

రాజ్ కిశోర్ తివారీ

వర్యెస్

గోవిందరామ్ భన్సాలీ

(పి.బి.గజేంద్రగడ్కర్, కె.సుబ్బారావు, కె.ఎస్.)

వాంచూ, జె.సి.షా, రఘుబర్ దయాళ్ జె.జె.)

పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణ అద్దె నియంత్రణ (తాత్కాలిక నిబంధనలు) చట్టం, 1950 (చట్టం 17, 1950), పేజీ 13 (2).-ఉప కౌలుదారుని నిర్ణయించడం-మొదటి డిగ్రీలో కౌలుదారుని బహిష్కరించిన తేదీ నుండి కౌలు ప్రారంభమవుతుందా-సెక్షన్ 13 (2) యొక్క ప్రభావం.

పిటిషనర్ ఏప్రిల్ 1, 1954 నుండి నెలవారీ ప్రాతిపదికన ఎస్ యొక్క ఉప-అద్దెదారు. సెప్టెంబర్ 15, 1943 నుండి నెలవారీ అద్దెపై ప్రతిస్పందకుడి యొక్క అద్దెదారుగా S ఉన్నాడు. జూన్ 16, 1955న, ప్రతిస్పందకుడు ఎస్ కు వ్యతిరేకంగా బహిష్కరణ యొక్క డిక్రీని పొందాడు. పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణ అద్దె నియంత్రణ (తాత్కాలిక నిబంధనలు) చట్టం, 1950 లోని సెక్షన్ 13లోని సబ్ సెక్షన్ (2) దృష్ట్యా, ఎస్ యొక్క కౌలును నిర్ణయించిన తరువాత పిటిషనర్ ప్రతివాది యొక్క కౌలుదారుగా మారాడు. 1955 జూన్ 16 నుంచి చట్టబద్ధమైన అద్దెదారు అయినందున 1957 ఏప్రిల్ చివరి రోజు గడువు ముగిసేలోగా ఆ స్థలాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవాలని పిటిషనర్ కు నోటీసులు ఇచ్చారు. ప్రతిస్పందకుడు తొలగింపు కోసం దావా వేశాడు, అది నిర్ణయించబడింది మరియు పిటిషనర్ హైకోర్టుకు అప్పీలు చేసినా ఫలితం లేకపోయింది. స్పెషల్ లీవ్ అప్పీలుపై, ఈ నోటీసు చెల్లదని, ఎందుకంటే చట్టం ప్రకారం పిటిషనర్ కౌలు నెల గడువు ముగిసిన తర్వాత స్వాధీనాన్ని చెల్లించాలని నోటీసు ఉండాలని, జూన్ 16 న ఎస్ కు వ్యతిరేకంగా బహిష్కరణకు డిక్రీ

జారీ చేయబడినందున అద్దె నెల 16 నుండి ఉండని వాదించారు. 1955 మరియు ఈ నోటీసు ఏప్రిల్ చివరి రోజు గడువు ముగిసే సమయానికి స్వాధీనాన్ని పంపిణీ చేయాల్సిన అవసరం ఉంది.

ఈ వాదన ఆమోదయోగ్యం కాదని, దాన్ని హైకోర్టు తోసిపుచ్చింది .

సబ్ సెక్షన్ యొక్క నిబంధనలు. (2) పశ్చిమ బెంగాల్ అద్దె నియంత్రణ (తాత్కాలిక నిబంధనలు) చట్టం, 1950 లోని సెక్షన్ 13 ప్రకారం, కౌలుదారుని కౌలు నిర్ణయించకపోతే, అదే నియమనిబంధనలపై కౌలుదారుని కింద సబ్-కౌలుదారుని కలిగి ఉంటాడు. అంటే మునుపటి ఉప-కౌలుదారు మరియు భూస్వామి మధ్య కౌలు యొక్క నియమనిబంధనలు ఉప-కౌలు యొక్క నియమనిబంధనలుగా కొనసాగుతాయి. నెల ఒకటో తేదీ నుంచి ప్రారంభమై చివరి రోజు ముగిసే నెలవారీ కౌలు కాలపరిమితి ఏ విధంగానూ సబ్ సెక్షన్ నిబంధనల వల్ల ప్రభావితం కాలేదు. (2) (13) దీని ప్రభావం ఏమిటంటే, ఉప-కౌలుదారుడు బహిష్కరించబడిన కౌలుదారు యొక్క ఉప-కౌలుదారుగా ఉండటానికి బదులుగా, భూస్వామితో ప్రత్యక్ష సంబంధాన్ని పొందాడు మరియు అతని అద్దెదారు-ఇన్-చీఫ్ అయ్యాడు.

సివిల్ అప్పీలేట్ పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెంబరు 150 ఆఫ్ 1963.

కలకత్తా హైకోర్టు జనవరి 9, 1962 నాటి తీర్పు మరియు డిక్రీ నుండి 1961 ఒరిజినల్ డిక్రీ నెంబరు 48 నుండి అప్పీల్ లో ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా అప్పీల్.

పిటిషనర్ తరపున ఎన్.సి.చటర్జీ, ఆర్.కె.గార్గ్, ఎన్.సి.అగర్వాల్, ఎం.కె.రణతుర్తి , డి.పి.సింగ్ వాదనలు వినిపించారు.

ప్రతివాది తరపున ఎం.సి.సెతల్వాడ్, బి.పి.మహేశ్వరి.

అక్టోబర్ 10, 1963. హైకోర్టు తీర్పును ఇచ్చినది రఘుబర్ దయాళ్ జె.- రాజ్ కిశోర్ తివారీ ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా అప్పీలు చేశారు, 1954 ఏప్రిల్ 10న రిజిస్టర్డ్ లీజు కింద సుశీల్ చంద్ర బెనర్జీకి చెందిన సబ్ కౌలుదారుగా కొన్ని స్థలాలను ఆయన ఆక్రమించుకున్నారు. 1954 ఏప్రిల్ 1

నుంచి ఆయన కౌలు ప్రారంభమైంది. నెలకు రూ.220 అద్దె నిర్ణయించారు. ఆ తర్వాత 1954 జూన్ 9న కుదిరిన ఒప్పందం ప్రకారం దీన్ని రూ.205కు తగ్గించారు. కౌలు నెలనెలా ఉండేది.

సుసిల్ చంద్ర బెనర్జీ 1943 సెప్టెంబరు 15 నుండి గోవిందరామ్ భస్నాలీకి నెలకు రూ.153 అద్దెతో పాటు కొన్ని ఇతర ఛార్జీలతో అద్దెకు ఉండేవాడు. జూన్ 16, 1955 న, భూస్వామి సుసిల్ చంద్ర బెనర్జీకి వ్యతిరేకంగా బహిష్కరణ ఉత్తర్వును పొందాడు. సబ్ సెక్షన్ దృష్ట్యా.. (2) పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణ అద్దె నియంత్రణ (తాత్కాలిక నిబంధనలు) చట్టం, 1950 (చట్టం XVII 1950) లోని సెక్షన్ 13 లోని సెక్షన్ 13 ప్రకారం, ఈ చట్టం అని పిలువబడే తరువాత, పిటిషనర్ సుసిల్ చంద్ర బెనర్జీ యొక్క కౌలుదారును నిర్ణయించిన తరువాత భూస్వామికి కౌలుదారు అయ్యాడు.

చట్టబద్ధమైన కౌలుదారు అయిన తాను 1955 జూన్ 16 నుంచి తనకు అద్దెలు చెల్లించలేదని, అందువల్ల పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణాల కౌలు చట్టం కింద ఎలాంటి రక్షణకు అర్హుడు కాదంటూ 1957 మార్చి 19న భూస్వామి ప్రతివాది పిటిషనర్ కు 1957 ఏప్రిల్ చివరి రోజు గడువు ముగిసినాటికి ఆ స్థలాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవాలని కోరుతూ నోటీసు ఇచ్చారు. 1956 (1956 చట్టం 12). ఆ తర్వాత 1957 జూన్ 10న పిటిషనర్ను అక్కడి నుంచి బహిష్కరించాలని దావా వేశారు. ఈ దావాను పిటిషనర్ వివిధ కారణాలతో ప్రతిఘటించారు. అయితే కొన్ని తప్పిదాల కారణంగా అతని డిఫెన్స్ రద్దయింది. చివరకు 1959 డిసెంబర్ 15న తీర్పు వెలువడింది. హైకోర్టులో అప్పీలు చేసినా ఫలితం లేకపోయింది. దీనిపై అప్పీల్ చేసుకునేందుకు హైకోర్టు అనుమతి నిరాకరించింది. ఆ తర్వాత పిటిషనర్ ఈ కోర్టు నుంచి ప్రత్యేక సెలవు పొంది అప్పీల్ దాఖలు చేశారు.

పిటిషనర్ కోరిన ఏకైక అంశం ఏమిటంటే, 1957 మార్చి 19 నాటి ఎజెక్ట్ నోటీసు చెల్లదు, ఎందుకంటే చట్టం ప్రకారం కౌలుదారుని కౌలు నెల గడువు ముగిసిన తర్వాత స్వాధీనం చేసుకోవాలని నోటీసు ఉండాలి, మొదటి డిగ్రీ కౌలుదారుపై బహిష్కరణకు జూన్ 16 న డిక్రీ జారీ చేయబడినందున కౌలుదారునికి 16 వ తేదీ నుండి కౌలు ఇవ్వాలి. 1955, ఈ నోటీసు ప్రకారం ఏప్రిల్ చివరి రోజు ముగిసినాటికి స్వాధీనాన్ని డెలివరీ చేయాల్సి ఉంటుంది. లిఖితపూర్వక

ప్రకటనలో ఈ అంశాన్ని లేవనెత్తలేదని చెప్పవచ్చు. అప్పీలేట్ కోర్టులో లేవనెత్తడానికి అనుమతించినప్పటికీ దానిని తిప్పికొట్టారు.

ఈ అప్పీలులో నిర్ణయించవలసిన ఏకైక అంశం ప్రతివాదితో పిటిషనర్ యొక్క కౌలు ఏ తేదీ నుండి ప్రారంభమైంది. సబ్ సెక్షన్ యొక్క సంబంధిత భాగం. (2) చట్టంలోని 13వ అధ్యాయంలో:

(2) సబ్ సెక్షన్ (1)కు వివరణలో నిర్వచించినట్లుగా, ఏదైనా ఆవరణ లేదా దానిలోని ఏదైనా భాగాన్ని 'మొదటి డిగ్రీ కౌలుదారుడు' లేదా మొదటి డిగ్రీకి చెందిన కౌలుదారు కంటే తక్కువ స్థాయి అద్దెదారుడు కలిగి ఉంటే, మరియు సబ్-లీజు అటువంటి చివరిగా పేర్కొన్న కౌలుదారు యొక్క భూస్వామికి కట్టుబడి ఉంటుంది, ఈ రెండు సందర్భాల్లోనూ అటువంటి కౌలుదారు యొక్క కౌలును దావాలో డిక్రీ ద్వారా కాకుండా వేరే విధంగా నిర్ణయించినట్లయితే, ఉప-లీజుకు కట్టుబడి ఉంటుంది. సెక్షన్ 12లోని సబ్ సెక్షన్ (1)లోని క్లాజ్ (హెచ్)లో పేర్కొన్న ఏవైనా కారణాల వల్ల భూయజమాని ద్వారా పొందినది, అటువంటి ఆవరణ లేదా భాగానికి సంబంధించి ఉప-లీజుదారుడు కౌలుదారుగా పరిగణించబడతాడు, అద్దె నిర్ణయించిన కౌలుదారు యొక్క భూస్వామి కింద నేరుగా ఉండవచ్చు. ఒకవేళ కౌలుదారుని కౌలుదారుని కౌలు అంతగా నిర్ణయించకపోయి ఉంటే, ఉప-లీజుదారుడు కౌలుదారుని కింద ఉంచే నియమనిబంధనలపై."

అప్పీలుదారు కోరినట్లుగా, బహిష్కరణకు డిక్రీ జారీ చేయబడిన కౌలుదారుని కౌలుదారుని కౌలు నిర్ణయించిన తేదీ నుండి సబ్-కౌలుదారుడు భూస్వామికి కౌలుదారు అవుతాడని చెప్పడానికి ఈ నిబంధనలలో ఏదీ లేదు. చట్టబద్ధంగా కౌలుదారును నిర్ణయిస్తేనే సబ్ కౌలుదారుడు భూస్వామికి కౌలుదారు అవుతాడని మాత్రమే నిబంధనలు నిర్దేశిస్తున్నాయి. మరోవైపు, కౌలుదారుని కౌలు నిర్ణయించకపోతే, ఉప-లీజుదారుడు కౌలుదారుని కింద ఉంచే నియమనిబంధనల ప్రకారం సబ్-లీజుదారుడు కౌలుదారు అవుతాడని ఈ ఉప విభాగం నిర్దేశిస్తుంది. అంటే మునుపటి ఉప-కౌలుదారు మరియు భూస్వామి మధ్య కౌలు యొక్క నియమనిబంధనలు ఉప-కౌలు యొక్క నియమనిబంధనలుగా కొనసాగుతాయి. పిటిషనర్ విషయంలో కౌలుదారు యొక్క అటువంటి నియమనిబంధనలు ఏమిటంటే, అతను ఒక నిర్దిష్ట

అద్దె చెల్లించిన తరువాత నెలవారీ అద్దెదారుగా ఉండాలి మరియు అతని అద్దె 1954 ఏప్రిల్ మొదటి రోజు నుండి ప్రారంభం కావాలి. అందువల్ల అతని కౌలు క్యాలెండర్ మాసంలో జరిగిందని స్పష్టమవుతోంది. ఇది నెల మొదటి రోజున ప్రారంభమై నెలాఖరున ముగిసింది. ఈ నెలవారీ కౌలు కాలం సబ్ సెక్షన్ నిబంధనల వల్ల ఏ విధంగానూ ప్రభావితం కాలేదు. (2) సెక్షన్ 13లో దీని ప్రభావం ఏమిటంటే, ఉప-కౌలుదారుడు బహిష్కరించబడిన కౌలుదారు యొక్క ఉప-కౌలుదారుగా ఉండటానికి బదులుగా, భూస్వామితో ప్రత్యక్ష సంబంధాన్ని పొందాడు మరియు చట్టం వివరించినట్లుగా అతని కౌలుదారు-ఇన్-చీఫ్ లేదా, మొదటి డిగ్రీలో కౌలుదారు అయ్యాడు. చట్టబద్ధమైన నిబంధన ఉప-కౌలుదారుని భూస్వామిలో మార్పును తీసుకువచ్చింది. అద్దెదారుడి స్థానంలో యజమాని- భూస్వామి, ఉప కౌలుదారుడు కౌలుదారుని తీసుకున్నారు.

అందువల్ల 1957 మార్చి 19న జారీ చేసిన ఈ నోటీసు చెల్లదంటూ పిటిషనర్ చేసిన వాదనను హైకోర్టు తిరస్కరించడం సరైనదేనని భావిస్తున్నాం. ఫలితంగా అప్పీలు విఫలమై ఖర్చులతో కొట్టివేయబడుతుంది.

అప్పీల్ కొట్టివేత..