

2024(3)THCR

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము, హైదరాబాద్  
గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి కె.సురేందర్

రెండవ అప్పీలు నెం.1713/2011

తీర్పు తేదీ : 14.08.2024

G.S.N. ప్రసాద్

వర్యాన్

జి. మధుసూదన రెడ్డి మరియు ఇతరులు

**తీర్పు:**

దిగువ రెండు కోర్టులలో వాది విఫలమైనందున, ప్రస్తుత రెండవ అప్పీలును దాఖలు చేశాడు.

1. ట్రయల్ కోర్టులో అప్పీలుదారుడు వాదిగా మరియు ప్రతివాదులు ప్రతివాదులుగా ఉన్నారు. సౌలభ్యం కొరకు, ఇకపై ఆయా పక్షాలను ట్రయల్ కోర్టులో సూచించిన విధంగా సూచిస్తాను. O.S.No.1715/2003 లో జారీ చేయబడిన తీర్పు మరియు డిక్రీని ప్రశ్నిస్తూ, వాది AS.No.259/2009 దాఖలు చేశారు.

2. షెడ్యూలు ఆన్టిపై వాది యొక్క శాంతియుత స్వాధీనానికి ప్రతివాదులు జోక్యం చేసుకోకుండా నిరోధించడానికి శాశ్వత నిషేధాన్ని మంజూరు చేయాలని వాది దావా దాఖలు చేశారు. వాది షెడ్యూల్ ఆన్టి ప్లాట్ నెం. 7 లో ఒక భాగం.

3. సంక్షిప్తంగా, వాది కేసు ఏమిటంటే, బంజారా హిల్స్ లోని షేక్సేట్ గ్రామంలోని రోడ్ నంబర్ 2, పాత సర్వే నంబర్ 129/71 (కొత్త నంబర్ 144)లో 1,479 చదరపు గజాలను కమల్ నుండి 5.9.1968 (Ex.A1) తేదీన రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ కింద కొనుగోలు చేశాడు. తదనంతరం, మున్సిపల్ కార్పొరేషన్ రోడ్డు విస్తరణ కోసం 257 చదరపు గజాలను స్వాధీనం చేసుకుంది, మిగిలిన 1,222 చదరపు గజాలు వాదికి వదిలేశారు.

4. వాది పేర్కొన్న భూమి ఎక్కడ ఉందో తమకు తెలియదని ప్రతివాదులు పేర్కొన్నారు. 5.9.1968 తేదీనాటి సేల్ డీడ్ ప్రకారం ప్రతివాదులు కొనుగోలు చేసిన భూమిలో భాగంగా దావా

ఆస్తిని వాది పొరపాటున క్లెయిమ్ చేశారని వారు వాదించారు. వాది సేల్ డీడ్లోని భూమిలో దావా ఆస్తి భాగం కాదని, బదులుగా ప్లాట్ నంబర్ 7లోని Acs.3.15 గుంటలలో భాగమని ప్రతివాదులు వాదించారు. జూబ్లీ హిల్స్ లోని వారి ప్లాట్ నంబర్ 18 (Acs.3.36 గుంటలు) ను నాలా అభివృద్ధి కోసం ప్రభుత్వం వారి పూర్వీకుడు నారాయణ్ భవనాని కి కేటాయించింది. ప్లాట్ నంబర్ 18 తరువాత రద్దు చేయబడి, ప్లాట్ నంబర్ 7 తో భర్తీ చేయబడింది, దీనిని ప్రతివాది నంబర్ 3 భర్తకు ఇచ్చారు.

5. సిండికేట్ బ్యాంకు నుంచి రూ.25 లక్షల రుణం పొందేందుకు Exs-A1 కింద తన ఆస్తిని తాకట్టు పెట్టానని, కానీ దానిని తిరిగి చెల్లించలేదని వాది పేర్కొన్నారు. తత్ఫలితంగా, బ్యాంకు/రుణదాత రికవరీ కొరకు రుణ రికవరీ ట్రిబ్యూనల్ ముందు OA నెం.1279/1999 కేసును దాఖలు చేశారు. తనఖా పెట్టిన ఆస్తుల అమ్మకానికి ట్రిబ్యూనల్ తుది ఆదేశాలు జారీ చేసి, ఎగ్జిక్యూషన్ వారెంట్ జారీ చేసింది.

6. ప్రతివాదులు 3 నుంచి 5 వరకు క్లెయిమ్ పిటిషన్ నెం.31/2004 ను OAలో దాఖలు చేశారు, క్లెయిమ్ పిటిషన్ లో బ్యాంకు, వాది లను ప్రతివాదులుగా చేర్చారు. ఆస్తి యొక్క స్థానం యొక్క ప్రాముఖ్యతను గుర్తించిన ట్రిబ్యూనల్, భూమిని గుర్తించడానికి మరియు నివేదిక(Ex.B 2).ను సమర్పించడానికి సర్వే మరియు భూ సంస్కరణల డిప్యూటీ డైరెక్టర్ను నియమించింది. సర్వేయర్ ఒక న్యాయవాది-కమిషనర్, పక్షాలు మరియు వారి సలహాదారుల సమక్షంలో ఆస్తిని గుర్తించడానికి ప్రయత్నించాడు. వాది చూపించిన ఆస్తి క్రయపత్రము (Ex. A1) కింద కొనుగోలు చేసిన భూమితో సరిపోలడం లేదని నివేదిక తేల్చింది. సర్వేయర్ మరియు కమిషనర్ తమ కనుగొన్న విషయాలకు మూడు కారణాలు చెప్పడంతో వాది భూమిని గుర్తించలేమని నిర్ధారణకు వచ్చారు. ప్రతివాదుల క్లెయిమ్ పిటిషన్ ను అనుమతిస్తూ సర్వేయర్ నివేదికను ఆమోదించారు. వాది చూపించిన ఆస్తి క్రయపత్రము (Ex.A1) కింద కొనుగోలు చేసినది కాదని ట్రిబ్యూనల్ తేల్చింది. దీంతో వాది తన సొంత భూమిని గుర్తించడంలో విఫలమయ్యారు.

7. కమల్ నుండి వాది కొనుగోలు చేయడానికి ముందే పార్టీల (ప్రతివాదులు మరియు కమల్ - విక్రేత) మధ్య వ్యాజ్యం జరిగింది. 3 నుండి 5 వరకు ప్రతివాదులకు కమల్ తో వ్యాజ్యం చరిత్ర ఉంది, దావాలో (OS.No.118/1968) నారాయణ భవనాని దావా ఆస్తిని క్లెయిమ్ చేశారు, ఫలితంగా అతనికి అనుకూలంగా డిక్రీ వచ్చింది.

8. OS.No.1715/2003 లోని ప్రతివాదులు సివిల్ అప్పీల్ నం. 5024/91 (Ex.B19) లోని సుప్రీంకోర్టు తీర్పుపై ఆధారపడ్డారు, ఇది సర్వే నం. 144 లోకి ముందుకు వచ్చిన 16 గుంటల కొలతలు కలిగిన త్రిభుజాకార భాగాన్ని ఇక్కడ ప్రతివాదులు - అంటే, కమల్ స్వాధీనంలో ఉండాలని మరియు వారి ఆస్తిగా పరిగణించాలని పేర్కొంది. ఈ భాగంపై వాది/ప్రతివాదికి ఎటువంటి హక్కు లేదని మరియు సర్వే నం. 151/4 లోని ప్లాట్ నం. 7 లోని భూమి 3 నుండి 5 (Ac.2.39 గుంటలు) ప్రతివాదులకు చెందుతుందని తీర్పు మరింత స్పష్టం చేసింది.

9. సర్వే నంబర్ 151/4లోని ప్లాట్ నంబర్ 7 మరియు సర్వే నంబర్ 144 పక్కపక్కనే ఉన్నాయి. అందువల్ల, ప్రతివాదులు త్రిభుజాకార భూమితో పాటు, సర్వే నంబర్ 151/4 లో ప్లాట్ నెం 7 కి సంబంధించిన భూమిపై వాది ఎటువంటి దావా వేయలేరని ప్రతివాదులు వాదించారు. సర్వే నెంబర్ 151/4లోని ప్లాట్ నంబర్ 7తో వాది కు ఎలాంటి సంబంధం లేదు - ఎందుకంటే అతని స్థలం సర్వే నంబర్ 144, పాత సర్వే నంబర్ 129/71లో ఉంది మరియు కమల్ తన ప్లాట్ యొక్క స్థానాన్ని తప్పుగా చూపించాడు.

10. సర్వే నంబర్ 144 లేదా ప్లాట్ నంబర్ 7 యొక్క హక్కును సుప్రీంకోర్టు లేదా మరేదైనా కోర్టు తనకు అనుకూలంగా ప్రకటించిందని చూపించే ఎటువంటి రికార్డును వాది అందించలేదని ప్రతివాదులు వాదించారు.

11. పై వాదనల ఆధారంగా, ట్రయల్ కోర్టు ఈ కింది అంశాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుంది.

"వాది కి శాశ్వత ఇంజంక్షన్ అర్హత ఉందా?"

12. పాత సర్వే నంబర్ 129/71 (కొత్త సర్వే నంబర్ 144) యజమాని అయిన కమల్ అనే విక్రేత తప్పుడు సరిహద్దు సంఖ్యలు మరియు స్థానాన్ని అందించడం ద్వారా ఆ స్థలాన్ని వాదికి విక్రయించాడని ప్రతివాదులు పేర్కొన్నారు. వారు సివిల్ అప్పీల్ నంబర్ 5024/91లోని సుప్రీంకోర్టు తీర్పు (ఎగ్జిబిట్ B19)పై ఆధారపడ్డారు. తీర్పు ఆధారంగా, OS.No.1715లోని ప్రతివాదులు సర్వే నంబర్ 144 లేదా ప్లాట్ నంబర్ 7 యొక్క తన హక్కును సుప్రీంకోర్టు లేదా మరే ఇతర కోర్టు తనకు అనుకూలంగా గుర్తించిందని చూపించే ఏ రికార్డును సమర్పించడంలో వాది విఫలమయ్యాడని వాదించారు. తత్ఫలితంగా, సర్వే నంబర్ 144 యొక్క తన హక్కును నిరూపించడానికి లేదా ప్లాట్ నంబర్ 7 తనకు అనుకూలంగా ప్రకటించబడిందని వాది ఎటువంటి ఆధారాలను అందించలేదు.

13. ట్రయల్ కోర్టు యొక్క పరిశీలన మరియు ఫలితాలు:

ఇరు పక్షాలు రికార్డు చేసిన సాక్ష్యాలను ట్రయల్ కోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకుంది. ట్రయల్ కోర్టు ప్రకారం, ప్రధాన సాక్ష్యం ప్రకారం, ఎగ్జిబిట్స్ B1 మరియు B2 కింద వాది అందించిన సరిహద్దుల ఆధారంగా వాది క్లెయిమ్ చేసిన ప్లాట్‌ను గుర్తించలేమని సూచించింది. వాది తన స్థలం యొక్క స్థానం గురించి ఎటువంటి సమాచారం లేదని మరియు వాది ఎప్పుడూ దావా షెడ్యూల్ ఆన్లైన్ స్వాధీనం చేసుకోలేదని లేదా అనుభవించలేదని సురక్షితంగా ఊహించవచ్చని కోర్టు తేల్చింది.

14. అంతేకాక, వాది వాది షెడ్యూల్ ఆన్లైన్ యొక్క గుర్తింపును నిరూపించడంలో విఫలమయ్యాడని మరియు మూడవ ప్రతివాది భర్త ప్రారంభించిన దావా ప్రొసీడింగ్స్ తో సహా భౌతిక వాస్తవాలను దాచిపెడుతూ కోర్టును ఆశ్రయించాడని, ఇది సుప్రీం కోర్టు వరకు వెళ్లి Ex .B 4 కింద తీర్పుతో ముగిసిందని కోర్టు అభిప్రాయపడింది. ట్రిబ్యూనల్ ముందు OA ప్రొసీడింగ్స్ ఫలితాలను కూడా వాది దాచిపెట్టారు మరియు Ex.B 2 ప్లాన్ కింద తాను అందించిన సరిహద్దులకు సంబంధించి క్షేత్రస్థాయిలో ప్లాట్ను గుర్తించడంలో విఫలమయ్యారు. తత్ఫలితంగా, ట్రయల్ కోర్టు శాశ్వత ఇంజంక్షన్ కు సమానమైన ఉపశమనానికి వాది అర్హుడు కాదని నిర్ధారించి, దావాను కొట్టివేసింది.

15. ఆ తీర్పుతో బాధపడుతూ, AS.No.259/2009 ను XI అదనపు చీఫ్ జడ్జి (FTC), సిటీ సివిల్ కోర్టు, హైదరాబాద్ కోర్టు ముందు దాఖలు చేశారు. వాది కి ఎలాంటి స్థలం లేదనేది ప్రతివాదుల వైఖరి కాదని జిల్లా న్యాయమూర్తి వ్యాఖ్యానించారు. అయితే, వివాదాస్పద ఆన్లైన్ అమ్మకపు దస్తావేజు, Ex.A1 కింద కొనుగోలు చేసినది కాదని ప్రతివాదులు వాదించారు. అందువలన, ప్రాథమిక వివాదం ఆన్లైన్ యొక్క స్థానానికి సంబంధించినది, మరియు రుజువు యొక్క భారం వాదిపై ఉంది, అతను దానిని పరిష్కరించడంలో విఫలమయ్యాడు.

16. దావా ఆన్లైన్ యొక్క స్థానం మరియు దానిపై తన హక్కును నిరూపించడంలో వాది విఫలమైనందున, అతను శాశ్వత ఇంజంక్షన్ కు అర్హుడు కాదని మొదటి అప్పిలేట్ కోర్టు గుర్తించింది. ప్రతివాదులు 1 మరియు 2 ప్రతివాదులు 3 నుండి 5 వరకు ప్రతినిధులు అని మరియు ప్రధాన పార్టీలు అయిన ప్రతివాదులు 3 నుండి 5 వరకు విచారణకు హాజరు కాలేదని వాది వాదించాడు. జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ హోల్డర్ అయిన ప్రతివాది నం. 2 మాత్రమే DW1గా విచారించబడ్డాడు. సుప్రీంకోర్టు తీర్పును ఉటంకిస్తూ GPA హోల్డర్ యొక్క సాక్ష్యాన్ని పార్టీగా పరిగణించలేమని వాది వాదించాడు. రుజువు భారం 3 నుండి 5 వరకు ప్రతివాదులపై ఉంటే, DW1 యొక్క సాక్ష్యాన్ని పరిగణించవచ్చని కోర్టు ప్రతివాదులకు తెలిపింది. అయితే, ఆన్లైన్ స్థానాన్ని లేదా వాది యొక్క హక్కును నిరూపించాల్సిన భారం ప్రతివాదులపై లేనందున, ప్రతివాదులు 3 నుండి 5 వరకు

పరిశీలించకపోవడం వాది వాదనను ప్రభావితం చేయదు మరియు వాది కేసుకు మద్దతు ఇవ్వలేదు. తత్ఫలితంగా, మొదటి అప్పిలేట్ కోర్టు అప్పీలును కొట్టివేసింది.

17. కొత్తపల్లి సాయి శ్రీ హర్ష తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ కె.వి.భాను ప్రసాద్, వాది/అప్పీలుదారు తరపున హాజరైన న్యాయవాది, వాది విక్రేత ఆస్తి యజమాని అని ప్రతివాదులు అంగీకరిస్తున్నారని మరియు ఆస్తిని విక్రయించడానికి అతనికి పూర్తి హక్కు ఉందని సమర్పించారు, అయితే మ్యాప్ స్థానాన్ని తప్పుగా చూపించారని పేర్కొన్నారు. దిగువ రెండు కోర్టులు, Ex.A2కి జోడించిన సేల్ డీడ్ మరియు మ్యాప్ షెడ్యూల్లో ఏదైనా తేడా ఉందా లేదా అనే తేడాను చూడడంలో విఫలమయ్యాయి, అంటే, Ex.A1 సేల్ డీడ్కి జోడించిన ప్లాన్ యొక్క కాపీ. ఈ అంశం కేసు మూలానికి వెళుతుంది మరియు పత్రాలను పరిగణనలోకి తీసుకోకుండానే దిగువ రెండు కోర్టులు వారి స్వంత నిర్ణయాలకు వచ్చాయి. ఇంకా, ప్రతివాదుల కథనాన్ని నమ్మడానికి మొత్తం ఆధారం దావాలో దాఖలు చేసిన కమిషనర్ నివేదిక. OA నెం.1279/1999లో బ్యాంక్ దాఖలు చేసిన అడ్వకేట్ కమిషనర్ నివేదికను, కమిషనర్ కోర్టులో పరిశీలించకపోతే ఆధారపడలేము. కమిషనర్ నివేదికను కేవలం గుర్తించినంత మాత్రాన సరిపోదు. తన వాదనకు మద్దతుగా, న్యాయవాది ఈ క్రింది తీర్పులపై ఆధారపడుతూ; i) హరిదాస్యం శ్రీనివాస మూర్తి వర్సెస్ ఎం.జనార్ధన్ రెడ్డి (2007(3) ALT 6); ii) విజయ్ ఎ.మహాత్రే మరియు ఇతరులు వర్సెస్ యశ్వంత్ బి. మహాత్రే మరియు ఇతరులు (2018 SCC ఆన్లైన్ బాంబే 12002); iii) సీతాలక్ష్మి వర్సెస్ లక్ష్మి (2015(2) CivilLJ 324); కమిషనర్ ను విచారించకపోతే కమిషనర్ యొక్క నివేదికను పరిశీలించలేమని నివేదించారు.

18. సీనియర్ న్యాయవాది ఇంకా మాట్లాడుతూ, గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు 08.12.1991 నాటి సివిల్ అప్పీల్ నెం.5024/1999లో వాది విక్రేత మరియు ప్రతివాదులు (ఇక్కడ ప్రతివాదులు) మధ్య త్రిభుజాకార భాగం గురించి ఎటువంటి వివాదం లేదని తీర్పు ఇచ్చిందని వాదించారు. చెప్పబడిన త్రిభుజాకార భాగం స్వాధీనంలో ఉంటుంది మరియు ప్రతివాదుల ఆస్తిగా పరిగణించబడుతుంది మరియు అప్పీలుదారు మరియు వాదికి దానిపై ఎటువంటి దావా ఉండదు. అదేవిధంగా, హైకోర్టు ద్వారా సర్వే నెం.151/4లో ఉన్న Acs.2.39 గుంటల మేరకు మిగిలిన ప్లాట్కు సంబంధించి ప్రతివాదులకు ఎటువంటి దావా లేదు, దీనిని హైకోర్టు ద్వారా వాదికి అనుకూలంగా వెలువరించింది.

19. మోహిందర్ కౌర్ వర్సెస్ సంత పాల్ సింగ్ (2019(9) SCC 358) కేసులో గౌరవ సుప్రీంకోర్టు తీర్పు దృష్ట్యా GPA హోల్డర్ సాక్ష్యాన్ని అనుమతించలేమని, ట్రయల్ కోర్టులోని ప్రతివాదులు తమ వాదనను ధృవీకరించడానికి సాక్షుల బోనులోకి ప్రవేశించలేదని సీనియర్

న్యాయవాది వాదించారు. ఏదేమైనా, GPA హోల్డర్లు మాత్రమే విచారించారు, వారి సాక్ష్యాలను పరిగణనలోకి తీసుకోలేము. చట్టానికి సంబంధించిన ఈ క్రింది గణనీయమైన ప్రశ్నలు పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన అవసరం ఉందని సీనియర్ న్యాయవాది పేర్కొన్నారు.

i) ప్రతివాదుల కేసుకు మద్దతు ఇవ్వని Ex.B4-B8ని విస్మరించడం / పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం బ్రయల్ కోర్టు యొక్క తీర్పు మరియు డిక్రీని ధృవీకరించడంలో అప్పిలేట్ కోర్టు నిర్ణయము సరైనదా?

ii) నిజమైన యజమానులు తమ కేసు గురించి మాట్లాడనప్పుడు GPA హోల్డర్ యొక్క సాక్ష్యాలను అంగీకరించడంలో దిగువ న్యాయస్థానాల నిర్ణయాలు సరైనవేనా?

iii) కనీసం జూబ్లీహిల్స్ ప్లాట్ నెం.7లో భూమిని కేటాయించడంలో ప్రతివాదులు ప్రాథమికంగా విఫలమైనప్పుడు అప్పీలుదారులకు ఉపశమనం నిరాకరించడం కింది న్యాయస్థానాలకు సమంజసమేనా?

iv) సర్వేయర్ల నివేదికను పరిగణనలోకి తీసుకొని, రికార్డుల్లో ఉన్న ఇతర సాక్ష్యాలను విస్మరించి, తద్వారా సాక్ష్యాలను తప్పుగా అర్థం చేసుకోవడంలో కింది న్యాయస్థానాల నిర్ణయాలు సరైనవేనా?

20. ఈ కేసును సుదీర్ఘంగా విచారించి తీర్పు కోసం రిజర్వ్ చేసిన తరువాత, తదుపరి విచారణ కోసం కేసును తిరిగి తెరవాలని మరియు అప్పీలుదారు ప్రకారం చట్టానికి సంబంధించిన అదనపు ముఖ్యమైన ప్రశ్నను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలని పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది, ఇది ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

“(v) సివిల్ అప్పీల్ నెం.5024/1991 (Ex.B19) లో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు సర్వే నెం.144 మరియు 151/4 రెండూ ఒకదానికొకటి ప్రక్కనే ఉన్నాయని నిర్ణయించినప్పుడు, అడ్వకేట్ కమిషనర్ నివేదిక ఆధారంగా అప్పీలుదారు/వాది Sy.No.144 లోని తన ప్లాట్ స్థానాన్ని (సూట్ షెడ్యూల్) నిరూపించడంలో విఫలమైన భూమిపై దావాను కొట్టివేయడంలో కింది కోర్టుల నిర్ణయాలు సరైనవేనా?”

21. మరోవైపు, ప్రతివాదులు/ప్రతివాదుల న్యాయవాది శ్రీ వై.అశోక్ రాజ్ తరపున హాజరైన న్యాయవాది శ్రీ.పి.వేణు గోపాల్, వాది Ex.A1 సేల్ డీడ్ ద్వారా దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని కొనుగోలు చేసి, సిండికేట్ బ్యాంక్ లో పత్రాలను తనఖా పెట్టి రూ.25.00 లక్షల రుణం సేకరించారని సమర్పించారు. వాది ఆ మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించలేకపోవడంతో, బ్యాంక్ OA.No.1279/1999 దాఖలు చేసింది. ఆ OAలో, ఉత్తర్వు జారీ చేయబడింది మరియు రికవరీ సర్టిఫికేట్ కూడా జారీ చేయబడింది. ఆ OAలో, ప్రతివాదులు O.A.No.1279/1999లోని R.P.No.506/2003లోని C.P.No.31/2004 ద్వారా క్లెయిమ్ పిటిషన్ దాఖలు చేసి, దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిపై యాజమాన్యాన్ని క్లెయిమ్ చేసుకున్నారు. దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని గుర్తించడంలో సహాయం చేయడానికి అడ్వకేట్ కమిషనర్ ను మరియు హైదరాబాద్ కలెక్టర్ ను డిప్యూటీ డైరెక్టర్, ల్యాండ్ అండ్ సర్వే రికార్డులను నియమించమని కోరారు. కమిషనర్ నివేదికను పరిగణనలోకి తీసుకున్న ట్రిబ్యునల్, వాది క్లెయిమ్ చేసిన షెడ్యూల్ ఆస్తి Ex.A1 సేల్ డీడ్ షెడ్యూల్ ఆస్తితో సరిపోలడం లేదని గుర్తించింది. వాది OA లోని షెడ్యూల్ ఆస్తిని గుర్తించలేకపోయాడు, అది Sy.No.129/1971 (పాత నం.144) లో ఉంది, కానీ వాది JHM ప్లాట్ నం.7, TS నం.12/3 లోని షెడ్యూల్ ఆస్తిని చూపిస్తున్నాడు. ఆ ప్లాట్ ప్రతివాదులకు చెందినది. ఈ కారణంగా, OA కొట్టివేయబడింది మరియు ప్రతివాదులకు అనుకూలంగా ప్రతివాదుల క్లెయిమ్ పిటిషన్ అనుమతించబడింది.

23.వాస్తవానికి ప్రతివాదులు ప్రాసిక్యూషన్ చేసిన ప్రత్యేక కేసు ఉందని, అది OS నెం. 118/1968 అని, సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. శాశ్వత ఇంజంక్షన్ కోరుతూ ఆయూబ్ కమల్ పై ఈ కేసును దాఖలు చేశారని మరియు దానిలో డిక్రీ లభ్యమైందని పేర్కొన్నారు. ఆయూబ్ కమల్ CCCA నెం.94/1972 ను ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు ముందు దాఖలు చేయగా, అది 0.16 గుంటల డిక్రీని సవరించింది. ఈ వివాదం గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టుకు వెళ్లింది. 0.16 గుంటల త్రిభుజాకార భాగాన్ని సర్వే నెం.129/71 (పాత సర్వే నెం.144)గా మార్చడంపై ఎలాంటి వివాదం లేదని సుప్రీంకోర్టు స్పష్టం చేసింది. పైన పేర్కొన్న త్రిభుజాకార భాగం స్వాధీనంలో ఉంటుంది మరియు ప్రతివాది యొక్క ఆస్తిగా పరిగణించబడుతుంది మరియు వాదికి ఎటువంటి క్లెయిమ్ ఉండదు. అదేవిధంగా JHM ప్లాట్ నెం.7, TS నెం.12/3లకు సంబంధించి ప్రతివాదులకు ఎకరా.2.39 గుంటల వరకు ఎలాంటి క్లెయిమ్ ఉండదు. అయితే 16 గుంటలకు సంబంధించిన త్రిభుజాకార భాగాన్ని ఆయూబ్ కమల్ ఆస్తిగా పరిగణించాలని మరియు బంజారాహిల్స్ రోడ్ నెం.2కు ఎదురుగా ఉన్న JHM ప్లాట్ నెం.7, TS నెం.12/3కు

సంబంధించిన సర్వే నెం.151/4లో ఆయూబ్ కమల్ భూమిని క్లెయిమ్ చేసుకోవడానికి వీలేదని సుప్రీంకోర్టు స్పష్టం చేసింది.

24. విచారణ సమయంలో, తనకు Sy.No 129/71 గురించి తెలియదని వాది పేర్కొన్నట్లు సీనియర్ న్యాయవాది సమర్పించారు. రుణ రికవరీ కోసం సిండికేట్ బ్యాంకు OANెం.1279/1999 దాఖలు చేసిందని మరియు ప్లాట్ ను గుర్తించడంలో విఫలమయ్యారని తెలిపారు. వాది దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని అనుభవిస్తున్నాడని లేదా కర్త ఆస్తికి సంబంధించి ఎటువంటి పన్నులు చెల్లించాడని చూపించడానికి ఎటువంటి పత్రాన్ని అందించడంలో విఫలమయ్యాడు. తన భూమి యొక్క స్థానం గురించి ఎటువంటి సమాచారం లేదని మరియు ఈ ఆస్తికి ప్రతివాదుల ఆస్తితో ఎటువంటి సంబంధం లేదని, ఇది JHM ప్లాట్ నెం.7, TS నెం.12/3 అని వాది యొక్క సొంత అంగీకారం ద్వారా స్పష్టమైంది. Ex.B3 సేల్ డీడ్ కింద దాఖలైన పత్రాల దృష్ట్యా, J.H.M ప్లాట్ నెం.18ను JHM ప్లాట్ నెం.7, TS నెం.12/3 కొలిచే ఎకరా.3.15 గుంటలకు మార్పిడి చేసిన తరువాత Ex.B 4- మ్యుటేషన్ ప్రభావితమైంది. Ex.B6 కింద JHM ప్లాట్ NO.7 లో ఇంటి నిర్మాణానికి అనుమతి, Ex.B7 కింద ప్రతివాదులకు అనుకూలంగా జారీ చేసిన అనుబంధ సేత్వార్, Ex.B8 ద్వారా, జిల్లా కలెక్టర్, హైదరాబాద్ JHM ప్లాట్ No.7, TS No. 12/3 యొక్క యాజమాన్యాన్ని ధృవీకరించారు ఎకరా. 3.15 గుంటలు నారాయణ్ భవాని అనుకూలంగా, Ex.B9 అనేది ప్రతివాదులకు అనుకూలంగా MCH జారీ చేసిన మ్యుటేషన్ ఎక్స్‌క్లజ్ మరియు Ex.B10 అనేది తహసీల్దార్, గోల్కొండ 07.07.1976 తేదీన జారీ చేసిన పరివర్తన ఉత్తర్వుగా పేర్కొనబడినది. మ్యుటేషన్ ప్రొసీడింగ్స్, నిర్మాణానికి అనుమతి, అనుబంధ సేత్వార్ తదితర డాక్యుమెంట్లను పరిగణనలోకి తీసుకుని Ex. B 3 నుంచి B 53 వరకు ఉన్న భూమికి తామే యజమానులు, యజమానులు అని స్పష్టంగా రుజువు చేయడం, వాది దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని గుర్తించడంలో విఫలం కావడంతో దావాను కొట్టివేశారు. కింది కోర్టుల సమకాలీన ఫలితాల్లో జోక్యం చేసుకోవడానికి ఎటువంటి ఆధారాలు లేవు.

25. భోలారామ్ వర్సెస్ అమీర్ చంద్ (1981) 2 SCC 414) కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు, దిగువ న్యాయస్థానాలు కనుగొన్న వాస్తవాలు తప్పు లేదా క్షమించరానివి అని, చట్టంలో స్పష్టమైన దోషం లేనప్పుడు రెండవ అప్పీలులో జోక్యం చేసుకునే హక్కు హైకోర్టుకు లేదని పేర్కొంది. క్షితిష్ చంద్ర పూర్ణిత్ వర్సెస్ సంతోష్ కుమార్ పుర్కాత్ (1997) 5 SCC 438 కేసులో, గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది(a) ఈ కేసు కేవలం చట్టానికి సంబంధించిన సమస్య కాదని, చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్న అని హైకోర్టు సంతృప్తి చెందాలి. (b) పిటిషన్ ను లేవనెత్తడానికి అనుమతించడానికి గల కారణాలను కూడా నమోదు చేయాలి; (c) చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్నలను రూపొందించడం మరియు ప్రత్యర్థి పక్షాన్ని నోటీసులో

ఉంచడం మరియు సమస్యను పరిష్కరించడానికి న్యాయమైన మరియు సరైన అవకాశం ఇవ్వడం దీని విధి.

26. త్యాగరాజన్ వర్సెస్ శ్రీ వేణుగోపాలస్వామి బి.కోయిల్ (2004) 5 SCC 762) కేసులో, దిగువ అప్పిలేట్ కోర్టు వాస్తవాలను సాక్ష్యాల ఆధారంగా కనుగొన్నప్పుడు, కేవలం మరొక అభిప్రాయం సాధ్యమేననే కారణంతో రెండవ అప్పీలులో హైకోర్టు తన స్వంత ఫలితాలను సాక్ష్యాల పునఃపరిశీలనపై ప్రత్యామ్నాయం చేయలేకపోతుందని పేర్కొంది. మాధవన్ నాయర్ వర్సెస్ భాస్కర్ పిళ్ళై (2005) 10 SCC 553) కేసులో, 1వ అప్పిలేట్ కోర్టు వాస్తవాన్ని నమోదు చేయడంలో తప్పు చేసినప్పటికీ, వాస్తవం యొక్క సమకాలీన ఫలితాలలో హైకోర్టు జోక్యం చేసుకోవడం సమర్థనీయం కాదని, ఆ తీర్పును హైకోర్టు కలత చెందడానికి అదే కారణం కాదని గౌరవ సుప్రీం కోర్టు అభిప్రాయపడింది.

27. నజీర్ మహమ్మద్ వర్సెస్ J.కమల (2020) 19 SCC 57 కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఈ కేసులో లేవనెత్తిన చట్టం యొక్క ప్రశ్న గణనీయమైనదా కాదా అని నిర్ణయించడానికి సరైన పరీక్ష అది సాధారణ ప్రజా ప్రాముఖ్యతను కలిగి ఉందా లేదా ప్రత్యక్షంగా మరియు గణనీయంగా పార్టీల హక్కులను ప్రభావితం చేస్తుందా అని నిర్ధారించడం అని పేర్కొంది.

28. గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు తీర్పుల సారాంశం ఏమిటంటే, ఈ కేసు కేవలం చట్టానికి సంబంధించిన సమస్య కాదని, చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్న అని హైకోర్టు సంతృప్తి చెందాలి. చట్టం అనే ప్రశ్నకు కేసు నిర్ణయంతో సంబంధం ఉండాలి. దిగువ న్యాయస్థానాలు ఈ విషయాన్ని నిర్ణయించకపోతే ఏదైనా న్యాయ సూత్రాన్ని విస్మరించడం లేదా అటువంటి న్యాయ సూత్రాలకు విరుద్ధంగా వ్యవహరించడం గణనీయమైన ప్రశ్న అవుతుంది. దిగువ కోర్టులు భౌతిక సాక్ష్యాలను విస్మరించకపోతే లేదా చట్టాన్ని దుర్వినియోగం చేయడం ద్వారా నిరూపితమైన వాస్తవాల నుండి తప్పుడు అంచనాలను పొందితే తప్పు దిగువ కోర్టుకు వచ్చిన వాస్తవాల ఫలితాలలో హైకోర్టు జోక్యం చేసుకోదు.

29. చట్టపరమైన వారసుల ద్వారా శ్రీమతి సృతి దేబ్బర్మా (మరణించిన) వర్సెస్ శ్రీప్రభా రంజన్ దేబ్బర్మా (AIR 2023 SC 379) ద్వారా గౌరవ సుప్రీంకోర్టు ఈ క్రింది విధంగా తీర్పునిచ్చింది:

"31. ప్రస్తుత కేసులో ఒక యాజమాన్య హక్కును స్థాపించడానికి రుజువు చేయాల్సిన బాధ్యత పిటిషనర్ పై ఉంటుంది, ఎందుకంటే ఈ భారం ఒక నిర్దిష్ట స్థితి ఉనికిని నొక్కిచెప్పే పార్టీపై ఉంటుంది, దాని ఆధారంగా ఆమె ఉపశమనం పొందుతుంది. సాక్ష్యాధారాల చట్టంలోని సెక్షన్ 101 ప్రకారం వాస్తవాన్ని రుజువు చేయాల్సిన బాధ్యత సానుకూలంగా బలంగా ఉన్న పార్టీపైనే ఆధారపడి ఉంటుంది

తప్ప, దానిని తిరస్కరించే పార్టీపై కాదని పేర్కొంది. ఈ నియమం సార్వత్రికమైనది కాకపోవచ్చు మరియు మినహాయింపులను కలిగి ఉండవచ్చు, కానీ ప్రస్తుత కేసు యొక్క వాస్తవిక నేపథ్యంలో, సాధారణ సూత్రం వర్తిస్తుంది.

తనపై ఉన్న షెడ్యూల్ 'A' ఆస్తికి టైటిల్ ను నిరూపించే బాధ్యతను ఆమె నిర్వర్తించి ఉంటే షెడ్యూల్ 'A' ఆస్తి విషయంలో వాది విజయం సాధించి ఉండేవారు. సాక్ష్యాధారాల చట్టంలోని సెక్షన్ 101, 102 ప్రకారం ఇది నిజమైన ప్రభావం. అందువల్ల సాక్ష్యాధారాల చట్టంలోని నిబంధనల ప్రకారం వాది సంతృప్తి చెంది, ఆ భారాన్ని నిర్వర్తించాల్సి ఉంటుందని, లేనిపక్షంలో దావాను కొట్టివేయాల్సి ఉంటుందని పేర్కొంది. "

30. CPC కింద నిర్దేశించిన విధానం మరియు పైన పేర్కొన్న తీర్పులో గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు తీర్పు ప్రకారం, ఒక దావాను ఏర్పాటు చేసే పక్షం తన కేసును రుజువు చేయవలసి ఉంటుందని మరియు ఆ భారం ఎల్లప్పుడూ పార్టీపై అంటే ఇందులోని వాది పై వేయబడుతుందని స్పష్టమవుతుంది. వాది తన కేసును రుజువు చేస్తే తప్ప భారం ప్రతివాదిపై పడదు.

31. న్యాయవాది లేవనెత్తిన మొదటి ప్రశ్న వాస్తవ స్వభావం కలిగి ఉంటుంది. 2 వ మరియు 4 వ ప్రశ్నలకు కలిసి సమాధానం ఇవ్వవచ్చు. GPA హోల్డర్ సాక్షి జాబితాలోకి ప్రవేశించి తనను తాను D.W.1 గా పరిక్షించుకున్నాడు. ప్రశ్నార్థక లావాదేవీలకు సంబంధించి GPA కు ఎలాంటి వ్యక్తిగత పరిజ్ఞానం లేదని కాదు. సాక్షి జాబితాలోకి నమోదు చేసిన తర్వాత సర్వేయర్ నివేదికతో సహా సంబంధిత పత్రాలను రికార్డులోకి తెచ్చారు. సర్వేయర్ నివేదిక అయిన కీలక పత్రాలను తీసుకువచ్చే సమయంలో ఎలాంటి అభ్యంతరాలు వ్యక్తం చేయలేదు.

R.V.E. వెంకటాచల గౌండర్ వర్సెస్ అరుల్మిగు విశ్వేశ్వరస్వామి వి.పి.టెంపుల్ (2003) 8 ఎస్.సి.సి 752 సుప్రీం కోర్టు) కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు తక్షణ మరియు సకాలంలో అభ్యంతరాన్ని లేవనెత్తడంలో విఫలమైతే, డాక్యుమెంట్ యొక్క సరైన రుజువును పట్టుబట్టాల్సిన అవసరాన్ని ఎత్తివేయడమేనని మరియు ఇది సాక్ష్యంలో ఆమోదయోగ్యమైనదిగా నిరూపించబడింది. రికవరీ కోసం OA నెం.1279/1999 లో బ్యాంకు కమిషనర్ నివేదికను దాఖలు చేసింది. సూట్ షెడ్యూల్ భూమి Ex.A.1 కింద వాది భూమి కాదని ట్రిబ్యూనల్ గుర్తించింది. ట్రిబ్యూనల్ తీర్పును అంగీకరించిన అప్పీలుదారు తరపు న్యాయవాది తదుపరి అప్పీలు దాఖలు చేయలేదని, మరియు వాది బ్యాంకుతో వన్ టైమ్ సెటిల్ మెంట్ కుదుర్చుకున్నారని తెలిపారు. బ్యాంకు రికవరీ కోసం దావాలో దాఖలు చేసిన అదే కమిషనర్ నివేదికను ప్రస్తుత దావాలో దాఖలు చేశారు మరియు దానిని రికార్డు చేసినప్పుడు అభ్యంతరం వ్యక్తం చేయలేదు. కమిషనర్ ను పరిశీలించకపోతే వాది అప్పీలేట్ దశలో ఆమోదయోగ్యతను పెంచలేదు లేదా కమిషనర్ నివేదికలోని విషయాలపై ఆధారపడకూడదు.

కమీషనర్ నివేదికను ఎటువంటి అభ్యంతరాలు లేకుండా ట్రయల్ కోర్టులో ఆమోదించినప్పుడు మరియు అటువంటి పత్రం సాక్ష్యంగా ఆమోదించబడినప్పుడు, కమీషనర్ నివేదిక ఆమోదయోగ్యం కాదనే పిటిషనర్ వాదన తిరస్కరించబడుతుంది.

32. 3వ మరియు 5వ ప్రశ్నలకు సంబంధించినంతవరకు సివిల్ అప్పీల్ నెం.5024/1991 లో 18.12.1991 తేదీనాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా 16 గుంటల భూమి అయూబ్ కమాల్ కు చెందుతుందని సుప్రీంకోర్టు తీర్పునిచ్చింది. అయితే అయూబ్ కమాల్ కు చెందినదిగా సుప్రీంకోర్టు గుర్తించిన భూమి పిటిషనర్ కు విక్రయించిన భూమి అని నిరూపించడంలో పిటిషనర్ విఫలమయ్యారు. అయూబ్ కమాల్ ఆధీనంలో ఉన్న 16 గుంటల భూమి Ex-A1 కింద అదే ఆస్తి అని భావించలేము. తదనుగుణంగా, అప్పీలుదారుని కొరకు న్యాయవాది లేవనెత్తిన ప్రశ్నలకు సమాధానాలు ఇవ్వబడతాయి.

33. ఈ కోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన ముఖ్యమైన ప్రశ్నలేవీ నాకు కనిపించడం లేదు.

34. తదనుగుణంగా, రెండవ అప్పీలు కొట్టివేయబడింది.

రెండవ అప్పీలు కొట్టివేయబడింది.

★★★★