గౌరవ శ్రీ జస్టిస్ ఎం. ఎస్. రామచంద్రరావు

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెంబరు. 226/2019

ఉత్తర్వు :-

1. 26వ అదనపు ప్రధాన న్యాయమూర్తి, సిటీ సివిల్ కోర్టు, హైదరాబాద్ వారు ఓ.ఎస్.నెంబరు.465/2018లోని ఐ.ఎ.నెంబరు.854/2018 కేసులో 11-12-2018 నాడు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ వాదులు ఈ రివిజను కేసును దాఖలు చేసిరి.

2. ఇట్టి వాదులు ఒరిజినల్ సూటులో ప్రతివాదులుగా నుండిరి.

3. తేది.31-03-2018 నాడు వ్రాయించిన విక్రయ ఒప్పందమును నిర్ధిష్టముగా అమలు చేయాలని వాదులకు వ్యతిరేకముగా ప్రతివాదులు అట్టి ఒరిజినల్ సూటును దాఖలు చేసిరి. సూటు షెడ్యూలు ఆస్తి అగు హైదరాబాదులోని బర్కత్ పురా నందు గల "వైఆర్ఎస్ రెసిడెన్సీ"లో బి-బ్లాక్ లోని 4వ అంతస్తులోని అపార్ట్ మెంట్ నెంబరు. 401ను వాదులు ప్రతివాదులకు అనుకూలముగా అట్టి విక్రయ ఒప్పందము చేసిరి.

4. వాదులు అట్టి ఆస్తిలోనికి కిరాయిదారులుగా ప్రవేశించి, ఆస్తిని తేది. 01-05-2016 నుండి వారి స్వాధీనములో వుంచుకొనిరని ప్రతివాదులు ఒప్పుకొనిరి. అనంతరము తేది. 31-03-2016 నాడు అద్దె ఖరారు పత్రమును మొదటి ప్రతివాది పక్షముగా మొదటి వాది వ్రాయించి ఇచ్చెను. తేది. 31-03-2018 నాటి సూట్ విక్రయ ఒప్పందము ప్రకారము ప్రతివాదులు 11,00,000/- రూపాయలు వివిధ చెక్కులు /డిమాండ్ డ్రాఫ్ట్ లు రూపములో తేది. 29-03-2018 నాడు వాదులకు చెల్లించిరనియు, మిగతా క్రయ ధనము అనగా 74,00,000/- రూపాయలు విక్రయ పత్రము వ్రాయించి ఇచ్చు సమయమున వాదులకు ఇచ్చుటకు నిర్ణయమైనదని ప్రతివాదులు పేర్కొనిరి.

5. విక్రయ ఒప్పందమును నిర్ధిష్టముగా అమలు పరచి, ఉపశమనము కలిగించాలనియు మరియు అంతమాత్రమే కాక, వాదులు ఆస్తిని అన్యాక్రాంతము చేయకుండులాగుననూ, లేక, ఆస్తిని మూడవ వ్యక్తికి కట్టబెట్టు ఆలోచన చేయకుండుటకు, లేక సూట్ షెడ్యూలు ఆస్తిని మూడవ వ్యక్తికి అనుకూలముగా ఇచ్చివేయకుండా వాదులను నిరోధించవలెనని ప్రతివాదులు దాఖలు చేసిన శాశ్వత ఇన్ జక్షన్ పిటిషనులో వేడుకొనిరి.

6. సూట్ పరిష్కారమునకు ముందుగానే సిపిసిలోని ఆర్డరు 39 యొక్క నిబంధనలు 1 మరియు 2 ప్రకారము ప్రతివాదులు ఐ.ఏ. నెంబరు. 798/2018 పిటిషన్లో తాత్కాలిక ఇన్ జక్షన్ దాఖలు చేసి, సూట్ షెడ్యూల్ ఆస్తిని వాదులు అన్యాక్రాంతము చేయకుండా నిరోధించాలని కోరిరని వాదుల తరపు న్యాయవాది తెలిపేను మరియు ఆ న్యాయవాది, ప్రతివాదులు క్రమబద్ధమైన కౌంటరుకు బదులు సాధారణ కౌంటరును వేసిరనియు, సూటులో ప్రస్తావించిన విక్రయ ఒప్పందం పత్రముపై సరిపడినన్ని స్టాంపులను కట్టలేదనియు అందుమూలముగా భారతీయ స్టాంపు చట్టము, 1899లోని నిబంధనలు ప్రకారము కొట్టివేయవలెనని కోర్టువారిని వేడుకోనెను.

7. వాదులు కూడా ఐ.ఏ.నెంబర్. 854/2018 దాఖలు చేసిరి, సూటులో పేర్కొనిన విక్రయ ఒప్పందము అనునది కల్పిత దస్తావేజు అనియు, ఏవిధముగానూ, ఆ దస్తావేజుకు తగినన్ని స్టాంపులు కట్టలేదనియు, అట్టి దస్తావేజు రిజిష్టరు చేయబడలేదనియు, కాబట్టి అట్టి దానిని భారతీయ స్టాంపు చట్టము, 1899లోని విభాగము 35 ప్రకారము రద్దు చేయవలెనని కొరిరి. ఈ కోర్టు వారిచ్చిన వివిధ తీర్పుల పైననూ, మరియు ద్విసభ్య ధర్మసనము వారు ఈ కోర్టులో బి. రత్నమాల వర్సెస్ జి.రుద్రమ్మ కేసులో ఇచ్చిన తీర్పు పైననూ ఆధారపడిరి.

8. ప్రతివాదులు వేసిన కౌంటర్ అఫిడవిటులో అట్టి అర్జీ సమర్ధించదగినది కాదనియు ప్రతివాదులు వేసిన ఐ.ఏ.నెంబర్. 798/2018 యొక్క విచారణను ఆలస్యము చేయాలని మాత్రమే వాదులు అట్టి అర్జీని వేసిరని పేర్కొనిరి. మరియు ఐ.ఏ.నెంబర్. 798/2018 అప్లికేషన్ ను రద్దు పరచాలనెడి అంశము క్రింది కోర్టువారు మాత్రమే పరిశీలించగలరని అదియు గాక, ప్రతివాదులు అట్టి దస్తావేజును ఎగ్జిబిటుగా ప్రవేశపెట్టి, రుజువు చేయాలనుకున్ననూ, కేసు ఇంకనూ అట్టి దశకు రాలేదని పేర్కొనిరి.

9. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908లోని విభాగము 49 ప్రకారము ప్రతివాదులు రిజిష్టరు చేసిన విక్రయ ఒప్పందమును మాత్రమే దాఖలు చేయాలనే నిబంధనను పాటించనక్కర లేదనియూ, వారు విక్రయ ఒప్పందమును నిర్దిష్టముగా అమలు చేయాలని వేసిన కేసు కాబట్టి 100 రూపాయల స్టాంపు డ్యూటీ సరిపోవునని పరిశీలించిన తరువాత క్రింది కోర్టువారు అట్టి ఐ .ఏ అప్లికేషన్ ను కొట్టివేస్తూ 11-12-2018నాడు ఉత్తర్వులు జారీ చేసిరి.

మరియు క్రింది కోర్టువారు వారి పరిశీలన కొనసాగించినపుడు ఈ క్రింది విషయములు గ్రహించిరి, దస్తావేజులో వాదుల కిరాయిదారులని పదే పదే వివరించినందున, దస్తావేజును రద్దు చేయమని జిల్లా రిజిష్టర్ కు పంపలేమనియూ, వాదులు మొదటి నుండి సూట్ షెడ్యూల్ ఆస్తిలోనే నివసించు చున్నారనియు అనంతరము కక్షిదారుల మధ్య ఏర్పడిన అవగాహన వలన విక్రయ ఒప్పందము జరిగినదని తెలుసుకొనిరి.

10. అట్టి ఉత్తర్వులను ఎదుర్కొనుచూ, ఈ రివిజను కేసు దాఖలు చేయబడినది.

11. వాదులు స్టాంపు చట్టము, 1899 ప్రాతిపదికగా సమర్పించిన వాదనను పరిశీలించు సమయమున క్రింది కోర్టువారు స్టాంపు చట్టము, 1908లోని నిబంధనలపై తప్పుగా ఆధారపడిరని వాదుల తరపు న్యాయవాది తెలిపెను. తన వాదనకు కొనసాగింపుగా, క్రింది కోర్టువారు తీసికొనిన నిర్ణయము ఈ కోర్టులో ద్విసభ్య ధర్మసనము బి.రత్నమాల కేసులో (1.సూప్ర) ఇచ్చిన తీర్పుకు వ్యతిరేకముగా నున్నదనియు, దస్తావేజుకు సరిపడినంత కంటే తక్కువ స్టాంపు డ్యూటీ కట్టినపుడు, అది ఏ దశలోనైననూ, అనగా కేసులో ట్రయల్ జరుగునప్పుడు గానీ, ఐ.ఏ పిటిషన్ విచారణ సమయములో గానీ, అట్టి స్టాంపు డ్యూటీ గూర్చి అభ్యంతరము తెలుపవచ్చునని వాదుల తరపు న్యాయవాది తెలిపెను. ఈ సందర్భముగా బుర్రా అనిత వర్సెస్ ఎలగారి మల్లవ్వ మరియు ఇతరులు2ఉప్పల రమేష్ వర్సెస్ ఎలగందుల హరినాధ్ మరియు ఇతరులు3 కేసులలోని తీర్పులను ఉటంకించెను.

12. ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది అట్టి వాదనలను ఖండించుచూ, క్రింది కోర్టువారి ఉత్తర్వులను సమర్ధించెను.మరియు అతడు తన వాదనలో స్టాంపు డ్యూటీ విషయములో అభ్యంతరము గూర్చి తీర్మానించనవసరము లేదని పేర్కొనెను. ఎందుకనగా, కేసులో ట్రయల్ (విచారణ) ఆరంభము కాలేదనియూ, మరియు కేసు విచారణ సమయములో అట్టి దస్తావేజును ఎగ్జిబిటుగా మార్కు చేయాలని ప్రతివాదులు కోరుట లేదని తెలియజేసెను.

2.2010 (5) ఏఎల్డి 438 3 2014 (1) ALD 1

13. అయినప్పటికీ, దస్తావేజుపై తగినంత స్టాంపు డ్యూటీ కట్టనపుడు ఐ.ఏ. విచారణ సమయములోనూ అభ్యంతరము తెలుపవచ్చునని బుర్రా అనిత కేసులోనూ (2సూప్ర) మరియు ఉప్పల రమేష్ కేసు లోనూ (3సూప్ర) ఏర్పరచిన సూత్రముతో ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది విభేధించుట లేదు.

14. అయితే, ప్రశ్నంశమైన విక్రయ ఒప్పందమును రద్దు చేయాలనెడి తీర్మానమును క్రింది కోర్టువారు, కేసు యొక్క తరువాతి దశకు వాయిదా వేయలేదు; సరికదా, అట్టి ఒప్పందమును రద్దు పరచనక్కరలేదని రూఢిగా పేర్కొనిరి.

15. స్టాంపు చట్టము, 1899లోని షెడ్యూల్ 1-ఎ లో చూపిన ఆర్టికల్ 47-1కు సంబంధించిన వివరణ-1 ప్రకారము ఇట్టి అభిప్రాయము కూడా దోషభరితమైనదే, విక్రయ ఒప్పందముతో పాటుగా ఆస్తిని స్వాధీన పరచితే, లేక ఆస్తిని స్వాధీన పరచినట్లుగా రుజువు చూపితే, అట్టి విక్రయము పైన తెల్పిన ఆర్టికల్ కు లోబడి జరిగినదని ఆ వివరణలో సూచించిరి.

16. ఈ కోర్టు ముందుకు వచ్చిన బి. రత్నమాల కేసులో (1.సూప్రగా చెప్పబడినది) ద్విసభధర్మసనము వారు అట్టి నిబంధనలోని గూఢర్థమును వివరించిరి."....... అనుసరించబడిన లేక స్వాధీన పరచినట్లు రుజువు' అనుమాటలు వ్యక్త పరచినపుడు వాటిని విడదీసి చూడలేమని పైన పేర్కొనిన వివరణ వాక్యనించినది.

ఈ కేసులో ఈ విధముగా తీర్మానించిరి :-

" అట్లు వ్యక్త పరచిన పదములు వేరు చేసి చేదవలేమనియూ, మొత్తము వివరణను చదువుట ద్వారా సరియైన అర్ధమును కనుగొనవలెననియు మొదట వ్యక్తపరచిన పదము పదము అనగా,'ఒప్పందముతో' చేర్చి చదవవలెనను.ఈ రెండు మాటల వ్యక్తీకరణను దేనికవే స్వతంత్రముగా చూచిననూ, విక్రయ ఒప్పందముతో, స్వాధీన పర్చుట జత కూడినదనియూ మరియు విక్రయ ఒప్పందము ద్వారా ఆస్తి స్వాధీనము జరిగినట్లు రుజువు అగును.మొదటి కేసులో స్వాధీన అమలు అనునది విక్రయ ఒప్పందము అను మూలాధారము నుండి వేరుచేయలేము.కాబట్టి స్వాధీన అమలు అనునది ఒప్పందముతో ప్రత్యక్షముగా ముడిపడినది. మరియు అట్టి స్వాధీనము జరుగుట ఒప్పందము అను మాటకు ప్రక్కనే ఉండును.అందువలన అది స్వతంత్రముగా ఉండుట జరుగదు. మరియు అట్టి ఒప్పందమునకు వేరుగా వుండుట స్వాధ్యము కాదు. అందువలన ఆస్తి స్వాధీనము అను క్రియ ఒప్పందమును తప్పక అనుసరించును, అనగా, అది ఒప్పందము ద్వారా మాత్రమే సంభవించును. ఆస్తి స్వాధీనము గూర్చి ఒప్పంద పత్రములోనే పలుమార్లు ప్రస్తావించబడినది.

అట్టి ఒప్పంద పత్రము ఉన్నపుడు, ఆస్తి స్వాధీనమునకు సంబంధించిన సమకాలీన కేసులను కూడా ఇది వర్తించును.ఒకవేళ ఒప్పంద పత్రములో పలుమార్లు ప్రస్తావించకపాయిననూ అట్టికేసులకు కూడా ఇది వర్తించును.మరో విధముగా చెప్పాలంటే ఆస్తి స్వాధీనము అనునది ఒప్పందముతో

సన్నిహితంగా మరియు విడదీయరాని విధంగా అనుసంధానించబడాలి.రెండవ రకమైన కేసులో ఒప్పందములు ఆస్తి స్వాధీన పరచినట్లు రుజువు గూర్చి ప్రస్తావించుట గూర్చి చెప్పిరి ఒకవేళ దస్తావేజులో ఆస్తి స్వాధీనపర్చిన రుజువు గూర్చిన ప్రస్తావన ఉంటే, ఆ పక్షముగా అది సరిపోవును. అట్టి ఆస్తి స్వాధీన పర్చుట, ఒప్పందము జరిగిన తేదీకి ముందుగా కూడా జరగవచ్చును, మరియు

ఒప్పందము ప్రకారము లోబడి ఉండాలిని లేదు.ఒకవేళ ఒప్పందములో ఆస్తి స్వాధీనము ముందుగానే జరిగినట్లు ప్రస్తావించినచో అది ఆస్తి స్వాధీనపర్చినట్లు రుజువుగా నుండును. అయిననూ, ఒప్పందము జరగక ముందే ఆస్తిని స్వాధీన పర్చినపుడు అట్టి అంశము రెండవ రకమైన కేసుగాచెప్పవచ్చును. కాబట్టి ఆ ధోరణిలో వ్యక్తపరచిన మాటలకు సరియైన అర్ధమును గ్రహించినపుడు, ఆస్తిని స్వాధీనపర్చినట్లుగా లేక స్వాధీన పర్చిన సూచనలు ఒప్పందములో

ప్రత్యేకముగా ప్రస్తావించినపుడు, ఆస్తి స్వాధీనము ముందుగానే జరిగినప్పటికీ అది అమ్మకముగానే చలామణి అగును కాబట్టి స్టాంపు డ్యూటీ కట్టుట అవశ్యకమని అట్టి వివరణలోవిశదపర్చెను."

17. ఇల్లు స్వాధీనములోనున్న కిరాయిదారుడితో జరిగిన ఒప్పందము అమలు పర్చిన కేసులో, కూడా అట్టి సందర్భములో స్వాధీనము యొక్క స్వభావము మారునని భావించతగినదిగా గ్రహించిరి, మరియు కిరాయిదారుడు తన స్వాధీనములోనున్న ఆస్తిలో వేరైన యోగ్యత ననుసరించి కొనసాగినంత మాత్రమున ఆస్తి అచ్చముగా స్వాధీన పరచినట్లుగా భావించరాదు. అనుసరించబడినది' అనుపదము ఉచ్చరించునపుడు మొదటగా ఉచ్చరించిన 'ఒప్పందము' అను పదముతో జతచేసి చదువవలెను. మరియు తరువాతి కేసులో ఎలాంటి ఒప్పందమైననూ, ఆస్తి స్వాధీనము గూర్చినదైతే అది విక్రయ పత్రముగా పరిగణించి, స్టాంపు డ్యూటీని కట్టవలసిన అగత్యము ఏర్పడును, మరియు స్వాధీనము అంతకు పూర్వమే జరిగిననూ, స్టాంపు డ్యూటీ విధిగా కట్టవలెను.

18. ప్రస్తుత కేసులో కక్షిదారుల మధ్య గల విక్రయ ఒప్పందములోని క్లాజు (9) ప్రకారము ఆస్తి వాదుల స్వాధీనములో ఉండుటను ప్రతివాదులు ఆమోదించిరని తెలుపుచున్నది.

19. అందువల్ల, సందేహాస్పదమైన అమ్మకం ఒప్పందం చట్టం యొక్క ఆర్టికల్ 47-ఎ షెడ్యూల్ ఐ-ఎకు వివరణ- యొక్క పరిధిలోకి వస్తుంది మరియు దానిపై రూ. 100/- స్టాంప్ డ్యూటీ సరిపోతుందని చెప్పలేము.

అందువల్ల, స్టాంప్ చట్టం, 1899 లోని సెక్షన్లు 33 మరియు 35 లోని నిబంధనల ప్రకారం తప్ప, దానిని సాక్ష్యంగా స్వీకరించలేము.

20. ఇందు మూలముగా సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ ఆమోదించబడినది. మరియు 26వ అదనపు చీఫ్ జడ్జి, సిటీ సివిల్ కోర్టు, హైదరాబాద్ వారు ఓ.ఎస్.నెం.468/2018 సంబంధిత ఐ.ఎ. నెంబర్ 854/2018లో మంజూరు చేసిన ఉత్తర్వులు కొట్టివేయబడినవి మరియు పైన పేర్కొన్న ఐ.ఎ. ఆమోదించబడినది.ఖర్చుల గూర్చి ఎలాంటి ఉత్తర్వులు లేవు.

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ కు సంబంధించిన తక్కిన పిటిషన్లు పరిష్కారము కొరకు ఉన్నట్లయితే అవి కూడా కొట్టివేయబడును.

న్యాయమూర్తి ఎమ్.ఎస్. రామచంద్రరావు

1 ఆగష్టు ,2019 ధూమపానం

గమనిక : – ఎల్.ఆర్. కాపీని మార్కు చేయవలెను.