

2024(1) THCR

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము హైదరాబాద్.

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి కె. సురేందర్

I.A.No.3/2023

మరియు

A.S.No.149/2011

తీర్పు తేదీ 21.02.2024

చోసుగురి శ్రీశైలం

వర్రెస్

అల్లె రవీందర్

పూర్వపు ఉదహరించిన తీర్పులు:

1 ఎఐఆర్ ఆన్లైన్ 2022 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం. 998

2 ఎఐఆర్ 2022 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం 3884

3 ఎఐఆర్ ఆన్ లైన్ 214 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం 197

4 ఎఐఆర్ 1999 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం 3381

5 ఎఐఆర్ ఆన్లైన్ 2013 ఎ పి 149

6 (2015) 14 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం కేసులు 450

7 (2020) 13 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం కేసులు 773

8 (2005) 6 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం 733

9 2010 ఎస్ సి జె 831 (డిబి)

అప్పీలు దారు తరపున : శ్రీ వెంకటేశ్వర్లు గుమ్మడి తరపున శ్రీ ప్రతాప్ నారాయణ్ సంఘ్

సీనియర్ న్యాయవాది ప్రాతినిధ్యం వహించారు

ప్రతివాది తరపున : శ్రీ వేదుల వెంకట రమణ

తీర్పు:

- 1, ఈ అప్పీల్ దావా O.S.No.722/2006 లో, 23.11.2010 నాటి మూడవ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి, రంగా రెడ్డి జిల్లా ఎల్.బి.నగర్ లో జారీ చేసిన తీర్పు మరియు డిక్రీకి బాధితుడై దాఖలు చేయబడింది, దీనిలో వాది దాఖలు చేసిన దావా డిక్రీ చేయబడింది.
2. అప్పీలుదారు విచారణ న్యాయస్థానం లో ప్రతివాది. విచారణ న్యాయస్థానం లో వాది అయిన ఇక్కడి ప్రతివాది నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావా వేశారు.
3. సౌలభ్యం కోసం, ఇకపై పార్టీలను విచారణ న్యాయస్థానం ముందు అసలు దావాలో సూచించిన విధంగా సూచించబడతారు.
4. వాది కేసు ప్రకారం, ప్రతివాది నెం.3 యొక్క స. నెం.344/ఎఎ లో ఎ. 1.11 గుంటల భూమి స.నెం. 349/ఎ లో 0.3 గుంటల భూమి మొత్తం కొలిస్తే మహేశ్వరం మండలానికి చెందిన ఎ.2.33 గుంటల భూమికి సంబంధించి తేదీ 05.03.2005 నాటి EX.A1 అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని అమలు చేశాడు. ప్రతివాది షెడ్యూల్డ్ ఆస్తిని ఎకరానికి రూ.8,50,000 కు విక్రయించడానికి అంగీకరించాడు మరియు మొత్తం ప్రతిఫలం రూ. 24,01,250/- కు చేరుకుంది.
5. 05.03.2005 మరియు 05.06.2005 తేదీల నాటి Ex.A2 మరియు A3 లను ప్రతివాది అమలు చేశారు మరియు జారీ చేయబడిన చెక్కులను కూడా ప్రతివాది నగదు చేసుకొన్నారు. Ex.A4 అనేది వాది దాఖలు చేసిన అసలు బ్యాంక్ వివరణ. భూమిని సర్వే చేయించాలని మరియు రూ.10,01,250/- ల మిగులు అమ్మకపు ప్రతిఫలాన్ని తీసుకోవాలని వాది ప్రతివాదికి విజ్ఞప్తి చేసినప్పటికీ, ప్రతివాది రిజిస్ట్రేషన్ ను వాయిదా వేశాడు.
6. వాది లీగల్ నోటీసు జారీ చేశాడు మరియు దాని కార్యాలయ ప్రతి Ex.A6 గా గుర్తించబడింది. భూమిని రిజిస్టర్ చేయడానికి ప్రతివాది స్పందించడంలో విఫలమైనందున, 05.03.2005 నాటి ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం మరియు స్వాధీనం చేసుకున్న ఆస్తిని పంపిణీ చేయాలని కోరుతూ దావా వేయబడింది
7. విచారణ న్యాయమూర్తి, రికార్డులో ఉన్న మౌఖిక మరియు డాక్యుమెంటరీ సాక్ష్యము పరిశీలించి, దావాను వాదికి అనుకూలంగా డిక్రీ చేశారు. తీర్పు తేదీ నుండి 30 రోజులలోపు మిగిలిన అమ్మకపు ప్రతిఫలాన్ని జమ చేయమని వాదిని ఆదేశించారు. వాది మరియు ప్రతివాది సక్రమమైన అమ్మకపు పత్రాన్ని అమలు చేయడం ద్వారా ఆస్తిని నమోదు చేయడంలో విఫలమైనట్లయితే, వాది న్యాయస్థానం యొక్క ప్రక్రియ ద్వారా అమలు చేయడానికి న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించడానికి స్వేచ్ఛ కలిగి ఉన్నాడని ఆదేశించారు.

8. శ్రీ.పి.ఎన్. సంఘి, అప్పీలుదారు/ప్రతివాది తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది, ప్రతివాది దాఖలు చేసిన వ్రాతపూర్వక వివరణలో, Ex.A1 అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడాన్ని పూర్తిగా తిరస్కరించారని వాదించారు. సీనియర్ న్యాయవాది సాక్షుల సాక్ష్యాలను ఈ న్యాయస్థానం దృష్టికి తెస్తూ, ప్రతివాది/వాది తన సాక్ష్యములో Ex.A1 వాది మరియు ప్రతివాది మధ్య ఆస్తిని అభివృద్ధి చేయడానికి భాగస్వామ్య దస్తావేజు పద్ధతిలో ఉందని అంగీకరించారని వాదించారు. దావా భూమి అభివృద్ధి కోసం పి,డబ్ల్యూలు 2 నుండి 4 లు మొత్తాలను విరాళంగా ఇచ్చారని వాది అంగీకరించాడు, అందువల్ల, నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావా ను స్వీకరించే విషయము తలెత్తదు.

9. Ex.A1 అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని నిలుపలేక పోయినప్పుడు, విచారణ న్యాయస్థానం నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం డిక్రీని మంజూరు చేయడంలో తప్పు చేసిందని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. అతను గౌరవనీయ సర్వోన్నత న్యాయస్థానం ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారపడ్డారు. యు.ఎన్.క్రిష్ణమూర్తి (మరణించినందున) వారసుల ద్వారా వర్సెస్ ఎ. ఎమ్ కృష్ణమూర్తి<sup>1</sup> కేసులో పేరా 33 నుండి 38 లను ప్రస్తావించారు. ఆయన అయిల్యుట్ యదునాథ్ నంబియార్ వర్సెస్ పి.శ్రీధరన్<sup>2</sup> కేసులో తీర్పుపై కూడా ఆధారపడ్డారు. మరియు తీర్పులోని పేరా 9 పై ఆధారపడ్డారు.

10. ప్రతివాది యొక్క నిర్దిష్ట విషయం ఏమంటే ఆస్తి యొక్క విస్తీర్ణం ఎ. 2.33 గుంటలు అని న్యాయవాది వాదించారు. అయితే, సాక్షులను విచారించినప్పుడు ఆస్తి పరిధి ఎ. 2.32 గుంటలు అని అంగీకరించారు. కానీ ఆస్తి ఎ. 2.32 గుంటలను అని సూచించడానికి విరుద్ధంగా ఉంది మరియు క్లెయిమ్ ఎ.2.33 గుంటలు మేర ఉంది. అటువంటప్పుడు, విచారణ న్యాయస్థానం నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాను డిక్రీ చేసి తప్పు చేసింది. ఇంకా ఆ ఆస్తి కుటుంబ ఆస్తి అని, ప్రతివాది కుటుంబ సభ్యులు దాఖలు చేసిన డిక్రీని భరించినందున, నిర్దిష్ట పనితీరు డిక్రీని భరించినందున డిక్రీ ని మంజూరు చేయడం తప్పు మరియు దానిని రద్దు చేయాలి అని అతను సీనియర్ న్యాయవాది విన్నవించారు. ఈ క్రింది తీర్పులపై ఆధారపడ్డాడు;

ఐ) పెమ్మడ ప్రభాకర్ వర్సెస్ యంగ్ మెన్స్ వైశ్య అసోసియేషన్<sup>3</sup>; బలరాజ్ తనేజా మరియు ఇంకొకరు సునీల్ మదన్ మరియు ఇంకొకరు<sup>4</sup>; మిడికోడి సరస్వతి వర్సెస్ మండల్ రెవెన్యూ ఆఫీసర్, నాగర్కర్నూల్ మండల్; కేదారిసెట్టి ఆత్మారామ్ వర్సెస్ ఎన్.శీతరామరాజు; మెస్సర్స్ తన్నయి జ్యువెల్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ మరియు ఇంకొకరు వర్సెస్ సిహెచ్ శ్రీశైల కుమారి మరియు ఇంకొకరు<sup>5</sup> మరియు మధ్యప్రదేశ్ రాష్ట్రము వర్సెస్ సోమి సింగ్ మరియు ఇంకొకరు.

11. సీనియర్ న్యాయవాది ఇంకా వాదిస్తూ, రంగా రెడ్డి జిల్లా ఎల్.బి.నగర్ వద్ద గల జిల్లా ఐదవ అదనపు న్యాయమూర్తి ఒ,ఎస్.నెం.121/2014, తేదీ 24.08.2023 నాటి తీర్పు మరియు డిక్రీ యొక్క సర్టిఫైడ్ కాపీని స్వీకరించడానికి దాఖలు చేసిన అదనపు సాక్ష్యంగా అనుమతించ వలెనని

మరియు ఆ పత్రాన్ని రికార్డు లో భాగంగా పరిశీలించవలెనన్నారు. దావా షెడ్యూల్ ఆస్తికి సంబంధించి విభజన మరియు విడి స్వాధీనం కోసం ఆ దావా దాఖలు చేయబడింది.

12. మరోవైపు, వాది తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ వేదుల వెంకట రమణ, ప్రతివాది తరపున న్యాయవాదిని నియమించు; 'కొన్నపాటికి కేసు వాస్తవాల గురించి చెప్పటానికి సాక్షి బోనులోకి ప్రవేశించలేదని మరియు అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని తిరస్కరించారని విన్నవిస్తారు. ఇంకా, ఇతర సాక్షులను విచారించలేదు. సాక్ష్యము సమర్పించడం ద్వారా ప్రతివాది కేసు నిరూపించబడనంతవరకు, తిరస్కరణ ఉపశమనం కలిగించదు. దావా లో ఎసిఎస్ 3.3 గుంటలను కేసు ప్రాపర్టీగా ప్రస్తావించారు, అయితే, క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ సమయంలో, సాక్షి ఎ. 2.32 గుంటలు అని పేర్కొన్నారు. ఆ వ్యత్యాసం వల్ల ఎటువంటి ఫలితం ఉండదు. అదనపు సాక్ష్యమునకు సంబంధించి నంతవరకు, 2014 సంవత్సరంలో విభజన మరియు ప్రత్యేక స్వాధీనం కోసం దాఖలు చేసిన దావాకు ప్రస్తుత కేసులో ఎటువంటి పరిణామం ఉండదు, ఎందుకంటే ఈ దావాను 2011 లోనే నిర్ణయించారు. ఈ పరిస్థితులలో, అప్పీల్ తిరస్కరించబడాలి. తన వాదనలకు మద్దతుగా, అతను ఈ క్రింది తీర్పులపై ఆధారపడ్డారు. గుర్మిత్ సింగ్ భాటియా వర్సెస్ కిరణ్ కాంత్ రాబిన్సన్ మరియు ఇతరులు<sup>7</sup>; కస్తూరి వర్సెస్ అయ్యంపెరుమల్ మరియు ఇతరులు<sup>8</sup>; ముంబై

<sup>6</sup>(2015) 14 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం కేసులు 450

<sup>7</sup> (2020) 13 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం కేసులు 773

<sup>8</sup> (2005) 6 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం కేసులు 733

ఇంటర్నేషనల్ ఎయిర్పోర్ట్ ఫ్రైవేట్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ రీజెన్సీ కన్వెన్షన్ సెంటర్ మరియు హోటల్స్ ఫ్రైవేట్ లిమిటెడ్ మరియు ఇతరులు<sup>9</sup>.

13. ప్రధాన దావాలోని ప్రతివాది, తనకు బాగా తెలిసిన కారణాల వల్ల తనను లేదా తన తరపున ఎటువంటి సాక్షిని విచారించలేదు. ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది సాక్షులను క్రాస్ ఎగ్జామిన్ చేశారు. క్రాస్-ఎగ్జామినేషన్లో తలెత్తిన ఆరోపణల వ్యత్యాసాల ఆధారంగా, ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది విచారణ న్యాయస్థానం తీర్పును తిప్పి రాయాలని కోరారు.

14. ఎగ్జిబిట్ ఎ 1 అమ్మకపు ఒప్పంద అమలు పరిశీలన కోసం తలెత్తే కీలకమైన విషయము ఆ పత్రంపై వాది సంతకం చేయలేదని వాదించారు. ఆ వాదన ప్రతివాదికి ఏ విధంగానూ ఉపయోగపడదు. కొనుగోలుదారు సంతకం చేయకపోతే, విక్రేత సాక్షుల సమక్షంలో పత్రంపై సంతకం చేసినప్పుడు, కొనుగోలుదారు అమ్మకపు ఒప్పందంపై సంతకం చేయకపోవడం వల్ల ఎటువంటి

ఫలితం ఉండదు. ఒక్క మాటలో ప్రతివాది తరపున సీనియర్ న్యాయవాది వాదన ఏమిటంటే ఎగ్జిబిట్ ఎ 1 ని ప్రతివాది అమలు చేయలేదని, మళ్ళీ, తిరిగి పత్రం ఎగ్జిబిట్ ఎ 1 అమ్మకపు ఒప్పందం యొక్క రూపం లో లేదని అది ఆస్తి అభివృద్ధి కోసం భాగస్వాముల మధ్య ఒప్పందం అని ఈ కారణంగా, నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావా నిర్వహించబడదని వాదించారు. ఎగ్జిబిట్ ఎ 1 ను చదివితే అది స్పష్టంగా ఆస్తి అమ్మకం కోసం పార్టీల మధ్య ఒక ఒప్పందం అని తెలుస్తుంది.

15. ప్రతివాది కేసును విభేదించి నప్పటికీ, సాక్షి బోనులోకి(విటెన్ బాక్స్) ప్రవేశించడంలో లేదా ఎగ్జిబిట్ ఎ 1 ను అమలు చేయకపోవడం గురించి తన వాదనకు మద్దతుగా సాక్షులను విచారించడంలో విఫలమయ్యారు లేదా ఎగ్జిబిట్ ఎ 1 పై కనిపించే సంతకం ప్రతివాదిది కాదని చెప్పడానికి చేతి వ్రాత నిపుణుల అభిప్రాయం కోసం పత్రాలను పంపడానికి ఎటువంటి చర్యలు తీసుకోలేదు.

<sup>9</sup> 2010(5) ఎస్ సి జె 831 (డిబి)

అటువంటి పరిస్థితులలో, ప్రతివాది కేసుకు వ్యతిరేకంగా ప్రతికూల నిర్ణయాన్ని వ్రాయాలి మరియు వ్రాతపూర్వక వివరణలో అతని విషయము తప్పు.

16. అదనపు సాక్ష్యంగా ఎల్.బి. నగర్ లోని ఐదవ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి , రంగారెడ్డి జిల్లా యొక్క ఫైల్ పై 24.08.2023 తేదీ 24.08.2023 నాటి ఒ.ఎస్.నెం. 121లో తీర్పు మరియు డిక్రీ యొక్క ధృవీకరించబడిన కాపీని స్వీకరించడానికి 2023 యొక్క ఐ.ఎ.నెం.3 ఫైల్ చేయబడింది. సిపిసి యొక్క ఆర్డర్ 49 రూల్ 27 క్రింది విధంగా ఉంది:

“27. అప్పీలేట్ న్యాయస్థానంలో అదనపు సాక్ష్యము సమర్పించడం.- (1) అప్పీల్ చేసిన పక్షాలకు అప్పీలేట్ న్యాయస్థానంలో మౌఖికంగా లేదా డాక్యుమెంటరీగా అదనపు సాక్ష్యాలను సమర్పించే హక్కు ఉండదు. అయితే -

(ఎ) ఏకోర్టు డిక్రీ నుండి అప్పీల్ దాఖలు చేయబడిందో ఆ కోర్టు అంగీకరించవలసిన సాక్ష్యాన్ని అంగీకరించుటకు నిరాకరించినప్పుడు - లేదా -

(ఎ) అదనపు సాక్ష్యాలను సమర్పించాలని కోరుకునే పక్షం, తగిన శ్రద్ధ వహించినప్పటికీ, అటువంటి సాక్ష్యము తన పరిజ్ఞానంలో లేదని లేదా తగిన శ్రద్ధ వహించిన తరువాత, కూడా ఏ డిక్రీకి వ్యతిరేకంగా అప్పీల్ చేశారో ఆ డిక్రీ జారీ చేసే సమయంలో అటువంటి సాక్ష్యాన్ని సమర్పించలేకపోయినప్పుడు, - లేదా -

(బి) అప్పీలేట్ న్యాయస్థానం తీర్పు ప్రకటించడానికి వీలుగా ఏదైనా పత్రాన్ని సమర్పించాలని లేదా ఎవరైనా సాక్షిని విచారించాలని కోరినప్పుడు లేదా ఏదైనా ఇతర గణనీయమైన కారణం వల్ల, అప్పీలేట్ న్యాయస్థానం అటువంటి సాక్ష్యాన్ని అనుమతించవచ్చు లేదా పత్రాన్ని సమర్పించడానికి లేదా సాక్షిని పరిక్షించడానికి అనుమతించవచ్చు.

(2) అప్పీలేట్ న్యాయస్థానం అదనపు సాక్ష్యాన్ని సమర్పించడానికి అనుమతించినప్పుడల్లా, న్యాయస్థానం దాని అనుమతి కారణాన్ని నమోదు చేస్తుంది.”

17. ఆస్తిపై హక్కులను క్లెయిమ్ చేస్తున్న ప్రతివాది మరియు అతని కుటుంబ సభ్యుల మధ్య విభజన దావాకు సంబంధించిన తీర్పును గుర్తించాలని కోరారు. 2014లో ఆ కేసు నమోదైంది. ఆ ఆస్తి కుటుంబంలోని ఇతర సభ్యులకు కూడా చెందినదని సమర్థతకలిగిన సివిల్ న్యాయస్థానం కనుగొన్నప్పటికీ, అది విచారణ న్యాయస్థానం తీర్పును రద్దు చేయడానికి ఆధారం కాదు. స్పష్టంగా, నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం ప్రశ్నార్థకమైన దావా 2006 సంవత్సరంలో దాఖలు చేయబడింది మరియు 23.11.2010 న తీర్పు ఇవ్వబడింది. అయితే, విభజన దావా 2014లో దాఖలు చేయబడింది. ఈ పరిస్థితులలో, ఆ పత్రాన్ని సిపిసి యొక్క ఆర్డర్ 41 రూల్ 27లో పేర్కొన్న ఏ వర్గాలకు లోబడి ఉండదు కాబట్టి అదనపు సాక్ష్యము రూపంలో పత్రాన్ని అనుమతించుటకు ఈ న్యాయస్థానం అనుకూలంగా లేదు. తదనుగుణంగా, రంగారెడ్డి జిల్లా ఐదవ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి ఎల్.బి.నగర్ వద్ద దాఖలు చేసిన ఫైలుపై 2014 నాటి 24.08.2023 నాటి ఒ.ఎస్.నెం.121 లో తీర్పు మరియు డిక్రీ యొక్క ధృవీకరించబడిన కాపీని అదనపు సాక్ష్యముగా స్వీకరించాలనే అభ్యర్థన తిరస్కరించబడింది.

18. ఈ న్యాయస్థానం, 11.09.2023 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా అప్పీల్లో చేరడానికి ప్రతిపాదిత ప్రతివాదులు దాఖలు చేసిన దరఖాస్తులను తోసిపుచ్చింది. వారి వాదన ఏమిటంటే, వారు 2014 నాటి ఒ.ఎస్.నెం.121 డిక్రీ ప్రకారం సంబంధిత ఆస్తికి చట్టబద్ధమైన వారసులు మరియు ఆస్తిపై హక్కు కలిగి ఉన్నారు. అని గౌరవ సర్వోన్నతన్యాయస్థానం గుర్మిత్ సింగ్ భాటియా వర్సెస్ కిరణ్ కాంత్ రాబిన్సన్ మరియు ఇతరులు కేసు (పైన పేర్కొన్న) ఈ క్రింది విధంగా నిర్ణయించింది :

“అమ్మకపు ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం వేసిన దావాలో, విక్రేత మరియు ఎవరికి అనుకూలంగా విక్రయించడానికి ఒప్పందం అమలు చేయబడిందో ఆ వ్యక్తుల మధ్య ఉన్న వివాదాన్ని మాత్రమే పరిశీలించాలి మరియు ఇతర పార్టీలు ఎవరైనా ఆస్తి హక్కును మరియు స్వాధీనాన్ని పొందరా లేదా అనే విషయాన్ని నిర్ణయించడం న్యాయస్థానానికి తగినది కాదు.”

19. ఈ న్యాయస్థానం, ప్రస్తుత అప్పీల్ లో, ఏవైనా ఇతర పక్షాలు దావా ఆస్తిపై ఏవైనా హక్కులు లేదా వ్యక్తిగత హితాలను (ఇంటరెస్ట్) పొందరా అని నిర్ణయించదు. శాసనమునకు అనుగుణంగా తమ

హక్కులను పరిరక్షించుకోవడానికి ఆదేశాల అమలుకు ఆటంకం కలిగించడమే ఆసక్తిగల పార్టీలకు తగినది.

20. ఫలితంగా, అప్పీల్ దావా తిరస్కరించబడింది. పర్యవసానంగా, ఈ అప్పీల్ దావాలో ఏవైనా పెండింగ్ లో ఉన్న వివిధ విషయముల దరఖాస్తులు మూసివేయబడ్డాయి.