కరణ్ సింగ్ మరియు ఇతరులు మొదలైనవారు

వర్సెస్

భగ్వాన్ సింగ్ (మరణించిన వ్యక్తి) చట్టపరమైన ప్రతినిధుల ద్వారా మరియు ఇతరులు మొదలైనవారు

జనవరి 24, 1996

[K.రామస్వామి మరియు G.B.పట్టనాయిక్, న్యాయమూర్తులు]

పంజాబ్ పూర్వ క్రయాధికార (ప్రీ-ఎంప్షన్) చట్టము, 1913 (హర్యానా సవరణ చట్టము 10/1995 ద్వారా సవరించబడినది):

సెక్షన్ 15-ముందస్తు కొనుగోలుపై(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కు-అవిభక్త ఉమ్మడి కుటుంబం నుంచి కొన్ని వ్యవసాయ భూములను ప్రత్యేకించి అపరిచితులకు విక్రయించిన హక్కుదారుడు-భూములను మరింతగా విక్రయిస్తున్న అపరిచితులు-తదుపరి అమ్మకం యొక్క కొనుగోలుదారుపై హక్కుదారుడు పూర్వ క్రయాధికారములపై దావా-అపరిచితులకు భూములను విక్రయించిన హక్కుదారుడు పూర్వ క్రయాధికారములపై దావా వేయడం చెల్లుబాటు కాలేదు-అప్పీలు నడుస్తూ ఉన్నప్పుడు చట్ట సవరణను కోర్టు గమనించి, తీర్పు తేదీన అమలులో ఉన్న సంబంధిత చట్ట నిబంధనను వర్తింపజేస్తుంది-సవరించిన శాసనము ప్రకారం విక్రేత మూడవ వ్యక్తి(థర్డ్ పార్టీ)కి భూమిని విక్రయించిన కౌలుదారు మాత్రమే పూర్వ క్రయాధికారములపై హక్కును పొందవచ్చు.

సాక్ష్యాధికార చట్టము, 1872:

సెక్షన్ 115-నిషేధము-పూర్వ క్రయాధికారముల కేసులకు వర్తించబడుతుంది-భూమిని అపరిచితులకు విక్రయించిన హక్కుదారు తదుపరి అమ్మకపు కొనుగోలుదారుడిపై ముందస్తు కొనుగోలు(ప్రీ-ఎంప్షన్) కోసం దావా వేయలేడు.

ప్రతివాది, హర్యానా రాష్ట్రంలోని వ్యవసాయదారుడు, అవిభక్త ఉమ్మడి కుటుంబ ఆస్తుల నుండి కొన్ని వ్యవసాయ భూములను ప్రత్యేకించి, వేరే గ్రామంలో నివసించే అపరిచితులకు విక్రయించాడు. ప్రతివాది నుండి కొనుగోలు చేసిన కొన్ని భూములను, విక్రేతలు 1982లో అప్పీలుదారుకు విక్రయించారు. సహ యజమానిగా అప్పీలుదారుడు కొనుగోలు చేసిన భూమిని ముందస్తుగా స్వాధీనం చేసుకునే హక్కు తనకు ఉందని పేర్కొంటూ ప్రతివాది పంజాబ్ పూర్వ

క్రయాధికార చట్టము, 1913 కింద ప్రతివాది మొదట దావా వేశాడు. విచారణ న్యాయస్థానం దావాను కొట్టివేసింది, కానీ అప్పీలు కోర్టు దావాకు డిక్రీని మంజూరు చేసింది మరియు హైకోర్టు రెండో అప్పీలులో కోర్టు డిక్రీని సమర్థించింది.

ఈ న్యాయస్థానం ముందు అప్పీలులో, ప్రతివాది స్వయంగా అప్పీలుదారుడు కొనుగోలు చేసిన భూమిని అపరిచితులకు విక్రయించినందున, పంజాబ్ పూర్వ క్రయాధికార చట్టము లోని సెక్షన్ 15 కింద ముందస్తు కొనుగోలు(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కును వినియోగించలేదని అప్పీలుదారు తరపున వాదించారు.

తేదీ 7.5.1995 నుండి అమలులోకి వచ్చిన హర్యానా చట్టం 10/1995 ద్వారా చట్టంలోని సెక్షన్ 15 ను సవరించడం ద్వారా, ముందస్తు కొనుగోలు హక్కును కౌలుదారుకు మాత్రమే కట్టబెట్టడం ద్వారా, ప్రతివాదికి ముందస్తు కొనుగోలు హక్కు లేదని ప్రత్యామ్నాయంగా వాదించారు. దావా వేసిన తర్వాత సవరణ చట్టము అమలులోకి వచ్చిందని, అందువల్ల ఈ కోర్టు డిక్రీని చెల్లుబాటు అయ్యేలా ధృవీకరించగలదని ప్రతివాది తరపున వాదించారు.

అప్పీలును అనుమతిస్తూ ఈ కోర్టు

నిర్ణయం: 1. సాక్ష్యాధార చట్టంలోని సెక్షన్ 115 లో కనిపించే నిషేధం(ఎస్టోపెల్) నిబంధనకు పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) కేసులు మినహాయింపు కాదు. ప్రతివాది సమిష్టి కుటుంబ భాగస్థుల ఆస్తిని అపరిచితులకు విక్రయించిన తరువాత, పూర్వ క్రయాధికారము కోసం దావా వేయలేకపోయాడు మరియు అదే భూములను మరొక అపరిచితుడికి అమ్మిన తన అమ్మకందారుల హక్కును చట్టం ప్రకారం పూర్వ క్రయాధికార హక్కు కారణంగా దస్తావేజు(టైటిల్) చెల్లదని వాదించాడు. సమిష్టి కుటుంబ భాగస్థులు లేదా సహ యజమానులందరూ సంయుక్తంగా కలిగి ఉన్న సమిష్టి కుటుంబ భాగస్థుల ఆస్తిలోకి అపరిచితులు రావడాన్ని వారు వ్యతిరేకిస్తున్నట్లు అనిపించవచ్చు కాబట్టి ఇతర సహ యజమానులకు హక్కు ఉండవచ్చు.

2. పూర్వ క్రయాధికార దావా హక్కు అన్ని దశలలో అందుబాటులో ఉండాలి, అంటే అమ్మకం తేదీ, దావా తేదీ మరియు డిక్రీ ఆమోదించబడిన తేదీ, డిక్రీని ధృవీకరించే చివరి దశతో సహా. ఈ కోర్టులో అప్పీలు నడుస్తున్నపుడు, ఇది అసలు విచారణల కొనసాగింపుగా మరియు మొత్తం సమస్య పెద్దదిగా ఉంటుంది. ఈ న్యాయస్థానం చట్టంలో మార్పును న్యాయస్థానం గమనించగలదు మరియు ఉత్తర్వు లేదా తీర్పు తేదీలో అమలులో ఉన్న చట్టంలోని సంబంధిత నిబంధనలను వర్తింపజేస్తుంది మరియు సవరించిన చట్టం ప్రకారం మార్చబడిన హక్కుల ఆధారంగా ఉపశమనాన్ని

రూపొందిస్తుంది. 1995 లోని 10 వ హర్యానా సవరణ చట్టం అమలులోకి వచ్చిన వాస్తవాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని జూలై 7, 1995 న సవరించిన చట్టం ప్రకారం, పూర్వ క్రయాధికార హక్కును పొందటానికి అర్హత ఉన్న ఏకైక వ్యక్తి, కౌలుదారు, అతని విక్రేత మొత్తం లేదా దానిలో కొంత భాగాన్ని మూడవ వ్యక్తులకు(థర్డ్ పార్టీ) విక్రయించాడు. అందువల్ల ఈ రోజు వరకు, సవరణ చట్టము, 1995 ద్వారా సవరించిన చట్టము ప్రకారం ప్రతివాదికి పూర్వ క్రయాధికార దావా వేసే హక్కు లేదు. [927-G-H; 928-B; C-D]

అమర్జీత్ కౌర్ వర్సెస్ ప్రీతమ్ సింగ్, AIR (1974) 2068, ఆధారపడినారు.

సివిల్ అప్పీలు అధికారపరిధి: సివిల్ అప్పీలు నెం.2308/1996 మొదలైనవి.

R.S.A.నెం.2671/1986 యందు పంజాబ్ మరియు హర్యానా ఉన్నత న్యాయస్థానం తేదీ 29.10.86 నాడు ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

S.K. బగ్గా, Ms. మోనికా భానోత్, Ms. S. బగ్గా మరియు S. బగ్గా, అప్పీలుదారుల తరపున.

అశోక్ సేన్, మనీష్ Kr. చౌదరి మరియు S.K. వర్మ, ప్రతివాదుల తరపున.

న్యాయస్థానం యొక్క తీర్పు వెలువరించినవారు

K. రామస్వామి, న్యాయమూర్తి. అనుమతి మంజూరు చేయబడింది.

మొదటి ప్రతివాది యొక్క చట్టపరమైన ప్రతినిధులను ప్రత్యామ్నాయంగా ఉంచుటకు కూడా అనుమతించబడుతుంది.

భగవాన్ సింగ్, ప్రతివాది అవిభక్త ఉమ్మడి కుటుంబ ఆస్తుల నుండి 48 కనాలుల భూమిని విక్రయించారు, కానీ ప్రత్యేకించి పృథ్వీ, రతన్, బన్వారీ కుమారులు క్రిషన్ మరియు సిస్ రామ్ కుమారుడు కరణ్ సింగ్లకు జూన్ 15,1978 న విక్రయించారు. ఒప్పుకున్నట్టుగా, వారు భగవాన్ సింగ్కు అపరిచితులు, మాల్కోస్ గ్రామంలో నివసించేవారు. ఈ భూములు కాయాల గ్రామంలో ఉన్నాయి. విక్రయ దస్తవేజును ప్రతివాది భార్య, పిల్లలు ప్రశ్నించినప్పటికీ, వ్యాజ్యం విఫలమైంది. భగవాన్ సింగ్ నుండి కొనుగోలు చేసిన 34 కనాలు, 13 మార్లాల భూమిని పృథ్వీ సింగ్, క్రిషన్ అప్పీలుదారుకు విక్రయించారు. రతన్ సింగ్ కూడా మే 18, 1982 న 13 కనాలుల 7 మర్లాల భూమిని విక్రయించాడు. ఆ తరువాత భగవాన్ సింగ్, ఈ పంజాబ్ పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) చట్టము, 1913 కింద ముందస్తు కొనుగోలు కోసం దావా వేశాడు. ఇతర అభ్యర్థనలతో పాటు, ప్రధాన

అభ్యర్ధన ఏమిటంటే, సహ యజమానిగా, అప్పీలుదారుడు ఉపయోగించే భూమిని పూర్వ క్రయాధికార హక్కు ఆయనకు ఉందని. విచారణ న్యాయస్థానం ప్రతివాది దావాకు డిక్రీని ఇచ్చింది. అప్పీలుదారులు దాఖలు చేసిన అప్పీలును కొట్టివేసి, అప్పీలుపై హైకోర్టు రెండవ అప్పీల్ నెం.2671/86 లో అక్టోబర్ 29, 1986 నాడు ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు ద్వారా దానిని సమర్ధించింది. అందువల్ల ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీలు.

అప్పీలుదారుడి తరపు న్యాయవాది శ్రీ బగ్గా వాదిస్తూ, భగవాన్ సింగ్, అప్పీలుదారుడు కొనుగోలు చేసిన అపరిచితులకు ప్రత్యేకంగా ఆస్తిని విక్రయించినందున, చట్టములోని సెక్షన్ 15 ప్రకారం పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కును వినియోగించుకునే హక్కు లేదని వాదించారు. ప్రత్యామ్నాయంగా, హర్యానా రాష్ట్ర శాసనసభ 1995 సంవత్సరమున సవరణ చట్టం 10 ద్వారా చట్టంలోని సెక్షన్ 15 ని సవరించిందని, ఇది మే 7,1995 నుండి అమలులోకి వచ్చిందని, ప్రధాన చట్టంలోని సెక్షన్ 15 కి బదులుగా, విక్రేత యొక్క కౌలు కింద భూమిని లేదా విక్రయించిన విక్రేత యొక్క భూమిలో కొంత భాగాన్ని కలిగి ఉన్న కౌలుదారుకు మాత్రమే పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కు ఉంటుంది.

ప్రతివాదుల తరపు సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ A.K. సేన్ వాదిస్తూ, భగవాన్ సింగ్, తన సమిష్టి కుటుంబ భాగస్థులు లేదా సహ యజమానులందరితో సహ యజమాని కావడంతో, సెక్షన్ 15 ప్రకారం సహ యజమానికి చట్టబద్ధంగా ఇచ్చిన పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కును వినియోగించుకునే హక్కు ఉందని వాదించారు. సహ-యజమానుల కోరికలకు విరుద్ధంగా ఒక అపరిచితుడిని సమిష్టి కుటుంబ భాగస్థుల లేదా ఉమ్మడి కుటుంబ ఆస్తిలోకి చేర్చుకోరాదు. సమిష్టి కుటుంబ భాగస్థుల ఆస్తిపై విడదీయరాని సంభంధము ఉన్న భగవాన్ సింగ్ కు సెక్షన్ 15 కింద పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కు ఉంది. ఆ తర్వాతి సవరణ వల్ల ప్రయోజనం లేదు, ఎందుకంటే దావా ఇప్పటికే నిర్ణయించబడింది మరియు సవరణ చట్టం అమల్లోకి రాకముందే చెల్లుబాటు అయ్యే డిక్రీని ఈ కోర్టు ధృవీకరించగలదు. అందువల్ల, అప్పీలు కోర్టు మరియు హైకోర్టు పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) డిక్రీని మంజూరు చేయడంలో సరైనవి.

సంబంధిత వాదనలపై మా ఆందోళనతో కూడిన పరిశీలన ఇచ్చిన తరువాత, శ్రీ బగ్గా యొక్క వాదనలు ఆమోదయోగ్యమైనవని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. భగవాన్ సింగ్ స్వయంగా ఆ కుటుంబ అపరిచితులకు ఆ భూమిని విక్రయించినట్లు తెలుస్తోంది. విక్రయించిన భూములు సమిష్టి కుటుంబ భాగస్థుల ఆస్తి నుండి ప్రత్యేకమైనవి. అపరిచితులను ఆస్తిలోకి చేర్చిన తరువాత, అతను తన

అమ్మకందారులు ఆస్తిని మూడవ పార్టీలకు(థర్డ్ పార్టీ) విక్రయించడాన్ని వ్యతిరేకించలేదు మరియు వారి నుండి పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కును పొందలేదు. ఇతర కేసుల్లో మాదిరిగానే పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) కేసులో కూడా పిటిషనర్ తన వాదనలో విజయం సాధించడానికి అనేక వాస్తవాలను నిరూపించాల్సి ఉంటుంది. సాక్ష్యాధికార చట్టం లోని సెక్షన్ 115 లో కనిపించే నిషేధ(ఎస్టోపెల్) నియమానికి పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) కేసులు మినహాయింపేమీ కాదని ప్రత్యేకంగా చెప్పనవసరం లేదు. నిషేదం(ఎస్టోపెల్) యొక్క అభ్యర్ధన నిరవధికమైన వివిధ వాస్తవాలపై ఆధారపడి ఉండవచ్చు. కానీ పరిగణనలోకి తీసుకోవలసిన ఖచ్చితమైన ప్రశ్న ఏమిటంటే, కొనుగోలుదారుడు ఆస్తిని కొనుగోలు చేసే సందర్భంలో, కొనుగోలుదారు తాను పూర్వ క్రయాధికారమును చేయబోనని ముందస్తు హామీపై ఆధారపడినట్లయితే, కొనుగోలుదారు ముందస్తుగా పూర్వ క్రయాధికారము చేసే వ్యక్తికి వ్యతిరేకంగా నిషేదించే(ఎస్టాపెల్) సిద్ధాంతాన్ని అమలు చేయగలరా. భూములను అపరిచితులకు విక్రయించిన తరువాత, చట్టము ప్రకారం పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కు కారణంగా, అదే భూములను మరొక అపరిచితుడికి విక్రయించే తన విక్రేతల హక్కును చెల్లదని వాదించలేదు. అన్ని సమిష్టి కుటుంబ భాగస్థులు లేదా సహ యజమానులు సంయుక్తంగా కలిగి ఉన్న సమిష్టి కుటుంబ భాగస్థుల ఆస్తిలోకి అపరిచితులు రావడాన్ని వారు వ్యతిరేకిస్తున్నట్లు అనిపించవచ్చు కాబట్టి ఇతర సహ-యజమానులకు హక్కు ఉండవచ్చని మేము భావిస్తున్నాము. అందువల్ల, భగవాన్ సింగ్ పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) దావా వేయలేదు.

అమ్మకం తేదీ, దావా వేసిన తేదీ మరియు డిక్రీ ఆమోదించబడిన తేదీలో పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కు అందుబాటులో ఉండాలి అనేది స్థిరపడిన శాసనము. అమర్జీత్ కౌర్ వర్సెస్ ప్లితమ్ సింగ్, AIR (1974) 2068 లో, ఈ కోర్టు ఒక డిక్రీకి వ్యతిరేకంగా అప్పీలు నడుస్తున్నప్పుడు, అప్పీల్ కోర్టు మొత్తం కేసును స్వాధీనం చేసుకుందని, కొన్ని ప్రయోజనాల కోసం మొత్తం విషయం మళ్లీ న్యాయస్థానంలో ఉంటుంది, అంటే అమలు, డిక్రీ అంతిమంగా పరిగణించబడుతుంది.

విచారణ న్యాయస్థానం యొక్క డిక్రీ అప్పీలు కోర్టు డిక్రీతో విలీనం అవుతుంది. అందువల్ల, అప్పీలు కోర్టుకు అన్ని అధికారాలు ఉంటాయి మరియు వాస్తవిక అధికార పరిధికి చెందిన కోర్టుకు ప్రదానం చేయబడిన మరియు విధించిన విధులను దాదాపుగా నిర్వహిస్తుంది. అందువల్ల, ఈ న్యాయస్థానంలో అప్పీల్ నడుస్తున్నప్పుడు, ఇది వాస్తవిక విచారణల కొనసాగింపుగా మరియు మొత్తం సమస్య పెద్దదిగా ఉంటుంది. చట్టంలో మార్పును న్యాయస్థానం గమనించగలదని, సవరించిన చట్టం

ప్రకారం మార్చబడిన హక్కుల ఆధారంగా ఉపశమనాన్ని రూపొందించగలదనేది బాగా స్థిరపడిన చట్టము. అప్పీలేట్ కోర్టు విచారణ న్యాయస్థానం యొక్క డిక్రీని ధృవీకరించి, భగవాన్ సింగ్కు పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కును మంజూరు చేసినప్పటికీ, ఈ విషయం ఈ న్యాయస్థానం ముందు పరిశీలనలో ఉన్నప్పుడు ఉపశమనం పొందే హక్కు ఎక్కువగా ఉంటుంది. అందువల్ల, డిక్రీని ధృవీకరించడానికి తుది దశతో సహా అన్ని దశలలో పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కు అందుబాటులో ఉండాలి. ఈ న్యాయస్థానం ఉత్తర్వు లేదా తీర్పు తేదీ నాటికి అమలులో ఉన్న చట్టాన్ని న్యాయ పరిగణలోకి తీసుకుంటుంది మరియు ఆ రోజున అమలులో ఉన్న చట్టంలోని సంబంధిత నిబంధనలను వర్తింపజేస్తుంది మరియు ఆ చట్టం ఆధారంగా ఉపశమనాన్ని రూపొందిస్తుంది. జూలై 7, 1995 నుండి అమలులోకి వచ్చిన హర్యానా సవరణ చట్టం, 10/ 1995 వాస్తవాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, సవరించిన చట్టం ప్రకారం, పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కును పొందటానికి అర్హత ఉన్న ఏకైక వ్యక్తి, కౌలుదారు, దీని విక్రేతలు మొత్తం లేదా దానిలో కొంత భాగాన్ని మూడవ పార్టీ(థర్డ్ పార్టీ) లకు విక్రయించారు. అందువల్ల, సవరణ చట్టము, 1995 కింద సవరించిన చట్టము ప్రకారం, ఈ రోజు వరకు, భగవాన్ సింగ్ కు పూర్వ క్రయాధికార(ప్రీ-ఎంప్షన్) హక్కును క్లెయిమ్ చేసే హక్కు లేదని స్పష్టంగా తెలుస్తుంది.

తదనుగుణంగా అప్పీళ్లు అనుమతించబడినాయి. హైకోర్టు యొక్క తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు మరియు అప్పీలు కోర్టు యొక్క డిక్రీ మరియు తీర్పు మరియు విచారణ న్యాయస్థానం, అంటే సబ్-జడ్జి, సెకండ్ క్లాస్, భివానీ తేదీ అక్టోబర్ 31,1985 న దావా నెం.201/83 లో ఇచ్చిన తీర్పు త్రోసిపుచ్చబడ్డాయి. చివరగా, దావా కొట్టివేయబడినది కానీ, ఈ పరిస్థితులలో, పక్షాలు తమ సొంత ఖర్చులను భరించాలని ఆదేశించదమైనది.

అప్పీళ్లు అనుమతించబడ్డాయి.

అనువదించినవారు ARK.

అనువదించిన పేజీల సంఖ్య – 5.