2024 (2) THCR

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానం, హైదరాబాద్

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి M.G. ప్రియదర్శిని

అప్పీలు దావా నెం. 292/2023

తీర్పు తేదీ:29. 04.2024

మహ్మద్ నదీమ్ ఉల్లా ఖాన్
వర్సెస్
మహ్మద్ అక్బర్ అలీ మరియు ఇద్దరు ఇతరులు

ఉత్తర్వు:

1. 08.06.2022 వ తేదీన O.S.No.34/2022 లోని I.A.No.505/2022లో సీనియర్ సివిల్ జడ్జి – కమ్ – అసిస్టెంట్ సెషన్స్ జడ్జి, సంగారెడ్డి (ఇకమీదట 'న్యాయస్థానం' అని ఇక్కడ సూచించబడుతుంది) ద్వారా జారీ చేసిన ఉత్తర్వు మరియు డిక్రీ (ఇకమీదట 'వివాదాస్పద ఉత్తర్వు' అని ఇక్కడ సూచించబడుతుంది) పై అసంతృప్తి చెందిన అప్పీలుదారుడు, ఆ ఉత్తర్వును రద్దు చేయమని ప్రస్తుత అప్పీల్‌ను దాఖలు చేశారు.

2. సౌకర్యార్థం, ఇక్కడ ఇరుపక్షాల పార్టీలు విచారణ కోర్టులో ఉన్న క్రమంలోనే పేర్కొనబడతారు.

3. అప్పీలుదారుడు ప్రస్తుత అప్పీల్ దాఖలు చేయడానికి ప్రేరేపించిన కేసు సంక్షిప్త వివరాలు, ఈ విధంగా ఉన్నాయి:, ప్రతివాది నం.1 ద్వారా 16.04.2021న ప్రతివాదులు నం.2 మరియు 3 కు వేరు వేరుగా పొందిన రెండు అమ్మకపు ఒప్పందాలను రద్దు చేయాలని, అవి చట్టబద్ధమైనవి కాదని మరియు దావాదారునిపై బద్ధగించనివిగా ప్రకటించాలని, మరియు దావా షెడ్యూల్ ఆస్తులకు సంబంధించి శాశ్వత నిషేధాజ్ఞ ఇవ్వమని కోరుతూ వాది O.S.No.34/2022 ని ప్రతివాదులపై దాఖలు చేసారు. సమన్లు

స్వీకరించిన తర్వాత, ప్రతివాది సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్‌లోని ఆర్డర్ VII రూల్ 11 మరియు సెక్షన్ 151 కింద పిటిషన్ దాఖలు చేసి, I.A.No.505/2022 ద్వారా దావాను త్రోసివేయమని అభ్యర్థించారు. పిటిషన్‌కు మద్దతుగా దాఖలు చేసిన అఫిడవిట్‌లో ముఖ్య వాదనలు ఈ విధంగా ఉన్నాయి:

i. దావా చట్టపరంగానో వాస్తవాలపరంగానో నిలదొక్కుకునే స్థితిలో లేదు, ఎందుకంటే దావాదారునికి కారణం లేదు, మరియు దావాదారుడు కేవలం ప్రతివాదిని వేధించడానికి అనవసరమైన దావా దాఖలు చేశాడు. దావా **అర్జీ వ్రాతలు** చాకచక్యంగా తయారు చేయబడిన కారణంగా ఉన్నట్టుగా కనిపించే భ్రమలను సృష్టించాయి, అది చట్టపరంగా అనుమతించబడదు.

ii. దస్తావేజుల రద్దు కోసం దావా చట్టబద్ధంగా ఉండాలంటే, ఆ పత్రాన్ని రూపొందించిన వ్యక్తి లేదా పార్టీనే దావా దాఖలు చేయాలి. కానీ, దావాదారుడు రద్దు చేయాలని కోరుతున్న పత్రాలు దావా దారుడు రూపొందించినవి కావు. అందువల్ల, దావాలోని వాదనల ప్రకారం, ఈ దావా చట్టపరంగా అంగీకరించదగినది కాదు.

iii. ఆ దావా పూర్తిగా ఒక అనవసరమైన దావా, \అది కేవలం ప్రతివాదికి ఇబ్బందులు కలిగించడానికి మాత్రమే వేయబడింది, అతను GHMC అధికారుల నుండి నిర్మాణ అనుమతిపత్రం పొందాడు. దావాదారుని అసలు ఉద్దేశ్యం, దావా షెడ్యూల్‌లో పేర్కొన్న ఇంటి నిర్మాణాన్ని అడ్డుకోవడమే.

b. పిటిషన్ వాదనలకు ప్రతిగా, ప్రతివాది కౌంటర్ దాఖలు చేశాడు, ఆ కౌంటర్‌లోని ముఖ్యమైన వాదనలు ఈ విధంగా ఉన్నాయి:

i. పత్రాల వివరాలలో, ప్రతివాది దావా షెడ్యూల్ ఆస్తి పై సంపూర్ణ హక్కుదారుడని పేర్కొన్నప్పటికీ, అతను ఆ హక్కును ప్రత్యక్షంగా ఎలా పొందాడో ఎక్కడా పేర్కొనలేదు **అని** చూపిస్తుంది, కోవిడ్–19 మహమ్మారి సమయంలో, ఆస్తి తాళం వేసిన సమయంలో, అతను మోసపూరితంగా కట్టుకథ పత్రాలను రూపొందించి, వాటిని అమ్మకపు ఒప్పందాలుగా రూపొందించాడు. **ఆ** పత్రాలు**ద్వారా** అతనికి దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిపై ఎలాంటి హక్కు లేదు **అని** కోర్టు ద్వారా రద్దు చేయబడే అర్హత కలిగినవే. కాబట్టి, ప్రతివాది **కోర్టుకు** స్వచ్ఛమైన విధంగా **ముందుకు రా**ని కారణంగా పిటిషన్ **కొట్టివేయాలి**,

ii. ప్రతివాది వాదించినట్లు కారణం లేదని చెప్పినా, 16.04. 2021న మోసపూరిత అమ్మకపు ఒప్పందాలు అమలుపరిచినప్పటి నుండి దావా దాఖలు చేయడానికి కారణం ఉన్నది స్పష్టంగా కనిపిస్తోంది. దావాదారుడు సంపూర్ణ హక్కుదారుడని పేర్కొంటూ దావా దాఖలు చేశాడు, **అది** చట్టబద్ధంగానే ఉంది. వాస్తవానికి, ప్రతివాదికి దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిపై సంపూర్ణ హక్కుదారుడునని పేర్కొనడానికి ఎటువంటి హక్కు**పత్రం** లేదు, కాబట్టి, అతను దావా ప్రక్రియలో మూడవ పక్షంగా పరిగణించబడతాడు.

iii. GHMC అధికారుల నిర్మాణ అనుమతి పత్రం ఆస్తిపై ఎలాంటి హక్కు లేదా హోదా ఇవ్వదు. GHMC అధికారులు ప్రతివాదితో కలిసి కుమ్మక్కయ్యారు. దావా ప్రక్రియలో అసలు హక్కుదారులు ఎవరో నిర్ణయించడానికి సరైన విచారణ జరగాల్సిన అవసరం ఉంది. ఈ సమయంలో దావాను తిరస్కరించడం కుదరదు, కాబట్టి, ప్రతివాది దాఖలు చేసిన పిటిషన్ కొట్టివేయబడాలి.

c. ట్రయల్ కోర్టు వ్యతిరేక వాదనలను పరిశీలించి, ప్రతివాది పిటిషన్‌ను ఆమోదించింది, అందువల్ల **వాదియొక్క** దావా తిరస్కరించబడింది. ఆ ఉత్తర్వు మరియు డిక్రీపై అసంతృప్తి చెందిన దావాదారు, వివాదాస్పద ఉత్తర్వును రద్దు చేయమని ప్రస్తుత అప్పీల్‌ను దాఖలు చేశాడు.

4. రెండు పక్షాల వాదనలు విన్నాను, మరియు అప్పీల్‌లోని అన్ని అంశాలు మరియు రికార్డు పరిశీలించాను.

5. సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్‌లోని ఆర్డర్ VII రూల్ 11 కింద ప్రతివాది పిటిషన్ దాఖలు చేసిన రెండు కారణాలు ఏమిటంటే, దావా చట్టం ప్రకారం అంగీకరించదగినది కాదు మరియు దావా దాఖలు చేయడానికి **వాదికి** కారణం లేదు. ఇప్పుడు దావా ఈ రెండు కారణాలకు లోబడి ఉందా లేదా అనేది నిర్ణయించాల్సిన విషయం.

6. దావాదారుని వాదన ప్రకారం, దావా షెడ్యూల్ ఆస్తి యజమానిగా మరియు అధికారం కలిగిన వ్యక్తిగా దావాదారుని తాతమామగా ఉన్న సొగ్రా బేగమ్ **ఉండినారు**, మరియు ఆమె 1946లో అప్పటి జాగీర్దార్ నుండి అనుమతి పొందిన ఇంటిని నిర్మించారు.తర్వాత రామచంద్రాపురం గ్రామ పంచాయతీకి ఇంటి పన్ను చెల్లిస్తూ 1972లో ఆమె దరఖాస్తు ఆధారంగా గ్రామ పంచాయతీ ప్రత్యేక అధికారి ఆమెకు ఇంటికి చుట్టూ ప్రహరీ గోడ నిర్మాణానికి అనుమతి ఇచ్చారు. దాంతో ఆమె పై పొరుగు వ్యక్తి అయిన సయ్యద్ హుస్సేన్ (సయ్యద్ అలీ కుమారుడు) సంగారెడ్డి జిల్లా పంచాయతీ అధికారి ఎదుట అప్పీల్ నం.1991/1971ను దాఖలు చేశాడు. ఆ అప్పీల్‌లో సయ్యద్ హుస్సేన్ సొగ్రా బేగమ్ ఇంటికి ఆనుకుని ఉన్న ఖాళీ స్థలంపై హక్కును ప్రశ్నించి, ఆ స్థలంలో ప్రహరీ గోడ నిర్మించడాన్ని వ్యతిరేకించాడు. అతను ఆ

స్థలంపై హక్కు కలిగి ఉన్నాడని పేర్కొన్నప్పటికీ, తన వాదనకు మద్దతుగా ఎటువంటి పత్రాలను సమర్పించలేకపోయాడు. జిల్లా పంచాయతీ అధికారి ఆ స్థలం ప్రభుత్వానికి చెందినదని కనుగొని, ఆ స్థలంపై హక్కుల గురించి సంబంధిత కోర్టు మాత్రమే నిర్ణయం తీసుకోవచ్చని 02.07.1972న ఉత్తర్వు ఇచ్చారు, మరియు అప్పటి వరకు స్థలం ఎలా ఉపయోగించబడుతుందో అలాగే ఉపయోగించవచ్చని తెలిపారు. అప్పటి నుండి సొగ్రా బేగమ్ ఆ స్థలాన్ని క్రమం తప్పకుండా ఉపయోగించుకుంటూ మరియు అనుభవిస్తూ, ఆ స్థలాన్ని ఉపయోగించడానికి అనుమతి పొందారు. సొగ్రా బేగమ్ మరణం వరకు ఆమె ఆ ఇంటి ఆవరణతో పాటు ఆనుకున్న ఖాళీ స్థలంపై అధికారం మరియు **అనుభవం** పొందుతూ ఉన్నారు. సొగ్రా బేగమ్ మరణం తరువాత, దావా షెడ్యూల్ ఆస్తి ఆమె భర్త హమీద్ ఉల్లా ఖాన్‌కు లభించింది, మరియు ఆయన మరణం తరువాత, దావాదారు మరియు అతని ఇద్దరు సోదరులు (హమీద్ ఉల్లా ఖాన్ కుమారులు) ఆ ఆస్తికి వారసులుగా నిలిచారు. దావా షెడ్యూల్ ఆస్తికి సంబంధించి ఇప్పటి వరకు దావాదారు ఆస్తి పన్ను చెల్లిస్తున్నాడు. తన వాదనకు మద్దతుగా, దావాదారు 02.07.1972న సంగారెడ్డి జిల్లా పంచాయతీ అధికారి ఇచ్చిన ఉత్తర్వును ఆధారంగా చూపించారు.

7. దావాదారుని వాదన ప్రకారం, ప్రతివాదులు 1 నుండి 3 మూడవ వ్యక్తులు, మరియు వారు దావా షెడ్యూల్ ఇంటి ఆస్తిపై యాజమాన్యం లేదా అధికారం విషయంలో ఎలాంటి సంబంధం కలిగిన వారు కాదని పేర్కొన్నారు. కానీ, ప్రతివాది నం.1, ప్రతివాదులు 2 మరియు 3తో కుమ్మక్కై, దావాదారు మరియు అతని ఇద్దరు సోదరుల ఆస్తిని దోచుకునే ఉద్దేశంతో, 16.04.2021న అమ్మకపు ఒప్పంద పత్రాలు నం.17008 మరియు 17009 లను దావా షెడ్యూల్ ఆస్తికి సంబంధించి **తయారుచేసినారు**. ఈ అమ్మకపు ఒప్పందాల్లో ప్రతివాది నం.1 సంపూర్ణ హక్కుదారుడు మరియు ఇంటి ఆస్తికి అధికారం

కలిగినవాడని పేర్కొనబడినప్పటికీ, అతను ఆ హక్కు మరియు అధికారాన్ని ఎలా పొందాడో ఎక్కడా పేర్కొనలేదు. దావాదారుని వాదనలో ప్రతివాదులు 2 మరియు 3 వరుసగా రూ.21,44,000/- మరియు రూ.16,88,000/- ప్రతివాది నం.1కు చెల్లించినట్లు పేర్కొన్నప్పటికీ, ఆ మొత్తాలు నగదు రూపంలో చెల్లించబడ్డాయని సబ్ రిజిస్ట్రార్ దగ్గర ఎటువంటి ధృవీకరణ లేదు.

8. దావాదారుని తరపు న్యాయవాది వాదిస్తూ, ట్రయల్ కోర్టు దావాలోని 5వ పేరాలో స్పష్టంగా దావాదారు దావా దాఖలు చేయడానికి కారణం గురించి పేర్కొన్న విషయాన్ని గమనించాలి అని వాదించారు. దావా **అర్జీ వ్రాతల** ప్రకారం, 2021 అక్టోబర్ నెలలో రామచంద్రాపురం మునిసిపల్ కార్యాలయం నుండి ఒక అధికారి, ప్రతివాదులు 2 మరియు 3 దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిలో నిర్మాణ అనుమతి కోరారని చెప్పి, ఆస్తిని తనిఖీ చేయడానికి వచ్చారు. దీనిపై, దావాదారు 27.10.2021న అదనపు మునిసిపల్ కమిషనర్‌కు లేఖ రాసి, ప్రతివాదులు 2 మరియు 3 కోరిన నిర్మాణ అనుమతికి వ్యతిరేకంగా అభ్యంతరం వ్యక్తం చేశారు. దావాదారు దావా షెడ్యూల్ ఆస్తి తన అధీనంలో ఉన్నట్లు పేర్కొన్నందున, ప్రతివాది నం.1, దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిపై ఎటువంటి హక్కు, హోదా లేకుండా, ఆస్తిని ప్రతివాదులు 2 మరియు 3కి విక్రయించడం, వారు ఆ ఆస్తిలో నిర్మాణం చేయాలని ఉద్దేశించడంలో, దావాదారుడికి నష్టాన్ని కలిగించే అవకాశం ఉంది. ఈ పరిస్థితుల్లో, దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని సరైన హక్కులు లేకుండా విక్రయించడం, మరియు ప్రతివా 2 మరియు 3 ఆస్తిపై నిర్మాణం చేయాలనే ఉద్దేశం, దావా దాఖలు చేయడానికి సరైన కారణంగా పరిగణించబడుతుంది. అందువల్ల, దావాదారు దాఖలు చేసిన దావా కారణం లేకుండా దాఖలు చేసినదని చెప్పి తిరస్కరించడానికి వీలు లేదు.

9. దావాదారుని తరఫున న్యాయవాది వాదించిన అంశాల్లో ఒకటి, ప్రత్యేక సహాయక చట్టం యొక్క సెక్షన్ 31 ప్రకారం, ఈ దావా నిలబడదని వాదించడం ప్రతివాదుల వాదనలో లేదు, కాబట్టి దావా తిరస్కరించబడవలసిన అవసరం లేదు. అలాగే, దావా నిలబడే **దృష్టి**పై నిర్ణయం తీసుకోవడం, దావా నిలదొక్కుకోదగనిదని ప్రతివాదులు వ్రాతపూర్వక వాదనలో పేర్కొన్నప్పుడు మాత్రమే చేయవచ్చు. ట్రయల్ కోర్టు వివాదాస్పద ఉత్తర్వులో ప్రత్యేక సహాయక చట్టం సెక్షన్ 31 మరియు 34లను సూచిస్తూ, రెండు సెక్షన్ల మధ్య తేడాను స్పష్టంచేసింది. ప్రత్యేక సహాయక చట్టం సెక్షన్ 31 కింద, వ్రాత పత్రం చట్టబద్ధంగా చెల్లుబాటు కానిది లేదా రద్దు చేయదగినదిగా ఉంటే, మరియు ఆ పత్రం కలిగివుండడం వల్ల నష్టానికి గురవుతానని అనుమానిస్తున్న ఏ వ్యక్తైనా, ఆ పత్రాన్ని రద్దు చేయించమని కోర్టులో దావా వేయవచ్చు. కోర్టు తన పరిమితిలో దానిని రద్దు చేసి, ఆ పత్రాన్ని తిరిగి తీసుకొని రద్దు చేయమని ఆదేశించవచ్చు. ప్రతివాది వాదన ప్రకారం, దావాదారు రద్దు చేయాలని కోరుతున్న పత్రాలకు పక్షపాత్రుడు కానందున, ఈ దావా అనవసరమైనది. ఒక వ్యక్తి పత్రానికి పక్షపాత్రుడు కాకపోయినా, అతను కేవలం డిక్లరేషన్ కోసం మాత్రమే దావా దాఖలు చేయవచ్చు అని ట్రయల్ కోర్టు వివాదాస్పద ఉత్తర్వులో 14వ పేరాలో పేర్కొంది. ప్రత్యేక సహాయక చట్టం సెక్షన్ 34 ప్రకారం, ఎవరైనా వ్యక్తి చట్టబద్ధ హోదా కలిగివున్నా, లేదా ఆస్తిపై చట్టపరమైన హక్కులు కలిగివున్నా, వాటిని ప్రకటించడానికీ, మరియు తన హక్కులను తిరస్కరించే లేదా తిరస్కరించేందుకు సిద్ధంగా ఉన్న వ్యక్తిపై నిషేధాజ్ఞ పొందడానికి దావా దాఖలు చేయవచ్చు.

10. ఒక పత్రాన్ని రద్దు చేయడానికి దావా దాఖలు చేయాల్సిన వ్యక్తి, ఆ పత్రానికి పక్షపాత్రుడు లేదా చట్టపరంగా ఆ పత్రం ద్వారా సంబంధింపబడ్డ వ్యక్తి అయి ఉండాలి. అయితే, ఒక వ్యక్తి ఆ పత్రానికి పక్షపాత్రుడు కాకపోతే లేదా చట్టపరంగా బంధించబడని వ్యక్తి అయితే, ఆ పత్రాన్ని రద్దు చేయడానికి దావా

దాఖలు చేయాల్సిన అవసరం లేదు. దావాదారుని హక్కులను నిర్ధారించడానికి ప్రయత్నించగా, ఒక ఒప్పందం లేదా పత్రం అతనికి అడ్డుగా ఉంటే, దావా పత్రాన్ని రద్దు చేయాల్సి ఉంటుంది. అయితే, దావాదారు తన హక్కులను నిర్ధారించడానికి ప్రయత్నిస్తూనే, ఇతరుల మధ్య కుదిరిన ఒప్పందం తనపై ప్రభావం చూపుతోందని భావిస్తే, అతనికి పరిహారం ఒక డిక్రీ, ఒప్పందం, లేదా పత్రం తనపై చెల్లుబాటు కానిదని ప్రకటించడమే. ఒక వ్యక్తి పత్రానికి పక్షపాత్రుడైతే, ఆయన ఆ పత్రం ప్రభావాన్ని అధిగమించడానికి, ముఖ్యంగా మూడవ పక్ష హక్కులు ఉన్నప్పుడు, అది కేవలం భారత ఒప్పంద చట్టం (Indian Contract Act) కింద పొందుపరచిన విధానాల ద్వారా మాత్రమే చేయగలరు. అయితే, ఒక వ్యక్తి పత్రానికి పక్షపాత్రుడు కాకపోయినా, ఆ పత్రం చట్టపరంగా అతనిని ప్రభావితం చేస్తే, మూడవ పక్ష హక్కులు సృష్టించబడనంత వరకూ, ఆ పత్రం తనపై **చెల్లుబటుకాదని** డిక్లరేషన్ కోరవచ్చు. అమ్మకపు పత్రం దావాదారుపై **చెల్లుబాటుకాదని** ప్రకటించడంలో ప్రభావం ఏమిటంటే, ఆ అమ్మకపు పత్రం చెల్లుబాటులో ఉండదు, మరియు ఆ పత్రం కింద కొనుగోలుదారు ఎలాంటి హక్కులను కోరలేడు. ప్రస్తుత కేసులో, దావాదారు అమ్మకపు పత్రాల రద్దు మాత్రమే కాకుండా, ఆ పత్రాలు తనపై **చెల్లుబాటుకావని** కూడా ప్రకటించమని కోరాడు. ప్రతివాదుల వాదన ప్రకారం, ప్రతివాది నం.1 ప్రతివాదులు 2 మరియు 3కు జరిపిన అమ్మకపు పత్రాలు **వాది పై చెల్లుబాటు అవతాయి** అని పేర్కొనలేదు. దావా పత్రాలు దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిపై దావాదారు అధీనాన్ని ప్రభావితం చేస్తున్నప్పుడు, దావా దాఖలు చేయడానికి సరైన కారణం ఉందని స్పష్టమవుతుంది.

11. దావాదారుని తరపున గౌరవనీయ న్యాయవాది, **కుల్దీప్ సింగ్ పథానియా వర్సెస్ బిక్రమ్ సింగ్ జార్యా**2017 (5) SCC 345 కేసులో సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును ఆధారంగా తీసుకున్నారు, ఆ తీర్పులో

గౌరవ సుప్రీంకోర్టు పేర్కొన్నది ఏమిటంటే, సివి   ప్రొసీజర్ కోడ్‌లోని ఆర్డర్ VII రూల్ 11 ప్రకారం, కోర్టు నిర్ణయం తీసుకునే సమయంలో కేవలం దావా **అర్జీ వ్రాతలను** మాత్రమే పరిగణలోకి తీసుకోవాలి, కానీ ప్రతివాది చేసిన ప్రతివాదనల్ని లేదా ప్రతివాది సమర్పించిన ఎటువంటి సాక్ష్యాలను పరిగణించకూడదు. వివాదాస్పద ఉత్తర్వు నుండి గమనించబడినట్లయితే, ట్రయల్ కోర్టు ప్రతివాది చేసిన ప్రతివాదనల ఆధారంగా లేదా ప్రతివాది సమర్పించిన ఎటువంటి సాక్ష్యాల ఆధారంగా నిర్ణయం తీసుకోలేదు, ఎందుకంటే ప్రతివాది తన తరఫున ఎటువంటి వాదనలను కోర్టు ఎదుట ప్రవేశపెట్టలేదు. కాబట్టి, పై తీర్పు దావాదారునికి ఉపయోగపడదు.

12. దావాదారుని తరఫున గౌరవనీయ న్యాయవాది వాదన ఏమిటంటే, సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్‌లోని ఆర్డర్ VII రూల్ 11 కింద దాఖలైన పిటిషన్‌ను పరిగణలోకి తీసుకునేటప్పుడు, కోర్టు మొత్తం దావా వాదనలను పరిశీలించాలి, కేవలం కొన్ని పంక్తులు చదివి, ఇతర ముఖ్యమైన భాగాలను విస్మరించకుండా చూడాలి. ఈ వాదనకు మద్దతుగా, గౌరవనీయ న్యాయవాది **శ్రీ బిశ్వనాథ్ బానిక్ వర్సెస్ శ్రీమతి సులంగా బోస్** 2022 Live Law (SC) 280 మరియు **షౌకతుస్‌హుస్సేన్ మహమ్మద్ పటేల్ వర్సెస్ ఖతున్బెన్ మహ్మద్‌బాయ్ పోలారా** (2019) 20 Supreme court Cases 226 తీర్పులను ప్రస్తావించారు. వాదనల కోసం ఆమోదించినా, దావా పత్రాలకు దావాదారు పక్షపాత్రుడు కాకపోవడం వలన దావా నిలబడదని అనుకుందాం, అయినప్పటికీ, పై తీర్పులో పేర్కొన్న సూత్రాల ప్రకారం, దావాదారు కేవలం అమ్మకపు పత్రాలను రద్దు చేయమని మాత్రమే కాకుండా, వాటిని తనపై **చెల్లుబాటుకానివిగా** ప్రకటించమని మరియు శాశ్వత నిషేధాజ్ఞ కోసం కూడా దావా దాఖలు చేశాడు. దావాదారు శాశ్వత నిషేధాజ్ఞ కోసం దావా దాఖలు చేసినందున, తన అధీనంపై ప్రభావం చూపించిన తేదీన **దావా దాఖల** కారణం ఏర్పడిందని చెప్పబడింది.

గౌరవ సుప్రీంకోర్టు, **కుమారి గీత మరియు ఇతరులు వర్సెస్ నంజుండస్వామి మరియు ఇతరులు** 2023 LiveLaw (SC) 940 కేసులో పేర్కొన్నట్లుగా, దావాను ఒక భాగంలో తిరస్కరించడం సాధ్యం కాదు. అదేవిధంగా, గౌరవ సుప్రీంకోర్టు **గుర్దేవ్ సింగ్ వర్సెస్ హర్వీందర్ సింగ్** 2022 LiveLaw (SC) 963 కేసులో చెప్పినట్లుగా, దావాదారుడు ఎటువంటి ఉపశమనం పొందదగినవాడుకాదు అని భావించినప్పటికీ, కేవలం ఆ కారణంతో దావాను తిరస్కరించలేరు. దావాదారుని ఉపశమనం పొందడానికి అర్హత లేకపోతే, దావా ఖచ్చితంగా కొట్టివేయబడవచ్చు, కానీ సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్‌లోని ఆర్డర్ VII రూల్ 11ను ఉపయోగించి దావాను తిరస్కరించడం సాధ్యం కాదు.

13. గమనించాల్సిన ముఖ్యమైన విషయం ఏమిటంటే, వివా స్పద ఉత్తర్వుపై అసంతృప్తితో దావాదారు గతంలో CMA నం.333/2022ను దాఖలు చేశారు, దీనిని ఈ కోర్టు ఆమోదించింది. అయితే, ప్రతివాది దాఖలు చేసిన రివ్యూ దావాను పరిగణలోకి తీసుకున్న తరువాత, CMA నం.333/2022లో ఇచ్చిన ఉత్తర్వు రద్దు చేయబడింది, కేవలం CMA నిలబెట్టుకోదగినది కాదని భావించి ఆ ఉత్తర్వును రద్దు చేశారు.

14. మరోవైపు, ప్రతివాదుల తరపున గౌరవనీయ న్యాయవాది **దాహిబెన్ వర్సెస్ అర్వింద్‌భాయ్ కళ్యాణ్జీ భానుసాలి (D) త్రూ LRs మరియు ఇతరులు** MANU/SC/0508/2020 అనే తీర్పును ప్రస్తావించారు, ఇందులో గౌరవ సుప్రీంకోర్టు పేర్కొంది ఏమనగా, సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్‌లోని ఆర్డర్ VII రూల్ 11 కింద దాఖలైన దావాను పరిగణలోకి తీసుకున్నప్పుడు, కోర్టు ఏదైనా మభ్యపెట్టడం లేదా విషయాల దాచిపెట్టడంపై అప్రమత్తంగా ఉండాలని, మరియు దావా పూర్తిగా అప్రయోజకమైనదా లేదా కోర్టు ప్రక్రియను దుర్వినియోగం చేస్తున్నదా అనే అంశాన్ని నిర్ణయించాలి. పై తీర్పులో, దావా దాఖలు

చేయడానికి ఎటువంటి పరిమితి కాలం లేదా ఆపరాధం లేనప్పటికీ, అక్కడ చూపించిన కారణం భ్రమాత్మకంగా ఉందని తీర్పు ఇచ్చారు. అయితే, ప్రస్తుత కేసులో, దావా ఎటువంటి పరిమితి వల్ల అడ్డంకి చెందలేదని, మరియు దావాదారు చూపించిన కారణం భ్రమాత్మకంగా కనిపించడం లేదని స్పష్టమవుతోంది.

15. మరింతగా, గౌరవనీయ న్యాయవాది కె. **అక్బర్ అలీ వర్సెస్ కె. ఉమర్ ఖాన్ మరియు ఇతరులు** MANU/SCOR/08861/2021 కేసులో గౌరవ సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును ఆధారంగా తీసుకున్నారు, అందులో కోర్టు ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది:

> *"7. ఏ కేసులోనైనా, సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్‌లోని ఆర్డర్ VII రూల్ 11 కింద దావా తిరస్కరించడానికి దాఖలైన పిటిషన్‌లో, మొత్తం దావా అర్థవంతంగా చదవడం అవసరం. ITC వర్సెస్ డెబ్ట్స్ రికవరీ అప్పిలేట్ ట్రిబ్యునల్ కేసులో (AIR 1998 SC 634) ఈ కోర్టు స్పష్టం చేసింది, చాకచక్యంగా వాదనలతో కారణం ఉన్నట్లు భ్రమలు సృష్టించడం చట్టబద్ధంగా అనుమతించబడదు, మరియు దావాలో సూటిగా దావాను వేసే హక్కు ఉండాలి. అదేవిధంగా, కోర్టు చట్టపరంగా ఉన్న అడ్డంకులను దావా వాదనల ద్వారా చాకచక్యంగా దాచిపెట్టకూడదని చూడాలి. అంతేకాక, ఆర్డర్ VII రూల్ 11 నిబంధనలు పరిమితంగా లేవు, మరియు కోర్టు తేలికపాటి లేదా అప్రయోజకమైన దావాలు కోర్టు సమయాన్ని వృథా చేయనివ్వకూడదనే అంతర్గత అధికారాన్ని కలిగి ఉంటుంది."*

16. పై పేర్కొన్న తీర్పులో, కేసు సాధారణ పౌరాధికారం (General Power of Attorney) ఆధారంగా ఉండగా, చెల్లుబాటైన పౌరాధికారం లేకుండా, దావాదారునికి ఎటువంటి హక్కు ఏర్పడదు, కాబట్టి మొదటి ప్రతివాదిపై దావా దాఖలు చేయడానికి కారణం లేదని వ్యాఖ్యానించారు. అయితే, ప్రస్తుత కేసులో అలాంటి పరిస్థితి లేదు, ముఖ్యంగా, ఈ కేసులో దావాదారు తన దావా దాఖలు చేయడానికి కారణం ఏమిటో స్పష్టంగా పేర్కొన్నాడు, అందువల్ల ఈ దావా ప్రతివాదులపై దాఖలు చేయబడింది.

17. ప్రతివాదుల తరపున గౌరవనీయ న్యాయవాది **వెల్లయ్య కొణార్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ రామస్వామి కొణార్ మరియు ఇతరులు** MANU/TN/0105/1939 అనే కేసును ప్రస్తావించారు, అందులో మద్రాస్ హైకోర్టు ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది:

> *“దావాదారు తన హక్కును నిర్ధారించడానికి ప్రయత్నిస్తుంటే, మరియు ఆ హక్కును నిర్ధారించడానికి అతను పక్షపాత్రుడైన డిక్రీ లేదా పత్రం వంటి అడ్డంకులను తొలగించకపోతే, ఆ డిక్రీ లేదా పత్రాన్ని పూర్తిగా రద్దు చేయించుకోవాల్సి ఉంటుంది. అప్పుడు, ఆ డిక్రీ లేదా పత్రం రద్దు చేయడానికి మాత్రమే దావా ఉంటుంది, అది డిక్లరేషన్ రూపంలో పెట్టినప్పటికీ. అయితే, దావాదారు తన హక్కును నిర్ధారించడానికి ప్రయత్నిస్తూనే, మూడవ పక్షాల మధ్య కుదిరిన డిక్రీ లేదా లావాదేవీ ద్వారా బెదిరింపుకు గురవుతుంటే, ఆ డిక్రీ లేదా పత్రాన్ని పూర్తిగా రద్దు చేయించుకునే స్థితిలో లేడు. ఆ పని కేవలం ఆ డిక్రీ లేదా పత్రానికి పక్షపాత్రులైన వారు లేదా వారి ప్రతినిధులు మాత్రమే చేయగలరు. కాబట్టి, అతని సరైన పరిహారం, ఆ డిక్రీ లేదా పత్రం తనపట్ల చెల్లుబాటు కాదని డిక్లరేషన్ పొందడమే, మరియు డిక్రీ లేదా పత్రం రద్దు చేయడానికి దావా వేయకూడదు.”*

18. **టేకులపల్లి వీరా రెడ్డి మరియు ఇతరులు వర్సెస్ టేకులపల్లి నారాయణ రెడ్డి** MANU/AP/0951/2007 కేసులో, ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర హైకోర్టు ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది:

> *"9. అంగీకరించినట్లుగా, దావాదారుల్లో ఎవ్వరూ ఎక్స్. B1కి నిర్వాహకులుగా లేదా పక్షపాత్రులుగా లేరు, మరియు వారిలో ఎవరూ దావా ఆస్తిపై తమ హక్కును ప్రకటించమని అడగలేదు, పచ్చ పత్రం (Registered Sale Deed) అయిన 1-9-1983 తేదీన శ్రీ రామ్ రెడ్డి ప్రతివాదికి (అప్పీలుదారుడికి) చేసిన అమ్మకపు ఒప్పందం రద్దు చేయమని మాత్రమే అభ్యర్థించారు. ఆ పరిస్థితుల్లో, దావా పూర్తిగా రెండు దిగువ కోర్టులచే తిరస్కరించబడవలసిన అవసరం ఉంది."*

19. పైన పేర్కొన్నట్లుగా, దావాదారు కేవలం అమ్మకపు పత్రాల రద్దు కోసం మాత్రమే కాకుండా, ఆ పత్రాలు తనపై బంధింపబడనివిగా ప్రకటించాలని, అలాగే శాశ్వత నిషేధాజ్ఞను కోరుతూ దావా దాఖలు చేశాడు. అందువల్ల, పై తీర్పు ప్రతివాదులకు సహాయపడదు.

20. ముప్పుదాతి పిళ్లై వర్సెస్ కృష్ణస్వామి పిళ్లై మరియు ఇతరులు MANU/TN/0455/1959 అనే కేసులో, మద్రాస్ హైకోర్టు ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది:

> *"14. సెక్షన్ 39 ప్రక్రియలను పరిశీలించినప్పుడు, ఒక పత్రాన్ని రద్దు చేయడానికి న్యాయస్థానం చట్టపరంగా నిర్ణయం తీసుకోవడానికి మూడు ముఖ్యమైన షరతులు ఉన్నాయని స్పష్టంగా తెలుస్తుంది: (1) ఆ పత్రం దావాదారుపై చెల్లుబాటు కానిదిగా లేదా రద్దు చేయదగినదిగా ఉండాలి; (2) ఆ పత్రం కొనసాగుతూ ఉంటే దానివల్ల దావాదారునికి తీవ్రమైన నష్టం కలగవచ్చని ఆందోళన కలిగి ఉండాలి; (3) కేసు పరిస్థితుల ప్రకారం, ఆ పత్రాన్ని రద్దు చేయడం న్యాయపరమైన రక్షణను కల్పించడంలో సమంజసమైన చర్యగా కోర్టు భావించాలి. మూడవ అంశానికి సంబంధించి, ఇంగ్లీష్ మరియు అమెరికన్ అధికారాలు సూచిస్తాయి, పత్రం మొహమాటంగా చెల్లుబాటు కాకపోతే కోర్టు తన న్యాయాధికారాన్ని వినియోగించదని, కానీ అది స్పష్టంగా కనిపించకపోతే ఆచరణలోకి వస్తుందని భారతదేశంలో, ఇది కోరు విచక్షణాత్మక నిర్ణయంపై ఆధారపడి ఉంటుంది.*
>
> *15. మొదటి మరియు రెండవ షరతులు ప్రాముఖ్యత వహిస్తాయి. పత్రం అమల్లో కొనసాగడం వల్ల పలు సమస్యలు తలెత్తవచ్చు, కానీ పత్రం సృష్టించిన వ్యక్తి దావాదారుడే లేదా అతని హక్కులను బంధించగల వ్యక్తి మాత్రమే దాని బంధనంలో ఉంటాడు. ఈ సందర్భంలోనే పత్రం దావాదారుపై రద్దు చేయదగినదిగా పరిగణించవచ్చు. రెండవ అంశం ఈ సిద్ధాంతాన్ని మరింత ప్రతిపాదిస్తుంది. ఒక మూడవ పక్షం శత్రుత్వ హక్కును రూపొందించి పత్రం సృష్టించినపుడు, ఎటువంటి ఆందోళన ఉండదు. కాబట్టి, సెక్షన్ 39 కింద ఉపశమనం కేవలం దావాదారుని హక్కులను ప్రభావితం చేసే పత్రాలకు మాత్రమే వర్తిస్తుంది, మరియు ఆ హక్కులకు సంబంధం లేని అన్యుని పత్రాలకు వర్తించదు."*

21. ప్రస్తుత కేసులో, ప్రతివాది నం.1, ప్రతివాదులు 2 మరియు 3తో కుమ్మక్కై కేవలం అమ్మకపు ఒప్పందాలను సృష్టించడమే కాకుండా, నిర్మాణ అనుమతికి కూడా దరఖాస్తు చేసుకున్నారని ఆరోపణలు ఉన్నాయి. ప్రతివాదులు 2 మరియు 3 చేసిన దరఖాస్తు ఆధారంగా, మునిసిపల్ కార్యాలయం నుండి ఒక అధికారి దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని తనిఖీ చేయడానికి వచ్చారు. ఈ పరిస్థితుల్లో, ముఖ్యంగా, దావాదారు

అధీనంలో ఉన్న దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిపై నిర్మాణ ప్రయత్నాలు చేస్తున్నప్పుడు, పత్రం కొనసాగితే దావిదారునికి తీవ్రమైన నష్టం కలగదని చెప్పడం తగదు.

22. **దేబి ప్రసాద్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ మైకా మరియు ఇతరులు** MANU/UP/0100/1972 కేసులో, అలహాబాద్ హైకోర్టు (లక్నో బెంచ్) ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది: కేవలం స్వాధీన హక్కు (Possessory Title) ఉన్న కారణంగా, వ్రాతపూర్వక పత్రాన్ని రద్దు చేయమని డిక్రీ పొందడానికి ఎవరూ అర్హులుగా పరిగణించబడరు, సెక్షన్‌లో పేర్కొన్న షరతులు పూర్తిగా పాటించినప్పుడు మాత్రమే అది సాధ్యమవుతుంది. అయితే, ఆ తీర్పులో 5వ పేరాలో, దావాదారుడు మూడో పక్షాల మధ్య ఉన్న డిక్రీ లేదా లావాదేవీ ద్వారా బెదిరింపుకు గురవుతున్నాడని చెప్పుకుంటూ తన హక్కును నిర్ధారించుకోవాలని ప్రయత్నిస్తే, అతని సరైన పరిహారం ఆ డిక్రీ లేదా పత్రం తనపై చెల్లుబాటుకాదని డిక్లరేషన్ పొందడం అని పేర్కొనబడింది. **యనాల మల్లేశ్వరి మరియు ఇతరులు వర్సెస్ అనంతుల సాయమ్మ మరియు ఇతరులు** MANU/AP/0747/2006 కేసులో, అప్పటి ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది:

> *"32. చట్టం ప్రకారం, చెల్లుబాటు కాని లేదా రద్దు చేయదగిన లావాదేవీల విషయంలో, పత్రం రద్దు కోసం దావా చట్టబద్ధంగా నిలబడదని సుస్పష్టం చేయవచ్చు. ఒక వ్యక్తి అధికారం లేకుండా మూడవ పక్షానికి స్థిరాస్తిని బదిలీ చేస్తే, వాస్తవ యజమాని, ఎవరు ఆస్తిని బదిలీ చేయడానికి అధికారం మరియు హక్కు కలిగివుంటారో, వారు ప్రత్యేక సహాయక చట్టం సెక్షన్ 31 కింద దావా దాఖలు చేయవచ్చు అని చెప్పడం సరైన జవాబు కాదు, ఎందుకంటే అలాంటి దావా నిలబడదు. ఇంకా, కార్యనిర్వాహకునికి చెల్లుబాటైన లేదా రద్దు చేయదగిన పత్రం విషయంలో, అటువంటి పత్రాన్ని రద్దు చేయడానికి దావా చట్టబద్ధంగా ఉంటుంది మరియు అది చెల్లుబాటు కానిదని లేదా రద్దు చేయదగినదని సబంధిత న్యాయస్థానం ద్వారా తేలినప్పుడు మాత్రమే డిక్రీ ఇవ్వబడుతుంది, మరియు అటువంటి పత్రం అమల్లో కొనసాగితే వాస్తవ యజమానికి తీవ్రమైన నష్టం కలిగే అవకాశం ఉన్నప్పుడు మాత్రమే."*

23. వాదనల కోసం అంగీకరించినా, దావా పత్రాలకు దావాదారు పక్షపాత్రుడు కాకపోవడంతో దావా నిలబడదని అనుకున్నప్పటికీ, దావా పూర్తిగా తిరస్కరించబడదు, ఎందుకంటే చట్టం ప్రకారం, దావాను కేవలం ఒక భాగంలో తిరస్కరించడం సాధ్యం కాదు. దావాదారు అమ్మకపు పత్రాలు తనపై **చెల్లుబాటుకానివిగా** ప్రకటించమని మాత్రమే కాకుండా, శాశ్వత నిషేధాజ్ఞ కోసం కూడా దావా దాఖలు చేసినందున, దావాను కొట్టివేయలేరు. అదనంగా, టేకులపల్లి వీరా రెడ్డి కేసులో చెప్పిన సూత్రం ప్రకారం, ఈ కోర్టు అభిప్రాయం, దావా ప్రత్యేక సహాయక చట్టం సెక్షన్ 31లో పేర్కొన్న మూడు షరతులకు అనుగుణంగా ఉంది. అంతేకాక, ప్రతివాది తరఫు న్యాయవాది ప్రస్తావించిన తీర్పుల పరిస్థితులు మరియు ప్రస్తుత కేసు పరిస్థితులు పూర్తిగా భిన్నంగా ఉన్నాయి, అందువల్ల ఆ తీర్పుల సూత్రాలు ప్రస్తుత కేసుకు వర్తించవు. ట్రయల్ కోర్టు, వివాదాస్పద ఉత్తర్వులో అమ్మకపు పత్రాల రద్దుకు సంబంధించిన ఉపశమనంపై కొన్ని వ్యాఖ్యలు చేసినప్పటికీ, దావాదారు కోరిన ఇతర ఉపశమనాలపై, అంటే అమ్మకపు పత్రాలు తనపై **చెల్లుబాటుకావని** ప్రకటించడం మరియు శాశ్వత నిషేధాజ్ఞపై ఎటువంటి వ్యాఖ్యలు చేయలేదు. అందువల్ల, ట్రయల్ కోర్టు దావాను ఒక భాగంలో, అంటే కేవలం అమ్మకపు పత్రాల రద్దుకు సంబంధించిన ఉపశమనం వరకు మాత్రమే తిరస్కరించ **ప్రయత్నించింది అని** చెప్పవచ్చు.

24. అన్ని కోణాల నుండి పరిశీలించినప్పటికీ, ట్రయల్ కోర్టు దావాదారుని దావా ను తిరస్కరించకూడదని భావించాలి, ఎందుకంటే వివాదాస్పద ఉత్తర్వు సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్‌లోని ఆర్డర్ VII రూల్ 11లో పేర్కొన్న ఏ **కారణాన్ని** కూడా సంతృప్తి పరచలేదు. దావాదారు, సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ ఆర్డర్ VII రూల్ 11లో చెప్పిన ఏ కారణం ప్రకారం కూడా **దావా** ను తిరస్కరించడానికి అర్హత లేదని విజయవంతంగా నిరూపించాడు. అందువల్ల, వివాదాస్పద ఉత్తర్వు రద్దు చేయబడటానికి అర్హమైనది.

25. ఫలితంగా, ఈ అప్పీల్‌ను ఆమోదించడము జరుగుతోంది, మరియు 08.06.2022న సీనియర్ సివిల్ జడ్జి – కమ్ – అసిస్టెంట్ సెషన్స్ జడ్జి, సంగారెడ్డి, I.A.No.505/2022లో, O.S.No.34/2022లో ఇచ్చిన వివాదాస్పద ఉత్తర్వు మరియు డిక్రీ రద్దు చేయబడ్డాయి. సీనియర్ సివిల్ జడ్జి – కమ్ – అసిస్టెంట్ సెషన్స్ జడ్జి, సంగారెడ్డి, O.S.No.34/2022ను అదే సంఖ్యలో పునరుద్ధరించి, చట్టం ప్రకారం తదుపరి ప్రక్రియ పాటించాలి. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వు లేదు.

దాంతో సంబంధంగా, పెండింగ్‌లో ఉన్న ఇతర దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే, అవి మూసి యబడినట్లుగా భావించాలి.

★★★★★★★