

సర్వోన్నత న్యాయస్థాన నివేదికలు

నాగూర్ ఇంప్రూవ్ మెంట్ ట్రస్ట్

వర్యెస్

నాగూర్ టింబర్ మర్చంట్స్ అసోసియేషన్ మరియు మరొకరు మొదలైనవారు

మార్చి 18, 1997

[ఎస్.సి.అగ్రవాల్ మరియు ఎస్.సగీర్ అహ్మద్, న్యాయమూర్తి]

భూ చట్టాలు: మహారాష్ట్ర ల్యాండ్ రెవెన్యూ కోడ్, 1966-నాగూర్ ఇమ్ ప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ (ల్యాండ్ డిస్పోజల్) నిబంధనలు, 1955-నిబంధన 9 ప్రకారం నాగూర్ ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ భూ ఆదాయాన్ని చెల్లించడం తప్పనిసరి-కిరాయి ఒప్పంద భూమిపై విధించిన అన్ని రేట్లు, పన్నులు, ఛార్జీలు మరియు మదింపులను విడుదల చేయడానికి కిరాయిదారులపై సుంకాన్ని విధిస్తుంది. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ను చెల్లింపుకు బాధ్యత వహించేలా చేసే నిబంధన 9 కిరాయిదారులు వ్యవసాయేతర అసెస్మెంట్ మొత్తాన్ని చెల్లించాల్సిన అవసరం లేకుండా నిరోధించదన్నది అమలులో ఉంది.

నాగ్ పూర్ పట్టణం అభివృద్ధి మరియు విస్తరణ కోసం నాగ్ పూర్ ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ఏర్పాటు చేయబడింది. ట్రస్ట్ కు అప్పగించబడిన భూములను పరిష్కరించడం నాగ్ పూర్ ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ (భూ పరిష్కారాలు) నియమాలు, 1955 ద్వారా నిర్వహించబడుతుంది. భూమి కిరాయి ద్వారా మరియు నిర్దిష్ట పరిస్థితులలో పూర్తిగా అమ్మకం లేదా మార్పిడి ద్వారా బదిలీ చేయబడుతుంది. మహారాష్ట్ర ప్రభుత్వం మహారాష్ట్ర భూమి రెవెన్యూ కోడ్, 1966 నిబంధనల ప్రకారం వ్యవసాయేతర మదింపు ఛార్జీల అంచనా మరియు రికవరీ కోసం చర్యలను ప్రారంభించింది. ఇది ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ నుండి ఛార్జీలను కోరింది. ట్రస్ట్ కిరాయిదారులను చెల్లించమని కోరింది.

కౌలుదారులు వ్యవసాయేతర మదింపు కోసం తమ బాధ్యతను నిరాకరించారు. వారు ఉన్నత న్యాయస్థానంలో పిటిషన్లు దాఖలు చేశారు. ఉన్నత న్యాయస్థానం పిటిషన్లను అనుమతించింది మరియు భూస్వాముల నుండి తిరిగి తీసుకోవడం చేయకుండా ట్రస్టును నిరోధించింది. వ్యవసాయేతర అంచనా అనేది భూ ఆదాయం తప్ప మరొకటి కాదని, నిబంధనలలోని 9వ నిబంధనను దృష్టిలో ఉంచుకుని ట్రస్ట్ దానిని చెల్లించవలసి ఉంటుందని అది అభిప్రాయపడింది. ఇది కిరాయి పత్రంలోని క్లాజ్ 1 (బి) భూ

ఆదాయాన్ని కిరాయిదారులు చెల్లించడానికి నిబంధనలు చేయడాన్ని కల్పించలేదు మరియు ఆ నిబంధన యొక్క నిర్మాణం నియమం 9కి అనుగుణంగా ఉందని కూడా పేర్కొంది. చెల్లింపు భారం నిబంధన 9 ప్రకారం చట్టబద్ధంగా నిర్ణయించబడిందని, ఇది ఇతరులకు బదిలీ చేయబడదని మరియు ట్రస్ట్ ద్వారా చెల్లింపు జరగాలని మరియు మరెవరూ చేయకూడదని కూడా ఇది నొక్కి చెప్పింది. ఫిక్సేషన్ లేదా అసెస్మెంట్కు సంబంధించిన ప్రొసీడింగ్ల గురించి కిరాయిదారులకు ఎలాంటి నోటీసులు లేవని, కాబట్టి బాధ్యతను వారికి అప్పగించలేమని కోర్టు పేర్కొంది. ఈ తీర్పుతో కలత చెందిన అప్పీలుదారు ట్రస్ట్ ప్రస్తుత అప్పీల్ను దాఖలు చేశాడు.

అతను అప్పీల్ చేయడానికి అనుమతించింది ఈ కోర్టు.

నిర్వహించబడింది: 1.1. నాగ్పూర్ ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ (ల్యాండ్ డివోలప్) నిబంధనలు, 1955లోని నిబంధన 9, ఇది రాష్ట్ర ప్రభుత్వం మరియు ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ మధ్య సంబంధాన్ని నియంత్రిస్తుంది, ఇది ట్రస్ట్పై భూ ఆదాయాన్ని చెల్లించే బాధ్యతను విధిస్తుంది. [25-ఎఫ్-హెచ్]

1.2. ట్రస్టుపై చట్టబద్ధంగా నిర్ణయించబడిన భారాన్ని ఇతరులకు బదిలీ చేయడం సాధ్యం కాదని నిబంధన 9 అర్థం కాదు. అక్కడ ఏమి లేదు నిబంధన 9లో "ఎవరూ కాదు" అనే పదాలను జోడించడం కోసం వారెంట్, తద్వారా ట్రస్టును కిరాయిదారులు చెల్లించాల్సిన అవసరం లేకుండా చేస్తుంది. [26-ఎ-సి]

1.3. ఒకవేళ ట్రస్ట్ చెల్లించాల్సిన బాధ్యత వహిస్తే, అది భూమి నుండి ప్రీమియంగా కిరాయిదారుల నుండి పొందిన మొత్తం కంటే వ్యవసాయేతర మదింపు ద్వారా ఎక్కువ చెల్లించే అవకాశం ఉంది. ట్రస్ట్ ద్వారా పరిష్కరించబడిన భూమికి సంబంధించి కిరాయిదారులకు ఆర్థిక సహాయం చేయాలనేది అధికారాన్ని రూపొందించడం యొక్క ఉద్దేశ్యం కాదు. [26-డి-హెచ్, 27-ఎ-బి]

1.4 ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ప్రతివాది-కిరాయిదారులు తమకు కిరాయికి ఇచ్చిన భూములకు సంబంధించి వ్యవసాయేతర అసెస్మెంట్ మొత్తాన్ని చెల్లించాలని కోరడం అనుమతించబడుతుంది. [28-ఎ-బి]

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెం.2030-2035/1997 మొదలైనవి.

డబ్ల్యు.పి.నెం.2292, 1898, 2075, 2172, 2251 మరియు 2265/1982లో బాంబే ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క 3.9.91 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి

హాజరైన పక్షాల తరపున వి.ఎ.బాబ్జే, జి.ఎల్.సంఘి, డాక్టర్ ఆర్.బి.మసోద్కర్, ఎస్.సి.పటేల్, ఎస్.కె.గంబిర్, వివేక్ గంబిర్, దివాకర్ చతుర్వేది, (డి.ఎమ్.నర్గోల్ కర్) (ఎన్ పి), ఎస్.వి.దేశ్ పాండే, ప్రమిత్ సక్సేనా మరియు ఎ.కె.సంఘి.

కోర్టు యొక్క తీర్పు వెలువరించినది

ఎస్.సి.అగ్రవాల, జె. ప్రత్యేక అనుమతి మంజూరు చేయబడింది.

ఈ విజ్ఞప్తులు పరిశీలన కోసం సాధారణ ప్రశ్నలను లేవనెత్తుతాయి. ఇందులో అప్పీలుదారు అయిన ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్, నాగూర్ పట్టణాన్ని మెరుగుపరచడం మరియు విస్తరించడం నిబంధనలు చేయుటకు రూపొందించిన నాగూర్ ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ చట్టము, 1936 లోని నిబంధనలు ప్రకారం ఏర్పాటు చేయబడింది. పేర్కొన్న చట్టం ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ రూపొందించిన వివిధ పథకాలకు సంబంధించి ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ద్వారా భూమిని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి నిబంధనలు చేస్తుంది. అభివృద్ధి తరువాత భూమిని ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ద్వారా పరిష్కరించబడుతుంది. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్లో ఉన్న భూముల పరిషకరించడం నాగూర్ ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ (ల్యాండ్ డిస్పోజల్) నిబంధనలు, 1955 ద్వారా నిర్వహించబడుతుంది రాష్ట్ర ప్రభుత్వం రూపొందించిన 'నియమాలు' అని ఇకపై సూచిస్తారు, నాగూర్ ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ యాక్ట్, 1936 లోని సెక్షన్ 89 తో చదివిన సెక్షన్ 76 ద్వారా ఒసగబడిన అధికారాలను అభ్యసించడానికి. (ఎ) పక్షంతో ప్రత్యక్ష చర్చలు; (బి) బహిరంగ వేలంపాట; (సి) టెండర్లను ఆహ్వానించడం; మరియు (డి) రాయితీ రేట్ల ద్వారా ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ భూమిని బదిలీ చేయడానికి నిబంధన 3 తోడ్పడుతుంది. నిబంధన 4 భూమిలో ఉన్న నిబంధనలకు అనుగుణంగా స్థిరమైన ప్రీమియంతో భూమిని పరిష్కరించాలని నిర్దేశిస్తుంది. ప్రీమియం మొత్తంతో పాటు, బదిలీదారుడు సంవత్సరానికి 2 శాతం ప్రీమియంతో భూమి అద్దె చెల్లించవలసి ఉంటుంది. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ భూమి యొక్క ప్రతి బదిలీ కిరాయి ద్వారా చేయబడుతుందని నిబంధన 7 నిర్దేశిస్తుంది, ఇది ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ నిర్ణయించిన ముప్పై సంవత్సరాలు లేదా తొంభై తొమ్మిది సంవత్సరాలకు ఉంటుంది. కొనుగోలుదారు లిఖితపూర్వక దరఖాస్తు ద్వారా ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్టును కిరాయి యొక్క వ్యవధిని ముప్పై సంవత్సరాల నుండి తొంభై తొమ్మిదే సంవత్సరాలకు మార్చమని అభ్యర్థించినట్లయితే, ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ వార్షిక భూమి అద్దెలో దామాషా పెరుగుదలతో ముప్పై సంవత్సరాల కిరాయి కోసం నిర్ణయించిన ప్రీమియంలో అదనంగా 15 శాతం వసూలు చేసిన తర్వాత అలా చేయవచ్చు. కొన్ని నిర్దిష్ట

పరిస్థితులలో ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ పూర్తిగా అమ్మకం లేదా మార్పిడి ద్వారా భూమిని పరిష్కరింపచ్చు. ఈ కేసు ప్రయోజనం కోసం సంబంధితమైన నిబంధనలలోని నిబంధన 9 క్రింది విధంగా ఉంది :

"నిబంధన 9: అలా బదిలీ చేయబడిన ఏదైనా స్థలానికి సంబంధించి భూ ఆదాయం చెల్లించవలసిన చోట, అటువంటి భూ ఆదాయం ట్రస్ట్ ద్వారా చెల్లించబడుతుంది."

నిబంధనల్లోని ఇతర నిబంధనలు ఈ అంశంపై ఎలాంటి ప్రభావం చూపవు.

ఈ అప్పీళ్లలో ప్రతివాదులు అభివృద్ధి ట్రస్ట్ భూములకు సంబంధించి అద్దెదారులు. కిరాయి దస్తావేజు నిబంధనల ప్రకారం, అందులో సూచించిన మొత్తాన్ని ప్రీమియం మరియు గ్రౌండ్ రెంట్లుగా పరోక్షంగా చెల్లించడానికి వారు బాధ్యత వహిస్తారు. కిరాయి పత్రంలోని క్లాజ్ 1 (బి) లో ఈ క్రింది నిబంధనలు ఉన్నాయి :

"(బి) అద్దెదారు కాలానుగుణంగా మరియు అన్ని సమయాల్లో దీని ద్వారా కూల్చివేయబడిన లేదా దానిపై నిర్మించిన భవనంపై లేదా దానికి సంబంధించి భూస్వామి లేదా కిరాయిదారుపై విధించిన ప్రతి వివరణ యొక్క అన్ని రేట్లు, పన్నులు, భారములు మరియు మదింపులను చెల్లించాలి మరియు విడుదల చేయాలి."

1978లో మహారాష్ట్ర ప్రభుత్వం మహారాష్ట్ర ల్యాండ్ రెవెన్యూ కోడ్, 1966 (ఇకపై 'ది ల్యాండ్ రెవెన్యూ కోడ్'గా సూచిస్తారు) నిబంధనల ప్రకారం వ్యవసాయేతర మదింపు ఛార్జీల మదింపు మరియు రికవరీ కోసం చర్యలను ప్రారంభించింది. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ప్రతివాది-కిరాయిదారులకు కేటాయించిన ప్లాట్లకు సంబంధించి వ్యవసాయేతర అసెస్మెంట్ ఛార్జీలను రాష్ట్ర ప్రభుత్వం ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ నుండి డిమాండ్ చేసింది. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్, కిరాయి ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 1(బి) ప్రకారం కిరాయిదారులు తమ భూములకు సంబంధించి వ్యవసాయేతర అసెస్మెంట్ ఛార్జీలను చెల్లించవలసిందిగా కోరింది. ప్రతివాదులు వ్యవసాయేతర నిరధారణ కోసం తమ బాధ్యతను నిరాకరించారు మరియు వారి నుండి వ్యవసాయేతర నిరధారణ యొక్క డిమాండును సవాలు చేస్తూ బాంబే ఉన్నత న్యాయస్థానంలో, నాగూర్ బెంచ్ లో రిట్ పిటిషన్లను దాఖలు చేశారు. ప్రత్యేక సెలవు పిటిషన్లు (సివిల్) నెం 1992నాటి దారితీసిన రిట్ పిటిషన్లు 11018-23 ఉన్నత న్యాయస్థానం 1991 సెప్టెంబరు 3వ తేదీ నాటి ఉమ్మడి తీర్పు ద్వారా పరిష్కరించింది, దీనిలో ఉన్నత న్యాయస్థానం ఈ రిట్ పిటిషన్లను అనుమతించింది మరియు ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ జారీ చేసిన వసూలు చేసే నోటీసును రద్దు చేసింది మరియు ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్టును వసూలు చేయకుండా నిరోధించింది. వ్యవసాయేతర మదింపు

అనేది భూమి ఆదాయమే తప్ప మరొకటి కాదని, నిబంధనలలోని నిబంధన 9 ప్రకారం ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ అదే విధంగా చెల్లించాల్సి ఉంటుందని, దానిని కిరాయిదారుల నుంచి తిరిగి పొందలేమని ఉన్నత న్యాయస్థానం పేర్కొంది.

ఈ కిరాయి పత్రంలోని క్లాజ్ 1 (బి) లో వారు కలిగి ఉన్న ప్లాట్ల అద్దెదారులు భూ ఆదాయ చెల్లింపును కలిగి ఉండదని మరియు ఈ క్లాజ్ యొక్క నిర్మాణం నిబంధనలలోని నిబంధన 9కి అనుగుణంగా ఉంటుందని మరియు ఈ క్లాజ్ భూ ఆదాయాన్ని కూడా చేర్చడానికి అర్థం చేసుకుంటే, పైన పేర్కొన్న క్లాజ్ నిబంధన 9కి వ్యతిరేకంగా ఉంటుందని ఉన్నత న్యాయస్థానం పేర్కొంది, ఇది ఎఫ్ ను అద్దెదారులకు బదిలీ చేసిన ప్లాట్ల భూ ఆదాయాన్ని ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ చెల్లిస్తుందని మరియు మరెవరూ చెల్లించరాదని మరియు నిబంధన 9 కింద చట్టబద్ధంగా నిర్ణయించిన భారాన్ని ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ కోరిన విధంగా ఇతరులకు బదిలీ చేయలేమని అందిస్తుంది. ప్రతివాదులు లేదా వారి సభ్యునికి ఫిక్సేషన్ లేదా నిరధారణ చేపట్టడం గురించి ఎటువంటి నోటీసు లేనందున, వారు ఆ ప్రొసీడింగ్స్ పాల్గొనలేకపోయారని, ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ సరైన ఫిక్సేషన్ చేయడంలో విఫలమైందని, ఎందుకంటే ఇది ప్రొసీడింగ్స్ ఆసక్తి చూపలేదని, అపై ఈ పరిస్థితులలో కిరాయిదారులపై ఎటువంటి బాధ్యతను విధించలేమని ఉన్నత న్యాయస్థానం గమనించింది. కిరాయి ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 1(బి)లో తమ వద్ద ఉన్న ప్లాట్ల కిరాయిదారులు భూ ఆదాయాన్ని చెల్లించడం లేదని మరియు పేర్కొన్న క్లాజ్ నిర్మాణం నిబంధనలలోని 9వ నిబంధనకు అనుగుణంగా ఉంటుందని ఉన్నత న్యాయస్థానం పేర్కొంది. మరియు ఆ క్లాజ్ లో భూ ఆదాయాన్ని కూడా చేర్చడానికి అన్వయించినట్లయితే, ఆ క్లాజ్ నిబంధన 9కి విరుద్ధంగా ఉంటుంది, దీని ప్రకారం కిరాయిదారులకు బదిలీ చేయబడిన ప్లాట్ల యొక్క భూ ఆదాయాన్ని ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ చెల్లించాలి మరియు మరెవరూ కాదు మరియు నిబంధన 9 కింద చట్టబద్ధంగా నిర్ణయించబడిన భారం ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ద్వారా చేయాలని కోరినట్లు ఇతరులకు బదిలీ చేయబడదు. ప్రతివాదులు లేదా వారి సభ్యునికి స్థిరీకరణ లేదా మూల్యాంకనం గురించి ఎటువంటి నోటీసు లేనందున, వారు ఆ ప్రక్రియలలో పాల్గొనలేకపోయారని మరియు ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ విచారణపై ఆసక్తి చూపనందున సరైన స్థిరీకరణ చేయడంలో విఫలమైందని కూడా ఉన్నత న్యాయస్థానం గమనించింది. అపై ఈ పరిస్థితులలో కిరాయిదారులపై ఎలాంటి బాధ్యతలు మోపబడవు.

ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ (సివిల్) నం.5594/1993కి దారితీసిన రిట్ పిటిషన్ నెం.2351/1982, సెప్టెంబర్ 6, 1991 నాటి మునుపటి తీర్పు ఆధారంగా సెప్టెంబర్ 3, 1991 పైన ప్రస్తావించబడిన తీర్పు ద్వారా ఉన్నత న్యాయస్థానం పరిష్కరించింది.

శ్రీ వి.ఎ.బోబ్బే ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ తరపు విద్యాధిక సీనియర్ న్యాయవాది, వ్యవసాయేతర మదింపు అనేది భూ ఆదాయమని, నిబంధనలలోని 9వ నిబంధన ప్రకారం ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్టు మాత్రమే కట్టుబడి ఉండాలని ఉన్నత న్యాయస్థానం తప్పు పట్టిందని కోరారు. పేర్కొన్న ఛార్జీలను చెల్లించడానికి మరియు కిరాయిదారులు అదే విధంగా చెల్లించాల్సిన అవసరం లేదు. శ్రీ బోబ్బే కిరాయి ఒప్పందం యొక్క క్లాజ్ ఎల్(బి)పై కూడా ఆధారపడ్డారు మరియు ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ నుండి రాష్ట్ర ప్రభుత్వం రికవరీ చేస్తున్న వ్యవసాయేతర అసెస్మెంట్ను కిరాయిదారులు చెల్లించేలా ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్టుకు అర్హత ఉందని సమర్పించారు మరియు కిరాయి ఒప్పందంలోని నిబంధన 9, క్లాజ్ ఎల్(బి)ని దృష్టిలో ఉంచుకుని ఉన్నత న్యాయస్థానం తప్పు చేసింది కిరాయిదారులపై అటువంటి బాధ్యతను విధించడాన్ని అర్థం చేసుకోలేము.

మరోవైపు, వ్యవసాయేతర మదింపును చేర్చడానికి మరియు నిబంధన 9లోని ఆదేశాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని నిబంధనల్లోని నిబంధన 9లోని "భూ రెవెన్యూ" అనే వ్యక్తీకరణను ఉన్నత న్యాయస్థానం సరిగ్గా అర్థం చేసుకోవాలని ప్రతివాదుల తరపు విద్యాధిక న్యాయవాది కోరారు. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ మాత్రమే వ్యవసాయేతర అసెస్మెంట్ను చెల్లించవలసి ఉంటుంది మరియు దానికి సంబంధించిన బాధ్యతను కిరాయిదారులకు అప్పగించదు. విద్యాధిక న్యాయవాది యొక్క సమర్పణలు ఏమిటంటే, కిరాయి ఒప్పందంలోని నిబంధన 1(బి)ని ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్టుకు వ్యవసాయేతర అసెస్మెంట్ను చెల్లించాలని కిరాయిదారులు కోరే హక్కుగా భావించలేమని మరియు క్లాజ్ 1(బి)ని అలా అర్థం చేసుకున్నట్లయితే, అది నిబంధనలలోని నిబంధన 9లో ఉన్న నిబంధనలకు విరుద్ధంగా ఉంటుంది.

ప్రతివాదులకు కిరాయికి తీసుకున్న ప్లాట్లకు సంబంధించి వ్యవసాయేతర మదింపుగా రాష్ట్ర ప్రభుత్వం ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ నుండి రికవరీ చేయాలనుకుంటున్న మొత్తాలను ప్రతివాది-కిరాయిదారులు చెల్లించాలని నిబంధనలలోని నిబంధన 9 ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్టును నిరోధించిందా అనే ప్రశ్నను మేము మొదట పరిశీలిస్తాము. ఆ ప్రయోజనం కోసం, నిబంధన 9లోని "భూ రెవెన్యూ" అనే వ్యక్తీకరణలో వ్యవసాయేతర అంచనాను చేర్చడం ఆధారంగా మేము ముందుకు వెళ్తాము. నిబంధన 9ని పరిశీలిస్తే, నిబంధనల ప్రకారం పారవేయబడిన భూములకు సంబంధించి చెల్లించాల్సిన భూ ఆదాయాన్ని తిరిగి పొందే విషయంలో రాష్ట్ర ప్రభుత్వం మరియు ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ మధ్య సంబంధాన్ని ఇది నియంత్రిస్తుంది. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్పై నిబంధనల కింద పరిష్కరించబడిన భూములకు సంబంధించి భూ ఆదాయ చెల్లింపు బాధ్యతను ఈ నిబంధన విధిస్తుంది. ఫలితంగా, రాష్ట్ర ప్రభుత్వం ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ నుండి పరిష్కరించబడిన భూములకు సంబంధించి చెల్లించాల్సిన భూ ఆదాయాన్ని తిరిగి

పొందవచ్చు మరియు నిబంధనల ప్రకారం పరిష్కరించబడిన భూముల బదిలీదారుల నుండి అటువంటి భూ ఆదాయాన్ని రికవరీ చేయడానికి చర్యలు తీసుకోవలసిన అవసరం లేదు. అయితే కిరాయిదారులకు బదిలీ చేయబడిన భూమికి సంబంధించి రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి చెల్లించాల్సిన భూ ఆదాయానికి సంబంధించి ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ దాని బాధ్యతను కిరాయిదారులకు అప్పగించలేదన్నది అర్థం కాదు. కిరాయిదారులకు బదిలీ చేయబడిన ప్లాట్లకు సంబంధించి భూ ఆదాయాన్ని ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ చెల్లించాలి మరియు మరెవరూ చెల్లించకూడదని మరియు నిబంధన 9 ప్రకారం చట్టబద్ధంగా నిర్ణయించబడిన భారాన్ని ఇతరులకు బదిలీ చేయడం సాధ్యం కాదని ఉన్నత న్యాయస్థానం నిబంధన 9ని నిర్దేశించింది. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ కిరాయిదారులకు బదిలీ చేసిన భూములకు సంబంధించి రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి చెల్లించాల్సిన భూ ఆదాయాన్ని కిరాయిదారులు చెల్లించాల్సిన అవసరం నుండి ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ను నిరోధించేందుకు, నిబంధన 9లో "మరెవరూ కాదు" అనే పదాలను జోడించినందుకు మాకు ఎలాంటి వారెంట్ కనిపించలేదు. అలా నిర్వహించబడితే, ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ వ్యవసాయేతర అసెస్మెంట్ను చెల్లించాల్సిన బాధ్యతతో ముడిపడి ఉంటుంది, ఇది కిరాయిదారుల ద్వారా భూమిని ఉపయోగించే వినియోగదారుని బట్టి మారుతుంది. ల్యాండ్ రెవెన్యూ కోడ్ సెక్షన్ 114 ప్రకారం పట్టణ ప్రాంతాల్లోని భూములకు సంబంధించి డి వ్యవసాయేతర అంచనా రేటు ఒకటిన్నర భూమిని పరిశ్రమల ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగించినట్లయితే ప్రామాణిక రేటు మరియు అది నాగ్ పూర్తో సహా నిర్దిష్ట ప్రాంతంలో స్టాండర్డ్ రేటు కంటే మూడు రెట్లు మరియు ఇతర పట్టణ ప్రాంతాలలో భూమిని వాణిజ్య ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగిస్తే పేర్కొన్న రేటు కంటే రెండింతలు. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ద్వారా పరిష్కరించబడిన భూమి యొక్క ప్లాట్ ఫలితంగా చెల్లించవలసిన వ్యవసాయేతర అసెస్మెంట్ మొత్తం, కాలక్రమేణా, కిరాయిదారు చెల్లించే ప్రీమియం మొత్తాన్ని మించిపోయే అవకాశాన్ని మినహాయించలేము. కిరాయి మంజూరు మరియు, అభివృద్ధి ఉంటే కిరాయిదారు నుండి వ్యవసాయేతర అంచనా మొత్తాన్ని రికవరీ చేయకుండా ట్రస్ట్ మినహాయించబడింది, ఇది వ్యవసాయేతర పద్ధతిలో భూమికి ప్రీమియంగా అందుకున్న మొత్తం కంటే మదింపు ఎక్కువ చెల్లించడంతో ముగుస్తుంది. ఉదాహరణ ద్వారా, మేము ఆర్య ప్రతినిధి సభ (ఉన్నత న్యాయస్థానం ముందు రిట్ పిటిషన్ నం.2265/1982లో పిటిషనర్)కి అనుకూలంగా అమలు చేయబడిన అక్టోబర్ 15, 1956 (S.L.P.కి అనుబంధం 'H') నాటి కిరాయి ఒప్పందాన్ని సూచించవచ్చు. కిరాయిదారు చెల్లించిన ప్రీమియం మొత్తం రూ. 7,286 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో ఉన్న ప్లాట్కు సంబంధించి రూ.6,534/- మరియు గ్రౌండ్ అద్దె సంవత్సరానికి రూ.10. మే 29, 1982 నాటి డిమాండ్ లేఖ (ఎస్.ఎల్.పి.కి అనుబంధం 'ఐ') పేర్కొన్న ప్లాట్కు సంబంధించి

చెల్లించాల్సిన వ్యవసాయేతర మూల్యాంకనం @ రూ.270.70/- 1956 నుండి 1982 వరకు రూ.7038/-. ఈ విధంగా 1956 నుండి 1982 వరకు ప్లాట్ కు చెల్లించాల్సిన వ్యవసాయేతర మదింపు మొత్తం కిరాయిదారు నుండి ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ స్వీకరించిన ప్రీమియంను మించిపోయింది. నిబంధనల ప్రకారం ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ద్వారా పరిష్కరించబడిన భూములకు సంబంధించి కిరాయిదారులకు ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ఆర్థిక సహాయం చేయాలనేది నిబంధన 9లోని నిబంధన రూపొందించే అధికారిటీ ఉద్దేశ్యం కాదు.

1983 ల్యాండ్ డివోల్యూజన్ నిబంధనల్లోని నిబంధన 11లోని నిబంధనలను కూడా ఉన్నత న్యాయస్థానం ప్రస్తావించింది, ఇందులో కిరాయి కొనసాగింపు సమయంలో కౌలుదారు భూమి రెవెన్యూ, గత భూమిపై వ్యవసాయేతర మదింపు మరియు మదింపు చేయబడిన లేదా మదింపు చేయబడిన సెన్సెలను చెల్లించాలని స్పష్టంగా పేర్కొనబడింది. ల్యాండ్ డివోల్యూజన్ నిబంధనలు, 1983లోని నిబంధన 11 ప్రకారం, కిరాయిదారు తన వద్ద ఉన్న భూమికి సంబంధించి భూమి రెవెన్యూ వ్యవసాయేతర అంచనాను చెల్లించవలసి ఉంటుందని స్పష్టంగా అందించిన వాస్తవం అటువంటి ఎక్స్ ప్రెస్ ప్రొవిజన్ నిబంధన లేనప్పుడు అర్థం కాదు. నిబంధనల్లోని 9 నిబంధన ప్రకారం, తొలగించబడిన భూమిపై మదింపు చేయబడిన భూమి రెవెన్యూ వ్యవసాయేతర అంచనాను చెల్లించడానికి కిరాయిదారు బాధ్యత వహించదు అని అర్థం చేసుకోవాలి. ముందుగా సూచించినట్లుగా, నిబంధన 9 ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ ప్రతివాది నుండి కిరాయికి తీసుకున్న భూములకు సంబంధించి రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి చెల్లించాల్సిన వ్యవసాయేతర అసెస్ మెంట్ మొత్తాన్ని ప్రతివాది నుండి వసూలు చేయకుండా నిరోధించలేదని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి చెల్లించాల్సిన వ్యవసాయేతర అంచనాను కిరాయికి ఇచ్చిన భూములకు సంబంధించి ప్రతివాది-కిరాయిదారులు చెల్లించాల్సిన అవసరం లేకుండా నిబంధనల్లోని నిబంధన 9 నిరోధించలేదని మేము భావించాము. నిబంధన 9లోని "భూ రెవెన్యూ" అనే వ్యక్తికరణలో "వ్యవసాయేతర అంచనా" ఉన్నదా అనే ప్రశ్నతో వ్యవహరించాల్సిన అవసరం లేదని మేము పరిగణించము.

వ్యవసాయేతర మదింపు యొక్క స్థిరీకరణ లేదా మూల్యాంకనానికి సంబంధించిన ప్రొసీడింగ్ ల గురించి వారికి ఎటువంటి నోటీసు లేనందున మరియు వారు విచారణలో పాల్గొనలేరు కాబట్టి కిరాయిదారులపై బాధ్యతను బదిలీ చేయడం సాధ్యం కాదని ఉన్నత న్యాయస్థానం గమనించింది. వ్యవసాయేతర అంచనా మొత్తాన్ని అంచనా వేసే దశలో ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్ కు మాత్రమే నోటీసు జారీ చేయబడిందనడంలో సందేహం లేదు మరియు కిరాయిదారులకు ప్రొసీడింగ్ ల నోటీసు లేదు మరియు

సంబంధిత అధికారుల ముందు తమ వాదనను ఉంచడానికి వారికి అవకాశం లేదు. వ్యవసాయేతర మూల్యాంకన నిర్ణయానికి వ్యతిరేకంగా తమకు కిరాయికి ఇచ్చిన ప్లాట్ల పట్ల దురుద్దేశంతో తమ ప్రాతినిధ్యాలను సమర్పించే అవకాశాన్ని కల్పించినట్లయితే, ఈ విషయంలో ప్రతివాదుల ఫిర్యాదులు పరిష్కరింపబడతాయి మరియు కిరాయిదారులు అటువంటి ప్రాతినిధ్యాలు చేసినట్లయితే, అదే సంబంధిత అధికారం ద్వారా తగిన పరిశీలన ఇవ్వబడుతుంది.

ఫలితంగా, అప్పీళ్లు అనుమతించబడతాయి. ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క అసంబద్ధమైన తీర్పులు రద్దు చేయబడ్డాయి మరియు ఉన్నత న్యాయస్థానంలో ప్రతివాదులు దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్లు పరిష్కరించబడతాయి లేదా ఇంప్రూవ్మెంట్ ట్రస్ట్కు అనుమతి ఉంది అనే ఆదేశాలతో ప్రతివాది-కిరాయిదారులు వారికి కిరాయికి ఇచ్చిన భూములకు సంబంధించి మదింపు వ్యవసాయేతర మొత్తాన్ని చెల్లించవలసి ఉంటుంది. అయితే, ప్రతివాది తమకు కిరాయికి ఇచ్చిన భూములకు సంబంధించి వ్యవసాయేతర మదింపు నిర్ణయానికి వ్యతిరేకంగా తమ ప్రాతినిధ్యాలను సంబంధిత అధికారికి సమర్పించడానికి తెరిచి ఉంటుంది మరియు ఈ తీర్పు వచ్చిన ఒక నెలలోపు అటువంటి ప్రాతినిధ్యాన్ని సమర్పించినట్లయితే, సంబంధిత అధికారం ద్వారా అదే తగిన పరిశీలన ఇవ్వబడుతుంది మరియు ప్రాతినిధ్యాన్ని సమర్పించిన తేదీ నుండి రెండు నెలల వ్యవధిలో దానిని పరిష్కరించాలి. వ్యవసాయేతర మదింపు యొక్క రికవరీ సంబంధిత అధికారం ద్వారా ప్రాతినిధ్యాన్ని పరిష్కరించే వరకు ప్రతివాది-కిరాయిదారు/కిరాయిదారుల నుండి ప్రాతినిధ్యం వహించబడదు. ఖర్చులకు సంబంధించి ఉత్తర్వు లేదు.

జె. ఎన్. ఎస్

అప్పీళ్లు అనుమతించబడ్డాయి.