ్మకానికి బాధ్యత వహించదు.

ఈ సెక్షన్ ద్వారా సాగు హక్కులను తాకట్టు పెట్టడం లేదా వసూలు చేస్తే తప్ప సార్ భూముల్లో సాగు హక్కును అటాచ్ చేయడం, అమ్మడం నిషిద్ధం. ఈ సెక్షన్ ఇక్కడ మాదిరిగానే రాష్ట్రంలో విలీనానికి ముందు అప్పులకు సంబంధించిన డిక్రీలకు వర్తిస్తుంది.

ప్రస్తుత సందర్భంలో అటాచ్ మెంట్ ముందు, ఈ ప్రాంతంలో నిర్మూలన చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తేదీ తర్వాత అమ్మకాలు జరిగాయి. సార్ లో సాగు హక్కులను తాకట్టు పెట్టలేదు, వసూలు చేయలేదు. డిక్రీ హోల్డర్ మొహమ్మద్. యూసఫ్ కు కేవలం డబ్బు డిక్రీ మాత్రమే ఉంది మరియు అటాచ్ మెంట్ అటాచ్ చేసిన ఆస్తిపై ఒక ఛార్జీని సృష్టించిందని చెప్పలేము, తద్వారా ఇది 43 వ అధికరణ యొక్క చివరి భాగంలో సురక్షితమైన రుణంగా మారుతుంది. సెక్యూర్డ్ రుణం లేకపోవడం, సాగు హక్కులు తాకట్టు పెట్టడం లేదా వసూలు చేయకపోవడం వల్ల రద్దు చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తర్వాత ఈ భూములను విక్రయించడానికి వీల్లేదు. అందువలన ఈ అమ్మకం పరిధి లేనిది, అందువలన చట్టవిరుద్ధం.

హైకోర్టులోని ప్రముఖ సింగిల్ జడ్జి గోవింద్ ప్రసాద్ వర్సెస్ పవన్ కుమార్ కేసులో తన సొంత కోర్టు డివిజన్ బెంచ్ ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారపడింది, అక్కడ రద్దు చట్టం తరువాత గ్రామంలో యాజమాన్య వాటాతో సహా రద్దు చట్టానికి ముందు చేసిన సర్ మరియు ఖుద్కష్త్ భూములతో సహా గ్రామంలో యాజమాన్య వాటాను నిర్ణీత తేదీ తర్వాత ఇంటి పొలానికి బదిలీ చేశారు. అటాచ్మెంట్ ఇంటి పొలంలో జీవించగలిగితే, ఇంటి పొలాన్ని కూడా విక్రయించవచ్చని వాదిస్తున్నారు. రద్దు చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తర్వాత ఇంటి పొలంలో సాగు హక్కుల అమ్మకం జరుగుతుందా అనే ప్రశ్నను తీర్పులో అస్సలు పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు. అక్కడ రద్దు చట్టం అమల్లోకి రాకముందే అటాచ్ మెంట్ అమల్లోకి వచ్చిందని, ఇంటి పొలంలో అటాచ్ మెంట్ కొనసాగించాలని తేల్చిచెప్పారు. అమ్మకాలు జరగకపోతే అటాచ్ మెంట్ నిరుపయోగంగా ఉంటుందని, రద్దు చట్టంలోని సెక్షన్ 43 లోని నిబంధనలపై ధర్మాసనం దృష్టి సారించినట్లు కనిపించడం లేదని, లేదంటే ధర్మాసనం ప్రస్తావించి ఉండేదని పేర్కొన్నారు. ఏదేమైనా, సెక్షన్ 43 యొక్క మాటలు చాలా స్పష్టంగా ఉన్నాయి మరియు చట్టం ప్రకారం యజమాని యొక్క ఇంటి పొలంగా మారిన సర్ మరియు ఖుద్కాష్త్ భూములలో సాగు హక్కులు అమ్మకం నుండి రక్షించబడతాయి, హక్కులను సాగు చేసేవారు తనఖా లేదా యజమాని సృష్టించిన ఛార్జీకి లోబడి ఉంటారు. ప్రస్తుత కేసులో ఆ షరతు లేదని, అందువల్ల అమ్మకాలు పరిధి లేనివిగా ప్రకటించి, వాటిని పక్కన పెట్టాలని ఆదేశించాలి.

అందుకనుగుణంగా అప్పీలుకు అనుమతిస్తూ అసలు యాజమాన్య వాటాకు అనుబంధంగా ఉన్న భూములకు సంబంధించి అమ్మకాన్ని పక్కన పెడుతున్నాం. అప్పీలుదారుడు ఈ కోర్టులో తన ఖర్చులను భరించడానికి అర్హత కలిగి ఉంటాడు, అయితే హైకోర్టు లేదా దిగువ న్యాయస్థానంలో చేసిన ఖర్చులను అతను భరించాలి.

అప్పీల్ అనుమతించబడింది.