

జీవ్ అభాయి పురుషోత్తం వర్సెస్ ఛగన్ కార్సన్ తదితరులు

(పి. బి. గజేంద్రగడ్కర్ మరియు కె. ఎన్. వాంచూ, జె.జె.)

వ్యవసాయ భూమి-సంరక్షిత కౌలుదారు-కౌలు రద్దుకు భూయజమాని నోటీసు-చట్ట సవరణ-అప్పియబిలిటీ బొంబాయి కౌలు మరియు వ్యవసాయ భూముల చట్టం, 1948 (హోమ్). 1948 యొక్క LXV II, 1952 యొక్క సవరణ చట్టం XXXIII ద్వారా సవరించబడింది, సెక్షన్ 34 (2A), 34(1).

1952 సవరణ చట్టం ద్వారా సవరించిన బాంబే కౌలు, వ్యవసాయ భూముల చట్టం 1948 లోని సెక్షన్ 34 లోని సబ్ సెక్షన్ (2 ఏ) చట్టంలోని సెక్షన్ 34(1) ప్రకారం కౌలుదారుకు జారీ చేసిన ఎజెక్షన్ నోటీసు గడువు ముగిసిన తేదీ నుంచి కాకుండా, కౌలుదారునికి ఇచ్చిన మినహాయింపు నోటీసు గడువు ముగిసిన తేదీ నుంచి వర్తిస్తుంది.

సవరణ చట్టం ద్వారా ఇంటి యజమానికి ఎలాంటి హక్కు ఉండదని చెప్పలేమని, ఎందుకంటే నోటీసు గడువు ముగిసి, కౌలు ముగిసే వరకు అతనికి ఎలాంటి హక్కులు ఉండవని చెప్పలేము.

తత్ఫలితంగా, భూయజమాని చట్టంలోని సెక్షన్ 34(1) ప్రకారం తొలగింపు నోటీసు ఇచ్చినప్పుడు, నోటీసు గడువు ముగియకముందే సవరణ చట్టం అమల్లోకి వచ్చినప్పుడు, ఆ ఉపవిభాగంలోని నిబంధనలను సంతృప్తిపరిచిన తరువాత మాత్రమే భూస్వామి స్వాధీనానికి అర్హులు.

దుర్గాబ్ భాయ్ ఫకీర్ భాయ్ వర్సెస్ ఝవేర్ భాయ్ భికాభాయ్, (1956) 58 బొంబాయి.ఎల్. ఆర్. 85, సూచించబడింది.

జీవకృష్ణ చక్రవర్తి వర్సెస్ అబ్దుల్ ఖాదర్ చౌదరి, (1933) ఐ.ఎల్.ఆర్.ఎల్.ఎస్. విశిష్టత సంతరించుకుంది.

సివిల్ అప్పీలేట్ పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెం.153 ఆఫ్ 1958.

1955 స్పెషల్ సివిల్ అప్లికేషన్ నెంబరు 2258 లో బాంబే హైకోర్టు జనవరి 9, 1956 నాటి తీర్పు,

ఉత్తరువుల నుంచి ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా అప్పీల్ చేశారు.

పిటిషనర్ తరపున జె.బి.దాదాచాంజీ, ఎస్.ఎన్.ఆండ్లె, రామేశ్వర్ నాథ్ వాదనలు వినిపించారు.

ప్రతివాది నెం.1 కోసం ఎస్.పి.సిన్హా, ఎం.ఐ.భోవాజా, ఎ.జి.దవే.

1961, మార్చి 27. ఈ మేరకు న్యాయమూర్తి జస్టిస్ వాంచూ తీర్పు వెలువరించారు.

బాంబే హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుకు వ్యతిరేకంగా ఆయన ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా చేసిన అప్పీలు

1948 నాటి బొంబాయి కౌలుదారీ మరియు వ్యవసాయ భూముల చట్టంలోని సెక్షన్ 34 (2-ఎ)

యొక్క వివరణను లేవనెత్తుతుంది (ఇకపై దీనిని చట్టం అని పిలుస్తారు). ప్రస్తుత ప్రయోజనాలకు

అవసరమైన సంక్షిప్త వాస్తవాలు ఇవి: అప్పీలుదారు భూస్వామి మరియు ప్రతిస్పందకుడు రక్షిత

కౌలుదారు. ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 34(1) ప్రకారం 1951 డిసెంబర్ 31 న ప్రతివాదికి కౌలు రద్దు

నోటీసు ఇచ్చారు. సెక్షన్ 34(1) ప్రకారం ఏడాది పాటు, 1953 మార్చి 31 తర్వాత కౌలు గడువు

ముగియాల్సి ఉంది. దీంతో భూస్వామి 1953 ఏప్రిల్ 7 న చట్టంలోని సెక్షన్ 29(2) ప్రకారం ముమ్లజ్జార్

కు భూమిని స్వాధీనపర్చుకోవాలని దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు. 1953 జనవరి 12 న అమల్లోకి వచ్చిన

1952 నాటి సవరణ చట్టం నెంబరు XXXIII ద్వారా సబ్ సెక్షన్ (2-ఎ)ను సెక్షన్ 34 కు చేర్చడం

ద్వారా చట్టానికి సవరణ చేశారు. ఈ సవరణ ద్వారా రక్షిత కౌలుదారుని కౌలును రద్దు చేసే భూస్వామి

హక్కుపై మరికొన్ని ఆంక్షలు విధించారు. (2-ఎ) యొక్క సంబంధిత భాగం ఈ పదాలలో ఉంది:-

ఒకవేళ భూస్వామికి సబ్ సెక్షన్ (1)లో పేర్కొన్న ఏవైనా ప్రయోజనాల కోసం భూమి అవసరం

అయితే, కౌలును రద్దు చేసే హక్కు ఈ క్రింది షరతులకు లోబడి ఉంటుంది, అవి-

- (1) సంరక్షిత కౌలుదారుడు లీజుకు తీసుకున్న భూమి 1952 జనవరి మొదటి రోజున భూస్వామి పేరిట ఉన్న హక్కుల రికార్డులో ఉంది.
- (2) భూస్వామి ఆధీనంలో ఉన్న భూమి వ్యవసాయ భూమికి సమానమైన లేదా అంతకంటే తక్కువ వైశాల్యంలో ఉంటే, ఆ భూమి యొక్క మొత్తం విస్తీర్ణానికి సంబంధించి రక్షిత కౌలుదారుని కౌలును రద్దు చేయడానికి భూస్వామికి హక్కు ఉంటుంది.
- (3) భూస్వామి ఆధీనంలో ఉన్న భూమి విస్తీర్ణంలో వ్యవసాయ భూమి కంటే ఎక్కువగా ఉంటే, రక్షిత కౌలుదారుని కౌలును రద్దు చేసే హక్కు ఒక ప్రాంతానికి పరిమితం చేయబడుతుంది, అటువంటి రద్దు తర్వాత, లీజుకు తీసుకున్న భూమి విస్తీర్ణంలో సగం కౌలుదారుకు వదిలివేయబడుతుంది.
- (4) ఈ సెక్షన్ (1)లో పేర్కొన్న ఏవైనా ప్రయోజనాల కోసం భూయజమానికి ఆ భూమి అవసరం ఉందనే కారణంతో ఈ సెక్షన్ కింద రక్షిత కౌలుదారు వద్ద మిగిలిపోయిన భూమికి సంబంధించి కౌలు ఏ సమయంలోనూ రద్దు చేయబడదు.

వివరణ: "వ్యవసాయ కమతాలు" అంటే పదహారు ఎకరాల జిరాయత్ భూమి లేదా నాలుగు ఎకరాల సాగు లేదా పరి లేదా పరి భూమి, లేదా అదే నిష్పత్తిలో పైన పేర్కొన్న ప్రాంతాల కంటే ఎక్కువ లేదా తక్కువ విస్తీర్ణంలో ఉన్న భూములు:

....."

సబ్-ఎస్ లో ఉన్న పరిమితి. (2-ఎ) అనేది సబ్-ఎస్ లోని పరిమితులకు అదనం. (2) నోటీసు ఇచ్చిన తేదీలో లేదా నోటీసు గడువు ముగిసే తేదీ నాటికి భూస్వామి వ్యక్తిగతంగా యాభై ఎకరాలు లేదా

అంతకంటే ఎక్కువ విస్తీర్ణంలో ఇతర భూమిని సాగుచేసుకుంటే, వ్యక్తిగతంగా సాగు చేస్తున్న భూమి యాభై ఎకరాల కంటే తక్కువగా ఉంటే, రక్షిత కౌలుదారుని కౌలును రద్దు చేసే హక్కు భూస్వామికి ఉండదు. రక్షిత కౌలుదారుని కౌలును రద్దు చేయడానికి మరియు అతనికి లీజుకు ఇచ్చిన భూమిని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి భూస్వామి యొక్క హక్కు అతను సాగు చేస్తున్న భూమి యొక్క విస్తీర్ణాన్ని యాభై ఎకరాల వరకు చేయడానికి సరిపోయే ప్రాంతానికి పరిమితం చేయబడుతుంది.

అందువలన భూస్వామి చట్టంలోని సెక్షన్ 29(2) ప్రకారం భూమిని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి దరఖాస్తు చేసుకున్నప్పుడు, కౌలుదారుడు అభ్యంతరం వ్యక్తం చేశాడు మరియు సబ్ (2-ఎ) యొక్క మూడవ క్లాజు యొక్క ప్రయోజనాన్ని కోరాడు, మరియు ఈ క్లాజులో ఉన్న రక్షణకు కౌలుదారుడు అర్హుడేనా అనే ప్రశ్న తలెత్తింది. సెక్షన్ 29(2) కింద దరఖాస్తు చేసుకున్న మల్లెటూర్ దరఖాస్తును అనుమతించారు. ఆ తర్వాత ప్రతివాది అప్పీల్ చేయగా అతని అప్పీల్ ను తోసిపుచ్చారు. ఆ తర్వాత రెవెన్యూ ట్రిబ్యూనల్ కు రివిజన్ కు వెళ్లగా అది తిరస్కరణకు గురైంది. సెక్షన్ 29(2) ప్రకారం భూస్వామి దరఖాస్తును నిర్ణయించేటప్పుడు సెక్షన్ 34(2-ఎ) నిబంధనను రెవెన్యూ కోర్టులు పరిగణనలోకి తీసుకుని ఉండాలిందని, ప్రస్తుత విచారణకు ఆ సబ్ సెక్షన్ వర్తించదని రెవెన్యూ కోర్టులు తీసుకున్న అభిప్రాయం తప్పని కౌలుదారు హైకోర్టులో పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. దుర్గాబ్ భాయ్ ఫకీర్ భాయ్ వర్సెస్ ఝవేర్ భాయ్ భికాభాయ్ (') కేసులో గతంలో ఇచ్చిన ఫుల్ బెంచ్ తీర్పుపై ఆధారపడి హైకోర్టు కౌలుదారు దరఖాస్తును అనుమతించింది, అక్కడ కౌలుదారునికి కౌలు రద్దు చేయబడింది మరియు సవరణ చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తరువాత స్వాధీన హక్కును పొందే హక్కు వర్తింపజేయబడింది, అందువల్ల భూస్వామికి ఇది వర్తిస్తుంది. సవరణ చట్టం కింద తదుపరి షరతులను సంతృప్తిపరచడంలో విఫలమైతే,

అతను స్వాధీనం చేసుకోవడానికి అర్హుడు కాదు. సవరణ చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తర్వాత నోటీసు గడువు ముగిసిన అన్ని ప్రాసీడింగ్స్ కు సవరణ చట్టం వర్తిస్తుందని, సవరణ చట్టం ఏం చేసిందంటే భూస్వామి స్వాధీన హక్కుపై కొత్త పరిమితి విధించిందని, కౌలు గడువు ముగిసిన తేదీలో భూస్వామి కోర్టును సంతుష్టి వరచకపోతే, అతను స్వాధీనానికి అర్హుడని పేర్కొంది. అప్పుడు ఉన్న విధంగా చట్టంలో అర్హత ఉంది, అతను కోర్టు నుండి ఉపశమనం పొందలేకపోయాడు. ఈ అభిప్రాయం యొక్క సరైనదే ప్రస్తుత అప్పీలులో మన ముందు సవాలు చేయబడుతోంది.

1951 డిసెంబరులో ఈ కేసులో సవరణ చట్టం అమల్లోకి రాకముందు ఇచ్చిన అద్దెను ఏడాది నోటీసుతో రద్దు చేసే హక్కును 34(1) సెక్షన్ 34(1) భూస్వామికి కల్పిస్తాందని పిటిషనర్ తరపు వాదన. అందువల్ల సవరణ చట్టం అమల్లోకి రాకముందే ఇచ్చిన నోటీసు, సవరణ చట్టం ద్వారా ప్రవేశపెట్టిన సబ్సియర్ల ద్వారా భూస్వామి హక్కుపై విధించిన పరిమితి (2-ఎ) సవరణ చట్టం అమల్లోకి రాకముందు ఇచ్చిన నోటీసులకు వర్తించదు. నోటీసు ఇచ్చినప్పుడు తలెత్తిన కౌలుదారును రద్దు చేసే హక్కు, సవరణ చట్టం అమల్లోకి రాకముందు ఇచ్చిన నోటీసుల విషయంలో వర్తింపజేయాల్సిన చట్టం నోటీసు తేదీలో ఉన్న చట్టమేనని పిటిషనర్ వాదించారు.

ఈ వాదనలో బలం లేదని మా అభిప్రాయం. సబ్-ఎస్ మాటలను పరిశీలిస్తే.. (2-ఎ), కౌలును రద్దు చేసే హక్కును ఉపయోగించే కొన్ని షరతులకు లోబడి ఇది అందిస్తుంది. సెక్షన్ 34(1)లో ఈ హక్కును వినియోగించుకోవడానికి ఒక సంవత్సరం నోటీసు అవసరం కావచ్చు, కానీ సబ్-ఎస్. (2-ఎ) కౌలును రద్దు చేసే భూస్వామి హక్కుపై ఆంక్షలు విధిస్తుంది మరియు ఎటువంటి నోటీసు గురించి

మాట్లాడదు. అందువల్ల, మనం సబ్-ఎస్ యొక్క అనువర్తనాన్ని చూడవలసి వచ్చినప్పుడు. (2-ఎ) కౌలు గడువు ముగిసే తేదీ అది. సబ్-ఎస్ ల ద్వారా పరిమితి. (2-ఎ) కౌలును రద్దు చేసే హక్కును కలిగి ఉంది మరియు కౌలును రద్దు చేసే భూస్వామి హక్కు పరిపూర్ణమైన రోజున, అంటే దానిని రద్దు చేయడానికి ఇచ్చిన నోటీసు ఫలితంగా కౌలు వాస్తవంగా ముగిసే రోజున ఈ పరిమితి అమలులోకి వస్తుంది. సెక్షన్ 34(1) కింద నోటీసు అనేది కౌలుదారుని రద్దు చేయాలనే భూస్వామి ఉద్దేశ్యాన్ని కౌలుదారుకు తెలియజేయడం మాత్రమే. కానీ యజమాని తన ఉద్దేశ్యాన్ని అమలు చేయకూడదని ఎల్లప్పుడూ తెరిచి ఉంటుంది. అందువల్ల, సబ్-ఎస్ కింద పరిమితిని వర్తింపజేయడానికి. (2-ఎ) కౌలును రద్దు చేసే భూస్వామి హక్కుపై, కీలకమైన తేదీ నోటీసు తేదీ కాదు, కానీ రద్దు చేసే హక్కు పరిపక్వత చెందే తేదీ, అనగా, కౌలు రద్దు చేయబడిన తేదీ. ఆ తేదీనే తొలగింపు నోటీసు ద్వారా ఉత్పన్నమయ్యే భూస్వామి హక్కును కోర్టు అమలు చేయాల్సి ఉంటుంది, అందువల్ల ఆ హక్కును అమలు చేయాల్సిన తేదీలో (2-ఎ) సబ్ విధించిన పరిమితులకు అనుగుణంగా తొలగింపు ఉండో లేదో కోర్టు చూడాలి.

అలాగే సబ్-ఎస్ లను వర్తింపజేయడం ద్వారా అనే వాదన కూడా మనల్ని ఆకట్టుకోలేదు. (2-ఎ) సవరణ చట్టం అమల్లోకి రాకముందు జారీ చేసిన నోటీసులకు మేము భూస్వామి యొక్క స్వాధీన హక్కును హరిస్తాము. మనం ఇంతకుముందే చెప్పినట్లుగా, సెక్షన్ 34 (1) కింద నోటీసు కేవలం కౌలుదారునికి కౌలుదారునికి ఇచ్చే ప్రకటన మాత్రమే, దాని పర్యవసానంగా ఇంటి యజమాని తదుపరి చర్యలు తీసుకోలేడు. నోటీసు కాలపరిమితి ముగిసి, కౌలు రద్దు అయిన తర్వాతే భూస్వామికి భూమిపై స్వాధీన హక్కు లభిస్తుంది. అందువల్ల, నోటీసు గడువు ముగిసిన తరువాత కౌలు రద్దు అయ్యే వరకు సవరణ చట్టం భూస్వాముల హక్కును ప్రభావితం చేయదు. తత్ఫలితంగా, కౌలు రద్దు చేసే విషయంలో

భూస్వామి హక్కును నిర్ణయించడంలో కౌలు రద్దుకు ముందు అమల్లోకి వచ్చిన సవరణ చట్టంలోని నిబంధనలను పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సి ఉంటుంది, ఎందుకంటే సవరణ చట్టం ఈ తొలగింపు హక్కుపై కొన్ని సంకెళ్లు వేసింది. ఈ పరిస్థితుల్లో హైకోర్టు తీసుకున్న అభిప్రాయం సరైనదేనని, ఉపసంబంధమైనదని అభిప్రాయపడుతున్నాం. (2-ఎ) నోటీసులు ఇచ్చినా, సవరణ చట్టం అమల్లోకి రాకముందు కౌలు రద్దు కాని కేసులన్నింటికీ వర్తిస్తుంది.

సబ్ సెక్షన్ (2-ఎ) యొక్క పదాలపై మనకు తగినంత స్పష్టంగా కనిపించే ఈ అభిప్రాయం, సబ్ సెక్షన్ (2-ఎ) యొక్క అర్థంపై ఏవైనా సందేహాలు ఉన్నప్పటికీ, మరొక పరిశీలన ద్వారా మరింత అమలు చేయబడుతుంది. ఆ విషయం ఏమిటంటే సవరణ చట్టం కౌలుదారుల రక్షణ కోసం ఉద్దేశించిన ప్రయోజనకరమైన చట్టం. కాబట్టి సబ్ సెక్షన్ (2-ఎ) అర్థంపై ఏవైనా సందేహాలుంటే ఆ సందేహాన్ని కౌలుదారుకు అనుకూలంగా నివృత్తి చేసుకోవాలి, ఎవరి ప్రయోజనం కోసం సవరణ చట్టాన్ని ఆమోదించారు. ఈ దృష్ట్యా, కౌలును రద్దు చేసే హక్కుపై మరిన్ని ఆంక్షలు విధించినప్పుడు, నోటీసులు ఇచ్చినప్పటికీ, కౌలును ఇంకా రద్దు చేయని కౌలుదారులకు ఈ ప్రయోజనకరమైన చర్య యొక్క ప్రయోజనాన్ని వర్తింపజేయకూడదని శాసనసభ ఉద్దేశించలేదని స్పష్టమవుతోంది.

ఈ విషయంలో పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది జీబన్ కృష్ణ చక్రాబర్తి వర్సెస్ అబ్దుల్ ఖాదర్ చౌధురి (1) కేసుని మా దృష్టికి తెచ్చారు. అలాంటప్పుడు బెంగాల్ కౌలుదారీ చట్టాన్ని సవరించి, ఒక సంవత్సరం నోటీసుపై కౌలుదారుడు ఇంటి యజమాని బహిష్కరణకు గురయ్యేలా సవరణ చేశారు. మునుపటి చట్టంలో బహిష్కరణ నోటీసును కల్పించారు కాని నోటీసు ఒక సంవత్సరం పాటు ఉండాలని పేర్కొనలేదు; ఇది ఎటువంటి నోటీసు వ్యవధిని ఇవ్వలేదు మరియు నోటీసు వ్యవధి ఎంత తక్కువగా

ఉన్నప్పటికీ, ఎజెక్ట్ చేయడానికి వ్యవసాయ సంవత్సరం ముగియడంతో గడువు ముగిసే నోటీసు
 ఇవ్వడానికి ఇది సరిపోతుంది. అందువల్ల పాత చట్టం ప్రకారం ఇచ్చిన నోటీసులకు ఈ సవరణ వర్తిస్తుందా
 అనే ప్రశ్న తలెత్తింది, కలకత్తా హైకోర్టు అది వర్తించదని పేర్కొంది. ఆ తీర్పు ఇచ్చిన పరిస్థితులు, ప్రస్తుత
 కేసు పరిస్థితులకు పూర్తి భిన్నంగా ఉన్నాయి. అలాంటప్పుడు నోటీసులోని అంశాలను మార్చారు.
 గతంలో కావాల్సింది నోటీసు మాత్రమే. ఏదైనా నిర్దిష్ట కాలవ్యవధిలో, సవరణకు ఒక సంవత్సరం నోటీసు
 అవసరం. గత చట్టానికి అనుగుణంగా ఉన్న నోటీసులను పనికిరాకుండా చేసే నిబంధన సవరణ చట్టంలో
 లేదు. ఈ పరిస్థితుల్లో ఇప్పటికే ఇచ్చిన నోటీసులపై ఈ సవరణ ప్రభావం చూపదని కలకత్తా హైకోర్టు
 అభిప్రాయపడింది. అయితే ప్రస్తుత పరిస్థితుల్లో అలాంటి ప్రశ్నే ఉత్పన్నం కావడం లేదు. ప్రస్తుత కేసులో
 సవరణకు ముందు, తర్వాత నోటీసు కాలపరిమితి ఒకటేనని, కొత్త సబ్ సెక్షన్ (2-ఎ) దరఖాస్తుకు
 కీలకమైన తేదీ నోటీసు తేదీనా లేక కౌలు రద్దు తేదీనా అనేది మనం విచారించాల్సి ఉంది. ఆ తేదీ కౌలు
 రద్దు తేదీగా ఉండాలని ఇప్పటికే నిర్ణయించాం. పరిస్థితులలో అప్పీలు విఫలం అవుతుంది మరియు
 ఖర్చులతో కొట్టివేయబడుతుంది.

అప్పీల్ కొట్టివేయబడింది..