జాయ్ నాథ్ గోలా మరియు ఇతరులు

వర్సెస్

భబానీ ప్రసాద్ చౌదరి మరియు ఇతరులు

మార్చి 3, 1997

[కె. రామస్వామి మరియు జి.టి. నానావతి, న్యాయమూర్తులు.]

అద్దె మరియు తొలగింపు:

తొలగింపు – కాంప్రొమైజ్ డిక్రీ – అద్దెదారులు మూడు సంవత్సరాల గడువు ముగిసిన తర్వాత స్థలాన్ని ఖాళీ చేయడానికి చేపట్టారు – ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేయలేదు – తొలగింపు నోటీసు ఇవ్వబడింది – భూస్వామి దావా యొక్క యాజమాన్య హక్కు నిర్ధారణ మరియు తొలగింపు కోసం — హెల్డ్ : సమ్మతి యొక్క డిక్రీలో గడువు ముగిసిన తర్వాత, ప్రతివాదులు ఆస్తిపై ఎలాంటి హక్కు లేదా ఆసక్తి లేకుండా చట్టవిరుద్ధంగా స్వాధీనంలో ఉన్నారు– కాంప్రొమైజ్ డిక్రీ ద్వారా అద్దె రద్దు చేయబడిన తర్వాత, భూ యజమాని మరియు అద్దెదారుని మధ్య డిక్రీ అనంతరం తదుపరి ఒప్పందం లేకుండా, ప్రతివాదులు అద్దెదారులుగా తమ కొనసాగింపును క్లెయిమ్ చేయలేరు – ప్రతివాదులు భూస్వామి యొక్క టైటిల్ ను నిరాకరిస్తూ వారి అభ్యర్ధనలలో ప్రతికూల స్వాధీనాన్ని ఇష్టపడలేదు లేదా దాని తరపున ఎటువంటి సమస్య లేవనెత్తలేదు మరియు, అలాగే, ప్రతికూల స్వాధీనం ప్రశ్న తలెత్తదు.

S.A.No. 34/1983లో అస్సాం హైకోర్టు యొక్క 29.11.1990 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి ఉత్పన్నమైన సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి : సివిల్ అప్పీల్ నం.1829/1997 పేర్కొనబడింది.

అప్పీలుదారుల తరపున : N.R. చౌదరి, మరియు సోమనాథ్ ముఖర్జీ,

ప్రతివాదుల తరపున : S.B. సన్యాల్ బికాష్ కర్గుప్తా మరియు అవిజిత్ భట్టాచార్జీ.

కోర్టు ద్వారా కింది ఉత్తర్వు జారీ చేయబడింది:

ఆలస్యాన్ని క్షమించారు.

సెలవు మంజూరు చేయబడింది. మేము ఇరు వైపులా న్యాయవాదుల వాదనలు విన్నాము.

ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా దాఖలైన అప్పీలు గౌహతి హైకోర్టు నవంబర్ 29, 1990న సెకండ్ అప్పీల్ నెం. 34/1983లో ఇచ్చిన తీర్పు నుండి ఉద్భవించింది.

ఆ ఆస్తికి సంబంధించి అప్పీలుదారుల ముందున్న సుసీల్ గోయాలా అనే వ్యక్తి 1946 మే 8న దానిని కొనుగోలు చేసినట్లు అంగీకరించబడింది. మరొక స్వీకరించబడిన అంశం ఏమిటంటే, 1947లో ప్రారంభమైన తొలగింపు దావాలో జనవరి 26,1948న ఒప్పంద రాజీ పత్రము జారీ చేయబడిందని, ఆస్తిలో అద్దెదారులుగా ఉన్న ప్రతివాదులు మూడు సంవత్సరాల గడువు ముగిసిన తర్వాత ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేయడానికి చేపట్టారు. ఈ వ్యవధి జనవరి 25,1951న ముగిసింది, కానీ ప్రతివాదులు ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోలేదు. తత్ఫలితంగా, 1977లో తొలగింపు నోటీసు ఇచ్చిన తర్వాత, 1-29గా ప్రకటించాలని మరియు ప్రతివాదులను ప్రాంగణం నుండి తొలగించడానికి దావా కోరబడింది మరియు విచారణ తర్వాత, ట్రయల్ కోర్టు ఆ దావాను డిక్రీ చేసింది మరియు అప్పీల్‌పై అది ధృవీకరించబడింది. అయితే రెండో అప్పీలులో భుబన్ చౌదరి అనే వ్యక్తి ప్రతివాదులతో సహ-అద్దెదారుగా ఉన్నాడని మరియు అతను దావాలో భాగస్వామి కాలేదని డిక్రీని తిప్పికొట్టారు మరియు దావాను తోసిపుచ్చారు; పర్యవసానంగా, అవసరమైన పార్టీలో చేరని వ్యక్తికి దావా చెల్లుబాటు కాదని తేల్చారు. ఈ మేరకు హైకోర్టు కూడా పేర్కొంది, ప్రతివాదులు12 సంవత్సరాలకు మించి ఆస్తిపై అధికారం కలిగి ఉన్నారని అప్పీలుదారులు నిరూపించలేకపోయారు. అందువల్ల, ఈ దావా అనుచితమైనదని తేలింది. ఈ నేపథ్యంలో, ప్రత్యేక అనుమతితో ఈ అప్పీల్ దాఖలు చేయబడింది.

హైకోర్టు తీసుకున్న అభిప్రాయం పూర్తిగా సరికాదని అప్పీలుదారుల తరపు న్యాయవాది శ్రీ ఎన్.ఆర్.చౌదరి చేసిన వాదనలో మేము బలాన్ని కనుగొన్నాము, మొదటి అంశానికి సంబంధించి, భుబన్ చౌదరి ఒక సమయంలో అద్దెదారుగా ఉండేవాడు మరియు వాస్తవానికి, 1947లో దాఖలు చేసిన మునుపటి దావాలో, అతను ఎలాంటి ఆసక్తిని క్లెయిమ్ చేయలేదు మరియు దావాకు ప్రొఫార్మా ప్రతివాదిగా మాత్రమే మిగిలిపోయాడు మరియు ప్రతివాదులు సమ్మతి డిక్రీని ఎదుర్కొన్నారు.

ప్రతివాదులకు వ్యతిరేకంగా దావా వేయబడింది మరియు ఆసక్తిని నిరాకరించిన భుబన్ చౌదరిపై కాదు అనేది అంగీకరించబడిన స్థితి. అప్పీలుదారుని క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్‌లో ఇలా సూచించారు: "భుబన్ చౌదరి ఎక్కడ ఉన్నారో నాకు తెలియదు. వ్రాతపూర్వక డిక్లేరేషన్ వచ్చిన తర్వాత నేను భుబన్ చౌదరి గురించి విచారణ చేయలేదు. ఈ సూచన భుబన్ చౌదరి సందేహాస్పద ప్రాంగణంలో నివసించడం లేదని సూచించే ప్రకటనకు సమానం. జనవరి 26,1948 నాటి ఒప్పంద రాజీ పత్రం ప్రకారం భుబన్ చౌదరి లైసెన్సీ దారుగా ఎలాంటి వడ్డీని క్లెయిమ్ చేయలేదని లేదా దావా ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోలేదని స్పష్టంగా తెలియజేస్తుంది. పర్యవసానంగా, భుబన్ చౌదరిని దోషులుగా చేర్చడంలో లోపం వల్ల ఎటువంటి ప్రయోజనం లేకపోయింది మరియు అవసరమైన పార్టీలను చేర్చుకోకపోవడానికి దావా తప్పు కాదు.

ప్రతివాదుల అభ్యర్ధనలలో ప్రతికూల స్వాధీనాన్ని వాదించలేదని లేదా దాని తరపున ఎటువంటి సమస్య లేవనెత్తలేదని చూడవచ్చు. అప్పీలుదారులు సేల్-డీడ్ ఆధారంగా ఆస్తికి తమ టైటిల్‌ను క్లెయిమ్ చేసినప్పుడు, ప్రతివాదులు ప్రతికూలమైన స్వాధీనం మరియు తమ ఆధీనంలో ఉన్న హక్కు యొక్క నిరాకరణ ఋజువును అభ్యర్ధించడం ద్వారా సాక్ష్యం ద్వారా స్థాపించకపోతే తప్ప అప్పీలుదారు యొక్క టైటిల్, ప్రతికూల స్వాధీనం యొక్క ప్రశ్న తలెత్తదు. ఇది ఒక సమస్యగా వాదించబడలేదు లేదా దిగువ కోర్టుల ద్వారా ఎటువంటి నిర్ధారణ నమోదు చేయబడలేదు. అప్పీలుదారుల హక్కుకు ప్రతికూలమైన ఆస్తిని ప్రతివాదులు స్వాధీనం చేసుకోలేదని అప్పీలుదారులు నిరూపించలేదని తీర్పును నమోదు చేయడంలో హైకోర్టు స్పష్టంగా తప్పు చేసింది. అందువల్ల, ప్రతివాదుల ప్రతికూల స్వాధీనం ప్రశ్న తలెత్తదు.

ఈ పరిస్థితుల్లో, అస్సాం నాన్ అగ్రికల్చరల్ అర్బన్ ఏరియా టెనెన్సీ యాక్ట్, 1955 ప్రకారం, ప్రతివాదులు ఇంటి అద్దెదారులైనందున వారిని తొలగించలేమని సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ సన్యాల్ అప్పీలుదారుల తరపున వాదించారు. ఈ నిఘా వైఖరికి కూడా దృఢమైన పట్టు లేదు మరియు అది జారుడుగా మారింది మరియు ఎటువంటి పరిశీలనకు నిలబడలేదు. చట్టంలోని సెక్షన్ 5ని వర్తింపజేయడం ద్వారా, చట్టం అమల్లోకి రావడానికి 5 సంవత్సరాల ముందు ఒక వ్యక్తి అద్దెదారుగా స్వాధీనంలోకి వచ్చినట్లయితే మరియు యజమాని అనుమతితో యజమాని స్థలములో (భూమిలో) ఇంటిని నిర్మించినట్లయితే, చట్టంలోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా మినహా అద్దెదారుని తొలగించలేరు. ఈ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 5 ఈ కేసులో అన్వయించబడదు. అద్దె చెల్లిస్తూనే ఉన్నామనో, చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన ఐదేళ్లలోపు అనుమతులు పొంది భవనాన్ని నిర్మించుకున్నామన్నది ప్రతివాదుల కేసు కాదు. ఈ కేసులోని వాస్తవాలను పరిశీలిస్తే, అవి 1946కు పూర్వం ఆధీనంలో ఉన్నాయని తెలుస్తోంది. సమ్మతి డిక్రీలో గడువు ముగిసిన తర్వాత, వారు ఆస్తిపై ఎటువంటి హక్కు లేదా ఆసక్తి లేకుండా చట్టవిరుద్ధమైన స్వాధీనంలో ఉన్నారు.

ఒప్పంద రాజీ పత్రము ద్వారా అద్దె రద్దు చేయబడిన తర్వాత, డిక్రీ తర్వాత భూస్వామి మరియు కౌలుదారు మధ్య తదుపరి ఒప్పందం కుదిరితే తప్ప, వారు అద్దెదారులుగా తమ కొనసాగింపును క్లెయిమ్ చేయలేరు. అది ప్రతివాదుల విషయం కాదు. కాబట్టి, వాస్తవం-పరిస్థితికి చట్టం స్పష్టంగా వర్తించదు.

తదనుగుణంగా అప్పీల్ అనుమతించబడుతుంది. హైకోర్టు తీర్పు మరియు డిక్రీ రద్దు చేయబడింది మరియు ట్రయల్ కోర్ట్ మరియు అప్పీలేట్ కోర్ట్ ధృవీకరించబడింది. ఖర్చులు లేవు.

అప్పీల్ అనుమతించబడింది.