ప్రచురణార్హమైన

భారతదేశ సర్వోన్నత న్యాయస్థానము

సివిల్ అప్పిల్లేట్ జూరిస్డిక్షన్

సివిల్ అప్పీల్ నం. 4206-4207/2011

[స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ (సి) నెం. 3229-3230/2011 నుండి ఉత్పన్నమైనవి]

గడిపాటి దివిజ మరియు మరొకరు ... అప్పీల్దారులు

వెర్సస్

పాతూరి సామ్రాజ్యం మరియు ఇతరులు ...ప్రతివాదులు

తీర్పు

గౌరవ న్యాయమూర్తి, కృష్ణ మురారి:

ఓఎస్ నెంబరు 142/2004 లో అదనపు సీనియర్ సివిల్ జడ్జి, ఒంగోలు (ఇకపై ఇది 'ట్రయల్ కోర్ట్' అని పిలువబడుతుంది) తేదీ 22.08.2007 న ఇచ్చిన తీర్పు మరియు డిక్రీకి వ్యతిరేకంగా మొదటి ప్రతివాది హైదరాబాద్ లో ఉండిన ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు (ఇకపై ఇది 'హైకోర్టు' అని పిలవబడుతుంది) ముందు దాఖలు చేసిన అప్పీల్ సూట్ నెం. 45/2008 లో తేదీ. 05.10.2010 న ఆమోదించిన తీర్పు మరియు తుది తీర్పులకు వ్యతిరేకంగానూ మరియు ఇక్కడి అప్పీలుదారులు ఓ ఎస్ 45/2008 లో తేదీ. 05.10.2010 నాడు ఆమోదించిన పైన పేర్కొన్న తీర్పును వెనక్కి తీసుకోవాలని కోరుతూ దాఖలు చేసిన ASMP నెం. 2292/2010 లోని 10.12.2010 నాటి ఉత్తర్వునకు వ్యతిరేకంగా కూడా ఈ రెండు అప్పీళ్లు దాఖలు అయినాయి.

2. మొదటి ప్రతివాది దాఖలు చేసిన అప్పీల్ సూట్ నెం.45/2008 ని ఆమోదిస్తూ మరియు ఒ. ఎస్. నెం. 142/2004లో ట్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు మరియు డిక్రీని త్రోసిపుచ్చుతూ, తద్వారా మిగులు అమ్మకపు ప్రతిఫలాన్ని స్వీకరించిన తర్వాత మొదటి ప్రతివాది అమ్మకపు పత్రాన్ని నమోదు చేయాలని అప్పీలుదారులను హై కోర్ట్ ఆదేశించింది. తదుపరి అప్పీలుదారులు దాఖలు చేసిన ఏ. ఎస్. ఎం. పి. నెం. 2292/2010 ని కొట్టివేసినారు.

సంక్షిప్త వాస్తవాలుః

3. ప్రస్తుత కేసులో అప్పీలుదారులు (వారికి వారి అమ్మమ్మ ప్రాతినిధ్యం వహిస్తున్నారు) జి. వేణుగోపాలరావు అనే వ్యక్తి యొక్క మైనర్ పిల్లలు, అతను తన భార్యను మరియు అప్పీలుదారులను విడిచి 13.05.2003 లో మరణించారు. ప్రస్తుత వ్యాజ్యాలకు దారితీసిన సంక్షిప్త వాస్తవాలు ఏమిటంటే, జి. వేణుగోపాలరావు తన జీవితకాలంలో సూట్ షెడ్యూల్లో చెప్పబడిన Ac. 0.90 సెంట్ల నిడివి గల భూమిని బి. అలివేలు మంగమ్మ అనే వ్యక్తి నుండి విక్రయ దస్తావేజు ద్వారా కొనుగోలు చేసి స్వాధీనపరుచుకున్నారు. తదనంతరం, తేదీ 14.08.2002 న, జి. వేణుగోపాలరావు మొదటి ప్రతివాదికి ఈ ఆస్తిని రూ. 11,88,000/- (@రూ. 2, 200/- సంవత్సరానికి) విక్రయించడానికి ఒప్పం దం చేసుకుని రూ. 4,00,000 ను బయానాగా తీసుకున్నారు. ఈ ఒప్పందం ప్రకారం, జి. వేణుగోపాలరావు మూడు నెలల లోపు భూమి యొక్క హద్దులను చూపించి మిగులు అమ్మకం ప్రతిఫలాన్ని తీసుకున్న తరువాత, మొదటి ప్రతివాది పేరిట క్రయ దస్తావేజును నమోదు చేయడానికి అంగీకరించారు.

4. ఈ మూడు నెలల గడువు ముగిసిన తరువాత, మిగిలిన అమ్మకపు ప్రతిఫలమైన రూ. 7,88,000/- ను చెల్లించమని అలా చేయకపోతే , తేదీ 14.08.2002 నాటి అమ్మకపు ఒప్పందం రద్దు చేయబడుతుందని రూ. 4,00,000/- బయానా మొత్తం జప్తు చేయబడుతుంది అని తెలుపుతూ 2.01.2003 న జి. వేణుగోపాలరావు మొదటి ప్రతివాదికి ఒక నోటీసు జారీ చేశారు.

5. పదేపదే డిమాండ్ చేసినప్పటికీ మిగిలిన మొత్తాన్ని చెల్లించలేదని వచ్చిన ఆరోపణలు ఖండిస్తూ, పైన పేర్కొన్న నోటీసుకు మొదటి ప్రతివాది తేదీ 10.01.2003 న సమాధానం పంపారు. ఇందులో ఈ క్రింది విధంగా తెలిపారు , అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని చేసుకున్న తరువాత, ch.సుబ్బయ్యమ్మ అనే వ్యక్తి జి. వేణుగోపాలరావు నుండి తనకు రూ. 1,69,017/- లు బాకీ సొమ్ము రావాల్సి ఉందని దాని

వసూలు కొరకు డిక్రీ కోరుతూ ఒంగోలు సీనియర్ సివిల్ జడ్జి ముందు ఓ. ఎస్. నెం. 188/2002 అనే నెంబర్ గల దావాను దాఖలు చేసి షెడ్యూల్ ఆస్తిని జప్తు చేశారు. ఈ షెడ్యూల్ ఆస్తిని కొలిపించి హద్దులు నిర్ణయించి మరియు ఆ ఆస్తిని జప్తు నుంచి తొలగింపు చేసిన తరువాతే, మొదటి ప్రతివాది మిగిలిన అమ్మకపు ప్రతిఫలాన్ని జి. వేణుగోపాలరావుకు చెల్లించి ఆస్తిని తన పేరిట నమోదు చేసుకొనగలరు.

6. పైన పేర్కొన్న ప్రత్యుత్తరపు నోటీసుకు తేదీ 21.01.2003న జి. వేణుగోపాలరావు తిరిగి ఒక ప్రత్యుత్తర నోటీసును పంపారు, అందులో భూమిని కొలవలేదని చేసిన ఆరోపణను ఆయన ఖండించారు మరియు దానిని సర్వేయర్ సక్రమంగా కొలిచారని, సరిహద్దులు నిర్ణయించబడ్డాయని పేర్కొన్నారు. మొదటి ప్రతివాది తనకు చెల్లించవలసిన మిగిలిన అమ్మకపు ప్రతిఫలం నుండి రూ. 1,69,017/- లను పైన పేర్కొన్న O. S. నెం. 188/2002 కు జమచేసి తక్కిన సొమ్మును తనకు చెల్లించవలసినదని అలా చేయకపోతే అమ్మకపు ఒప్పందం రద్దు చేయబడుతుందని కూడా ఈ ప్రత్యుత్తరములో పేర్కొన్నారు.

7. జి. వేణుగోపాలరావు జీవితకాలంలోనే కల్లూరి కొండయ్య (ఇక్కడ రెండవ ప్రతివాది) మరియు ఎం. కోటేశ్వరరావు (ఇక్కడ 3వ ప్రతివాది యొక్క భర్త) నుండి క్రమానుసారముగా రూ. 2,40,000/- మరియు రూ. 2,00,000/- లను తీసుకున్నారు . జి. వేణుగోపాలరావు మరణించిన తరువాత, కల్లూరి కొండయ్య మరియు ఎం. కోటేశ్వరరావు క్రమానుసారముగా ఓఎస్ నెంబరు 233/2004 మరియు ఓఎస్ నెంబరు 235/2004 నెంబర్లు గల దావాలను , పైన పేర్కొన్న మొత్తాలు వసూలు చేయుట కోసం ఒంగోలు సీనియర్ సివిల్ జడ్జి గారి ముందు దాఖలు చేశారు. ఈ రెండు దావాలు కూడా ఆమోదించబడి ఇందులో డిక్రీలు ఇవ్వబడ్డాయి.

8. జి. వేణుగోపాలరావు మరణించిన తరువాత 29.03.2004 న, అతని యొక్క చట్టపరమైన వారసులకు, అంటే, అతని భార్య మరియు మైనర్ పిల్లలకు (ఇక్కడ అప్పీలుదారులు) మొదటి ప్రతివాది మరొక చట్టపరమైన నోటీసును పంపారు. ఈ నోటీసులో తాను ఎప్పుడూ మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడానికి తద్వారా ఒప్పందంలో తన బాధ్యతను ,నిర్వహించడానికి సిద్ధంగానూ మరియు ఒప్పుదలతో ఉన్నానని, మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు గారి చట్టపరమైన వారసులు క్రయ దస్తావేజును వ్రాసి నమోదు చేయడంలో ఆలస్యం చేస్తున్నారని ఓ. ఎస్. నెంబరు 188/2002

కి సంబంధించిన రుణాన్ని చెల్లించడం ద్వారా షెడ్యూల్ ఆస్తిపై జప్తును మాఫీ చేయించాలని, మిగులు అమ్మకపు ప్రతిఫలాన్ని తన వద్ద నుండి స్వీకరించి తన పేరిట అమ్మకపు పత్రాన్ని నమోదు చేయాలని, అలా చేయకపోతే ఒప్పందపు నిర్దిష్ట అమలు కోసం దావా వేయవలసి వస్తుందని దానికి అయ్యే ఖర్చులు మరియు పర్యవసానాలను వేణుగోపాల రావు గారి చట్టపరమైన వారసులే భరించవలసి ఉంటుందని ఈ నోటీసులో మొదటి ప్రతివాది పేర్కొన్నారు.

9. తదనంతరం, తనకు అనుకూలంగా అమ్మకపు పత్రాన్ని నమోదు చేయవలసిందిగా ఆ కేసులోని ప్రతివాదులను ఆదేశించడం ద్వారా, తేదీ 14.08.2002 నాటి అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని నిర్దిష్టంగా అమలుపరచేట్లు చేయాలని కోరుతూ, మొదటి ప్రతివాది ఒంగోల్ సీనియర్ సివిల్ జడ్జి గారి ముందు O. S. నెంబరు 142 /2004 దావాను దాఖలు చేసినారు. ఈ దావాలో, జి. వేణుగోపాలరావు గారి భార్య మొదటి ప్రతివాది కాగా, ఇక్కడ అప్పీలుదారులు రెండవ మరియు 3వ ప్రతివాదులు. ఇక్కడి రెండవ ప్రతివాది అయిన కల్లూరి కొండయ్య మరియు ఇక్కడ 3వ ప్రతివాది భర్త అయిన ఎం. కోటేశ్వరరావు ఆ దావాలో వరుసగా 4వ మరియు 5వ ప్రతివాదులు.

10. కక్షిదారుల వాదనల ఆధారంగా, తన పరిశీలన కోసం ట్రయల్ కోర్ట్ ఈ క్రింది అంశాలను రూపొందించింది:

(ఎ) అమ్మకపు ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట అమలు అనే ఉపశమనానికి వాది అర్హత కలిగి ఉన్నారా?

(బి) ఏ ఉపశమనానికి అర్హులు?

11. కక్షిదారుల వాదనలు విన్న తరువాత మరియు రికార్డులో ఉన్న సాక్ష్యాలను పరిశీలించిన తరువాత, ట్రయల్ కోర్ట్ తేదీ 22.08.2007 న ఇచ్చిన తీర్పు మరియు డిక్రీ ద్వారా, వాది ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట అమలుకు తనకు అర్హత ఉందని నిరూపించడంలో విఫలమయ్యారని పేర్కొంది. తత్ఫలితంగా, దావాను పాక్షికంగా ఆమోదిస్తూ మరియు పాక్షికంగా కొట్టివేస్తూ, మొదటి ప్రతివాది జి. వేణుగోపాల రావునకు బయానా గా చెల్లించిన రూ. 4,00,000/- ల మొత్తాన్ని దావా వేసిన తేదీ నుండి చెల్లింపు చేసే తేదీ వరకు, సంవత్సరానికి 6 శాతం వడ్డీతో మొదటి ప్రతివాదికి చెల్లించాలని తీర్పు ఇవ్వడం జరిగింది. వాది మరియు ప్రతివాదులు తమ తమ ఖర్చులను తామే భరించాలని కూడా ఈ తీర్పులో చెప్పడం జరిగింది.

12. ట్రయల్ కోర్ట్ ఇచ్చిన తీర్పు మరియు డిక్రీతో వేధితుడు అయిన వాది (ఇక్కడ మొదటి ప్రతివాది) హైకోర్టు ముందు అప్పీల్ సూట్ నంబరు 45/2008 ను దాఖలు చేశారు. ప్రస్తుత వివాదాస్పద తీర్పు మరియు తేదీ 05.10.2010 నాటి తుది తీర్పు ద్వారా, ఈ అప్పీల్ ఆమోదించబడింది. ట్రయల్ కోర్టు తీర్పును త్రోసిపుచ్చుతూ మరియు వాది యొక్క దావాను ఆమోదిస్తూ ఈ తీర్పును ఇచ్చారు. మిగిలిన ఒప్పందపు ప్రతిఫలం నుండి ఓ. ఎస్. నెంబరు 233/2004 మరియు ఓ. ఎస్. నెంబరు 235/2004 లోని డిక్రీల మొత్తాన్ని ఒంగోల్ సీనియర్ సివిల్ జడ్జి గారి ముందు జమ చేయాలని, తదనంతరం, మిగిలిన మొత్తాన్ని మైనర్ల, అంటే అందులోని 2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులు (ఇక్కడ అప్పీలుదారులు) పేరుతో కోర్టులో జమ చేయాలని ఆ తరువాత, అందలి 2వ మరియు 3వ ప్రతివాది యొక్క సంరక్షకులు షెడ్యూల్ ఆస్తిని సక్రమంగా గుర్తించి క్రయ దస్తావేజు నమోదు చేయాలని, అలా చేయకపోతే న్యాయస్థానమే అమ్మకపు పత్రాన్ని నమోదు చేయాలని కూడా ఇందులో ఆదేశించడమైనది.

13. తదనంతరం, అప్పీలుదారుల వాదనలు వినలేదని పేర్కొంటూ అప్పీల్ దావా నంబరు 45/2008 లో తేదీ 05.10.2010 న ఇచ్చిన తీర్పును వెనక్కి తీసు కోవాలని కోరుతూ, మైనర్ అప్పీలుదారుల తరపున వారి అమ్మమ్మ ఏ. ఎస్. ఎం. పి. నెం. 2292/2010 ను హైకోర్టు ముందు దాఖలు చేశారు. అనేక అవకాశాలు ఇచ్చినప్పటికీ అప్పీలుదారుల తరపున ఎటువంటి ప్రతిస్పందన లేదని గుర్తించి ఆ ధరఖాస్తు యొక్క గుణాగుణములు పరిశీలించి తద్వారా సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ 151 సెక్షన్ కింద పై చెప్పిన తీర్పును వెనకకు తీసుకునే ప్రశ్న తలెత్తదు అని భావిస్తూ ఆ ధరఖాస్తును కొట్టివేయడమైనది.

14. హైకోర్టు ఇచ్చిన పై రెండు తీర్పులకు ప్రతిహతిస్తూ అప్పీలుదారులు ప్రస్తుత అప్పీల్ లను దాఖలు చేశారు.

15. కక్షిదారుల యొక్క వాద ప్రతివాదములను వినడం జరిగింది.

వాద ప్రతివాదములు:

6. మొదటి ప్రతివాది (దావాలోని వాది) దాఖలు చేసిన అప్పీల్ ను ఆమోదించడం లోనూ మరియు ఒప్పందపు నిర్దిష్ట అమలును ఆదేశిస్తు దావాను డిక్రీ చేయడంలోను హైకోర్టు పొరబడిందని అప్పీలుదారుల తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ఎ. సిరాజుద్దీన్ వాదించారు.

17. ఈ గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాది ఎల్లప్పుడూ తాను ఒప్పందంలోని తన భాధ్యతలను నిర్వర్తించడానికి సిద్ధంగానూ మరియు ఒప్పుదలతోనూ ఉన్నానని వాది రుజువు చేయాలని చెప్పడానికి **N.P.తిరుజ్ఞానం vs Dr. R. జగన్ మోహన్ రావు & ఇతరులు** (1995 (5) ఎస్సీసీ 115) కేసులో ఈ కోర్ట్ ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారం ఉంచినారు.

కానీ ప్రస్తుత కేసులో కేవలం రెండు పంక్తులలో ఈ మాటలు చెప్పడం తప్ప ఎల్లప్పుడూ ఒప్పందంలోని తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి తాను ఎల్లప్పుడూ సిద్ధంగా మరియు ఒప్పుదలతో ఉన్నానని మొదటి ప్రతివాది రుజువు చేయలేదని, పైగా ఆమె సాక్ష్యంలో చీఫ్ ఎగ్జామి నేషన్ లో కూడా ఇంకేమీ వివరాలు లేకుండా ఈ రెండు పంక్తులు మాత్రమే ఉన్నాయి అని , క్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడానికి అవసరమైన నిధులు తన వద్ద ఉన్నాయని చూపించడానికి ఏ విధమైన పత్రాలను ఆమె సమర్పించలేదని ట్రయల్ కోర్టు గమనించినట్లు కూడా, ఈ న్యాయవాది వాదించినారు.

18. వీరు **U.N. కృష్ణమూర్తి (**మరణించడం వలన**) వారి చట్టపరమైన వారసులు vs A.M. కృష్ణమూర్తి** (2022 SCC OnLine SC 840), **కేసులో ఈ కోర్ట్ ఇచ్చిన** తీర్పుపై కూడా ఆధారం ఉంచినారు.

ఇందులో ఇలా పేర్కొనబడింది:–

> "42.అందువల్ల, ప్రతివాది వాది ఒప్పందం అమలు చేసిన తేదీ నుండి డిక్రీ తేదీ వరకు ఒప్పందంలోని తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి తన సంసిద్ధతను నిరూపించడంలో విఫలమయ్యారని స్పష్టంగా తెలుస్తుంది, ఇది ఒప్పందపు నిర్దిష్ట అమలు అనే ఉపశమనం మంజూరు చేయడానికి ఒక ముందస్తు షరతు. అందువలన వాదికి ఒప్పందపు నిర్దిష్ట అమలు అనే ఉపశమనానికి అర్హత లేదని ఈ కోర్టు భావిస్తున్నది."

19. మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు గారు తన బాధ్యతను నిర్వర్తించారని, అయితే మొదటి ప్రతివాది ఒప్పందం ప్రకారం నిర్దేశించిన విధంగా మూడు నెలలలోపు మిగులిన అమ్మకం ప్రతిఫలం చెల్లింపునకు సంబంధించి ఒప్పందంలోని తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడంలో విఫలమయ్యారని వాదించారు. మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు అమ్మకపు ఒప్పందంపై సంతకం చేసిన తేదీ నుండి నాలుగు నెలల తర్వాత అంటే తేదీ 02.01.2003 న మొదటి ప్రతివాదికి తన మొదటి నోటీసును పంపినట్లు చెప్పబడింది. మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు షెడ్యూల్ ఆస్తిని కొలిచి, గుర్తించలేదని,

పైగా ఆ ఆస్తి ఓ. ఎస్. నెం. 188/2002 లో జప్తు చేయబడిందని పేర్కొంటూ మొదటి ప్రతివాది ప్రత్యుత్తరం నోటీసును పంపినట్లుగా కూడా చెప్పబడింది . ఈ నోటీసుకు ప్రతిస్పందనగా, మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు భూమిని కొలిచినట్లు పేర్కొంటూ, మిగిలిన ఒప్పందపు ప్రతిఫలంలోంచి మొత్తాన్ని డబ్బును ఓఎస్ నెం. 188/2002 కు జమ చేయమని మొదటి ప్రతివాదిని కోరారు. మొదటి ప్రతివాది పిడబ్ల్యు 1 గా తాను ఇచ్చిన సాక్ష్యంలో షెడ్యూల్ ఆస్తి సర్వే రాళ్లతో ఏర్పరిచిన నిర్దిష్టమైన సరిహద్దులలో ఉందని అంగీకరించినారు. మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు ఇచ్చిన ప్రత్యుత్తర నోటీసు తరువాత, మొదటి ప్రతివాది / వాది మిగిలిన అమ్మకం ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించలేదు మరియు 14 నెలల పాటు మౌనంగా ఉన్నారు, మరియు ఆస్తి ధర గణనీయంగా పెరిగినప్పుడు మాత్రమే ఆమె మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు యొక్క చట్టపరమైన వారసులకు (ఇక్కడ అప్పీలుదారులతో సహా) మరొక చట్టపరమైన నోటీసు ఇచ్చారు, తదనంతరం ఒప్పందపు నిర్దిష్ట అమలు కోసం దావా వేశారు. ఇప్పుడు, ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువ అనేక రెట్లు పెరిగింది మరియు ఇది సుమారు ప్రతి గడికు సుమారు రూ. 1,50,000/- అందువల్ల, 20 సంవత్సరాల జాప్యం తరువాత ఒప్పందంలో చెప్పబడిన ధరకే ఆ ఒప్పందపు పత్రాన్ని అమలు చేయమని అప్పీలుదారులను ఆదేశించడం వారికి అపారమైన నష్టాన్ని కలిగిస్తుంది. ఈ విషయంగా **నంజప్పన్ వర్సెస్ రామస్వామి & ఇతరులు కేసులో** ((2015) 14 SCC 341)ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారం ఉంచబడింది.

20. ఇంకా సీనియర్ న్యాయవాది ఈ విధంగా వాదించారు. గడికి 2,200/- రూ. ల చొప్పున విక్రయించటానికి 90 సెంట్ల భూమిని గురించి విక్రయ ఒప్పందం జరిగింది కానీ, ఈ దావా 50 సెంట్ల భూమి గురించి మాత్రమే దాఖలు చేశారు. నిర్దిష్ట ఉపశమన చట్టము సెక్షన్ 12 (1) ప్రకారం, తక్కువ మేర భూమి కోసం ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడానికి ప్రయత్నించడానికి వీలు లేదు. తన ఈ వాదనకు మద్దతుగా, ఈ సీనియర్ న్యాయవాది **జస్వీందర్ కౌర్ వర్సెస్ గుర్మీత్ సింగ్** (2017 (12) SCC 810) కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారం ఉంచారు .వీరు ఇంకా ఈ విధంగా వాదించారు. చట్ట పరంగా ఒకటవ వర్గపు వారసురాలు మరియు షెడ్యూల్ ఆస్తిలో నాలుగింట ఒక వంతు వాటాను కలిగి ఉండడం వలన అవసరమైన కక్షిదారు అయిన మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు గారి తల్లి దావాలో కక్షిదారుగా చేర్చబడలేదని, అలాంటి అవసర కక్షిదారు యొక్క పరోక్షంలో దావాను నిర్ణయించలేమని ట్రయల్ కోర్టు స్పష్టంగా తీర్పు ఇచ్చింది, అయితే హైకోర్టు ఈ అంశాన్ని విస్మరించింది. ఇక్కడ అప్పీలుదారులు మైనర్లు, హైకోర్టులో వారిని వారి అమ్మమ్మ

ప్రాతినిధ్యం వహిస్తున్నట్లు వాది చూపించారు. కానీ, అప్పీల్ ను వినడానికి తీసుకున్నప్పుడు, మైనర్ల తరపున ప్రాతినిధ్యం ఎవరూ వహించలేదు . మైనర్ల సంరక్షకుడు వారి ప్రయోజనాలను సమర్థవంతంగా కాపాడలేనప్పుడు, సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్, 1908 లోని ఆర్డర్ 32 రూల్ 11 ప్రకారం, న్యాయస్థానం తనంతట తానే కొత్త సంరక్షకుడిని నియమించి, ఆ తరువాత అప్పీల్ లో తీర్పు ఇవ్వడానికి ముందుకు సాగాలి. కానీ, ప్రస్తుత కేసులో, హైకోర్టు కేవలం చట్టబద్ధంగా నిలబడలేని ఒక పక్షం అప్పీల్ ను పరిష్కరించడానికి ముందుకు సాగింది.

21. పై వాదనలను ప్రతిహతిస్తూ , ప్రతివాదుల తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ సి. మోహన్ రావు, రికార్డులో ఉన్న సాక్ష్యాలను సూక్ష్మంగా పరిశీలించిన తరువాత ఆమోదించిన వివరణాత్మక తీర్పును దృష్టిలో ఉంచుకుని ప్రస్తుత సివిల్ అప్పీల్ ను ఖర్చులతో కొట్టివేయవలెనని వాదించారు. ఈ సీనియర్ న్యాయవాది ఇంకా ఈ విధంగా వాదించారు, మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు 90 సెంట్ల భూమికి సంబంధించి మొదటి ప్రతివాదితో విక్రయ ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారు. ఈ 90 సెంట్లలో, అతను శ్రీమతి బాల్సా అల్వేలు మాగమ్మ వద్ద నుండి కొనుగోలు చేసిన 50 సెంట్ల భూమికి మాత్రమే యజమాని, తక్కిన 40 సెంట్ల భూమికి సంబంధించి అతడు బాల్సా అల్వేలు మాగమ్మతో తనకు విక్రయ ఒప్పందం ఉందని పేర్కొన్నారు. మొత్తం 90 సెంట్ల భూమిని మొదటి ప్రతివాదికి గడికి Rs.2200/- రూ. రేటుతో విక్రయించడానికి అంగీకరించారు. మొదటి ప్రతివాది రూ. 4,00,000/- లను బయానాగా చెల్లించారు . ఒప్పందం తేదీ నుండి 3 నెలల్లోపు ఈ 90 సెంట్ల భూమిని కొలిచి సరిహద్దులను నిర్ణయించాలని ఈ ఒప్పందం ప్రత్యేకంగా నిర్దేశించింది. అయితే, మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు ఒప్పందంలో నిర్దేశించిన విధంగా భూమి సరిహద్దులను నిర్ణయించలేదు. అంతేకాకుండా, ఒప్పందం తేదీ 14.11.2002 నాటి నుండి మూడు నెలలు పూర్తయిన వెంటనే మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు తనకి దగ్గర బంధువులు అయిన ఈ దావాలోని 4 మరియు 5 ప్రతివాదులకు ఒక్కొక్కరికి 25 సెంట్ల భూమి కి సంబంధించి రెండు సాధారణ తనఖాలను ఏర్పరచారు. ఈ వాస్తవాలను మొదటి ప్రతివాది నుండి దాచిపెట్టి, మిగిలిన ఒప్పందపు ప్రతిఫలమైన రూ. 7,88,000/- చెల్లించాలని కోరుతూ 02.01.2003 తేదీ నాటి చట్టపరమైన నోటీసు జారీ చేశారు. మొదటి ప్రతివాది ఈ నోటీసుకు సమాధానమిస్తూ, భూమిని కొలిచి, ఒప్పందం ప్రకారం సరిహద్దులు నిర్ణయించిన తర్వాత మిగిలిన ఒప్పందపు ప్రతిఫలం మొత్తాన్ని చెల్లిస్తామని సూచించారు. ఈ సమాధానంలో, మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావుపై ch. సుబ్బయ్యమ్మ డబ్బు వసూలు గురించి దావా వేసి ఈ ఆస్తిని అటాచ్ చేసినట్లు తనకు తెలుసునని

కూడా మొదటి ప్రతివాది పేర్కొన్నారు. మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావును ఈ ఆస్తిని జప్తు నుంచి విడిపించాలని కోరడం కూడా జరిగినది. మిగిలిన ఒప్పంద ప్రతిఫలం చెల్లించడానికి తాను ఎప్పుడూ సిద్ధంగా ఉన్నానని కూడా మొదటి ప్రతివాది ఇందులో పేర్కొన్నారు.

శ్రీమతి అల్వేలు మాగమ్మ పైన పేర్కొన్న 40 సెంట్ల భూమిని మూడవ వ్యక్తికి విక్రయించడం వలన, మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు 50 సెంట్ల భూమిని మాత్రమే మొదటి ప్రతివాదికి విక్రయించగలరు. ఈ పరిస్థితులలో, మొదటి ప్రతివాది 50 సెంట్ల భూమికి సంబంధించి మాత్రమే అమ్మకపు ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పాటింపు కోసం దావా వేశారు. దావా విచారణ సమయంలో, మొదటి ప్రతివాది యొక్క భర్తను పిడబ్ల్యు 1 గా విచారించినారు, అప్పుడు అతను తనకు మరియు తన భార్యకు మిగిలిన మొత్తాన్ని చెల్లించడానికి తగిన అవకాశాలు ఉన్నాయని మరియు వారు ఇరువురు ఒప్పందంలో తమ బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి ఎల్లప్పుడూ సిద్ధంగా ఉన్నారని పేర్కొన్నారు. "అమ్మకపు ఒప్పందం తేదీ నాటికి లేదా మూడు నెలల గడువు ముగిసిన తేదీ నాటికి వారు Rs.11,88,000/- కలిగి ఉన్నారని చూపించడానికి ఎటువంటి పత్రాలు కోర్టుకు దాఖలు చేయబడలేదు" అనడంలో ట్రయల్ కోర్టు పొరబడింది" అని కూడా ఈ న్యాయవాది వాదించారు.

విశ్లేషణః

22. పార్టీల తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాదుల యొక్క వాద ప్రతివాదాలను మేము జాగ్రత్తగా పరిశీలించాము మరియు మొత్తం రికార్డులను పరిశీలించాము. మా ముందు ఉన్న అప్పీల్ లలో ఉన్న ఏకైక పరిష్కార అంశం ఏమిటంటేః-

> **మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు మరియు అతని చట్టపరమైన వారసులు (ఇక్కడ అప్పీలుదారులతో సహా) ఆస్తిని కొలిచేందుకు మరియు గుర్తించడానికి సంబంధించి తమ బాధ్యతను నిర్వర్తించడంలో విఫలమయ్యారని పేర్కొంటూ, మొదటి ప్రతివాది యొక్క అప్పీల్ను అనుమతించడం మరియు నిర్దిష్ట అమలు కోసం దావాను డిక్రీ చేయడంలో హైకోర్టు సమర్థనీయమా?, అయితే ఇక్కడ మొదటి ప్రతివాది మిగులిన అమ్మకం ప్రతిఫలంను చెల్లించడం ద్వారా ఒప్పందంలో తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి ఎల్లప్పుడూ సంసిద్ధతతో మరియు ఒప్పుదలతో ఉన్నారా?**

23. మొదటగా, నిర్దిష్ట ఉపశమన చట్టము, 1963 లోని సెక్షన్ 16 (సి) (దాని వివరణతో పాటు) పరిధిలోనికి ప్రస్తుత కేసు వస్తున్నందున ఇది ఈ కేసుకు సంబంధించిన నిబంధన అని మేము పేర్కొనాలనుకుంటున్నాము, హైకోర్టు కూడా ఇలాగే పేర్కొన్నది. నిర్దిష్ట ఉపశమన చట్టము నకు 2018 సంవత్సరంలో జరిగిన సవరణలో బాగంగా సెక్షన్ 16కి కూడా సవరణలు జరిగినవి . **కట్టా సుజాత రెడ్డి v. సిద్ధంశెట్టి ఇన్ఫ్రా ప్రాజెక్ట్స్ (పి) లిమిటెడ్ & ఇతరులు** ((2023) 1 ఎస్సీసీ 355), కేసులో ఈ కోర్టు యొక్క 3-న్యాయమూర్తుల ధర్మాసనం ఈ విధంగా స్పష్టం చేసినది.

ఇది కేవలం విధానపరమైన చట్టం కాదు, కానీ దీని పనితీరును ప్రభావితం చేయగల గణనీయమైన సూత్రాలను కలిగి ఉంది, అందువల్ల, ఈ సవరణ సంభావ్య స్వభావం కలిగి ఉంది మరియు ఇది అమలులోకి వచ్చుటకు ముందు జరిగిన లావాదేవీలకు ఇది వర్తించదు. అందువల్ల, ప్రస్తుత కేసులో, 2018 సవరణకు ముందు ఉన్న సెక్షన్ 16 వర్తిస్తుంది, ఎందుకంటే ఈ కేసు 2002 సంవత్సరం నాటిది. అప్పుడు ఉన్న సెక్షన్ 16 (2018 సవరణకు ముందు) క్రింద చెప్పబడుతున్నది:-

"16. ఉపశమనమునకు వ్యక్తిగతమైన అడ్డంకులు —క్రింద చెప్పబడిన వ్యక్తికి ఒప్పందపు నిర్దిష్ట అమలు ఇవ్వబడకూడదు –

(ఎ) ఒప్పందపు ఉల్లంఘనకు పరిహారాన్ని పొందే హక్కు లేని వ్యక్తి; లేదా

(బి) ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడానికి అశక్తుడు లేదా ఒప్పందపు ముఖ్యమైన షరతును అతను ఉల్లంఘించడం ద్వారా అతని యొక్క ఒప్పందపు బాధ్యత అమలు కాకుండుట లేదా మోసపూరితముగా ఒప్పందం యెడల ప్రవర్తించడం లేదా ఉద్దేశ పూర్వకంగా ఒప్పందానికి ఉద్దేశించిన విషయానికి భిన్నంగా లేదా విఘాతంగా వ్యవహరించిన వ్యక్తి; లేదా

(సి) ప్రతివాది నిరోధించిన లేదా రద్దు పరచిన ఒప్పందపు అంశాలు మినహా, తను అమలు పరచాల్సిన ఒప్పందం యొక్క ముఖ్యమైన బాధ్యతలను నెరవేర్చడానికి తాను ఎప్పుడూ సిద్ధంగానూ మరియు ఒప్పుదాలతోనూ ఉన్నానని రుజువు చేయడంలో విఫలమైన వ్యక్తి.

వివరణ.— ఈ క్లాజ్ (సి) కి సంబంధించి –

(i) ఒక ఒప్పందంలో డబ్బు చెల్లింపు ఉన్నట్లయితే, తప్పనిసరిగా డబ్బును ప్రతివాదికి ఇవ్వజూపడం లేదా కోర్టు ఆదేశించినప్పుడు తప్ప కోర్టులో జమ చేయడం వాదికి అవసరం లేదు;

(ii) వాది ఒప్పందపు నిజమైన నిర్మాణం ప్రకారం దానిని అమలు చేయడానికి సంసిద్ధత మరియు సుముఖత తెలియ జేయాలి."

24. పైన పేర్కొన్న సెక్షన్ ను పరిశీలించినప్పుడు, 2018 సవరణకు ముందు, సెక్షన్ 16 లోని క్లాజ్ (సి) వాదికి నిర్దిష్ట కాంట్రాక్ట్ పనితీరుకు అర్హత ఉందని స్పష్టం చేసింది, అతను, ఒప్పందం ప్రకారం తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి ఎల్లప్పుడూ సిద్ధంగానూ మరియు సుముఖంగానూ ఉన్నాడని మరియు క్లాజ్ (సి) కి జతచేయబడిన వివరణ ప్రకారం , డబ్బు చెల్లింపుకు సంబంధించిన ఒప్పందంలో, వాది వాస్తవానికి ప్రతివాదికి డబ్బును జమ చేయవలసిన అవసరం లేదని, మరియు అతను ఒప్పందాన్ని నెరవేర్చినట్లు, లేదా దాని నిజమైన నిర్మాణానికి అనుగుణంగా నిర్వహించడానికి సిద్ధంగా ఉన్నాడని, తెలిపితే చాలని స్పష్టం చేసింది.

25. సెక్షన్ 16 (సి) గురించిన చర్చలోకి మరింత లోతుగా ప్రవేశించే ముందు, ఈ నిబంధన యొక్క చరిత్రను కొంచెం పరిశీలించాలనుకుంటున్నాము. 1877 నాటి పాత నిర్దిష్ట ఉపశమన చట్టము నిర్దిష్ట అమలు కోసం దాఖలు చేసిన దావాలో సంసిద్ధత మరియు సుముఖతను నిర్ధారించడం గురించి ఎటువంటి స్పష్టమైన నిబంధనను కలిగి లేదు, కానీ ఇది మన దేశ అధికారిక శాసనము. 1928 వ సంవత్సరములోనే **అర్దేషిర్ హెచ్. మామా వర్సెస్ ఫ్లోరా సాస్సూన్ (AIR 1928 PC 208) కేసులో** ప్రీవీ కౌన్సెల్ వారు **భారత దేశ చట్టములో** సంసిద్ధత మరియు సుముఖత గురించిన స్పష్టమైన నిబంధన ఏదీ లేదని గమనించి భారతదేశపు మరియు ఇంగ్లాండ్ దేశాల చట్టాలలోని అవసరాలు సమానమేనని తీర్మానించినారు.

26. ప్రస్తుత కేసులో, నిర్దిష్ట ఉపశమన చట్టము, 1963 (ఇకపై దీనిని 'చట్టము' గా వ్యవహరిస్తాము) లోని సెక్షన్ 16 (సి) గురించి చర్చిస్తున్నప్పుడు, ఒప్పందంలోని తన వాది యొక్క భాధ్యతను ఒప్పందం తేదీ నుండి విచారణ తేదీ వరకు నిర్వహించడం అవసరమని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. కేవలం అమలు కాలాన్ని నిర్దేశించడం వల్ల స్థిరాస్తుల విక్రయం గురించిన విషయంలో ఆ నిర్దేశన ఆవశ్యక లక్షణం కాదని మరియు ముఖ్యంగా స్థిరాస్తుల అమ్మకం విషయంలో సాధారణంగా ఒప్పంద కాల నిర్ణయం ఆ ఒప్పందం యొక్క ఆవశ్యక లక్షణం కానే కాదని ఇది స్థిరపరచబడిన చట్ట సూత్రమని హైకోర్టు అభిప్రాయబడినది . ఇంకా సెక్షన్ 16 (సి) కు ఇచ్చిన వివరణ ప్రకారం , ఒప్పందంలోని తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి తాను ఎల్లప్పుడూ సుముఖతతోనూ మరియు

సంసిద్ధతతో ఉన్నానని వాది తెలపాలని కూడా పేర్కొంది. ఒప్పందంలో తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి తాము సుముఖతతోనూ మరియు సంసిద్దతతోనూ ఉన్నానని తన వాద పత్రములో పేర్కొన్నట్టుగా హైకోర్ట్ గమనించినది అంతే కాకుండా ఆమె తరపున సాక్ష్యమిచ్చిన ఆమె భర్త వాది మిగిలిన అమ్మకపు ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడానికి సంబంధించి ఒప్పందంలోని తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి ఎల్లప్పుడూ సంసిద్ధతతో ఉన్నట్లుగానూ ప్రతివాదులు తమ బాధ్యతలను నిర్వర్తించనట్లుగానూ చెప్పడం జరిగింది. ఈ సందర్భంగా వాది యొక్క సంసిద్దత మరియు సుముఖత గురించిన సాక్ష్యము ట్రయల్ కోర్ట్ ముందు 1 నుండి 3 వ ప్రతివాదుల తరపున హాజరైన న్యాయవాదిచే ప్రతిహతింపబడలేదని హై కోర్ట్ గమనించినది. ఒక వాస్తవాన్ని సాక్షి పేర్కొన్నప్పుడు అది ప్రతిహత్తించబడనట్లైతే దానిని అంగీకరించినట్లు చెప్పవచ్చు. విక్రయ దస్తావేజు నమోదు సమయంలో సరిగా లెక్కించడం కోసం భూమిని కొలవాలని ఒప్పుదల అయినట్టుగా పిడబ్ల్యు2 (ఒప్పందం పత్రపు లేఖరి) స్పష్టంగా చెప్పడం జరిగింది. ఒప్పందపు పత్రములోని అంశాలను పిడబ్ల్యు1 మరియు పిడబ్ల్యు2 సాక్ష్యములతో కలిపి పరిశీలించినప్పుడు 3 నెలల లోగా భూమిని కొలిచి, హద్దులు నిర్ణయించకపోతే, విక్రయ పత్రాన్ని నమోదు చేయడం వీలు కాదని తెలుస్తున్నది, అందువల్ల, మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలం విషయమే పరిశీలనకు రాదు . మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు లేదా అతని చట్టపరమైన వారసులు (ఇక్కడ అప్పీలుదారులతో సహా దావాలోని ప్రతివాదులు) భూమిని కొలిపించి హద్దులు నిర్ణయించవలసిన తమ బాధ్యతను నిర్వహించలేదని , కానీ వాది మిగిలిన విక్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లింపు చేయడానికి ఎల్లప్పుడూ సిద్దముగానూ మరియు సుముఖతతో ఉన్నట్లుగా రుజువు చేశారని ఇది ఈ చట్టములోని సెక్షన్ 16 (సి) లో ముఖ్యమైన ఆవశ్యక అంశం అని హై కోర్ట్ అభిప్రాయపడినది. ఈ అంశాలన్నిటిని ట్రయల్ కోర్ట్ పరిగణించలేదని, సాక్ష్యాలను చట్టములోని సెక్షన్ 16 (సి) పరిధిలో పరిశీలించలేదని కూడా , హై కోర్ట్ అభిప్రాయపడినది.

27. **సయ్యద్ దస్తగిరి వర్సెస్ టి. ఆర్. గోపాలకృష్ణ శెట్టి** ((1999) 6 SCC 337) కేసులో, ఈ విధంగా నిర్దేశన జరిగింది,

సెక్షన్ 16 (సి) లోని భాషకు నిర్దిష్ట పదజాలం అవసరం లేదు, కానీ వాది ఒప్పందంలో తన భాధ్యతను నిర్వర్తించాడని లేదా ఎల్లప్పుడూ నిర్వర్తించడానికి సిద్ధంగా ఉన్నాడని సూచించడం మాత్రమే చేయాలి. కాబట్టి, "సంసిద్ధత మరియు సుముఖత" పాటింపు అక్షరం మరియు రూపంలో కాకుండా ముఖ్యార్థంలోనూ మరియు సారాంశంలోనూ ఉండాలి.”

28. **అనిగ్లేస్ యోహానన్ వర్సెస్ రామ్లతా & ఇతరులు** ((2005) 7 SCC 534) కేసులో ఈ కోర్ట్ ఈ విధంగా పేర్కొన్నది:-

> "11. సాధారణ పరిజ్ఞానంలో సంసిద్ధత మరియు సుముఖత అనే మాటలకు భాష్యం ఏంటంటే ఒప్పందము అమలు కాకపోవడంలో వాది యొక్క తప్పు ఏమీ లేదని , ప్రతివాది దానిని వదిలి వేసి ఉండకపోతే అతడు దానిని అమలు చేసే మనోవైఖరిని , శక్తిని కూడా కలిగి ఉన్నాడని తెలుపగలగడం అని కోర్ట్ వి. అంబర్గేట్, నాటింగ్హామ్ మరియు బోస్టన్ మరియు ఈస్టర్న్ జంక్షన్ రైల్వే కంపనీ . [(1851) 117 ER 1229:17 QB 127] కేసులో లార్డ్ కాంప్ బెల్ అభిప్రాయపడినారు.
>
> 12. ఒప్పందపు నిర్దిష్టమైన అమలు యొక్క ప్రయోజనాన్ని ఆశించే ఏ వ్యక్తి అయినా, సర్వదా తన ప్రవర్తన తప్పు బట్టలేని విధంగా ఉండడం వలన తాను నిర్దిష్టమైన ఉపశమనానికి అర్హుడని వ్యక్త పరచగలగాలి , అనేది వివరణ (ii) తో పాటు సెక్షన్ 16 (సి) యొక్క ప్రాథమిక సూత్రం. ఈ అంశము వ్యక్తిగత నిషేధాన్ని విధిస్తున్నది. అతని వాద పత్రాన్ని పరిశీలించినప్పుడు అది వ్యక్త పరుస్తున్న అతని ప్రవర్తన అతడు ఉపశమనానికి అర్హుడు అని తెలిపితే కోర్ట్ అతనికి ఉపశమనాన్ని నిరాకరించకూడదు."

29. మా అభిప్రాయంలో మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు మరియు అతని చట్టపరమైన వారసులు (ఇక్కడి అప్పీలుదారులతో సహా దావాలో ప్రతివాదులు) ఆస్తి యొక్క హద్దులు నిర్ణయం చేయడం అనే ఒప్పందపు బాధ్యతను నిర్వహించడంలో విఫలమయ్యారని, వాది మిగిలిన విక్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడమనే తన ఒప్పంద బాధ్యతను నెరవేర్చడానికి ఎప్పుడూ సుముఖతతో మరియు సంసిద్దతతో ఉన్నాడని తద్వారా ఈ చట్టపు సెక్షన్ 16 (సి) యొక్క ప్రాథమిక ఆవశ్యకతను రుజువు చేశారని హైకోర్టు సరైన నిర్దారణ చేసినది.

30. పైన ఉటంకించిన అనిగ్లేస్ యోహానన్ తీర్పు, మరియు హైకోర్టు యొక్క నిర్దారణలను బట్టి వాది తన యొక్క ఒప్పందపు బాధ్యతలను నెరవేర్చడానికి ఎల్లప్పుడూ సంసిద్దతతోనూ మరియు సుముఖతతోనూ ఉండడం అనేది చట్టము యొక్క సెక్షన్ 16 (సి) క్రింద ప్రాథమిక ఆవశ్యకత. ఈ కేసు యొక్క వాస్తవాలను బట్టి వాది (ఇక్కడి మొదటి ప్రతివాది) ఎల్లప్పుడూ మిగిలిన క్రయ

ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడానికి సంసిద్ధతతోనూ మరియు సుముఖతతోనూ ఉన్నారని స్పష్టమవుతుంది. మూడు నెలల్లోగా మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని కొలిపించి, హద్దులు నిర్ణయించాలని మరియు వాది (ఇక్కడి మొదటి ప్రతివాది) మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించాలని క్రయ ఒప్పందంలో స్పష్టంగా చెప్పబడి ఉన్నది. తాను 50 సెంట్ల భూమికి మాత్రమే యజమాని అన్న విషయం దాచి , మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు 90 సెంట్ల భూమిని విక్రయించడానికి ఒప్పుకున్నట్లుగా తెలుస్తున్నది. తర్వాత , అతను భూమిని కొలిచి హద్దులు నిర్ణయించడంలో కూడా విఫలమయ్యాడు. అదే సమయంలో వాది (ఇక్కడి మొదటి ప్రతివాది) యొక్క ప్రవర్తన తప్పు పట్టలేని విధంగా ఉన్నది. ఆమె రూ. 4,00,000/- ల సొమ్మును బయానాగా ఇచ్చినారు. మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు భూమిని కొలిచి హద్దులు నిర్ణయించడంలో విఫలమైనప్పుడు, వాది (ఇక్కడి మొదటి ప్రతివాది) మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడమనే ప్రశ్నే తలెత్తదు. పైగా వాది ఒప్పందంలో సంతకం చేసినప్పటి నుండి ఆమె ఎప్పుడూ మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడానికి సంసిద్ధతతోనూ మరియు సుముఖతతోనూ ఉన్నట్లుగా ఆమె యొక్క వాదము , ప్రవర్తన మరియు ఆమె భర్త ఇచ్చిన సాక్ష్యం తెలుపుతున్నాయి.

31. మొదటి ప్రతివాది (వాది) వద్ద మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలం చెల్లించడానికి తగినంత సొమ్ము లేదని అప్పీలుదారుల యొక్క వాదన. కానీ, ముందు గుర్తించిన విధంగా మొదటి ప్రతివాది మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలం చెల్లించడానికి ఎల్లప్పుడూ సంసిద్ధతతోనూ మరియు సుముఖతతోనూ ఉన్నారు. **గోమతినాయగం పిళ్ళై & ఇతరులు వర్సెస్ పళనిస్వామి నాడార్** ((1967) 1 SCR 227) **కేసులో, బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా లిమిటెడ్ వర్సెస్ జంషెడ్జీ ఎహెచ్ చినోయ్ మరియు చినోయ్ అండ్ కంపెనీ** ((1949) LR 77 IA 76) కేసులో ప్రీవీ కౌన్సెల్ వారు ఇచ్చిన తీర్పును ఉటంకిస్తూ ఈ న్యాయస్థానం ఇచ్చిన తీర్పులో ఈ కేసుకు సంబంధమైన అంశం ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నది:

> "18. ....బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా లిమిటెడ్ వర్సెస్ జంషెడ్జీ ఎహెచ్ చినోయ్ అండ్ చినోయ్ అండ్ కంపెనీ [(1949) ఎల్ఆర్ 77 ఐఎ 76] కేసులో ప్రీవీ కౌన్సిల్ వారు షేర్ల అమ్మకపు ఒప్పందపు నిర్దిష్టమైన అమలును ఆమోదించారు. ఒప్పందంలో తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడంలో వాది యొక్క సంసిద్ధత మరియు సుముఖత గురించిన ప్రశ్న విషయంగా ఈ తీర్పు యొక్క 91 పేరాలో లార్డ్ మాక్డెర్మోట్ ఈ విధంగా అభిప్రాయపడినారు.

"మొదటి ప్రతివాది తన స్వంతానికే కొనుగోలు చేస్తున్నానని, తన వద్ద ధర చెల్లించడానికి తగినంత డబ్బు లేదని, దానిని సేకరించడానికి తగు ఖచ్చితమైన ప్రయత్నాలు కూడా నిరాకరణ సమయానికి తాను చేసి ఉండలేదని చెప్పడం నిజమే. కానీ కొనుగోలుదారు తన సంసిద్ధతను మరియు సుముఖతను రుజువు చేయడం కోసం లావాదేవీని పూర్తి చేయడానికి తన ఆర్థిక ప్రణాళికలను గురించి తెలపడం గానీ డబ్బుని చూపించడం గానీ చేయాల్సిన అవసరం లేదు""

కాబట్టి అప్పీలుదారుల యొక్క పైన చెప్పిన వాదనను పరిశీలించినప్పటికీ, వాది మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడం అనే ఒప్పందంలోని తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి ఎల్లప్పుడూ సంసిద్ధతతోనూ మరియు సుముఖతతోనూ ఉన్నానని రుజువు చేయగలిగినందు వలన, ఈ వాదనలో ఏమీ సారాంశం లేదు.

32. ఈ కేసును ముగించే ముందు, ఈ క్రయ ఒప్పందంలో సమయ పాలన ఆవశ్యక లక్షణమా కాదా అన్న విషయం గురించి విశదపరచాలన్నది మా ఆకాంక్ష. ఇదే విధమైన విషయాన్ని పరిశీలిస్తూ , స్థిరాస్తుల అమ్మకం విషయంలో సమయ పాలన అనేది ఆవశ్యక లక్షణం అనే పురోభావన ఏదీ లేదని, కానీ ఒప్పందంలో అభివ్యక్తమైన నిబంధనలను బట్టి , ఆస్తి యొక్క స్వభావాన్ని బట్టి మరియు చుట్టి ఉన్న పరిస్థితులను బట్టి సముచితమైన సమయంలో ఒప్పందం అమలు చేయబడాలని భావించవచ్చు, అని పూర్వం చాంద్ రాణి వర్సెస్ కమల్ రాణి, ((1993) 1 SCC 519) కేసులో వెలిబుచ్చిన అభిప్రాయాన్ని **సిద్దంశెట్టి ఇన్ఫ్రా ప్రాజెక్ట్స్ (పి) లిమిటెడ్ (పైన పేర్కొన్న) కేసులో** ఈ న్యాయస్థానం పునరుద్ఘాటించినది.

33. కానీ పైన చెప్పిన సిద్ధంశెట్టి కేసులోని వాస్తవాలు ప్రస్తుత కేసులోని వాస్తవాలకు పూర్తిగా వేరేగా ఉన్నాయి. ఆ తీర్పులోని సంబంధిత అంశం ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నది:

"33. మొదటగా ఒప్పందంలోని 3వ అంశం రెండు భాగాలుగా ఉన్నట్లుగా కోర్టు గమనించింది. మొదటి భాగం కొనుగోలుదారు యొక్క బాధ్యతలను నిర్దేశిస్తుంటే, రెండవ భాగం కొనుగోలుదారుడు కావాల్సిన ధృవపత్రాలను అందించవలసిన బాధ్యతను నిర్దేశిస్తుంది. ఈ రెండు బాధ్యతలు నిర్దేశింపబడిన మూడు నెలల సమయంలో పూర్తి కావాల్సిన ఆవశ్యకత ఉన్నప్పటికీ , ఈ రెండు బాధ్యతలలో

గణనీయమైన బేధం ఉన్నది. అమ్మకం దారులకు సంబంధించి ఆదాయపు పన్ను మినహాయింపు ధృవీకరణ పత్రం మరియు వ్యవసాయ ధృవీకరణ పత్రం మొదలైన ధృవీకరణ పత్రాలను అందించడం అనేది వారి బాధ్యత. ఈ బాధ్యతలను నెరవేర్చకపోతే పర్యవసానం ఏమిటి అనేది నిర్వచించబడలేదు. కానీ కొనుగోలుదారుడు మొత్తం క్రయ ప్రతిఫలాన్ని మూడు నెలల్లోగా చెల్లింపు చేయాలనే బాధ్యతను వహించాలి. ఈ ఒప్పందపు అంశము, ఈ చెల్లింపు బాధ్యతను కాల పరిమితిలో నిర్వర్తించకపోయినట్లైతే బయనా సొమ్మును జప్తు చేయవచ్చనే షరతును కూడా విధిస్తున్నది.

34. దీనికి సంబంధించి, చాంద్ రాణి వర్సెస్ కమల్ రాణి [చాంద్ రాణి వర్సెస్ కమల్ రాణి, (1993) 1 ఎస్. సి. సి. 519] కేసులో ఈ కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా తీర్పు ఇచ్చింది: (SCC p. 528, పేరా 25)

> "25. పైన చెప్పిన న్యాయ దృష్టాంతాలను విశ్లేషించినప్పుడు స్థిరాస్తుల విక్రయానికి సంబంధించి సమయపాలన ఆవశ్యక లక్షణం అని పురోభావన ఏదీ లేదని స్పష్టమవుతుంది. కానీ సమయపాలన ఆవశ్యక లక్షణం కాకున్నా ఈ క్రింది షరతులు స్పష్టమైతే సహేతుకమైన సమయంలో ఒప్పందం అమలు కావాలని భావించవచ్చు:
>
> 1. ఒప్పందపు షరతులు స్పష్టంగా ఉన్నప్పుడు;
> 2. ఆస్తి యొక్క స్వభావంను బట్టి; మరియు
> 3. చుట్టుముట్టి ఉన్న పరిస్థితులను బట్టి, ఉదాహరణకు: ఒప్పందం యొక్క లక్ష్యం."
>
> ---.......

73. పైన పేర్కొన్న విషయాలను బట్టి కొనుగోలుదారు నిర్ణీత వ్యవధిలో ఒప్పందంలోని తన బాధ్యతలను నిర్వర్తించడానికి సంసిద్ధుడుగా లేడని అందువలన మొత్తం ఒప్పందం అమలు అనే ఉపశమనాన్ని మంజూరు చేయలేమని , మేము సురక్షితంగా నిర్ణయించవచ్చు."

34. పైన ఉదహరించిన సిద్ధంశెట్టి కేసులోని తీర్పు భాగాన్ని పరిశీలించినప్పుడు, కొనుగోలుదారు మరియు విక్రేత ఇద్దరూ మూడు నెలల్లోపు తమ తమ బాధ్యతలను నెరవేర్చాలని ఒప్పందం నిర్దేశించిందని స్పష్టమవుతుంది. కానీ, మూడు నెలల్లోపు విక్రేత యొక్క బాధ్యతలను (కొన్ని పత్రాలను సమర్పించడం) పాటించకపోతే, ఎటువంటి పర్యవసానాలు పేర్కొనబడలేదు; అయితే, మరోవైపు, మూడు నెలల్లోపు కొనుగోలుదారు యొక్క బాధ్యతలను (మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడం) నిర్వర్తించకపోతే బయానా సొమ్ము మొత్తం జప్తు చేయబడుతుంది. నిర్ణీత కాల వ్యవధిలో ఒప్పందంలోని తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడానికి కొనుగోలుదారు సంసిద్ధంగాను , సుముఖంగానూ లేకపోవడం వల్ల మొత్తం ఒప్పందానికి సంబంధించి నిర్దిష్ట అమలు ఉపశమనాన్ని ఇవ్వడానికి కోర్ట్ నిరాకరించింది. అయితే, ప్రస్తుత కేసులో చూడాల్సిన విషయం ఏమిటంటే, 14.08.2002 నాటి అమ్మకపు ఒప్పందం ప్రకారం విక్రేత (మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు) మూడు నెలల్లోపు భూమిని కొలిచి, హద్దులు నిర్ధారించాల్సిన అవసరం ఉంది, ఆ తరువాత, కొనుగోలుదారు (ఇక్కడి మొదటి ప్రతివాది/వాది) మిగులు అమ్మకపు ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించాల్సి ఉంటుంది. కాబట్టి, మూడు నెలల్లోపు మిగిలిన అమ్మకపు ప్రతిఫలం చెల్లించడమనే కొనుగోలుదారు బాధ్యత నెరవేర్చడం అనేది మూడు నెలలలోపు భూమిని కొలిచి హద్దులు నిర్ధారించడమనే విక్రేత యొక్క బాధ్యత నెరవేర్చడంపై ఆధారపడి ఉంటుందని స్పష్టంగా గమనించవచ్చు.

35. అందువల్ల, విక్రేత మూడు నెలలలోపు షెడ్యూల్ భూమిని కొలిచి, హద్దులు నిర్ధారించకపోతే, కొనుగోలుదారు (ఇక్కడి మొదటి ప్రతివాది/వాది) అమ్మకపు పత్రాన్ని నమోదు చేయించుకోవడం అసాధ్యం అని, అందువల్ల, మిగిలిన అమ్మకపు ప్రతిఫలం చెల్లించే విషయము తలెత్తదని నిరూపితమైనది. పిడబ్ల్యు1 మరియు పిడబ్ల్యు2 సాక్ష్యాలతో పాటు అమ్మకపు ఒప్పందంలోని విషయాలను పరిశీలించినప్పుడు హై కోర్ట్ కూడా దీనిని గమనించింది. అంతేకాకుండా, పైన పేర్కొన్నట్లుగా, విక్రేత (మరణించిన జి. వేణుగోపాలరావు) భూమిని కొలిచి, హద్దులు నిర్ధారించడం అనే తన బాధ్యతలను నిర్వర్తించడంలో విఫలమయ్యారని స్పష్టమవుతుంది, అయితే కొనుగోలుదారు (ఇక్కడి మొదటి ప్రతివాది/వాది) మిగిలిన క్రయ ప్రతిఫలాన్ని చెల్లించడానికి ఎల్లప్పుడూ సంసిద్ధంగానూ మరియు సుముఖంగానూ ఉన్నారు. ఒప్పందం యొక్క షరతులను ని ర్దిష్టంగా అమలు చేయనప్పుడు సమయ పాలన ఆవశ్యక లక్షణం అయ్యే ప్రశ్న తలెత్తదు. ఈ విధంగా, ఈ కేసులోని వాస్తవాలను పైన పేర్కొన్న సిద్ధంశెట్టి కేసులోని వాస్తవాల నుండి వేరు చేయవచ్చు. ఈ కారణాల వల్ల ఈ కేసులో సమయ పాలన ఆవశ్యక లక్షణమని అప్పీలుదారులు అనలేరు.

36. పైన పేర్కొన్న విషయాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, మొదటి ప్రతివాది దాఖలు చేసిన అప్పీలు ఆమోదించడంలోనూ మరియు నిర్దిష్టపు అమలు కోసం దాఖలు చేసిన దావాను డిక్రీ చేయడంలోనూ హైకోర్టు తీర్పు సమర్థనీయమని భావించి, వారి నిర్ధారణలను ఇందు మూలంగా బలపరుస్తున్నాము. ప్రస్తుత అప్పీళ్లలో ఏ విధమైన యోగ్యత లేని కారణంగా అవి కొట్టివేయబడవలెను.

37. తదనుగుణంగా, రెండు అప్పీళ్లు కొట్టివేయబడినవి, మరియు హైకోర్టు ఇచ్చిన తేదీ 05.10.2010 నాటి తీర్పు మరియు తేదీ 10.12.2010 నాటి ఉత్తర్వు ఇందుమూలంగా స్థిరపరడబడినవి. అయితే, కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు స్థితిగతుల వలన ఖర్చులకు సంబంధించి మేము ఎటువంటి ఉత్తర్వు ఇవ్వడం లేదు.

, న్యాయమూర్తి.
(కృష్ణ మురారి)

, న్యాయమూర్తి.
(సంజయ్ కరోల్)

న్యూ ఢిల్లీ;
18 ఏప్రిల్, 2023