

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి శ్రీమతి సూరేపల్లి నందా
సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం. 2124/2023

ఉత్తర్యు:-

జూనియర్ సివిల్ జడ్జి, జహీరాబాద్ కోర్టు జారీ చేసిన O.S.No.53/2017 లోని 26.06.2023 నాటి డాకెట్ ఉత్తర్యు యొక్క సముచితత మరియు చట్టబద్ధతను సవాలు చేస్తూ ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది, దీని ప్రకారం ట్రయల్ కోర్టు 25.01.2000 తేదీనాటి నమోదు చేయని అమ్మకపు ఒప్పందం సాక్ష్యంగా ఆమోదయోగ్యం కాదని తీర్పునిచ్చింది మరియు తదనుగుణంగా వాది లేవనెత్తిన అభ్యంతరం కొనసాగింది.

2. సౌలభ్యం కోసం, ట్రయల్ కోర్టు ముందు దావాలో పక్షాలు క్రమములో ఉన్నందున వారిని సూచిస్తారు.

3. 1998-1999 సంవత్సరానికి రాజోల్ లోని గ్రామపంచాయతీ ఇంటి పన్ను సవరణ రిజిస్టర్ లో దిద్దుబాటు కోసం, వాది పేరును తొలగించిన తర్వాత తన పేరును దావా ఆస్తి యజమానిగా చేర్చడం ద్వారా, దావా ఆస్తి కోసం తన యజమానిగా ప్రకటించడానికి, ప్రతివాదిని తొలగించడానికి మరియు డిక్రీ కోసం ప్రతివాదిపై కేసును దాఖలు చేశారు.

4. ఫిర్యాదు నుండి చూడగలిగినట్లుగా, క్లుప్తంగా వాది కేసు ఏమిటంటే, రాజోల్ గ్రామంలో ఉన్న 507.65 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో ఉన్న 3-106 నంబర్ ఇంటి యజమాని మరియు యజమాని నారాయణరావు. 1987 సంవత్సరంలో, వాది నారాయణరావు నుండి 18.08.1987 నాటి రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ బేరింగ్ డాక్యుమెంట్ నెం.1723/1987 కింద 226.65 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో నిర్మించిన మరియు బహిరంగ ప్రదేశంతో కూడిన ఆ ఇంటి పశ్చిమ భాగాన్ని చెల్లబాటు అయ్యే పరిశీలన కోసం కొనుగోలు చేశాడు మరియు షెడ్యూల్ లో చూపిన విధంగా (దావా ఆస్తి), విక్రేత ఆ ఆస్తిని ఆమెకు అప్పగించాడు. ప్రతివాది వాది యొక్క తమ్ముడు. పైన పేర్కొన్న ఇంటి తూర్పు భాగాన్ని వాది తండ్రి అయిన ఎం. విట్టల్ రెడ్డి మరియు ప్రతివాది సంయుక్తంగా 18.08.1987 నాటి రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ బేరింగ్ డాక్యుమెంట్ నెం.1722/1987 కింద కొనుగోలు చేశారు. దాదాపు ఏడు లేదా ఎనిమిది సంవత్సరాల క్రితం, ప్రతివాది అభ్యర్థన మేరకు వాది జనవరి 2017లో అతన్ని దావా ఇంటిలో నివసించడానికి అనుమతించింది, ఆమె అతన్ని ఇంటిని ఖాళీ చేయమని కోరింది కానీ అతను నిరాకరించాడు మరియు అందుకే వాది దావా వేయవలసి వచ్చింది. వాది కేసును తిరస్కరిస్తూ, ప్రతివాది లిఖితపూర్వక వాంగ్మూలం దాఖలు చేశాడు మరియు వాది దావా ఇంటిని 25.01.2000 తేదీనాటి సాధారణ సేల్ డీడ్ కింద రూ.31,000/- విలువ గల అమ్మకపు డీడ్ కింద తనకు

విక్రయించాడని మరియు ఆమె సమ్మతితో అతను రెవెన్యూ రికార్డులో తన పేరును మార్చుకున్నాడని మరియు కొనుగోలు చేసిన తేదీ నుండి అతను దావా ఇంటిని స్వాధీనం చేసుకుని అనుభవిస్తున్నాడని వాదించారు.

5. 25.01.2000 తేదీనాటి రిజిస్టర్ చేయని అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని ప్రతివాది గుర్తించాలని ఉద్దేశించాడని మరియు ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్, 1908 (సంక్షిప్తంగా 'చట్టం') సెక్షన్ 17 కింద ఆ పత్రం తప్పనిసరిగా నమోదు చేయబడాలని మరియు అందువల్ల అది సాక్ష్యంగా ఆమోదయోగ్యం కాదని, వాది పత్రంపై గుర్తు పెట్టడాన్ని వ్యతిరేకించాడని ఆక్షేపిత డాకెట్ ఉత్తర్వు చూపిస్తుంది.

6. ట్రయల్ కోర్టు, వాది అభ్యంతరాన్ని సమర్థించింది. దాని మీద నిరాశ చెందిన ప్రతివాది ప్రస్తుత రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలు చేశాడు.

7. రికార్డులో ఇరు పక్షాల తరపున న్యాయవాదుల వాదనలను విన్నాము.

రికార్డును పరిశీలించబడింది.

చర్చ మరియు ముగింపు :

8. రివిజన్ పిటిషన్ తరపు న్యాయవాది ప్రధానంగా ఆ పత్రం అమ్మకపు ఒప్పందం అని, ఆ పత్రాన్ని స్వాధీనం చేసుకుని, స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు జరిమానా చెల్లించారని, అందువల్ల దానిని సాక్ష్యంగా చేర్చవచ్చని వాదించారు మరియు పేర్కొన్న వాదనకు మద్దతుగా ఆయన ఈ క్రింది తీర్పులపై ఆధారపడ్డారు.

(1) 2023 SCC ఆన్లైన్ SC 381లో "R. హేమలత వర్మెస్. కస్తూరి"లో సివిల్ అప్పీల్ నం.2535/2023 (@SLP (C) నం.14884/2022)లో నివేదించబడిన తేదీ 10.04.2023 నాటి అపెక్స్ కోర్టు తీర్పు.

(2) సివిల్ అప్పీల్ నెం.3192/2010 (SLP (C) నెం.1451/2009 నుండి ఉద్భవించింది) లో " S. కళాదేవి వర్మెస్ VR. సోమసుందరం & ఇతరులు " లో 2010 SCC లో నివేదించబడిన 12.04.2010 నాటి అపెక్స్ కోర్టు తీర్పు.

(3) సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.24/2003లో " పతి చంద్రశేఖర్ వర్మెస్ సయ్యద్ సాలార్ మరియు & 16 ఇతరులు" కేసులో తేదీ 25.04.2023న ఈ కోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వు.

9. పైన పేర్కొన్న వాదనను తోసిపుచ్చుతూ ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది, ఈ పత్రం ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908లోని సెక్షన్ 17 కింద తప్పనిసరిగా నమోదు చేయబడుతుందని మరియు

అందువల్ల దానిని టైటిల్ డిక్లరేషన్ మరియు స్వాధీన పంపిణీ దావాలో సాక్ష్యంగా అంగీకరించలేమని సమర్పించారు మరియు అతని కేసుకు మద్దతుగా, అతను ఈ క్రింది నిర్ణయాలపై ఆధారపడ్డాడు.

(1) 2020లో "అమెర్తం వర్సెస్ థానేస్; పల్లెయా"లో నివేదించబడిన 02.06.2020 తేదీనాటి మద్రాస్ హైకోర్టు తీర్పు, సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్: ఇతర పిటిషన్ నం.1493/2011, 1/2011.

(2) 12.05.2008 తేదీన AIR 2008 SCW 4829న సుప్రీం కోర్టు తీర్పును "M/s. K.B సాహ మరియు సన్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ వెర్సెస్ M/s. డెవలప్మెంట్ కన్సల్టెంట్ లిమిటెడ్"లో సివిల్ అప్పీల్ నం.5659-5660/2002లో నివేదించింది.

(3) 03.02.1969 తేదీన AIR 1969న సుప్రీం కోర్టు తీర్పును "రఘునాథ్ అండ్ అదర్స్ వెర్సెస్ కేదార్నాథ్"లో సివిల్ అప్పీల్స్ నం.457 మరియు 458/1966లో నివేదించింది.

(4) 2022 SCC ఆన్లైన్ SC 1283లో "బలరామ్ సింగ్ వర్సెస్ కేలో దేవి"లో సివిల్ అప్పీల్ నం.6733 /2022లో నివేదించబడిన తేదీ 23.09.2022 నాటి అపెక్స్ కోర్టు తీర్పు.

10. 25.01.2000 తేదీనాటి అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని పరిశీలిస్తే, వాది ఆస్తిని రూ.31,000/- విలువకు విక్రయించి, ఆస్తిని ప్రతివాదికి అప్పగించారని మరియు భవిష్యత్తులో ఆస్తిపై ఎటువంటి హక్కును క్లెయిమ్ చేయనని ఆమె హామీ ఇచ్చిందని అందులో చెప్పబడిందని తెలుస్తుంది. ఈ విధంగా పత్రంలోని వివరణలు పత్రం వాస్తవానికి అమ్మకపు ఒప్పందంగా రూపొందించబడినప్పటికీ, వాస్తవానికి అమ్మకపు దస్తావేజు అని స్పష్టంగా చూపిస్తుంది. ఒక పత్రానికి గల స్వరూపాన్ని నిర్ణయించాల్సినప్పుడు, దాని శీర్షిక (పేరుమాత్రం) ఆధారంగా కాకుండా, అందులో ఉన్న విషయవివరణల ఆధారంగా నిర్ణయించాలి అనే విషయం చట్టపరంగా స్థిరపడిన అంశం.

"M/s K. B. K.B సాహ మరియు సన్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ వెర్సెస్ M/s. డెవలప్మెంట్ కన్సల్టెంట్ లిమిటెడ్" కేసులో AIR 2008 SCW 4829లో నివేదించబడిన గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు, తేదీ 12.05.2008న ఇచ్చిన తీర్పులో, దాని ముందు నిర్ణయాలు మరియు వివిధ ఇతర హైకోర్టుల నిర్ణయాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తర్వాత, పూచీకత్తు ప్రయోజనం/లావాదేవీ కోసం నమోదు చేయని పత్రాన్ని అనుమతించడం మరియు చట్టంలోని సెక్షన్ 49 కి పేరా 21 లో నిబంధనను ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొనబడ్డాయి:

"21. పైన ప్రస్తావించబడిన ఈ కోర్టు మరియు హైకోర్టుల వివిధ నిర్ణయాలలో పేర్కొన్న సూత్రాల నుండి, ఇది ఋజువు అవుతుంది:-

1. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 49 ప్రకారం నమోదు చేయడానికి అవసరమైన పత్రం సాక్ష్యంగా అనుమతించబడదు.
2. అయితే, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 49 లోని నిబంధనలో అందించిన విధంగా, అటువంటి నమోదు చేయని పత్రాన్ని అనుషంగిక ప్రయోజనం యొక్క సాక్ష్యంగా ఉపయోగించవచ్చు.
3. ఒక పూచీకత్తు లావాదేవీ చట్టం ప్రకారం రిజిస్ట్రేషన్ అవసరమయ్యే లావాదేవీ నుండి స్వతంత్రంగా ఉండాలి లేదా విభజించబడాలి.
4. పూచీకత్తు లావాదేవీ అనేది రిజిస్టర్డ్ డాక్యుమెంట్ ద్వారా, అనగా, వంద రూపాయలు మరియు అంతకంటే ఎక్కువ విలువ చేసే స్థిరాస్తులపై ఏదైనా హక్కు, టైటిల్ లేదా వడ్డీ మొదలైన వాటి ద్వారా చేయవలసిన అవసరం లేని లావాదేవీగా ఉండాలి.
5. రిజిస్ట్రేషన్ లేకపోవడం వల్ల ఒక పత్రం సాక్ష్యంగా ఆమోదయోగ్యం కాకపోతే, దాని నిబంధనలను ఏవీ సాక్ష్యంగా అంగీకరించలేము మరియు ఒక ముఖ్యమైన నిబంధనను నిరూపించడానికి ఒక పత్రాన్ని ఉపయోగించడం దానిని పూచీకత్తు ప్రయోజనంగా ఉపయోగించడం కాదు.

"రఘునాథ్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ కేదార్నాథ్" కేసులో AIR 1969, SC 1316లో నివేదించబడిన సుప్రీంకోర్టు ముగ్గురు న్యాయమూర్తుల ధర్మాసనం 03.02.1969 తేదీనాటి తీర్పు ద్వారా, అస్తి బదిలీ చట్టం కింద రిజిస్ట్రేషన్ అవసరమైన పత్రాలు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908లోని సెక్షన్ 49 పరిధిలోకి వస్తాయని మరియు నమోదు చేయకపోతే, అందులో ఉన్న ఏదైనా స్థిరాస్తిని ప్రభావితం చేసే ఏదైనా లావాదేవీకి సాక్ష్యంగా అనుమతించబడవని మరియు అటువంటి ఏదైనా స్థిరాస్తిని ప్రభావితం చేయవని పేర్కొంది.

2023 SCC ఆన్లైన్ SC 381లో నివేదించబడిన " R. హేమలత వి. కస్తూరి " లో, నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం ఒక దావాలో విక్రయించడానికి నమోదు చేయని ఒప్పందం ఆమోదయోగ్యమైన సాక్ష్యంగా మరియు ఈ నిబంధన రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 లోని సెక్షన్ 49 లోని మొదటి భాగానికి మినహాయింపుగా నిర్ధారించబడింది.

2010 SCC లో నివేదించబడిన "S. కళాదేవి వర్మెన్ VR. సోమసుందరం & ఇతరులు " లో , అపెక్స్ కోర్ట్ నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాలో నమోదు చేయని అమ్మకపు దస్తావేజు సాక్ష్యంగా ఆమోదయోగ్యమని తీర్పు చెప్పింది.

11. ప్రస్తుత కేసులో, హక్కు ప్రకటన మరియు ప్రతివాది తొలగింపు కోసం దావా వేయబడింది. ప్రతివాది దావా ఆస్తిని కలిగిలేడనే వాస్తవం గురించి ఎటువంటి వివాదం లేదు. స్వాధీనం యొక్క స్వభావానికి సంబంధించి, వాది యొక్క వాదన ఏమిటంటే, ప్రతివాది యొక్క స్వాధీనం అనేది అనుమతితో కూడిన స్వాధీనం, అయితే పూర్తి అమ్మకాన్ని వెల్లడించిన అమ్మకపు ఒప్పందం ప్రకారం అతను చట్టబద్ధమైన యజమానిగా స్వాధీనంలో ఉన్నాడని ప్రతివాది పేర్కొన్నాడు. ప్రశ్నలోని పత్రం టైటిల్ యొక్క బదిలీని చూపించే అమ్మకపు దస్తావేజు అయినంత వరకు, ఇది రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908లోని సెక్షన్ 17 ప్రకారం తప్పనిసరిగా నమోదు చేసుకోవచ్చు. 1908 రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 49 కింద తప్పనిసరిగా నమోదు చేయదగిన పత్రాన్ని అంగీకరించడంపై విధించిన నిషేధాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని, స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు జరిమానా చెల్లించారనేది ఆ పత్రాన్ని సాక్ష్యంగా అంగీకరించడానికి కారణం కాదు. ఆ పత్రాన్ని పూచీకత్తు ప్రయోజనం/లావాదేవీ ఆధారంగా సాక్ష్యంగా అంగీకరించలేము ఎందుకంటే అందులో ఉన్న స్థిరాస్తిని ప్రభావితం చేసే లావాదేవీకి రుజువుగా పత్రాన్ని అంగీకరించాలని కోరుతున్నారు.

12. రివిజన్ పిటిషన్ తరపు న్యాయవాది ఆధారపడిన నిర్ణయాలు ప్రస్తుత కేసు వాస్తవాలకు వర్తించవని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది ఎందుకంటే ఆ నిర్ణయాలు నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాలో ఇవ్వబడ్డాయి, అయితే ప్రస్తుత కేసులో హక్కుదారు ప్రకటన మరియు స్వాధీన పునరుద్ధరణ కోసం దావా దాఖలు చేయబడింది.

13. పైన పేర్కొన్న కారణాల వల్ల, జూనియర్ సివిల్ జడ్జి, జహీరాబాద్ కోర్టు జారీ చేసిన 26.06.2023 తేదీనాటి OS.No.53/2017 ఉత్తర్వులో ఎటువంటి చట్టవిరుద్ధం లేదా అనుచితం లేదని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది మరియు తదనుగుణంగా, సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ కొట్టివేయబడింది. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వు ఉండవు.

ఇతర పిటిషన్లు, ఏవైనా పెండింగ్ లో ఉంటే, అవి మూసివేయబడతాయి.

సూరేపల్లి నందా, న్యాయమూర్తి

తేదీ: 29.11.2023

గమనిక: LR కాపీని గుర్తించాలి.

(B/o) య్వర్.