

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము, హైదరాబాద్
గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి MG. ప్రియదర్శిని

A.S No. 111/2020

తీర్పు తేదీ: 07.06.2024

గజాల రమేష్

వర్యెస్

జి. వెంకటేష్ మరియు ఇతరులు

తీర్పు:

OS.No.1358/2013లో(ఇకపై 'ఇంప్యూగ్ జడ్జిమెంట్'గా సూచించబడుతుంది) విద్యాధిక 3వ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి, L.B నగర్లోని రంగారెడ్డి జిల్లా (ఇకపై 'ట్రయల్ కోర్ట్ గా' సూచించబడుతుంది)చే 17.12.2019 తే ఆమోదించబడిన తీర్పు మరియు డిక్రీ ద్వారా అసంతృప్తి చెందిన 3వ ప్రతివాది వివాదాస్పద(ఇంప్యూగ్) తీర్పును రద్దు కోరుతూ ప్రస్తుత అప్పీ దాఖలా చేసినారు.

2. సౌలభ్యం కొరకు, ఇకపై పక్షాలను ట్రయల్ కోర్ట్ (విచారణ న్యాయస్థానం) ముందు పేర్కొనట్టుగానే సూచిస్తాము.

3. కేసు యొక్క సంక్షిప్త వాస్తవాలు, అప్పీలుదారుని ప్రస్తుత అప్పీల్ దాఖలు చేయాల్సిన అవసరం ఏర్పడింది, 1వ మరియు 2వ వాదులు దావాషెడూ ఆస్తులకు మరియు కిరాయి(రెండిషన్ చేసి) పంపకం విభజన కోసం 1 నుండి 3వ ప్రతివాదులకి వ్యతిరేకంగా దావా వేశారు. క్లుప్తంగా దావా అర్జీ యొక్క వాదనలు(అవర్యెంట్స్) క్రింది విధంగా ఉన్నాయి:

ఎ) 07.05.1992 తేదీన, కె. కృష్ణారెడ్డి నుండి, రిజిస్టర్డ్ డాక్యుమెంట్ ద్వారా గడ్డి అన్నారం (ప్రస్తుతం హనుమాన్ నగర్), చైతన్యపురి కాలనీలో ఉన్న సర్వే నెం.87 నుండి 89 లోని 267 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో నం.109తో కూడిన ప్లాట్ను 1వ వాది కొనుగోలు చేశారు మరియు ఆ తర్వాత తన మరియు 1వ ప్రతివాది యొక్క ఆర్థిక సహాయంతో, అతను ఐదు దుకాణాలను నిర్మించాడు మరియు ఆ తర్వాత మునిసిపల్ డోర్ నెం.3-77/డిని పొందాడు. 2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులు, 1వ వాది మరియు 1వ ప్రతివాది యొక్క తల్లిదండ్రులు. ఆ తర్వాత, 1వ ప్రతివాది ఒ.ఎస్.నెం.429/2005 ను, ఆర్.ఆర్.

డిస్ట్రిక్ట్ విద్యాధిక ఒకటవ అడిషనల్ సీనియర్ సివిల్ జడ్జి యొక్క ఫైల్ పై వాది మరియు 2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులకు వ్యతిరేకంగా, ఆస్తి, వాది మరియు 2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులకు ప్రత్యేక ఆస్తి అని పూర్తిగా తెలిసినా, ఆ ఆస్తిని విభజించాలని కోరుతూ దాఖలు చేశారు. ఆ విషయం రాజీతో ముగిసింది మరియు 05.04.2006న తీర్మానాన్ని ఆమోదించి మరియు రాజీ పరంగా వాదులకు ఇంటి దక్షిణం వైపు రెండు గదులు, పశ్చిమం వైపు ఒక మల్లీ మరియు మెట్ల క్రింద ఉన్న ఒక చిన్న మల్లీని కేటాయించారు, అయితే 1వ ప్రతివాదికి పెద్ద హాలు, పశ్చిమం వైపు ఒక మల్లి, (ఇది హాల్ కు జోడించబడింది) మరియు మరొక గది ఉత్తరం వైపు ఉంటుంది, ఇది పూజా గదితో పాటు ఉత్తరం వైపున ఉన్న హాలుకు కూడా జోడించబడింది నిలుపుకున్నారు.

బి) 2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులకు జీవితకాల అనుభవం కోసం ఉత్తరం వైపునకు ఉమ్మడిగా రెండు మల్లీలను కేటాయించారు మరియు ఆ తర్వాత అదే 1వ వాది మరియు 1వ ప్రతివాది మధ్య సమానంగా విభజించబడాలి. అతను తన సొంత నిధులతో ప్లాట్ ను కొనుగోలు చేసినప్పటికీ, ఆమోదించిన తీర్మానాన్ని సవాలు చేయకూడదనుకున్నప్పటికీ, వారి సోదరీమణులు పేర్కొన్న ఆస్తిలో తమ హక్కులను వదులుకున్నారు.

సి) 2007 సంవత్సరంలో రాజీ డిక్రీ తర్వాత, 1వ ప్రతివాది 1వ వాదితో కలిసి సంయుక్తంగా మొదటి, రెండవ మరియు మూడవ అంతస్తులు మరియు నాల్గవ అంతస్తులో ఒక పెంట్ హౌస్ ను సమానంగా అందించిన నిధులతో సంయుక్తంగా నిర్మించాలని ప్రతిపాదించారు. 1వ వాది అటువంటి ప్రతిపాదనకు అంగీకరించారు మరియు తదనుగుణంగా మూడు నివాస భాగాలు మొదటి, రెండవ, మూడవ మరియు నాల్గవ అంతస్తులోని పెంట్ హౌస్ లో నిర్మించబడ్డాయి. మొత్తం భవనాన్ని సంయుక్తంగా మూల ధనం జమ చేయడం ద్వారా నిర్మించబడినప్పటికీ, 1వ ప్రతివాది కిరాయిదారులకు వాటాలను ఇవ్వడం ద్వారా ఏకపక్షంగా కిరాయిలను అనుభవిస్తున్నాడు. 1వ ప్రతివాది చెప్పిన రాజీ డిక్రీలో గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ లో వాదికి కేటాయించిన దుకాణాల నుండి కిరాయిలు వసూలు చేసి, వాది ఖాతాలలో తక్కువ మొత్తాలను మాత్రమే జమ చేస్తున్నాడు. 1వ ప్రతివాది, 2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులతో పాటు గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ లో 1వ వాదికి కేటాయించిన భాగంతో కలుపుకుని ఎలాంటి కిరాయిలు చెల్లించకుండా రెసిడెన్షియల్ పోర్షన్ లో ఉంటున్నారు. ఈ విధంగా, వాది మొదటి, రెండవ, మూడవ అంతస్తులు మరియు నాల్గవ అంతస్తు పెంట్ హౌస్ లో 50% వాటాతో పాటుగా 106.8 చదరపు గజాల వరకు వచ్చే 40% దాకా భూమి యొక్క అవిభక్త వాటాకు అర్హులు. అనేక అభ్యర్థనలు చేసినప్పటికీ 1వ ప్రతివాది పేర్కొన్న ఆస్తులను విభజించడానికి ముందుకు రాలేదు.

డి) మారి , 2012లో 1వ ప్రతివాది మొత్తం ఆస్తులను అతనికి రూ.60,00,000/-కి విక్రయించాలని ప్రతిపాదన చేసాడు మరియు 21.03.2012న మరియు నిబంధనల ప్రకారం విక్రయ ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకున్నాడు. ఒప్పందం ప్రకారం, పార్ట్ సేల్ పరిశీలనకు రూ. 5 లక్షలు చెల్లించబడింది మరియు ఆ తర్వాత, రూ.55,00,000/- బ్యాలెన్స్ సేల్ ప్రతిఫలంను అరవై రోజుల్లోగా చెల్లించాలి మరియు చెల్లించడంలో విఫలమైతే, భాగానికి చెల్లించిన మొత్తం విక్రయ ప్రతిఫలం తిరిగి చెల్లించాల్సిన అవసరం లేదు.

ఇ) రాజీ డిక్రీ ద్వారా 1వ ప్రతివాది, 1వ వాది పేర్కొన్న ఆస్తిలో 40% పొందినట్లు అంగీకరించాడు, అయితే వాస్తవానికి, పేర్కొన్న ఒప్పందం చెల్లదు, ఎందుకంటే అదే అతనికి మరియు 1వ ప్రతివాది మధ్య అమలు చేయబడినందున మరియు 20% వాటాను కలిగి ఉన్నప్పటికీ తల్లిదండ్రులు (2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులు) సమ్మతి లేనందుకు. ఆ తర్వాత 03.10.2013న 1వ మరియు 2వ ప్రతివాదులకు 50% హక్కుతో విభజనను అమలు చేయాలని మరియు ఖాతాల విభజన(రెండిషన్) కోసం వారిని పిలుస్తూ చట్టపరమైన నోటీసు జారీ చేయబడింది, అయితే అప్పుడు కూడా ప్రతివాదులు ముందుకు రాలేదు. అందుకే, దావా.

4. సాదా వాదనలకు సమాధానంగా, 1వ ప్రతివాది సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క సెక్షన్ 11లోని నిబంధనల ప్రకారం దావాను నిర్వహించడం సాధ్యం కాదని వ్రాతపూర్వక ప్రకటనను దాఖలు చేశారు. లోక్ అదాలత్ అవార్డు ప్రకారం, 1వ ప్రతివాది మరియు వాది ఒక్కొక్కరు 40% వాటాను పొందారని మరియు వారి తల్లిదండ్రులు (2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులు) దావా ఆస్తిలో 20% వాటా పొందారని మరియు వాది దావా 50% వాటా ఉత్పన్నం కాదు. 1వ వాది పెంట్ హౌస్ కాకుండా మొదటి, రెండవ మరియు మూడవ అంతస్తుల నిర్మాణానికి ఎటువంటి మొత్తాన్ని విరాళంగా ఇవ్వలేదు మరియు అతను ఎటువంటి నిధులను అందించలేదు మరియు 1వ వాది 2వ వాది (అతని భార్య)తో పాటు వనస్థలిపురం వద్ద విడిగా నివసిస్తున్నారు మరియు అన్ని అంతస్తులను 1వ ప్రతివాది తన స్వంత నిధులతో నిర్మించాడు. కిరాయిలు లోక్ అదాలత్ తీర్మానం పరంగా పంపిణీ చేయబడుతున్నాయి మరియు అందువల్ల, దావా కూడా నిర్వహించదగినది కాదు మరియు ఖర్చులతో తీసివేయాలి.

5. 2వ ప్రతివాది మరణించినట్లు నివేదించబడింది మరియు చట్టపరమైన ప్రతినిధులు ఇప్పటికే రికార్డులో ఉన్నారు.

6. సాక్షుల సమక్షంలో వాది మరియు 1వ మరియు 2వ ప్రతివాది మధ్య రాజీ కుదిరిందని వాదిస్తూ 3వ ప్రతివాది వ్రాతపూర్వక స్టేట్‌మెంట్‌ను దాఖలు చేశాడు మరియు 03.07.2016 నాటి విభజన ఒప్పందం ద్వారా అదే వ్రాతపూర్వకంగా నమోదుచేయబడింది. ఆమె భర్త మరియు 1వ ప్రతివాదితో సహా అన్ని పక్షాలచే సంతకం చేయబడింది మరియు ఒక ప్రణాళిక ఇప్పటికే సిద్ధం చేయబడింది మరియు దానిలో చేర్చబడింది మరియు అయితే, 1వ ప్రతివాది పేర్కొన్న పత్రంపై సంతకం చేయలేదు. ఆమె భర్త మరణానంతరం, 1వ ప్రతివాది వైఖరిలో మార్పు వచ్చింది, కానీ విభజన ఒప్పందం మరియు జతపరచబడిన ప్రణాళిక నుండి మద్దతు ఇవ్వడమే కాకుండా, ఆమె పట్ల అసభ్యంగా ప్రవర్తించడం ప్రారంభించాడు మరియు ఈ విభజన దావాలో అతని కేసుకు మద్దతు ఇవ్వమని ఒత్తిడి చేశాడు. ఈ రోజు వరకు, ప్రతివాది కిరాయిదారుల నుండి కిరాయిలను సేకరిస్తున్నారు, 1వ వాదికి అతితక్కువ కిరాయిలు చెల్లించకుండా మినహాయించారు మరియు 03.07.2016 నాటి విభజన ఒప్పందం ప్రకారం దావాను డిక్రీ చేయాలని కోరారు.

7. ఇరుపక్షాల వాదనల ఆధారంగా, విచారణ న్యాయస్థానం ఈ క్రింది సమస్యలను రూపొందించింది:

1. సూట్ షెడ్యూల్ ఆస్తి ఉమ్మడి కుటుంబ ఆస్తి మరియు విభజనకు బాధ్యత వహించాలా? అలా అయితే, ప్రార్థించినట్లుగా, షెడ్యూల్ ఆస్తిలో సగం వాటాతో విభజన యొక్క ఉపశమనాన్ని పొందేందుకు వాదిదారులకు అర్హత ఉందా?

2. అక్టోబరు, 2010 నుండి దావా దాఖలు చేసే వరకు 1వ ప్రతివాది నుండి షెడ్యూల్ ఆస్తికి సంబంధించి ఖాతాల రెండిషన్ కోసం రిలీఫ్ కోరేందుకు వాదిదారులకు అర్హత ఉందా?

3. వాదిదారులు తమ సగం వాటాను కొలతలతో మరియు పరిధిల(మీట్‌లు మరియు బౌండ్ ల)తో కోరుకునే అర్హత కలిగి ఉన్నారా?

4. ఏ ఉపశమనానికి?

8. వాదిల తరపున, పిడబ్ల్యు1 విచారించబడ్డాడు మరియు ఎగ్జిబిట్లు ఎ1 నుండి ఎ4 వరకు మార్క్ చేయబడినాయి. ప్రతివాదుల తరపున, డిడబ్ల్యులు 1 మరియు 2 విచారించబడ్డారు మరియు ఎగ్జిబిట్లు బి1 నుండి బి63 వరకు గుర్తింపబడ్డాయి. విచారణ న్యాయస్థానం(ట్రయల్ కోర్ట్) రికార్డులో ఉన్న సాక్షులను

పరిశీలించి, దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిపై 40% వాటాపై వాదిదారులకు హక్కు కల్పిస్తూ ప్రతివాదిపై ప్రాథమికంగా దావాను డిక్రీ చేసింది మరియు 1వ ప్రతివాది నెలవారీ కిరాయిలకు సంబంధించి సరైన ఖాతాలను అందించమని ఆదేశించబడింది.

9. పైన పేర్కొన్న తీర్పు మరియు డిక్రీని ఆక్షేపిస్తూ, 1వ ప్రతివాది ప్రస్తుత అప్పీల్ ను దాఖలు చేశారు.

10. రెండు వైపుల వాదనలు విన్నారు మరియు అప్పీల్ యొక్క కారణాలతో సహా రికార్డును పరిశీలించారు.

11. 1వ, 2వ మరియు 3వ అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ నిర్మాణానికి 1వ వాది కూడా సహకరించినట్లు గుర్తించడంలో విచారణ న్యాయస్థానం తీవ్ర తప్పిదం చేసిందని 1వ ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది యొక్క మొదటి మరియు ప్రధానమైన వాదన. 1వ వాది పై అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ నిర్మాణానికి తాను కూడా సహకరించినట్లు నిరూపించడానికి తన వద్ద ఎటువంటి డాక్యుమెంటరీ రుజువు లేదని అంగీకరించాడు. డిడబ్ల్యు1గా పరిగణించబడుతున్న 1వ ప్రతివాది తన ఎదురు పరీక్షలో జి 1 నిర్మాణానికి ఉమ్మడిగా అనుమతి తీసుకున్నట్లు అంగీకరించాడు, అనగా తన పేరు మీద, 1వ వాది పేరు మీద మరియు అతని తండ్రి పేరు మీద కూడా. డిడబ్ల్యు1, 1వ వాది గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ తో పాటు మూడు అంతస్తుల పెంట్ హౌస్ లో తన వాటాను విక్రయించినట్లు అంగీకరించాడు. ఎగ్జిబిట్లు బి63 క్రింద కేవలం విక్రయ ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడం అనేది 1వ ప్రతివాది తన ఒప్పందంలో వాది భాగానికి రూ.55 లక్షలను డిపాజిట్ చెయ్యాలి, ఒప్పందాన్ని అమలు వరకు విక్రయించబడదు. జి 1 నిర్మాణానికి 1వ వాది ఏ మొత్తాన్ని అందించనట్లయితే, 1వ ప్రతివాది తన పేరుతో మాత్రమే కాకుండా 1వ వాది మరియు అతని తండ్రి పేరుతో కూడా అనుమతి పొందవలసిన అవసరం లేదు. ఇంకా, 1వ వాది జి 1 నిర్మాణానికి ఎటువంటి మొత్తాన్ని అందించనట్లయితే, 1వ ప్రతివాది, 1వ వాది గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ తో పాటు మూడు అంతస్తులు + పెంట్ హౌస్ తన వాటాను విక్రయించినట్లు అంగీకరించలేదు. వాదనల నిమిత్తం కూడా, 1వ వాది నిర్మాణానికి ఎటువంటి డబ్బును అందించలేదని భావించినట్లయితే, 1వ వాది అటువంటి ఆస్తిలో ఎటువంటి వాటా పొందదు మరియు తద్వారా 1వ వాది గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ తో పాటు మూడు అంతస్తుల పెంట్ హౌస్ లో కొంత వాటాను పొందాడని 1వ ప్రతివాది చెప్పలేదు. 1వ వాది గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ మరియు మూడు అంతస్తులు + పెంట్ హౌస్ నిర్మాణానికి ఎటువంటి మొత్తాన్ని అందించలేదని రుజువు చేయడానికి 1వ ప్రతివాది ఎటువంటి సాక్ష్యాలను సమర్పించలేదు.

12. ఇది 1వ ప్రతివాది యొక్క నిర్దిష్ట కేసు, 1వ వాది ఎగ్జిబిట్ బి 63 ప్రకారం, తన ఆస్తిలో వాటాను 1వ ప్రతివాదికి అన్యాయంగా చేయడానికి ఉద్దేశించాడు మరియు దానిని అనుసరించి 1వ ప్రతివాది రూ.60,00,000/- మొత్తం విక్రయంలో పాక్షికంగా రూ. 5,00,000/- చెల్లించాడు. 1వ వాది నిర్మాణానికి ఎటువంటి మొత్తాన్ని అందించనట్లయితే, 1వ ప్రతివాది ఎగ్జిబిట్ బి 63 ప్రకారం 1వ వాది మరియు 1వ ప్రతివాది మధ్య ఎలాంటి లావాదేవీలు జరిపి ఉండరు. 1వ వాది యొక్క ఎదురు పరీక్షలో, 1వ ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది పిడబ్ల్యు1కి ఒక సూచన ఇచ్చి తన పేర్ల వ్యాపారంలో నష్టాన్ని చవిచూసినందున, అతను తన తల్లిదండ్రుల నుండి రూ.3,00,000/- తీసుకున్నాడని మరియు ఆ సమయంలో అతను, లోక్ అదాలత్ ప్రకారం పొందిన షెడ్యూల్ హౌస్ యొక్క దక్షిణ భాగాన్ని విక్రయించడానికి 1991 సంవత్సరంలో అమ్మకపు ఒప్పందం వ్రాసిచ్చి అంగీకరించడమైనది అని అడిగారు. కానీ ఆ విషయాన్ని 1వ ప్రతివాది తన వ్రాతపూర్వక ప్రకటనలో పేర్కొనలేదు. వ్రాతపూర్వక అభ్యర్థనలు లేకుండా, సాక్ష్యాధారాలను జోడించడం వ్యర్థమైన కసరత్తు అని స్థిరపడిన చట్టం.

13. విక్రయ పత్రం నమోదు సమయంలో కూడా 1వ ప్రతివాది మిగిలిన అమ్మకం ప్రతిఫలంను చెల్లించవచ్చన్నది విచారణ న్యాయస్థానం చూడాలని, అందువల్ల బకాయి(డిఫాల్ట్) నిబంధన పనిచేయదని 1వ ప్రతివాది తరపు విద్యాధిక న్యాయవాది వాదించారు. అతని వాదనలకు మద్దతుగా 1వ ప్రతివాది డిడబ్ల్యు2ని విచారించారు, అతను సూట్ షెడ్యూల్ ప్రాపర్టీలో మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ నిర్మాణం కోసం సెంట్రింగ్ పనికి హాజరయ్యాడని ఆరోపించారు. డిడబ్ల్యు2 కూడా ఎగ్జిబిట్ బి 63కి ధృవీకరించే సాక్షిగా ఆరోపించబడింది. అందులో పేర్కొన్న నిబంధనలు మరియు షరతులను పాటించనందుకు ఎగ్జిబిట్ బి 63 రద్దు చేయబడిందా లేదా అనే విషయం గురించి డిడబ్ల్యు2 అజ్ఞానాన్ని తెలియచేసారు. 1వ ప్రతివాది తరపు విద్యాధిక న్యాయవాది నన్నపనేని సుబ్బయ్య చౌదరి మరియు మరొకరు వరెన్ గరికపాటి వీరయ్య మరియు మరొకరుపై ఆధారపడ్డారు, దీనిలో ఒక పక్షానికి సమయం కేటాయించడానికి అనుమతి ఉందని ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి చెందిన ఉన్నత న్యాయస్థానం గమనించింది. ఒప్పందం యొక్క సారాంశం ప్రకారం, అసమంజసమైన జాప్యానికి పాల్పడిన ఇతర పక్షానికి సహేతుకమైన నోటీసు ఇవ్వడం ద్వారా ఒప్పందాన్ని నిర్ణీత సమయంలో పూర్తి చేయమని కోరడం ద్వారా. అతను గోమతీనరాయ్ పిల్లై మరియు ఇతరులు వరెన్ పళనిస్వామి నాడార్ మరియు గోవింద్ ప్రసాద్ చతుర్వేది వరెన్ హరి దత్ శాస్త్రి మరియు మరొకరు నిర్ణయాలపై ఆధారపడ్డాడు, ఇందులో గౌరవనీయమైన సర్వోన్నత న్యాయస్థానం ఒప్పందాన్ని నిర్వర్తించాల్సిన వ్యవధిని నిర్ణయించడం ద్వారా జరగదని గమనించింది. సమయానికి సంబంధించిన షరతు ఒప్పందం యొక్క సారాంశం. సామినేని వెంకటేశ్వర్లు మరియు మరొకరు వరెన్ నాగుబండి వెంకట నరసయ్య (మరణించారు) మరియు మరొకరులో, పూర్వపు ఆంధ్ర ప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి సంబంధించిన ఉన్నత న్యాయస్థానం మొదట్లో నోటీసు

సమయం జారీ చేయడం ద్వారా ఒప్పందం యొక్క సారాంశం కానప్పటికీ, ఒప్పందం యొక్క సారాంశంగా పరిగణించబడదని పేర్కొంది. ఎస్. ఇందిర మరియు మరొకరు వర్సెస్ నేత్యం వెంకటరమణ మరియు ఇతరులులో పూర్వపు ఆంధ్ర ప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి సంబంధించిన ఉన్నత న్యాయస్థానం ఒప్పందంలో విరుద్ధమైన నిబంధన లేనప్పుడు, ఒప్పందం యొక్క సారాంశం సమయం కాదని గమనించింది. జి. రమణమ్మ వర్సెస్ పి.చిరంజీవి రావు కేసులో పూర్వపు ఆంధ్ర ప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి సంబంధించిన ఉన్నత న్యాయస్థానం పనితీరు కోసం నిర్ణయించిన సమయాన్ని ఒప్పందం సారాంశంగా పరిగణించరాదని పేర్కొంది. 1వ ప్రతివాది తరపు విద్యాధిక న్యాయవాది మెసర్స్ శ్రీరామ్ కాటన్ ప్రెస్సింగ్ ఫ్యాక్టరీ (పి) లిమిటెడ్ వర్సెస్ కె.ఇ.నారాయణ స్వామి నాయుడులో అధికారంపై ఆధారపడ్డాడు మరియు ఒప్పందం యొక్క సారాంశం సమయం కాదా అనే ప్రశ్న చట్టానికి సంబంధించిన ప్రశ్న అని వాదించారు. 1వ ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది డి.సూర్యనారాయణ మరియు మరొకరు వర్సెస్ ఐ. సూర్యకాంతమ్మ మరియు మరొకరు మరియు మొవ్వా తిరుపతయ్య మరియు ఇతరులు వర్సెస్ మొవ్వా శివాజీ రావు మరియు ఇతరులులో ఆధారపడి వాదించారు. విచారణ న్యాయస్థానంలో పేర్కొన్న పిటిషన్ లో లేవనెత్తబడనప్పటికీ, అప్పీల్ లో చట్టం యొక్క ప్రశ్న లేవనెత్తడానికి అనుమతించబడవచ్చు. 1వ ప్రతివాది సవరణ కోరుతూ ఐ.ఎ.నెం.2/2020 ని దాఖలు చేశారు, అంటే, సమయం ఒప్పందం యొక్క సారాంశం కాదని వ్రాతపూర్వక ప్రకటనలో చేర్చడం మరియు ఈ కోర్టు పేర్కొన్న దరఖాస్తును 10.11.2022న విభజన దావాలో అటువంటి అభ్యర్థనలు అసంబద్ధం అన్న ఆధారంతో కొట్టివేసింది. 10.11.2022 నాటి ఉత్తర్వులో 1వ ప్రతివాదిపై ఆధారపడే ఒప్పందం రిజిస్టర్ చేయబడనిది మరియు స్వాధీనం యొక్క డెలివరీ కూడా జరగలేదని ఈ కోర్టు మరింతగా గమనించింది. 1వ ప్రతివాది తన వాటా 40%కి సంబంధించిన కిరాయిలను 1వ వాది ఖాతాలో జమ చేస్తున్నాడని అంగీకరించింది. అందువలన, 1వ ప్రతివాది అతను మొత్తం దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని కలిగి ఉన్నాడని క్లెయిమ్ చేయలేడు.

14. ఎగ్జిబిట్ బి 63లో 1వ షరతులో ప్రత్యేకంగా రూ.55 లక్షలు 60 రోజులలోపు లేదా రిజిస్ట్రేషన్ సమయంలో చెల్లించబడుతుందని ప్రత్యేకంగా పేర్కొనబడింది మరియు ఒకవేళ కొనుగోలుదారు అంగీకరించిన మొత్తాన్ని చెల్లించడంలో విఫలమైతే లేదా నిర్ణీత సమయానికి ముందు ఈ విక్రయ ఒప్పందం శూన్యం మరియు చెల్లదు మరియు విక్రేత ముందస్తు మొత్తాన్ని తిరిగి ఇవ్వవలసిన అవసరం లేదు. నమోదు చేసిన తర్వాత కూడా మిగిలిన అమ్మకం ప్రతిఫలంను చెల్లించవచ్చని ఎగ్జిబిట్ బి 63లో పొందుపరచబడలేదు మరియు వాస్తవానికి బ్యాలెన్స్ పరిశీలనను 60 రోజుల ముందు లేదా రిజిస్ట్రేషన్ సమయంలో చెల్లించవచ్చని ప్రత్యేకంగా పేర్కొనబడింది. క్లాజ్ నుండి చూసినట్లుగా మరియు పైన పేర్కొన్న విధంగా, బ్యాలెన్స్ సేల్ ప్రతిఫలం ను 60 రోజుల ముందు లేదా రిజిస్ట్రేషన్ సమయంలో చెల్లించాలి. బకాయి అమ్మకం ప్రతిఫలం ను స్వీకరించడానికి మరియు రిజిస్టర్డ్ విక్రయ పత్రాన్ని

వ్రాసివ్వాలి అందుకు ముందుకు రావాలని కోరుతూ 1వ వాదికి లీగల్ నోటీసు జారీ చేసిన 1వ ప్రతివాది కేసు కాదు. 21.03.2012 తేదీనాటి ఎగ్జిబిట్ బి 63 మరియు అయితే వాది 2013వ సంవత్సరంలో ప్రస్తుత దావాను దాఖలు చేశారు.

15. చేతిలోని ప్రస్తుతకేసు ఉన్న సందర్భంలో, ఎగ్జిబిట్ బి 63లో, ఎగ్జిబిట్ బి 63 నుండి 60 రోజులలోపు లేదా రిజిస్ట్రేషన్ సమయంలో కొనుగోలుదారు బకాయి ప్రతిఫలంను డిపాజిట్ చేయాలని స్పష్టంగా నిర్దేశించబడింది. అంతేకాకుండా, కొనుగోలుదారు అంటే, 1వ ప్రతివాది అతను విక్రేతకు అంటే 1వ వాదికి మిగిలిన విక్రయ ప్రతిఫలంను చెల్లించడంలో విఫలమైనందున అతను 1వ వాది ఖాతాకు కిరాయిలను జమ చేస్తున్నాడని స్పష్టంగా అంగీకరించాడు. అందువల్ల, కేసులోని 1వ ప్రతివాది ఒప్పందంలో తన భాగాన్ని నిర్వహించడానికి సిద్ధంగా లేడు మరియు సిద్ధంగా లేడు మరియు తద్వారా, పైన పేర్కొన్న నిర్ణయాలలో పేర్కొన్న సూత్రం 1వ ప్రతివాది యొక్క రక్షణకు రాదు. 1వ ప్రతివాది మిగిలిన అమ్మకం ప్రతిఫలంను చెల్లించడంలో విఫలమైనందున, 1వ వాది 03.10.2013 తేదీన కిరాయి ఖాతాల విభజన మరియు రెండిషన్ను కోరుతూ లీగల్ నోటీసు జారీ చేశారు. 1వ వాది తరపు న్యాయవాది సరిగ్గా వాదించినట్లుగా, ఖాతాల విభజన మరియు రెండిషన్ కోసం కేసు ఉంది కానీ నిర్దిష్ట పనితీరుకు దావా కాదు. విభజన మరియు ప్రత్యేక స్వాధీనానికి సంబంధించిన కేసును ఎదుర్కోవడానికి మేము ఇక్కడ ఉన్నాము, అందువల్ల, 1వ ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది ఆధారపడిన పైన పేర్కొన్న నిర్ణయాలు 1వ ప్రతివాదికి ఎటువంటి సహాయం చేయవు.

16. 1వ ప్రతివాది ఎగ్జిబిట్ బి 63 తేదీ నుండి 60 రోజుల ముందు మిగిలిన అమ్మకం ప్రతిఫలంను చెల్లించనందున మరియు దావా షెడ్యూల్ ఆస్తికి సంబంధించి రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ముందుకు రావాలని వాదికి ఎటువంటి చట్టపరమైన నోటీసు కూడా జారీ చేయనందున, బకాయి ఎగ్జిబిట్ బి 63లోని నిబంధన అమలులోకి వచ్చింది మరియు అందువల్ల, 1వ ప్రతివాది చెల్లించినట్లు ఆరోపించబడిన రూ.5,00,000/-ల వాపసుకు అర్హులు కాదు మరియు అంతే కాకుండా ఎగ్జిబిట్ బి 63 క్రింద అమ్మకపు ఒప్పందం కూడా రద్దు చేయబడింది. ఏది ఏమైనప్పటికీ, ఎగ్జిబిట్ బి 63 ఆధారంగా 1వ ప్రతివాది విక్రయ ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావా వేసినట్లు ఆరోపించినది గమనించవలసిన విషయం. కానీ 1వ ప్రతివాది పేర్కొన్న కేసు పెండింగ్లో ఉన్న కేసు సంఖ్య, కేసు సంవత్సరం లేదా కనీసం కోర్టు పేరును అందించడంలో విఫలమయ్యాడు.

1వ వాది యొక్క నిర్దిష్ట వాదన ఏమిటంటే, 1వ ప్రతివాది ఎగ్జిబిట్ బి 63 క్రింద అతను రూ.5,00,000/-ల అడ్వాన్స్ చెల్లించినట్లు వాదిస్తూ విక్రయ ఒప్పందాన్ని వ్రాసిచ్చినప్పటికీ, 1వ వాది రూ. 5 లక్షల కంటే తక్కువ మొత్తాన్ని పొందలేదు మరియు అందువల్ల, ఒప్పందం పరిగణించకుండా

ఉన్నందున అది చెల్లదు. ప్లాట్ నెం.109లో వారి వాటా 20% వరకు ఉన్న తల్లిదండ్రులను చేర్చకుండా అమలు చేయబడినందున పేర్కొన్న ఒప్పందం చెల్లుబాటు కాదని కూడా చూడాలి. 1వ ప్రతివాది ఎగ్జిబిట్ బి 63 నుండి 60 రోజులలోపు మిగిలిన అమ్మకం ప్రతిఫలంను చెల్లించలేదు లేదా ఎగ్జిబిట్ బి 63 నుండి 60 రోజుల గడువు ముగిసిన వెంటనే లేదా దావాకు ముందు దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని తనకు అనుకూలంగా రిజిస్టర్ చేయమని వాదిదారులకు ఎటువంటి చట్టపరమైన నోటీసును జారీ చేయలేదు. ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం వాదికి వ్యతిరేకంగా 1వ ప్రతివాది దాఖలు చేసిన ఎగ్జిబిట్ బి 63లోని బకాయి నిబంధన పనిచేయదని వాదించలేరు.

17. 1వ ప్రతివాది తరపు విద్యాధిక న్యాయవాది వాదిస్తూ, అతను 1వ వాది ఖాతాలో నెలకు రూ.11,00,00/-లు జమ చేస్తున్నప్పటికీ, కిరాయిల కోసం ఖాతా ఇవ్వమని విచారణ న్యాయస్థానం ఆదేశించడాన్ని తప్పుబట్టింది. పేర్కొన్న రాజీ డిక్రీలో గ్రౌండ్ ఫ్లోర్లోని 1వ వాదికి కేటాయించిన షాపుల నుంచి 1వ ప్రతివాది కిరాయి వసూలు చేసి, 1వ వాది ఖాతాలో కొద్దిపాటి మొత్తాన్ని జమచేస్తున్నారనేది వాదిదారుల నిర్దిష్ట వాదన. చైతన్యపురి కాలనీలోని ప్రధాన రహదారి పక్కనే షెడ్యూల్ ప్రాపర్టీ ఉందని, కిరాయిదారులకు తొమ్మిది పోర్షన్లు ఇచ్చారని, రూ.50,0000/-లు తీసుకుంటున్నారని, వాచ్మెన్ పెంట్ హౌస్ నివాసం ఉంటున్నారని డీడబ్ల్యూ1 నిలదీశారు. డీడబ్ల్యూ1, అతను మొత్తం తొమ్మిది పోర్షన్ లకు నెలవారీ కిరాయి రూ.1,00,000/-లు పొందుతున్నారనే సూచనను తిరస్కరించారు. 1వ వాది మరియు 1వ ప్రతివాది యొక్క తల్లి అయిన 3వ ప్రతివాది తన భర్త మరణించిన తరువాత, 1వ ప్రతివాది వైఖరిలో మార్పు వచ్చిందని, అయితే విభజన నుండి మాత్రమే మద్దతు ఇవ్వలేదని తన వ్రాతపూర్వక ప్రకటనలో వాదించారు. ఒప్పందం మరియు ప్రణాళిక జతచేయబడింది, కానీ ఆమెతో చెడుగా వ్యవహరించడం ప్రారంభించాడు మరియు ఈ విభజన దావాలో అతని కేసుకు మద్దతు ఇవ్వమని ఆమెపై ఒత్తిడి తెచ్చాడు. 3వ ప్రతివాది ద్వారా వ్రాతపూర్వక ప్రకటనలో 1వ ప్రతివాది కిరాయిదారుల నుండి కిరాయిలు వసూలు చేస్తున్నాడని, 1వ వాదికి అతితక్కువ కిరాయిలు చెల్లిస్తున్నాడని, 03.07.2016 నాటి విభజన ఒప్పందం ప్రకారం దావాను డిక్రీ చేయాలని కోరినట్లు పేర్కొంది. 1వ ప్రతివాది, 3వ ప్రతివాది యొక్క వాదన ప్రకారం, అతను ఎగ్జిబిట్ ఎ2లో పేర్కొన్న నిష్పత్తిలో వాదిదారులకు కిరాయిలు చెల్లిస్తున్నట్లు వాదించినప్పటికీ, 1వ ప్రతివాది వాదిదారులకు అతితక్కువ కిరాయిలు చెల్లిస్తున్నాడు. 1వ ప్రతివాది వాదన ప్రకారం, అతను ఆస్తిలో 40% వాటా మేరకు 1వ వాదికి కిరాయిలు చెల్లిస్తున్నాడు. 1వ ప్రతివాది వాదన ప్రకారం అతను కిరాయి ద్వారా రూ.50,000/-లు పొందుతున్నాడు మరియు అటువంటి సందర్భంలో, 1వ ప్రతివాది నుండి ఏ నిష్పత్తిలో రూ.11,000/-లు రూ.50,000/-లలో 40%కి సమానం అనే దానిపై వివరణ లేదు. అందువల్ల, 1వ ప్రతివాది, 1వ వాది ఖాతాలోకి సరైన కిరాయిలు చెల్లిస్తున్నారా లేదా అనే విషయంలో సందిగ్ధత ఉంది మరియు తద్వారా విచారణ న్యాయస్థానం

ఖాతాలను సమర్పించాలని ఆదేశించింది. అందువల్ల, విచారణ న్యాయస్థానం ఖాతాల రెండిషన్ యొక్క ఉపశమనం మంజూరు చేయడంలో ఎలాంటి పొరపాటు చేయలేదు.

18. 2007-08 సంవత్సరంలో తాను మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ ను నిర్మించానని డిడబ్ల్యు1 నిలదీసినప్పటికీ, అతను ఆ మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ నిర్మాణానికి ఎంత ఖర్చు చేశాడో తెలియదని చెప్పాడు. తన బియ్యం వ్యాపారంపై సంవత్సరానికి రూ.3,00,000/-లు సంపాదిస్తున్నానని, తాను ఇన్ కమ్ ట్యాక్స్ అసెస్సీనని, అయితే 2005-2008 మధ్య కాలంలో ఎంత ఆదాయం చూపించారో తనకు తెలియదని డిడబ్ల్యు1 నిలదీశారు. సంవత్సరానికి రూ.3,00,000/-లు సంపాదిస్తున్న డిడబ్ల్యు1, 267 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో ఉన్న ప్లాట్ నెం.109లో 2007-2008లో మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ ను నిర్మించగలడని గమనించడం చాలా ఆశ్చర్యంగా ఉంది. ఆదాయపు పన్ను రిటర్న్ లలో 2005-2008 మధ్య కాలంలో అతను ఎంత ఆదాయాన్ని చూపించాడు అనే విషయంపై అతనికి ఎలాంటి ఆలోచన లేదు. ప్లాట్ నెం.109పై మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ నిర్మాణానికి నిధులను పూరింగ్ చేయడానికి కొన్ని ఆర్థిక సంస్థలు లేదా స్నేహితుల నుండి రుణం పొందినట్లు 1వ ప్రతివాది కేసు కాదు.

19. అప్పీల్ గ్రౌండ్ లలో ఒకదానిలో 1వ ప్రతివాది 1వ వాది గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ కు మాత్రమే అర్జులని మరియు 1వ ప్రతివాది మిగిలిన అమ్మకం ప్రతిఫలంను చెల్లించలేదని విచారణ న్యాయస్థానం చూడాలని వాదించారు మరియు విక్రయ పత్రాన్ని పొంది, అతను తన ఖాతాలో 1వ వాది వాటాపై కిరాయిని జమ చేయడం కొనసాగించాడు. 1వ వాది మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ నిర్మాణానికి ఎటువంటి మొత్తాన్ని అందించనట్లయితే, 1వ వాది ఖాతాలో 1వ ప్రతివాది కిరాయిలను జమ చేయవలసిన అవసరం ఏమిటనే దానిపై వివరణ లేదు. 1వ ప్రతివాది బ్యాలెన్స్ షేల్ ప్రతిఫలంను చెల్లించడానికి ముందుకు రాకపోవడంతో మరియు 1వ ప్రతివాది, 1వ వాది ఖాతాలో సరైన కిరాయిలు చెల్లించనందున, వాదిలు ఎగ్జిబిట్ ఎ2 తర్వాత కొత్తగా నిర్మించిన మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ లో వాటాలు తమకు సంబంధించిన వాటిని పొందడానికి విభజన కోసం దావా వేశారు.

20. సూట్ షెడ్యూల్ ఆస్తి ఎగ్జిబిట్ ఎ1 క్రింద 1వ వాది పేరుతో ఉందని డిడబ్ల్యు1 అంగీకరించాడని మరియు ఎగ్జిబిట్ ఎ1 విక్రయ పత్రంలో సూట్ షెడ్యూల్ ఆస్తిని ఉమ్మడి కుటుంబ నిధుల నుండి కొనుగోలు చేసినట్లు నిర్దిష్టంగా పేర్కొనలేదని కూడా గుర్తుంచుకోవాలి. ఎగ్జిబిట్ ఎ2 క్రింద తనకు కేటాయించిన ఆస్తి వాటాపై మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ ను నిర్మించినట్లు 1వ ప్రతివాది కేసు కాదు. మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ లు 267 చదరపు గజాలలో నిర్మించబడ్డాయి, వీటిపై

ఎగ్జిబిట్ ఎ2 ప్రకారం వాది మాత్రమే కాకుండా ప్రతివాదులు కూడా హక్కులు కలిగి ఉంటారనేది అంగీకరించబడిన వాస్తవం. అటువంటి పరిస్థితులలో, 1వ వాది మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ నిర్మాణానికి ఎటువంటి మొత్తాన్ని విరాళంగా ఇవ్వలేదని వాదనల నిమిత్తం భావించినప్పటికీ, 1వ ప్రతివాది కొత్తగా నిర్మించిన వాటిపై 1వ వాదికి ఉన్న హక్కులను తిరస్కరించలేరు. మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్, ముఖ్యంగా, 1వ ప్రతివాది తన వాటాపైనే కాకుండా 1వ వాది మరియు వారి తల్లిదండ్రుల వాటాలపై కూడా మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ ను నిర్మించారని ఆరోపించినప్పుడు, అంటే 2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులు. 1వ ప్రతివాది కేవలం 1వ వాది మరియు ప్రతివాది నెం.3 లకు తక్కువ కిరాయిలు చెల్లిస్తున్నందున, అతను 267 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో ప్లాట్ నెం.109లో నిర్మించిన మొత్తం ఇంటిపై యాజమాన్యాన్ని క్లెయిమ్ చేయలేరు, దానిపై వాది మరియు ప్రతివాదులకు సాధారణ మరియు ఎగ్జిబిట్ ఎ2 ప్రకారం ఉమ్మడి హక్కులు ఉంటాయి.

21. మొదట్లో ప్లాట్ నెం.109 కేవలం ఎగ్జిబిట్ ఎ1లో 1వ వాది పేరుతో మాత్రమే కొనుగోలు చేయబడిందని మరియు వాది మరియు 1వ ప్రతివాది అందించిన నిధులతో ఐదు దుకాణాలతో పాటు ఒక ఇల్లు నిర్మించబడిందని చూడాలి. 1వ ప్రతివాది విభజన కోసం దావా వేశారు, ఇది ఎగ్జిబిట్ ఎ2 ప్రకారం రాజీతో ముగిసింది. ప్లాట్ నెం.109 ప్రత్యేకంగా 1వ వాది పేరుతో ఉన్నప్పటికీ, కేవలం వాది మరియు 1వ ప్రతివాది ఉమ్మడి నిధులతో నిర్మాణాలు జరిగినందున, 1వ ప్రతివాది విభజన కోసం దావా వేశారు. అదే విధంగా, 1వ వాది అతను మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్ నిర్మాణానికి మొత్తాలను అందించినట్లు అదే కారణంతో విభజన కోసం దావా వేసినప్పుడు, 1వ ప్రతివాది 1వ వాది ఏ మొత్తాన్ని అందించలేదు మరియు అతనికి ఆదాయ వనరు లేదు. పిడబ్ల్యు1 యొక్క ఎదురు పరీక్షలో, 1వ ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది పిడబ్ల్యు1 ఎటువంటి వ్యాపారం చేయలేదని మరియు అతను విచ్ఛలవిడిగా ఉండేవాడని మరియు అతను చాలా రుణాలు పొందాడని సూచన ఇచ్చాడు. ఒకవేళ 1వ వాది విచ్ఛలవిడిగా ఉన్నట్లయితే, ఖచ్చితంగా ప్లాట్ నెం.109లోని ఆస్తి ఎగ్జిబిట్ ఎ1 క్రింద 1వ వాది పేరు మీద ఉండేది కాదు. 1వ వాది తన ఎదురు పరీక్షలో 1982 నుండి హియామాయత్ నగర్ లోని శ్రీ వెంకటేశ్వర కన్సల్టెన్సీ యొక్క స్టేట్ తో షేర్లు మరియు స్టాక్ బ్రోకింగ్ వ్యాపారం చేస్తున్నారని నిలదీశారు. 1వ ప్రతివాది తన బియ్యం వ్యాపారం పేరు కూడా చెప్పలేకపోయాడు. తన సంపాదన సామర్థ్యాన్ని ఏర్పరచుకోలేని వ్యక్తి, ఇతరుల సంపాదన సామర్థ్యాన్ని ప్రశ్నించలేడు.

22. 05.04.2006 నాటికి కుటుంబ సభ్యుల మధ్య బంధుత్వాల ద్వారా విభజన జరిగిందని మరియు వాది నిర్దిష్ట దావా వేయవచ్చని విచారణ న్యాయస్థానం చూడాలని 1వ ప్రతివాది యొక్క వాదన. ఒప్పందం యొక్క పనితీరు కానీ ఆస్తి విభజన కోసం దావా నిర్వహించబడదు. 1వ ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది కె.

ఆర్ముగ వేలయ్య వరెస్ పి.ఆర్. రామస్వామిలో గౌరవనీయ సర్వోన్నత న్యాయస్థానం నిర్ణయంపై ఆధారపడ్డారు మరియు ఒకసారి విభజన జరిగితే, మళ్లీ విభజనకు ఎలాంటి దావా నిర్వహించబడదని వాదించారు. ఈ విషయంలో, ఈ సూట్లోని షెడ్యూల్ ఆస్తి మరియు ఎగ్జిబిట్ ఎ2 తీర్మానంలోని షెడ్యూల్ ఆస్తి ఒకటేనని 1వ ప్రతివాది తరపు విద్యాధిక న్యాయవాది పిడబ్ల్యు1కి ఒక సూచన అందించారు. డిడబ్ల్యు1 ఒ.ఎస్.నెం.429/2005 దాఖలు చేసినప్పుడు అది సూట్ షెడ్యూల్ ప్రాపర్టీలో గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ మాత్రమేనని మరియు గ్రౌండ్ ఫ్లోర్లో విభజించబడిన భాగాలకు సంబంధించి ఎగ్జిబిట్ ఎ2 రాజీ అని అంగీకరించింది. ఎగ్జిబిట్ ఎ2 తర్వాత గ్రౌండ్ ఫ్లోర్లో మూడు అంతస్తుల పెంట్ హౌస్ను నిర్మించారని డిడబ్ల్యు1 నిలదీశారు. అప్పీల్ గ్రౌండ్ నెం3 ప్రకారం కూడా, రంగారెడ్డి జిల్లా ఒకటవ అదనపు సీనియర్ సివిల్ జడ్జి ఫైల్ పై ఒ.ఎస్.నెం.429/2005లోని ఎగ్జిబిట్ ఎ2 ప్రకారం గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ మాత్రమే ఉంది మరియు 1వ వాది రెండు గదులు మరియు విభజనలో మాత్రమే రెండు ముల్లీలు ఉన్నాయి.

23. ఈ విధంగా, ఒ.ఎస్.నెం.429/2005 లో పక్షాల మధ్య జరిగిన విభజన ఏమైనప్పటికీ గ్రౌండ్ ఫ్లోర్కు సంబంధించినదేనని మరియు ఆ విభజన కోరిన తరువాత ఏ విధంగానూ తిరిగి అనుసంధానించబడలేదని డిడబ్ల్యు1 యొక్క స్వంత అంగీకారం నుండి స్పష్టమవుతుంది. ఎగ్జిబిట్ ఎ2 తర్వాత నిర్మించబడిన మూడు అంతస్తులు మరియు పెంట్ హౌస్కు సంబంధించి ఈ దావాలోని వాది, 1వ ప్రతివాది యొక్క వ్రాతపూర్వక ప్రకటన ప్రకారం, సిపిసి - రెస్ జుడికాటా యొక్క సెక్షన్ 11 యొక్క నిబంధనల ప్రకారం దావా నిషేధించబడింది. సిపిసి యొక్క సెక్షన్ 11ని వర్తించడానికి - రెస్ జుడికాటా, పార్టీల మధ్య వివాదం, చర్యకు కారణం, రెండు దావాలు దాఖలు చేయబడిన ఆస్తి ఒకటి మరియు ఒకే విధంగా ఉండాలి. అయితే, ఒ.ఎస్.నెం.429/2005లోని ఆస్తి యొక్క షెడ్యూల్ ప్లాట్ నెం.109లోని గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ మాత్రమే మరియు 2013 ఒ.ఎస్.నెం.1358లోని ఆస్తి యొక్క షెడ్యూల్ మూడు అంతస్తులు మరియు ప్లాట్ నెం. 109 పై కట్టిన పెంట్ హౌస్. కాబట్టి, సిపిసి - రెస్ జుడికాటా యొక్క సెక్షన్ 11వర్తించే ప్రశ్న తలెత్తదు. అందువల్ల, ప్రతివాది నం.1 యొక్క పై వివాదాలు సమర్థించబడవు.

24. ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 53-ఎ ద్వారా అమ్మకపు ఒప్పందం ప్రకారం కొనుగోలుదారుని స్వాధీనం చేసుకునే హక్కు రక్షించబడుతుందని, హమాజాబీ మరియు ఇతరులు వరెస్ సయ్యద్ కరీముద్దీన్ మరియు ఇతరులు, గడ్డం రాజు వరెస్ గొటికల మేరీ కమల, పరసా రంగారావు వరెస్ మాతే సంజీవ రావు, మహదేవ మరియు ఇతరులు v. థానా బాయి మరియు మహమ్మద్ మస్తాన్ v. అబ్దుల్ రెహమాన్లో నిర్ణయాలపై ఆధారపడిన అతని వాదనకు మద్దతుగా 1వ ప్రతివాది తరపు విద్యాధిక న్యాయవాది ఆధారపడ్డారు. అయితే, పైన పేర్కొన్నట్లుగా, 1వ ప్రతివాది స్వయంగా అప్పీల్ కారణాలలో

ఒకదానిలో అంగీకరించినప్పుడు, అతను నిర్ణీత సమయంలోగా మిగిలిన విక్రయ ప్రతిఫలంను జమ చేయడంలో విఫలమైనందున, అతను 1వ వాది ఖాతాలో కిరాయిలను జమ చేస్తున్నాడు. 1వ ప్రతివాది కాంట్రాక్ట్ లో తన భాగాన్ని నిర్వహించడానికి సిద్ధంగా లేనందున, అతను ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 53-ఎ కింద రక్షణ కోసం అర్హులు కాదు. అంతేకాకుండా, పైన పేర్కొన్న ప్రకారం, ఎగ్జిబిట్ బి63కి చెందిన పక్షాలు ఇతర పక్షాలను అంటే, షెడ్యూల్ ఆస్తిలో 20% చట్టబద్ధమైన వాటాను కలిగి ఉన్న 2వ మరియు 3వ ప్రతివాదులను పేర్కొన్న ఒప్పందానికి పక్షాలుగా మరియు తద్వారా అట్టి ఒప్పందంలో 1వ వాది మరియు 1వ ప్రతివాది శూన్యంగా పరిగణించబడతారు, ముఖ్యంగా, 1వ వాది లేదా 1వ ప్రతివాది వారి సమ్మతిని పొందనప్పుడు. అందువల్ల, పైన పేర్కొన్న నిర్ణయాలలో పేర్కొన్న సూత్రం ప్రకారం 1వ ప్రతివాది ఆశ్రయం పొందలేరు.

25. చీఫ్ ఎగ్జిక్యూటివ్ అఫిడవిట్ లో, డిడబ్ల్యు1, 1వ ప్రతివాదికి అనుకూలంగా అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని అమలు చేసినట్లు ఒకసారి 1వ వాది ఒప్పుకుంటే మళ్ళీ వాటాను క్లెయిమ్ చేసే ప్రశ్న తలెత్తదని నిలదీశారు. ఒక వైపు 1వ ప్రతివాది, వాది 50%కి బదులుగా 40% కలిగి ఉన్నాడని వాదిస్తున్నారు మరియు మరొక వైపు 1వ వాది అతను విక్రయ ఒప్పందాన్ని అమలు చేసినందున షెడ్యూల్ ఆస్తిలో ఎటువంటి వాటా లేదని వాదించారు. 1వ వాది దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిలో అతని వాటాకు సంబంధించి 1వ ప్రతివాదికి అనుకూలంగా అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని అమలు చేసినందున, మరీ ముఖ్యంగా, 1వ ప్రతివాది ఎగ్జిబిట్ బి 63 యొక్క నిబంధనలు మరియు షరతుల ప్రకారం మిగిలిన అమ్మకం ప్రతిఫలం డిపాజిట్ చేయడానికి ముందుకు రానప్పుడు, ఉమ్మడి ఆస్తి నుండి తన వాటాను క్లెయిమ్ చేయకుండా 1వ వాదిని నిరోధించలేము, 26. కె.వి. నారాయణ స్వామి అయ్యర్ వర్సెస్ కె.వి. రామకృష్ణ అయ్యర్ లో 1వ ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది నిర్ణయంపై ఆధారపడింది. గౌరవనీయ సర్వోన్నత న్యాయస్థానం ఏ విధమైన ఖాతాని అందించడానికి మేనేజింగ్ సభ్యునిగా కర్తపై ఎటువంటి బాధ్యత లేదని గమనించారు. మాస్టర్ నెపుర్ కువర్ వర్సెస్ షియోచంద్ సాహు మరియు ఇతరులులో పాట్నా ఉన్నత న్యాయస్థానం, ఉమ్మడి కుటుంబ సభ్యులెవరూ మునుపటి కాలానికి చెందిన కుటుంబానికి చెందిన కర్తకు వ్యతిరేకంగా, ఆస్తులను నిర్ణయించే ఉద్దేశ్యంతో పాటు ఖాతా కోసం నగదు, కర్త చేతిలో విభజనకు అందుబాటులో ఉండేలా అడగకూడదని పేర్కొంది. డిడబ్ల్యు1 యొక్క చీఫ్ ఎగ్జిక్యూటివ్ అఫిడవిట్ నుండి చూడగలిగినట్లుగా, 1వ ప్రతివాది మరియు 2వ ప్రతివాది, వారి మునుపటి వ్యవసాయ భూమిని అన్యాయక్రంతం చేశారు మరియు ప్లాట్ నెం.109ని కొనుగోలు చేశారు. 1వ ప్రతివాది, వాది మరియు ప్రతివాదుల ఉమ్మడి కుటుంబానికి చెందిన కర్త కాదని మరియు వాస్తవానికి 1వ ప్రతివాది ఒక సహచరుడు మాత్రమే అని చూడాలి. 1వ వాది మరియు 1వ ప్రతివాది తండ్రి అంటే, దావా దాఖలు చేసిన తేదీ నాటికి 2వ ప్రతివాది చాలా జీవించి ఉన్నాడు మరియు అతను 1వ ప్రతివాది, 3వ మరియు 1వ వాది యొక్క ఉమ్మడి కుటుంబానికి కర్త. పైన

పేర్కొన్నట్లుగా, కిరాయిదారుల నుండి 1వ ప్రతివాది వసూలు చేసిన మరియు 1వ వాది మరియు 3వ ప్రతివాది ఖాతాలో జమ చేయబడే కిరాయిల పరిమాణానికి సంబంధించి గణనీయమైన అస్పష్టత ఉంది. ఈ విధంగా, ఉమ్మడి కుటుంబం యొక్క దాయాదుల్లో (కోపార్సెనర్లో) ఒకరైన 1వ ప్రతివాది ఖాతాల రెండిషన్ కు బాధ్యత వహిస్తారు.

27. విభజన ద్వారా దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిలో 50% వాటాను వాదిదారులు క్లెయిమ్ చేసినప్పటికీ, విచారణ న్యాయస్థానం ఎగ్జిబిట్ ఎ.2 క్రింద ఆమోదించబడిన తీర్మానానికి కట్టుబడి 40% వాటాను సరిగ్గానే ఇచ్చింది.

28. పై వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితుల దృష్ట్యా, విచారణ న్యాయస్థానం అన్ని అంశాలను నిశితంగా పరిశీలించి తగిన నిర్ణయానికి వచ్చిందని మరియు తద్వారా అభ్యంతరకరమైన తీర్పును పక్కన పెట్టడానికి అప్పీల్ లో ఎటువంటి అర్హతలు లేవని ఈ కోర్టు పరిగణించింది. అందువల్ల, అప్పీల్ యోగ్యతలు లేనిది మరియు తీసివేయబడటానికి బాధ్యత వహిస్తుంది.

29. ఫలితంగా, ఈ అప్పీల్ కొట్టివేయబడింది. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వు ఉండదు.

కొనసాగింపుగా, పెండింగ్ లో ఉన్న ఇతర దరఖాస్తులు, ఏవైనా ఉంటే, మూసివేయబడ్డాయి.

ఈ అప్పీల్ కొట్టివేయబడింది

★★★