

శ్రీ శివ్ జి

వర్యెన్

శ్రీ రఘునాథ్ (మరణించిన) మరియు ఇతరులు

ఫిబ్రవరి 20, 1997

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

నిర్దిష్ట పరిహార చట్టం, 1963:

కాంట్రాక్ట్ యొక్క నిర్దిష్ట నిర్వర్తన కొరకు దావా - భూమి యొక్క ఉమ్మడి కొనుగోలుదారులు - ప్రతివాదికి వారు అమలు చేసిన అమ్మకపు ఒప్పందం, ఆస్తిలో తన వాటాను ఆమె ఇతర వాది-ప్రతివాదికి బదిలీ చేస్తుందని - ప్రతివాది భూమిని మూడవ పక్షానికి విక్రయించడానికి ప్రయత్నించడం మరియు అమ్మకపు ఒప్పందం ప్రకారం అమ్మకపు పత్రాన్ని అమలు చేయడానికి నిరాకరించడం - ప్రతివాది ద్వారా నిర్దిష్ట నిర్వర్తన కోసం దావా - అమ్మకపు ఒప్పందం ఆమెపై మోసం చేయడం ద్వారా అమలు చేయబడిందని మరియు శాశ్వతత్వానికి వ్యతిరేకంగా నియమం అమలు చేయడం ద్వారా పత్రం చెల్లదని ప్రతివాది చేసిన అభ్యర్థన, ట్రయల్ కోర్టు మరియు అప్పీలేట్ కోర్టులచే తిరస్కరించబడింది - నిర్ణయించారు , అమ్మకపు ఒప్పందం చెల్లుబాటు అయ్యే దస్తావేజు అని దిగువ కోర్టులు నమోదు చేసిన వాస్తవం యొక్క ఏకనిర్ణయం దృష్ట్యా, ప్రతివాది తప్ప మరెవరికీ ఆస్తిని బదిలీ చేసే ఆమె హక్కుపై ఇది నిషేధం కాదు - ఆస్తిలో తన వాటాతో వ్యవహరించే ఆమె హక్కుకు ఇది అడ్డంకి మరియు భూమిపై భారం మోపబడిన బాధ్యత - అప్పీలుదారుడు ఆస్తిని కొనుగోలు చేసినప్పుడు , తరువాత కొనుగోలుదారుగా ఉన్నప్పుడు , అతను దానిని అమ్మకానికి చెప్పిన ఒప్పందం యొక్క నోటీసుతో కొనుగోలు చేశాడు , కాబట్టి అతను ఎటువంటి చెల్లుబాటు అయ్యే హక్కును పొందలేకపోయాడు ; మరియు ఒప్పందం చెల్లుబాటు అవుతుంది మరియు అప్పీలుదారుని మరియు ప్రతివాదిని బంధిస్తుంది .

ట్రాన్స్ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ యాక్ట్, 1882:

సెక్షన్లు 14, 40, 54 - శాశ్వతత్వానికి వ్యతిరేకంగా నియమం - అమ్మకపు ఒప్పందం - నిర్ణయించారు , ప్రస్తుత సమయంలో ప్రయోజనాన్ని సృష్టించబడని ఒప్పందాన్ని అమలు చేసినట్లయితే , శాశ్వత నియమానికి ఎటువంటి వర్తింపు ఉండదు - ఈ ఒప్పందం సహ యజమానికి అనుకూలంగా సృష్టించబడిన ప్రథమ క్రయాధికారం హక్కు స్వభావంలో ఉంటుంది - సహ యజమాని భూమిని మూడవ పక్షాలకు అన్యాయకాంతం చేయడానికి ప్రయత్నించినప్పుడు ఇది అమలు చేయబడుతుంది .

రాంబరన్ v. రామ్ మోహిత్, [1967] 1 SCR 293, పై ఆధారపడ్డారు .

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి : సివిల్ అప్పీల్ నం. 539/1986.

S.A. No.323/1974 లో మధ్యప్రదేశ్ హైకోర్టు ఇచ్చిన 28.8.85 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల నుంచి.

అప్పీలుదారు తరపున: వై.పి.రావు

ప్రతివాదుల తరపున: వివేక్ గంభీర్

కోర్టు ఈ క్రింది ఉత్తర్వులను వెలువరించింది :

ప్రత్యామ్నాయం అనుమతించబడింది . రెండో అప్పీలును కొట్టివేస్తూ 1985 ఆగస్టు 28న మధ్యప్రదేశ్ హైకోర్టు సింగిల్ జడ్జి ఇచ్చిన తీర్పుతో ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీల్ తలెత్తుతుంది .

అప్పీలుదారు , రమాజీ గుజార్ భార్య శ్రీమతి రేషంబాయి నుండి తదుపరి కొనుగోలుదారు . అంగీకరించిన వాస్తవాలు ఏమిటంటే , మరణించిన ప్రతివాది మరియు రేషంబాయి 1966 ఆగస్టు 26 నాటి అమ్మకపు పత్రం ద్వారా 9 ఎకరాల 2 డెసిమల్ల భూమిని సంయుక్తంగా కొనుగోలు చేశారు . ఒప్పందం అనుగుణంగా అమ్మకపు పత్రం కింద ఆస్తిలో తన వాటాను ప్రతివాదికి బదిలీ చేయడానికి అప్పీలుదారుకు అనుకూలంగా రేషంబాయి అమలు చేసిన అమ్మకపు సమకాలీన ఒప్పందం ఉంది . అమ్మకానికి అనుగుణంగా , ఇది వివాదంలో లేదు , అమ్మకపు పత్రంలో ఉన్న భూమిని పక్షాలు తమ ఆధీనంలోకి తీసుకునే మౌఖిక ఒప్పందం ఉంది . రేషంబాయి అప్పీలుదారుకు ఆ భూమిని విక్రయించడానికి ప్రయత్నించినప్పుడు , 1969 జనవరి 20 న ప్రతివాది నోటీసు జారీ చేసి , అమ్మకపు ఒప్పందానికి అనుగుణంగా అమ్మకపు పత్రాన్ని అమలు చేయాలని ఆమెను కోరారు . 1969 జనవరి 24 నాటి తన సమాధానంలో , ఆమె ఆ భూమిని అతనికి విక్రయించడానికి అంగీకరించలేదని మరియు అమ్మకాన్ని అమలు చేయడానికి

నిరాకరించింది . అమ్మకపు పత్రాన్ని అమలు చేయాల్సిన బాధ్యతను కూడా రేషంబాయి ఖండించారు . పర్యవసానంగా , ప్రతివాది నిర్దిష్ట నిర్వర్తన కోసం దావా దాఖలు చేశారు . అమ్మకపు ఒప్పందం తన హక్కును దెబ్బతీయడానికి ఉనికిలోకి తెచ్చిన మోసపూరిత పత్రం అని మరియు అమ్మకపు పత్రాన్ని అమలు చేయాల్సిన బాధ్యత తనకు లేదని దావాలో తీసుకున్న ప్రతివాదన . శాశ్వతత్వానికి వ్యతిరేకంగా నియమం అమలు చేయడం ద్వారా పత్రం చెల్లదని తీసుకున్న మరో ప్రతివాదన . ఈ ఒప్పందం ఆస్తిని అన్యాయక్రంతం చేసే ఆమె హక్కుపై ఆంక్షలు విధించినందున , అది చెల్లదనే వాదనను లేవనెత్తారు . దిగువ కోర్టులన్నీ ఆమె హక్కును తిరస్కరించి దావాను డిక్రీ చేశాయి . అందువల్ల ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీల్ .

ప్రశ్న ఏమిటంటే : పత్రం , అంటే , అమ్మకానికి ఒప్పందం , ఆమెపై మోసం చేయడం ద్వారా అమలు చేయబడిందా ? అన్ని కోర్టులు నమోదు చేసిన వాస్తవం యొక్క నిర్ణయం సానుకూలంగా ఉంది . అందువల్ల , దీనిని ఈ కోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకోవలసిన అవసరం లేదు . అంతేకాక ఈ దావా ఆమె అన్యాయక్రంతం చేసే హక్కుపై శాశ్వత పరిమితిని విధిస్తుంది , అందువల్ల , చెల్లదు అనే ప్రతివాదనకు కూడా ఎటువంటి బలం లేదు , ఎందుకంటే ఒకసారి రేషంబాయి అమ్మకానికి ఒప్పందాన్ని అమలు చేసినట్లు కనుగొనబడిన తరువాత మరియు అది చెల్లుబాటు అయ్యే పత్రం అని తేలిన తర్వాత , ఒప్పందం పక్షాల మధ్య ఒప్పందంగా మారింది . పర్యవసానంగా , ప్రతివాదికి తప్ప మరెవరికీ ఆస్తిని బదిలీ చేసే ఆమె హక్కుపై నిషేధం లేదు . మరోవైపు ఆస్తిలో తన వాటాతో వ్యవహరించే ఆమె హక్కుకు ఇది అడ్డంకి మరియు భూమిపై భారం మోపబడిన బాధ్యత . ప్రతివాది ఆస్తిని కొనుగోలు చేసినప్పుడు , తరువాత కొనుగోలుదారుగా ఉన్నప్పుడు , అతను దానిని అమ్మకానికి పేర్కొన్న ఒప్పందం యొక్క నోటీసుతో కొనుగోలు చేశాడు . అందువల్ల ఒప్పందం అమలు చేయలేనిదని నిరూపించకపోతే తప్ప అతను ఎటువంటి చెల్లుబాటు అయ్యే హక్కును పొందలేకపోయాడు . కాబట్టి ఒప్పందం చెల్లుబాటు అవుతుంది మరియు అప్పీలుదారుని మరియు రేషంబాయిని బంధిస్తుంది .

ఇది శాశ్వతత్వానికి వ్యతిరేకంగా నియమాన్ని ఉల్లంఘిస్తుందా అనేది మాత్రమే ఇతర ప్రశ్న . ఈ వివాదం ఇక నిర్ణయం కానీ విషయం కాదు . రాంబరన్ v. రామ్

మోహిత్ [1967] 1 SCR 293 లో నివేదించిన కేసులో ఈ కోర్టు, ట్రాన్స్ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ చట్టంలోని సెక్షన్లు 14, 40 మరియు 54 యొక్క ప్రభావాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుంది మరియు ఈ విధంగా పేర్కొంది :

“ట్రాన్స్ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ చట్టంలోని సెక్షన్ 54 తో పాటు సెక్షన్ 14ను చదివితే కేవలం అమ్మకం ఒప్పందం స్థిరాస్తులపై ఎలాంటి ప్రయోజనాన్ని సృష్టించదని, అందువల్ల ఎంపికను ఉపయోగించాల్సిన కాలపరిమితి లేనప్పటికీ ప్రధమ క్రయాధికారం ఒప్పందానికి శాశ్వత నియమం వర్తించదని స్పష్టం చేస్తుంది. ట్రాన్స్ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ చట్టంలోని సెక్షన్ 40లోని రెండవ పేరా ఆంగ్ల చట్టానికి భిన్నంగా ఉంది అనేది నిజం, భూమిపై ప్రయోజనాన్ని సృష్టించని ఒప్పందం ప్రకారం ఒక బాధ్యత కోసం, కానీ భూమిని కేటాయించిన వ్యక్తికి వ్యతిరేకంగా అమలు చేయబడుతుంది, ఇది వాగ్దానం చేసిన వ్యక్తి నుండి ఉచితంగా లేదా విలువ కోసం తీసుకుంటుంది కానీ నోటీసుతో. ఈ రకమైన ఒప్పందం కేవలం వ్యక్తిగత ఒప్పందం సమానంగా ఉండదు, ఎందుకంటే ఇది నోటీసుతో కేటాయించిన వ్యక్తికి వ్యతిరేకంగా అమలు చేయబడుతుంది. చట్టంలోని సెక్షన్ 40 కింద వివరించిన అమ్మకపు ఒప్పందం ద్వారా సృష్టించబడిన వ్యక్తిగత బాధ్యత మరియు ఒప్పందం నుండి ఉత్పన్నమయ్యే స్థిరాస్తుల యాజమాన్యంతో జతచేయబడిన వ్యక్తిగత బాధ్యత మధ్య ఒక ఉపరితల రకమైన సారూప్యత ఉంది, కానీ దానిపై ప్రయోజనం లేదా సౌలభ్యం మరియు ఆంగ్ల చట్టం కింద కొనుగోలు చేసే వ్యక్తి యొక్క సమాన ప్రయోజనం మధ్య ఉపరితల సారూప్యత ఉంది. దీనిలో ఈ రెండు హక్కులను కొనుగోలుదారుడు నోటీసు లేకుండా విలువ కోసం కోల్పోవాల్సి ఉంటుంది. కానీ ఈ సారూప్యతను మరింత ముందుకు తీసుకెళ్లలేము మరియు ఆంగ్ల చట్టంలో సమానమైన ఎస్టేట్ లకు వర్తించే శాశ్వతత్వానికి వ్యతిరేకంగా ఉన్న నియమాన్ని ప్రధమ క్రయాధికారం ఒప్పందానికి వర్తింపజేయలేము ఎందుకంటే చట్టంలోని సెక్షన్ 40 భూమిపై ప్రయోజనాన్ని సృష్టిస్తుందనే ప్రాతిపదికన కేటాయించిన వ్యక్తికి వ్యతిరేకంగా ఒప్పందాన్ని అమలు చేయదగినదిగా చేయదు.

తదనుగుణంగా, ఈ కేసులో ప్రధమ క్రయాధికారం ఒప్పందం శాశ్వతత్వానికి వ్యతిరేకంగా ఉన్న నియమాన్ని ఉల్లంఘించదని మరియు చట్టంలో చెల్లనిదిగా పరిగణించలేమని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము."

పైన పేర్కొన్న చట్టాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని , ప్రస్తుత సమయంలో ప్రయోజనాన్ని సృష్టించబడని ఒప్పందాన్ని అమలు చేసినట్లయితే , శాశ్వత నియమానికి ఎటువంటి వర్తింపు ఉండదు. ఫలితంగా , ఈ ఒప్పందం సహాయజమానికి అనుకూలంగా సృష్టించబడిన ప్రథమ క్రయాధికారం హక్కు స్వభావంలో ఉంటుంది. అందువల్ల , సహాయజమాని భూమిని మూడవ పక్షాలకు అన్యక్రాంతం చేయడానికి ప్రయత్నించినప్పుడు ఇది అమలు చేయబడుతుంది . అందువల్ల , శాశ్వతత్వానికి వ్యతిరేకంగా ఉన్న నియమం ఈ కేసులోని వాస్తవాలకు వర్తించదు .

తదనుగుణంగా అప్పీల్ కొట్టివేయబడుతుంది . కానీ ఈ పరిస్థితుల్లో ఖర్చులు లేకుండా .

అప్పీల్ కొట్టివేయబడింది.