

2024(1)THCR

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము హైదరాబాద్.

గౌరవ న్యాయమూర్తి కె.సుజన

అప్పీల్ దావా నం.1065/2018

తీర్పు తేదీ 31-01-2024

శ్రీమతి బి.లక్ష్మి బాయి

వర్యెస్

జయ రామ్ మరియు ఇతరులు

ఉదహరించిన పూర్వపు తీర్పులు

- 1) 2003(6)ALT 62(DB)
- 2) (2012)1 SCC 656

అప్పీలుదారు తరపు న్యాయవాది : శ్రీ వేదుల శ్రీనివాస్

ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది : శ్రీ ముద్దు విజయ్

తీర్పు:

నాలుగవ అదనపు జిల్లా జడ్జి , ఎల్ బీనగర్ , రంగారెడ్డి జిల్లా కోర్టులో O.S.No.285/2008లో తేదీ.04.06.2018న ఇచ్చిన తీర్పును ఆక్షేపిస్తూ అప్పీలుదారు ఈ అప్పీల్ దాఖలు చేశారు. ప్రతివాదులు 1 మరియు 2 కు వ్యతిరేకముగా యాజమాన్య హక్కు మరియు శాశ్వత ఇంజక్షన్ ఉత్తర్వులు కోరుతూ అప్పీలుదారు O.S.No.285/2008 దాఖలు చేశారు . ఈ వ్యాజ్యాన్ని ట్రయల్ కోర్టు కొట్టివేసింది.

2. సౌలభ్యం కోసం , ఇక్కడ ఉన్న పార్టీలను O.S.నెం.285/2008లో మాదిరి సంబోధిస్తాము.
3. ఇక్కడ అప్పీలుదారు O.S.No.285/2008లో వాది. రంగారెడ్డి జిల్లా , రాజేంద్రనగర్ మండలం, ఖానామెట్ గ్రామంలోని సర్వే నంబర్ 11/23 , 11/27, 11/25లో 300 చదరపు గజాల భూమికి తాను పూర్తి యజమాని , అని ఆరోపిస్తూ ఆమె దావా వేశారు ; 27.07.1982 నాటి

రిజిస్టర్ కాని విక్రయ దస్తావేజు ద్వారా ఆర్.లింబియా నాయక్ అనే వ్యక్తి నుంచి రూ. 2,700/- అమ్మకానికి కొనుగోలు చేసినట్లు ఆ సేల్ డీడ్ 15.02.2007 న జిల్లా రిజిస్ట్రార్ ముందు , ఇండియన్ స్టాంప్ యాక్ట్ యొక్క సెక్షన్ 42 ప్రకారం ధృవీకరించబడిందని మరియు కొనుగోలు చేసిన తేదీ నుండి, ఆమె ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకుని అనుభవిస్తున్నద ని, వాస్తవానికి , రాజేంద్రనగర్ మండలం , ఖానామెట్ గ్రామంలోని సర్వే నంబర్ 11లోని భూమి గురుకుల ఘట్ కేసర్ ట్రస్టు ఆధీనంలో ఉందని, తమ ఆధీనంలో ఉన్న పేర్కొన్న భూమి నుంచి డబ్బు సంపాదించడం ద్వారా ట్రస్ట్ తన కార్యకలాపాలను నిర్వహిస్తోందని , ఆ క్రమంలో వాది విక్రేత లింబియా నాయక్ సేవలను ఆ ట్రస్ట్ వినియోగించుకుంటోందని తెలిపారు. వాది విక్రేత తండ్రి పేరు 1966-67 సంవత్సరానికి సంబంధించిన పహాణిలో యజమానిగా ప్రతిబింబిస్తుంది. ఈ ట్రస్ట్ తన GPA ద్వారా సర్వే నెం.11/23, 11/27 మరియు 11/25 పరిధిలో ఉన్న Ac.0.27 గుంటల భూమికి సంబంధించి వాది యొక్క విక్రేతకు అనుకూలంగా 08.06.1982 తేదీ దావ పత్రంను అమలు చేసింది. విక్రమ దస్తావేజులు రిజిస్ట్రేషన్ పై నిషేధం ఉన్నందున , వాది తేదీ.27.07.1982 నాటి విక్రమ పత్రం ద్వారా దావా ఆస్తిని స్వాధీనం చేసు కొని అనుభవిస్తున్నారు . వాది షెడ్యూల్ ఆస్తిలో ప్రహారీ గోడ , రెండు గదులు నిర్మించి విద్యుత్ కనెక్షన్ పొందారని , వాది పేరు కూడా రెవెన్యూ రికార్డుల్లో చూపించారని , 15.03.2007న ఉదయం 11.00 గంటలకు ప్రతివాదులు తమ అనుచరులతో కలిసి దావా ఆస్తి లో జోక్యం స్వాధీనం చేసుకు ని ఆటంకం కలిగించడానికి ప్రయత్నించారు. దానితో, ఆమె ప్రిన్సిపల్ జూనియర్ సివిల్ జడ్జి , ఎల్.బి.నగర్ , రంగారెడ్డి జిల్లా కోర్టులో ఇంజక్షన్ ఉత్తర్వులు కోరుతూ O.S.No.787/2007 దాఖలు చేసింది కానీ ఆ కేసులో నోటీసు ఫీజు దాఖలు చేయనందున అది కొట్టివేయబడింది. ప్రతివాదులు ఎటువంటి హక్కు లేకుండా వాది శాంతియు తంగా ఉన్న ఆస్తిలో ఆటంకం కలిగించడానికి ప్రయత్నించారు. దీంతో ఆమె ప్రస్తుత దావా వేశారు.

4. ప్రతివాది నెం.1 లిఖితపూర్వక జవాబు దాఖలు చేశారు అతని ప్రకారం , అతను తేదీ.05.03.1982 నాటి రిజిస్టర్డ్ విక్రయ దస్తావేజు కింద గురుకుల ఘట్ కేసర్ ట్రస్ట్ నుండి డాక్యుమెంట్ నంబర్ 1165/1982 ద్వారా దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని కొనుగోలు చేశాడు మరియు కొనుగోలు చేసిన తేదీ నుండి ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకుని అనుభవిస్తున్నాడు. ప్రతివాది నెం.1 , 18.06.2002 న ప్రతివాది నెం.2 కు అనుకూలంగా అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని అమలు చేశాడు. అందువల్ల, దావా షెడ్యూల్ ఆస్తికి వాది సరైన యజమాని కాదు మరియు ప్రతివాది నెం.1 ఆస్తి యొక్క సంపూర్ణ యజమాని. అంతేకాక, ప్రతివాది నెం.1 యొక్క విక్రయ దస్తావేజు ను గురుకుల ఘట్ కేసర్

ట్రస్ట్ 05.03.1982 న అమలు చేసింది. ప్రతివాది నెం.1 యొక్క విక్రయ దస్తావేజు వాది యొక్క విక్రయ దస్తావేజు కంటే ముందుగా అమలు చేయబడింది . కాబట్టి, గురుకుల్ ఘట్ కేసర్ ట్రస్ట్ కు వాదికి అనుకూలంగా మరో విక్రయ దస్తావేజు ను అమలు చేసే హక్కు లేదు. వాది యొక్క విక్రయ దస్తావేజు చెల్లుబాటు కాదు మరియు ఇది కల్పితమైనది. కాబట్టి, ఈ వ్యాజ్యాన్ని కొట్టివేయాలని కోర్టును అభ్యర్థించారు. ప్రతివాది నెం.1 దాఖలు చేసిన లిఖితపూర్వక జవాబును ప్రతివాది నెం.2 అంగీకరించారు.

5. అభ్యర్థనల ఆధారంగా , ట్రయల్ కోర్ట్ మూడు అంశములను రూపొందించింది మరియు అభ్యర్థించిన ఉపశమనాలకు వాదికి అర్హత లేదని నిర్ణయించింది.

6. కేసును రుజువు చేయడానికి , తన తరపున న్యాయవాది స్వయంగా Pw.1 గా పరీక్షించబడింది మరియు Exs.A.1 నుండి A.12 వరకు ఆమె తరపున గుర్తించబడిన వాది యొక్క భర్తను Pw.2 గా విచారించగా, విక్రయ దస్తావేజు లోని సంబంధించిన సాక్ష్యాధారాన్ని Pw.3 గా పరీక్షించారు. ప్రతివాదుల తరపున, ప్రతివాది నెం.2ను DW.1గా పరీక్షించగా వారి తరపున Exs.B.1 నుంచి B.7 వరకు గుర్తించబడినాయి. ప్రతివాది నెం.1 తరపున ఎలాంటి సాక్ష్యాధారాలు ప్రవేశ పెట్టలేదు.

7. అప్పిలదారు తరపు న్యాయవాది శ్రీ జోగ్రాం తేజావత్ తరపు సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ వేదుల శ్రీనివాస్, ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది శ్రీ ముద్దు విజయ్ వాదనలు వినిపించారు.

8. అప్పీలుదారు తరపు న్యాయవాది , వాది యొక్క అస్తి భౌతిక ఆధీనంలో ఉందని మరియు ఆమె లింబియా నాయక్ నుండి రిజిస్టర్ కాని విక్రయ దస్తావేజు ద్వారా అస్తిని కొనుగోలు చేసిందని వాదించారు. రిజిస్ట్రేషన్లపై నిషేధం ఉన్నందున , వాది రిజిస్ట్రేషన్ చేసుకోలేకపోయారు. గురుకుల ఘట్ కేసర్ ట్రస్ట్ ఆధ్వర్యంలో, రిజిస్టర్ కాని దాన పత్రం ద్వారా లింబియా నాయక్ ఈ అస్తిని సొంతం చేసుకున్నారు. అందువల్ల , దావా అస్తికి వాది సరైన కబ్జా దారు మరియు యజమాని. దీనిని పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా , ట్రయల్ కోర్టు ఈ వ్యాజ్యాన్ని కొట్టివేసింది. అందుకని , అప్పీలును అనుమతించడం ద్వారా, ట్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును కొట్టివేయాలని ఈ కోర్టును అభ్యర్థించారు.

9. దీనికి విరుద్ధంగా , ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది , ప్రతివాది నం.1 దావా అస్తిని వాది పత్రానికి ముందే దాని అసలు యజమాని అంటే గురుకుల్ ఘట్ కేసర్ ట్రస్ట్ నుండి కొనుగోలు

చేశారని, మరియు ప్రతివాది నం.2తో విక్రయ ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకున్నారని వాదించారు. అప్పీలుదారు సమర్పించిన డాక్యుమెంట్ రిజిస్టర్ కానిది కావడం , ప్రతివాదుల ది రిజిస్టర్ అయిన విక్రయ దస్తావేజు కావున , బ్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులో ఎలాంటి చట్ట విరుద్ధంలేనిది , అప్పీల్ లో ఎలాంటి అర్హతలు లేవని, అప్పీల్ ను కొట్టివేయాలని కోర్టును అభ్యర్థించారు.

10. న్యాయవాదులు ఇరువురూ సమర్పించిన వాదనలకు సంబంధించి, ఇప్పుడు పరిగణించవలసిన అంశం ఏమిటంటే , అప్పీలుదారుకు హక్కుదారుగా ప్రకటన మరియు శాశ్వత ఇంజక్షన్ ఉత్తర్వులు అభ్యర్థించే హక్కు ఉందా?

అంశం:

11. రంగారెడ్డి జిల్లా , రాజేంద్రనగర్ మండలం , ఖానామెట్ గ్రామంలోని సర్వే నంబర్లు 11/23, 11/27, 11/25లోని భూమి గురుకుల ఫుట్ కేసర్ బ్రస్టుకు చెందినదనే విషయంలో ఎలాంటి వివాదం లేదు. పేర్కొన్న బ్రస్ట్ విద్య మొదలైనవి అందించడం వంటి కార్యకలాపాలను నిర్వహిస్తోంది. దావా షెడ్యూల్ ఆస్తి రంగారెడ్డి జిల్లా రాజేంద్రనగర్ మండలం ఖానామెట్ గ్రామంలోని సర్వే నంబర్లు 11/23, 11/27, 11/25లో 300 చదరపు గజాల స్థలం లో ఉంది. 1983 సంవత్సరంలో డాక్యుమెంట్ నెం.1165/1983 ద్వారా రిజిస్టర్ అయిన , గురుకుల ఫుట్ కేసర్ బ్రస్ట్ GPA హోల్డర్ నుంచి 05.03.1982 నాటి రిజిస్టర్డ్ విక్రయ దస్తావేజు కింద దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని ప్రతివాది నెం.1 కొనుగోలు చేశారు. తదనంతరం , తేదీ.30.09.2000నాటి G.O.Ms.No.703, Rev. (Endowment-II) డిపార్ట్ మెంట్ ఉత్తర్వుల ప్రకారం తేదీ.05.03.1982 నాటి విక్రయ దస్తావేజు (ex B2)చెల్లదని ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం ప్రకటించింది.

12. వాది ప్రకారం , ఆమె విశ్రేణ లింబియా నాయక్ , చాలా కాలంగా షెడ్యూలు ఆస్తిని కలిగి ఉన్నాడు మరియు అతను అందించిన సేవల కోసం , గురుకుల్ ఫుట్ కేసర్ బ్రస్ట్ 08.06.1982న AC 0.27 గుంటల భూమికి సంబంధించి లింబియా నాయక్ కు అనుకూలంగా రిజిస్టర్ కాని దాన పత్రంను అమలు చేసింది , మరియు అతను తేదీ.27.07.1982నాటి రిజిస్టర్డ్ కాని విక్రయ దస్తావేజు కింద దావా ఆస్తిని వాదికి విక్రయించాడు మరియు ఆమెకు స్వాధీనం చేశాడు. అంతకుముందు , ప్రతివాదులు, వాది స్వాధీనానికి భంగం కలిగించడానికి ప్రయత్నించినప్పుడు, ఆమె శాశ్వత ఇంజక్షన్ కోరుతూ ప్రిన్సిపల్ జూనియర్ సివిల్ జడ్జి , L.B. నగర్, రంగారెడ్డి జిల్లా లోని కోర్టులో O.S.No.787/2007 దాఖలు చేసింది , కానీ, నోటీసులు ఫీజు దాఖలు చేయనందుకు కోర్టు

కొట్టివేసింది. వాది తరపు న్యాయవాది వాదన ఏమిటంటే , వాది ఆస్తిని కొనుగోలు చేసినట్లు దాక్యుమెంట్ రుజువు చేస్తుంది మరియు అది ఆమె ఆధీనంలో ఉంది. విక్రయ దస్తావేజు యొక్క క్రమబద్ధీకరణ కోసం వాది అర్బన్ ల్యాండ్ సీలింగ్ అథారిటీకి ఒక దరఖాస్తును కూడా సమర్పించారు మరియు ప్రతివాదులు ఆధారపడిన విక్రయ దస్తావేజు అంటే , Ex.B.2 రద్దు చేయబడింది , అందువలన, Ex.B.2 ఉనికిలో లేదు . అందువల్ల, వాది షెడ్యూల్ ఆస్తిపై ప్రతివాదులకు ఎటువంటి హక్కు లేదు.

13. మరోవైపు Exs.A.2 మరియు A.3 ప్రకారం వాదికి షెడ్యూల్ ఆస్తిపై హక్కు ఉంది.

14. ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది వాదన ఏమిటంటే , గురుకుల్ ఫుట్కేసర్ ట్రస్ట్ కి, దాన పత్రం (EXA2)ను అమలు చే సే అధికారం లేదు కాగా Ex.A.1 అనేది కేవలం రిజిస్టర్ కాని విక్రయ దస్తావేజు. ఆ పత్రాలు కూడా ధృవీకరించబడలేదు మరియు హక్కులు జారీ చేయబడలేదు కావున ఆ పత్రాలు సాక్ష్యంగా ఆమోదయోగ్యమైనవి కావు.

15. ఉభయ వర్గాలు , తమ ప్రతిపాదిత విక్రయ దస్తావేజుల ద్వారా ఆస్తిపై హక్కులు కోరుతున్నారు. వాది దాఖలు చేసిన దావాలో , ఆమె ఆస్తి మీద స్వాధీనము కలదని మరియు యజమాని అని మరియు ప్రతివాదులు ఎటువంటి హక్కు లేకుండా ఆమె ఆస్తిలోకి ప్రవేశించారని , ఆమె తన కేసును రుజువు చేసుకోవాల్సి ఉంటుంది. వాది ప్రకారం , దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని రిజిస్ట్రేషన్ చేయడానికి నిషేధం ఉన్నందున, Ex.A.1 కింద విక్రయ దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడలేదు, అయితే, Exs.A.1 మరియు A.2 ధృవీకరించబడ్డాయి, కాబట్టి, అవి సాక్ష్యాలుగా ఆమోదయోగ్యమైనవి. ఇప్పటివరకు , గురుకుల్ ఫుట్కేసర్ ట్రస్ట్ వ్యక్తులు Ex.A.2 దాన పత్రాన్ని ప్రశ్నించలేదు మరియు ప్రతివాది No.1 సాక్షి బోసులోకి రాలేదు , కాబట్టి, ప్రతివాది No.1, దానిని సవాలు చేయలేరు. ప్రతివాదుల బలహీనతలు వాదికి ఎటువంటి హక్కును ఇవ్వలేవు. వాది తన కేసును స్వతంత్రంగా రుజువు చేసుకోవాలి. వాది దాఖలు చేసిన పత్రాల నుండి చూస్తే , Ex.A.1 అనేది రూ.2 ,700/- యొక్క మొత్తం అమ్మకం పరిగణన కోసం రిజిస్టర్ కాని విక్రయ దస్తావేజు మరియు రంగారెడ్డి జిల్లా రిజిస్ట్రార్ ద్వారా రూ.1050/- స్టాంప్ డ్యూటీ విధించబడింది మరియు ఆ దస్తావేజుకు ఇద్దరు సాక్షులు ఉన్నారని EX.A.1 తెలియజేస్తుంది. Ex.A.2 అనేది 08.06.1982 తేదీన గురుకుల్ ఫుట్కేసర్ ట్రస్ట్ , ప్రతినిధి, దాని అధ్యక్షుడు శ్రీ బి. కిషన్ లాల్ చేత లింబియా నాయక్కు అనుకూలంగా AC.0.27 గుంటల భూమి ప్రేమాభిమానాలతో, గత కొన్నేళ్లుగా ఆయన చేస్తున్న సేవలను గౌరవిస్తూ అమలు

చేయబడిన ఒక రిజిస్టర్ చేయని దాన పత్రం. స్వాధీనాన్ని రుజువు చేయడానికి, వాది Exs.A.3 నుండి A.10 వరకు ప్రవేశపెట్టారు. వాటి ప్రకారం అప్పీలుదారు విద్యుత్ కనెక్షన్ పొందినట్లు తెలుస్తుంది మరియు ఆమె షెడ్యూల్ ఆస్తిలో ప్రహారీ గోడ మరియు రెండు గదులను నిర్మించినట్లు ఛాయాచిత్రాలు చూపుతాయి. అర్బన్ ల్యాండ్ సీలింగ్ (C మరియు R) చట్టం, 1976 ప్రకారం ప్రభుత్వం స్వాధీనం చేసుకున్న అదనపు భూమిని కేటాయించడం కోసం సంబంధిత ఆస్తిని క్రమబద్ధీకరించడానికి దరఖాస్తు చేసుకున్నట్లు చూపడానికి మరియు దరఖాస్తు కాపీని Ex.A.12ని గా దాఖలు చేసింది మరియు దానిని వాది సమాచార హక్కు చట్టం కింద పొందారు , అందులో సర్వే నెం.11/23,11/25 మరియు 11/27లో భూమి 250.80 చదరపు మీటర్లుగా చూపబడింది.

16. ఆస్తి బదిలీ చట్టం (సంక్షిప్తంగా 'చట్టం') లోని సెక్షన్ 54 స్థిరాస్తుల విక్రయానికి సంబంధించినది. ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 54 ప్రకారం వంద రూపాయలు మరియు అంతకంటే ఎక్కువ విలువ కలిగిన స్థిరమైన స్థిరాస్తి విషయంలో లేదా సవరణ లేదా ఇతర ఆకారము లేని వస్తువుల విషయంలో, రిజిస్టర్ దస్తావేజు ద్వారా మాత్రమే చేయవచ్చు. అందువల్ల , అమ్మకాన్ని అమలు చేయడానికి రిజిస్టర్ దస్తావేజు అవసరం. ఈ సందర్భంలో , వాది Pws.2 మరియు 3లను పరీక్షించారు. Pw.2 వాది యొక్క భర్త మరియు Pw.3 ధృవీకరించే సాక్షి. ప్రధాన అఫిడవిట్ ద్వారా Pw.1 తన వాదనలను పునరుద్ధరించింది మరియు క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ లో రిజిస్ట్రేషన్ పై నిషేధం ఉందని, అందువల్ల, విక్రయ దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్ పొందలేకపోయానని , ఆమె అంగీకరించారు. Pw.3 అనే అతను సాక్షి అని మరియు విక్రయ దస్తావేజు ను ధృవీకరించారని మరియు Ex.A.2 రిజిస్టర్ చేయని దాన పత్రం అని మరియు అతని ప్రకారం , వాది దావా షెడ్యూల్ ఆస్తి లో ఉన్నారని పేర్కొన్నారు.

17. ప్రతివాదుల తరపున , ప్రతివాది No.2 Dw.1 గా ప రీక్షించబడ్డారు. క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ లో 1982లో గురుకుల ఘట్ కేసర్ ట్రస్ట్ వారు తమకు డబ్బు అవసరం ఉన్నందున కొంత భూమికి సంబంధించి 1982 లో గ్రామపంచాయతీ లేఅవుట్ పొందారో , లేదో తనకు తెలియదని , గురుకుల ఘట్ కేసర్ ట్రస్ట్ GPA లింబియానాయక్ కు అనుకూలంగా Ex.A.2 దాన పత్రం ను అమలు చేసిన విషయం తనకు తెలియదని వాంగ్మూలం ఇచ్చారు.

18. దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిపై హక్కుదారుగా చూపించడానికి , వాది Exs.A.1 మరియు A.2పై ఆధారపడ్డారు. Exs.A.1 మరియు A.2 రిజిస్టర్ కాని పత్రాలు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ నిషేధం ఉందని

వారి వాదన. ఆమె వాదనకు మద్దతుగా , ఆ కాలంలో ప్రభుత్వం రిజిస్ట్రేషన్‌ను నిషేధించినట్లు రుజువు చేయడానికి ఎటువంటి పత్రం దాఖలు చేయలేదు. గురుకుల ట్రస్ట్ 1966 , చట్టం 17 ; 1987 నాటి చట్టం 30 నిబంధనల ప్రకారం దాన పత్రాన్ని అమలు చేయరాదని , ప్రభుత్వ కార్యదర్శి వర్యెస్ శ్రీ స్వామి అయ్యప్ప కో-ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ మరియు ఇతరుల (2003 (6)ALT 62 (DB) లో ఈ కోర్టు తీర్పు ఉందని , ఇందులో గురుకుల ఫుట్ కేసర్ ట్రస్ట్ ఆస్తులకు సంబంధించి రిట్ అప్పీళ్లు, రిట్ పిటిషన్లు ఈ కోర్టులో దాఖలయ్యాయని ప్రతివాదుల వాదన మరియు ధర్మాసనం 1966, నాటి చట్టం 17 మరియు 1987 , చట్టం 30 మరియు గురుకుల్ ఫుట్ కేసర్ ట్రస్ట్ ఆస్తిని అన్యాయాక్రమమయ్యే విధానంతో సహా వివిధ అంశాలను చర్చించింది మరియు ట్రస్ట్ అధ్యక్షుడు చేసిన గురుకుల్ ఫుట్ కేసర్ ట్రస్ట్ కు చెందిన స్థిరాస్తి పరాయీకరణ వూర్తిగా చెల్లదని మరియు పనిచేయదని పేర్కొన్నట్లు ప్రతివాదుల వాదన.

19. ఈ కోర్టు తీర్పును దృష్టిలో ఉంచుకుని , గురుకుల్ ఫుట్ కేసర్ ట్రస్టుకు 1966 నాటి చట్టం 17, 1987 నాటి చట్టం 30 వర్తిస్తాయని స్పష్టం చేశారు. అందువల్ల , ప్రభుత్వం లేదా దేవాదాయ శాఖ కమిషనర్ ముందస్తు అనుమతి లేకుండా ఏదైనా స్వచ్ఛంద సంస్థ లేదా దేవాదాయ శాఖకు చెందిన స్థిరాస్తులను బదలాయించడం చెల్లదు , అయితే ఈ తీర్పు వర్తించినప్పటికీ, 30.09.2000 కంటే ముందు జరిగిన లావాదేవీలు ప్రభావితం చేయవని, తీర్పులో కొన్ని పరిశీలనలు ఉన్నాయని పిటిషనరు తరపు న్యాయవాది వాదించారు. వాదికి మరియు లింబియా నాయక్ కు మధ్య లావాదేవీ 2000కు ముందు జరిగినప్పటికీ, ఇది రిజిస్టర్ కాని విక్రయ దస్తావేజు అయినందున , స్థిరాస్తి విలువ సుమారు రూ.100/- కావడంతో , రిజిస్టర్ కాని విక్రయ దస్తావేజు క్రింద , వాదికి ఎటువంటి హక్కును కల్పించారు. అందువల్ల ఆస్తిని కొనుగోలు చేసినట్లు రుజువు చేయడానికి అప్పీలుదారుకు Ex.A.1 మరియు A.2 ఏవిధంగానూ ఉపయోగపడవు మరియు Ex.A.12 అనేది తన ఆస్తిని క్రమబద్ధీకరించడం కొరకు వాది యొక్క దరఖాస్తు మాత్రమే. ఇంకా , సూరజ్ ల్యాంప్ & ఇండస్ట్రీస్ (P) లిమిటెడ్ వెర్సస్ స్టేట్ ఆఫ్ హర్యానా [(2012) 1 SCC 656]లో గౌరవ సుప్రీం కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా గమనించింది :

“15.

18. స్థిరాస్తిని అమ్మకం ద్వారా బదిలీ చేయడం కేవలం కన్వేయన్స్ డీడ్ (సేల్ డీడ్) ద్వారా మాత్రమే జరుగుతుందని స్పష్టంగా తెలుస్తుంది. కన్వేయన్స్ డీడ్

లేనప్పుడు (చట్టప్రకారం స్టాంప్ చేసి రిజిస్టర్ చేయాలి) , స్థిరాస్తులపై ఎటువంటి హక్కు, పట్టా లేదా వడ్డీ బదిలీ చేయబడదు.

19. రిజిస్టర్ డీడ్ ఆఫ్ కన్వేయన్స్ (సేల్ డీడ్) కాని ఏదైనా విక్రయ ఒప్పందం (విక్రయానికి సంబంధించిన ఒప్పందం) TP చట్టంలోని సెక్షన్లు 54 మరియు 55 యొక్క అవసరాలకు లోబడి ఉంటుంది మరియు స్థిరాస్తులపై ఎటువంటి హక్కును ఇవ్వదు లేదా ఎటువంటి వ్యక్తిగత హితం బదిలీ చేయదు (TP చట్టంలోని సెక్షన్ 53-A కింద మంజూరు చేయబడిన పరిమిత హక్కు మినహా). TP చట్టం ప్రకారం, స్వాధీనంతో లేదా స్వాధీనం లేకుండా అమ్మకపు ఒప్పందం అన్యాయాంతం కాదు. TP చట్టంలోని సెక్షన్ 54 ప్రకారం స్థిరాస్తులను రిజిస్టర్ దస్తావేజు ద్వారా మాత్రమే విక్రయించాలని, అమ్మకం ఒప్పందం వల్ల దానిపై ఎలాంటి హితము మరియు హక్కులు ఉండవని పేర్కొంది.”

20. స్వామి అయ్యప్ప కో-ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ కేసులో రిట్ పిటిషనర్లు తగిన ఉపశమనం కోసం దేవాదాయ శాఖ కమిషనరును , ప్రభుత్వాన్ని సంప్రదించాలని , ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. ప్రస్తుత కేసులో , లింబియా నాయక్ లేదా వాది తమ ఆస్తిని క్రమబద్ధీకరించడానికి దేవాదాయ శాఖ కమిషనరుకు లేదా ప్రభుత్వానికి దరఖాస్తు చేసుకున్నారని , అయితే వారు అర్బన్ సీలింగ్ భూమిని కొనుగోలు చేశారని , చూపించడానికి ఎటువంటి ఆధారాలు లేవు. గురుకుల ఘట్ కేసర్ బ్రస్ట్ భూమిని అర్బన్ ల్యాండ్ సీలింగ్ అధారిటీ స్వాధీనం చేసుకుందని రుజువు చేయడానికి ఎలాంటి ఆధారాలు లేవని, ఈ కేసును రుజువు చేయడానికి Ex.A.12 ఉపయోగపడదు.

21. స్వామి అయ్యప్ప కో-ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ కేసులో వాది లేదా ఆమె విక్రేత ఈ కోర్టు జారీ చేసిన ఆదేశాలను పాటించారని నిరూపించడానికి ఎటువంటి ఆధారాలు లేవు మరియు వాది షెడ్యూల్ ఆస్తికి సంబంధించి దేవాదాయ శాఖ కమిషనర్ లేదా ప్రభుత్వం ఏదైనా మంజూరు ఉత్తర్వులు జారీ చేసినట్లు చూపించడానికి ఎటువంటి ఆధారాలు లేవు. Ex.A.12 దరఖాస్తులో కూడా అర్బన్ ల్యాండ్ సీలింగ్ అధారిటీ నుంచి ఎలాంటి ఉత్తర్వులు జారీ కాలేదు. అందువల్ల, దావా షెడ్యూలు ఆస్తికి వాది పూర్తి యజమాని అని నిరూపించడానికి ఎటువంటి ఆధారాలు రికార్డులో లేవు , అందువల్ల ఆమె డిక్లరేషన్ ఉపశమనానికి అర్హులు కాదు.

22. వాది ప్రకారం , అమె Ex.A.3 నుండి A.10 వరకు వాది షెడ్యూల్ ఆస్తిని కలిగి ఉంది మరియు అనుభవిస్తుంది, మరోవైపు, Ex.B.2 సేల్ డీడ్ మరియు Ex.B.3 నుండి B.6 ఛాయాచిత్రాల ద్వారా అతను వాది షెడ్యూల్ ఆస్తిని కలిగి ఉన్నాడని ప్రతివాది నెం.2 యొక్క వాదన. దావా షెడ్యూలు ఆస్తిపై ఇరు పక్షాలు హక్కులు కోరుతున్నారు. ప్రతివాదులు కూడా Exs.B.3 నుండి B.6 వరకు ఉన్న ఛాయాచిత్రాలపై ఆధారపడి ఉన్నారు. ఇంజక్షన్ ఉత్తర్వులు మంజూరు చేయడం చట్టబద్ధంగా ఉండాలి. అప్పీలుదారు దాఖలు చేసిన పత్రాలు, అంటే విద్యుత్ బిల్లులు స్వాధీనం చూపినప్పటికీ, తను హక్కుదారుగా నిరూపించడంలో , విఫలమైనందున ఇంజక్షన్ మంజూరు చేయబడదు. దావాను కొట్టివేసినందున ప్రతివాదికి ఎటువంటి హక్కును ఇవ్వదని వేరే చెప్పనవసరం లేదు. స్వాధీనాన్ని నిర్ణయించడానికి అది చట్టబద్ధమైన స్వాధీనంగా ఉండాలి , అయితే, Ex.A.1 మరియు A.2 లు వాది యొక్క యాజమాన్యాన్ని రుజువు చేయడం లేదు. అందువలన , ఈ కోర్టు వాదికి అనుకూలంగా ఇంజక్షన్ ఉత్తర్వులు ఇవ్వజాలదు. శాశ్వత ఇంజక్షన్ మంజూరు చేయాలంటూ దాఖలైన వ్యాజ్యాన్ని కొట్టివేస్తూ, ట్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులో చట్టవిరుద్ధం లేదు. అప్పీలులో ఎలాంటి అర్హతలు లేవు , కాబట్టి, అప్పీలును కొట్టివేయాలి ఉంటుంది. దానికి అనుగుణంగానే సమాధానం ఇవ్వబడింది.

23. దీని ప్రకారం అప్పీల్ దావా కొట్టివేయబడింది. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఉత్తర్వు లేవు.

పెండింగ్ లో ఉన్న ఇతర దరఖాస్తులు , ఏవైనా ఉంటే, అవి ముగించివేయబడ్డాయి.