

2024(2) THCR

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము, హైదరాబాద్.

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి N.V. శ్రవణ్ కుమార్

రిట్ పిటిషన్ నెం. 32194/2023

తీర్పు తేదీ: 02.05.2024

జి. పెంటయ్య గౌడ్

Vs.

తెలంగాణ రాష్ట్రం

దాని ప్రధాన కార్యదర్శి ప్రాతినిధ్యం వహిస్తున్నారు,

(స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్),

సెక్రటేరియట్, హైదరాబాద్ మరియు ఇతరులు.

ఉత్తర్వు:

2వ ప్రతివాది, మేడ్చల్ మల్కాజ్ గిరి జిల్లా, మౌలాలి, కృష్ణానగర్ కాలనీ, హనుమాన్ నగర్, ఆర్. టి. సి. కాలనీ, సర్వే నెం.409లో తూర్పు వైపున ఉన్న 190 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో, 100 గజాల విస్తీర్ణం కలిగిన ఇంటి నెం.43-296/99/1ఏ (పాతది), 43-349/14 (కొత్త), పీటీఐ నెం.1171004909కు సంబంధించి పిటిషనర్ సమర్పించిన గిఫ్ట్ డీడ్ స్వీకరించకపోవడం, నమోదు చేయకపోవడం, విడుదల చేయకపోవడం చట్టవిరుద్ధం మరియు నిరంకుశమైనదని ప్రకటిస్తూ మరియు 3వ ప్రతివాది నుంచి నిరభ్యంతర పత్రం (NOC) కోసం పట్టుబట్టకుండా, కర్త యొక్క ఆస్తికి సంబంధించి సమర్పించిన గిఫ్ట్ డీడ్/ఏదైనా ఇతర దస్తావేజులను స్వీకరించాలని, ప్రాసెస్ చేసి, రిజిస్టర్ చేయాలని మరియు వాటిని విడుదల కూడా చేయమని 2వ ప్రతివాదిని ఆదేశించాలని కోరుతూ ఈ రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయడమైనది.

2. పిటిషనర్ 2008లో ఈ ఆస్తిని సొంతం చేసుకున్నారని, అప్పటి నుంచి సంపూర్ణ యజమానిగా ఆ ఆస్తిని తన ఆధీనంలో ఉంచుకొని అనుభవిస్తున్నారని పిటిషనర్ పేర్కొన్నారు. తన ఆస్తిలో కొంత భాగాన్ని కొడుకుకు బహుమతిగా ఇవ్వాలనే ఉద్దేశ్యంతో, పిటిషనర్ తన కొడుకుతో కలిసి తన కొడుకుకు అనుకూలంగా బహుమతి పత్రాన్ని నమోదు చేయవలసిందిగా ప్రతివాది నెంబరు 2ని ఆశ్రయించారు, కాని ప్రతివాది నెంబరు 2 ఈ నమోదును తిరస్కరించి, SRO మల్కాజ్ గిరి పరిధిలో

ఉన్న కొన్ని సర్వే నంబర్లు ప్రతివాది నెంబరు 3 అయిన తెలంగాణ రాష్ట్ర వక్స్ మండలికు చెందినవని తెలియజేశారు. పిటిషనర్ దీనిని ప్రశ్నిస్తూ, ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ను దాఖలు చేశారు.

3. పిటిషనర్ 2008 నుండి ఆస్తికి సంపూర్ణ హక్కుదారుడు మరియు యజమాని అని మరియు ఇప్పుడు పిటిషనర్ తన కొడుకుకు ఆస్తిలో కొంత భాగాన్ని బహుమతిగా ఇవ్వాలనుకుంటున్నారని, అయితే ప్రతివాది నెం. 2 నమోదు పత్రాన్ని అంగీకరించడం లేదని మరియు ప్రతివాది నెం. 3 నుండి NOC కోసం పట్టుబడుతున్నారని పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది సమర్పించారు. పిటిషనర్ విద్యుత్ బిల్లు, మున్సిపల్ పన్నులు వంటి అన్ని పన్నులను సంబంధిత సంస్థలకు చెల్లిస్తున్నారని తెలిపారు. తేదీ 30.08.2022న W.P. No.34187/2022 లోని I.A. No.1/2022 లో జారీ చేసిన మధ్యంతర ఉత్తర్వులను పొందుపరిచి, ఇదే విధమైన ఉత్తర్వులను జారీ చేయాలని కోరారు.

4. మరోవైపు, పిటిషనర్ సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ తో పాటు ఎటువంటి మద్దతు సాక్ష్యాలను సమర్పించలేదు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 21 (1) ప్రకారం, స్థిరాస్తులను గుర్తించడానికి సరిపోయే ఆస్తి యొక్క వివరణను కలిగి ఉంటే తప్ప, రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ఎటువంటి ధ్రువీకరణ పత్రాన్ని స్వీకరించరాదని స్థాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ శాఖ తరపు ప్రభుత్వ న్యాయవాది సమర్పించారు. రిజిస్ట్రర్ కాని/నోటరీ చేయబడని అమ్మకపు ఒప్పందం ఆధారంగా పిటిషనర్ సబ్జెక్ట్ ఆస్తిపై తన హక్కును క్లెయిమ్ చేస్తున్నారని, ఇది గిఫ్ట్ రిజిస్టర్డ్ డీడ్ ద్వారా తదుపరి అన్యాయాక్రమం పత్రానికి ఆమోదయోగ్యం కాదని పేర్కొంది. ప్రభుత్వ న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ, **ప్రహ్లాద్ ప్రధాన్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ సోను కుమ్హర్ మరియు ఇతరుల కేసులో**, ఇలాంటి పరిస్థితుల్లో ఈ కోర్టు డబ్ల్యూపీ నెం.11036/2024ను కొట్టివేసిందని, ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలని కోరారు.

5. ఇరువైపులా న్యాయవాదుల వాదనలను విని, రికార్డులో అందుబాటులో ఉంచిన విషయాలను పరిశీలించాను.

6. పైన పేర్కొన్న యురేకా బిల్లర్స్ వర్సెస్ గులాబ్ చంద్, [(2018) 8 ఎస్. సి. సి. 67] కేసులో గౌరవనీయ అత్యున్నత న్యాయస్థానం ఆధారపడిన తీర్పులో సంబంధిత భాగం ఈ క్రింద సంగ్రహించబడింది:

7. దావా ఆస్తి పై మంగళ్ కుమ్హర్ కు ప్రత్యేక హక్కు, టైటిల్ లేదా ఆసక్తి లేనందున, అతని భార్య ఎట్వారి కుమ్హరిన్ దావా ఆస్తిని అప్పీలుదారులకు విక్రయించడానికి చట్టపరంగా అర్హత లేదు, ఆస్తికి ఏకైక యజమాని అని పేర్కొన్నారు. యురేకా బిల్లర్స్ వర్సెస్ గులాబ్ చంద్ కేసులో ఈ కోర్టు ఇలా పేర్కొంది:

“35. ఒక వ్యక్తి తన వద్ద ఉన్న ఏదైనా స్థిర ఆస్తిపై హక్కు, శీర్షిక లేదా ఆసక్తి ని పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి లేదా ఇతరత్రా బదిలీ చేయడానికి మాత్రమే మరొకరికి బదిలీ చేయగలడు అనేది చట్టం యొక్క స్థిరమైన సూత్రం. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, ఒక వ్యక్తికి ఏదైనా ప్రత్యక్ష ఆస్తిలో ఏ విధమైన హక్కు ఉన్నా, అతను ఆ హక్కు ను మాత్రమే అవతలి వ్యక్తికి బదిలీ చేయగలడు మరియు ప్రత్యక్ష ఆస్తిలో తనకు లేని ఇతర హక్కును బదిలీ చేయలేడు.

36. కాబట్టి, ఏదైనా ప్రత్యక్ష ఆస్తిని బదిలీ చేసిన తేదీన, ఆస్తి వికేతకు దానిపై ఎటువంటి జీవనాధార హక్కు, శీర్షిక లేదా వడ్డీ లేదని నిరూపించబడిన తర్వాత, అటువంటి ఆస్తి కొనుగోలుదారుడు పరిగణన కోసం లేదా ఇతరత్రా కొనుగోలు చేసిన ఆస్తిపై ఎటువంటి హక్కు, టైటిల్ మరియు ఆసక్తిని పొందడు. అటువంటి బదిలీ చట్టవిరుద్ధమైనది మరియు చెల్లని బదిలీ అవుతుంది.”

7. ప్రస్తుత కేసులో, పిటిషనర్ రిజిస్టర్ కాని/నోటరీ చేయని డాక్యుమెంట్ల ఆధారంగా డాక్యుమెంట్ ను రిజిస్టర్ చేయాలని అభ్యర్థించారు. యురేకా బిల్దర్స్ (పైన పేర్కొన్న) [(2018) 8 ఎస్ సి 67] కేసులో నిర్దేశించిన ప్రమాణాలను ప్రస్తుత కేసుకు వర్తింపజేయడం మరియు పిటిషనర్ కు సబ్జెక్ట్ ఆస్తిపై జీవించే హక్కు, టైటిల్ లేదా ఆసక్తి లేనందున మరియు ఆ ఆస్తిని తన కుమారుడికి బహుమతిగా ఇవ్వాలనుకుంటున్నందున, అటువంటి బదిలీ చట్టవిరుద్ధమైన, చెల్లని బదిలీ మరియు అందువల్ల, ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ లో పిటిషనర్ కోరిన ఉపశమనం స్వీకరించబడదు. ఇంకా ఇక్కడ గమనించాల్సిన విషయం ఏమిటంటే, నమోదు కాని డాక్యుమెంట్ల లోపాలను పూరించడానికి మాత్రమే పిటిషనర్ సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ నమోదు కోసం అనుసరించిన విధానం మరియు అటువంటి ఉద్దేశ్యంతో ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయడం కోర్టును తప్పుదోవ పట్టించడం తప్ప మరొకటి కాదు. అందువల్ల రిట్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయడం సముచితమని ఈ కోర్టు భావిస్తోంది.

తదనుగుణంగా, ఈ రిట్ పిటిషన్ను కొట్టివేయబడింది. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వులు లేవు.

వివిధ విషయములు దరఖాస్తులు ఏవైనా పెండింగ్లో ఉంటే, అవి మూసివేయబడ్డాయి.

★★★★