

రఘునాథ్

వరెస్

పోపట్ లాల్ మరియు ఇతరులు

ఫిబ్రవరి 14, 1996

[కె. రామస్వామి మరియు ఎస్.సాఘిర్ అహ్మద్, న్యాయమూర్తులు.]

బాంబే టెనెన్సీ అండ్ అగ్రికల్చరల్ ల్యాండ్స్ యాక్ట్, 1948:

కౌలుదారులు భూమి యొక్క ఈక్విటీ రిడెంప్షన్‌ను పరిశీలన కోసం కొనుగోలు చేస్తున్నారు - భూమిపై అవిభక్త వడ్డీ (*undivided interest*)ని అప్పీలుదారు తల్లికి విక్రయించే కౌలుదారుల్లో ఒకరు - ముల్లుత్తార్ మరియు అప్పీలేట్ అధారిటీ, కౌలుదారుల యొక్క తక్కువ హక్కును కౌలుదారుల వెద్ద హక్కుతో విలీనం చేసినట్లు కనుగొన్నారు. యజమానులు మరియు వారు ఇకపై అద్దెదారులుగా మిగిలిపోలేదు మరియు కొనుగోలుదారు భూమిలో అవిభక్త వాటాకు యజమానిగా నిర్ధారించబడింది - హైకోర్టు ఆదేశాన్ని రద్దు చేసింది - అప్పీల్ పై, ప్రతివాదులు 2 మరియు 3 మరియు అప్పీలుదారు ఆస్తిలో సహ-యజమానులు అయ్యారు మరియు సమాన మొయిటీ (*moiety*)లో తనఖాని విముక్తి చేసిన తర్వాత మరియు దానిని అనుభవించిన తర్వాత విభజనకు అర్హులు - ప్రాథమిక డిక్రీలో నిర్దేశించిన మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేయడానికి ప్రతివాదులు - అటువంటి డిపాజిట్ చేసిన తర్వాత, ట్రయల్ కోర్టు నాలుగు వారాల్లో తుది డిక్రీని రూపొందించి, అతనిని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి ఆ తర్వాత ఆరు వారాల్లోగా అప్పీలుదారుకు భూమి వాటా.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నం.1990(N)/1979.

1974లోని A.No.584లో బాంబే హైకోర్టు 19.3.76 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

శ్రీమతి J.S. వాద్, మనోజ్ వాద్ మరియు శ్రీమతి ఎస్ ఉషా రెడ్డి అప్పీలుదారులకు.

జి.బి. సారే మరియు A.S. భస్మే, ప్రతివాదులకు.

కింది ఉత్తర్వు కోర్టు ద్వారా జారీ చేయబడింది:

బాంబే టెనెన్సీ అండ్ అగ్రికల్చరల్ ల్యాండ్స్ యాక్ట్ , 1948 (సంక్షిప్తంగా 'ది యాక్ట్ ') ప్రకారం ప్రతివాదులు చనిపోయిన భూములను స్వాధీనం చేసుకునే హక్కును కౌలుదారులుగా క్లెయిమ్ చేయగలరా అనేది ఒక్కటే ప్రశ్న ? వాస్తవానికి ఆ భూమి లీలాచంద్ భండారీ అనే వ్యక్తికి చెందినదని అంగీకరించిన వాస్తవాలు. అతను జూలై 27, 1942న ఒక హీరాచంద్ కు అనుకూలంగా భూములను ఊహించాడు, స్వాధీన తనఖా కింద ప్రతివాది నం.1 మరియు 4 (ప్రతివాదులు 1 & 4) తండ్రి. 1947-48లో హీరాచంద్ ఆ భూములను ప్రతివాది నం.2 మరియు 3 (ప్రతివాదులు 2 & 3)కి లీజుకు ఇచ్చాడు. కౌలుదారులుగా ఉంటూనే, ప్రతివాది నం.2 డిసెంబర్ 27 , 1949న రూ.12,000 మొత్తానికి దావా భూముల విముక్తి యొక్క ఈక్విటీని కొనుగోలు చేశారు. రెండవ ప్రతివాది జనవరి 19 , 1950న అప్పీలుదారు తల్లి హౌసాబాయికి భూమిపై ఉన్న అవిభక్త వడ్డీలో సగాన్ని విక్రయించాడు. ఈ వాస్తవాల నుండి ప్రశ్న తలెత్తింది: చట్టం అమలులోకి వచ్చిన తర్వాత రెండవ మరియు మూడవ ప్రతివాదులు భూమిలో కౌలుదారులుగా మిగిలిపోయారా? నిర్ణయం కోసం మమలత్దార్ కు విషయాన్ని సూచించినప్పుడు , ఆస్తిని ఈక్విటీ ఆఫ్ రిడెంప్షన్ ద్వారా కొనుగోలు చేసినట్లు అతని ద్వారా మరియు అప్పీలేట్ అధారిటీ ద్వారా కూడా కనుగొనబడింది , తక్కువ అద్దె హక్కు యజమానులుగా వారి పెద్ద హక్కుతో విలీనం చేయబడింది మరియు అందువల్ల , ప్రతివాదులు ఇకపై అద్దెదారులుగా ఉండరు ; తత్ఫలితంగా, అప్పీలుదారు మాత్రమే భూమిలో అవిభక్త వాటా యజమానిగా నిర్ధారించబడింది మరియు ప్రతివాది చట్టం ప్రకారం కౌలు హక్కులు పొందలేరు. కానీ, దురదృష్టవశాత్తూ, రెండవ అప్పీల్ లో హైకోర్టు పేర్కొన్న అన్వేషణను తిప్పికొట్టింది మరియు ప్రతివాదులు అద్దెదారులుగా మిగిలిపోయారని మరియు అందువల్ల చట్టం ఆకర్షితమైందని ఇంప్యూగ్డ్ (impugned) ఆర్డర్ లో పేర్కొంది. తద్వారా అప్పీలుదారు అద్దెదారులకు హక్కును అప్పగించవలసి ఉంటుంది. కాబట్టి ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా ఈ అప్పీల్.

ప్రతివాది నం. 2 మరియు 3 1947-48 సంవత్సరంలో తనఖా హీరాచంద్ నుండి అద్దెదారులుగా స్వాధీనం చేసుకున్నట్లు చూడవచ్చు , డిసెంబరు 27 , 1949న రెండవ ప్రతివాది విముక్తి యొక్క ఈక్విటీని కొనుగోలు చేసిన తర్వాత , వారు దావా ఆస్తికి సంపూర్ణ యజమాని అయ్యారు. తద్వారా, తనఖా హీరాచంద్ కింద వారు కలిగి ఉన్న వారి తక్కువ అద్దె హక్కులు , భూములకు యజమానిగా వారి పెద్ద ఆసక్తితో విలీనం చేయబడింది. తద్వారా డిసెంబర్ 27, 1949 నుండి వారు అద్దెదారులుగా నిలిచిపోయారు. విభజించబడని సగం భూమిని అప్పీలుదారు తల్లికి విక్రయించిన తరువాత మరణించారు మరియు అప్పీలుదారు జనవరి 19 , 1950 నాటి రిజిస్టర్డ్

కన్వేయన్స్ ద్వారా భూమిని వారసత్వంగా పొందిన తరువాత వారు ఆస్తిలో సహ-యజమానులు అయ్యారు. తద్వారా, సమాన మొయిటీ (moiety)లో తనఖాని విముక్తి చేసిన తర్వాత మరియు దాని అనుభవాన్ని అనుభవించిన తర్వాత వారు దాని విభజనకు అర్హులు. అప్పీలుదారు దావా , కాబట్టి, స్పష్టంగా నిర్వహించదగినది. దాని ప్రకారం డిక్రీ చేయాలి.

ట్రయల్ కోర్ట్ మంజూరు చేసిన ప్రాథమిక డిక్రీకి అనుగుణంగా మాకు తెలియజేయబడింది , అప్పీలుదారు ప్రిలిమినరీ డిక్రీలో నిర్దేశించిన విధంగా రూ.4 ,000 మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేశారు కానీ ప్రతివాదులు తమ వాటాను జమ చేయలేదని తెలుస్తోంది. ప్రతివాదులు డిపాజిట్ చేసేందుకు ఈరోజు నుంచి మూడు నెలల సమయం ఇవ్వబడుతుంది. అలా డిపాజిట్ చేసిన తర్వాత , ట్రయల్ కోర్ట్ నాలుగు వారాల్లోగా తుది డిక్రీని రూపొందించి , చట్ట ప్రకారం తగిన ఉత్తర్వులు జారీ చేస్తుంది మరియు అప్పీలుదారు వాటాకి వచ్చిన భూమిని ఆరు వారాల్లోగా స్వాధీనం చేసుకుంటుంది.

తదనుగుణంగా అప్పీలు అనుమతించింది. ఖర్చులు లేవు.

అప్పీల్ అనుమతించబడింది.