2024(2)THCR

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము, హైదరాబాద్

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి ఎన్.వి. శ్రవణ్ కుమార్

రిట్ పిటిషన్ నం.14186 /2024

తీర్పు తేదీ : 07.06.2024

శ్రీమతి ఆవుల రత్న కుమారి
వర్సెస్
తెలంగాణ రాష్ట్రం, దాని ప్రిన్సిపల్ సెక్రటరీ, రెవెన్యూ శాఖ, సెక్రటేరియట్,
హైదరాబాద్ ద్వారా ప్రాతినిధ్యం.

ఉత్తర్వు

ఈ క్రింది అభ్యర్థనను కోరుతూ ఈ రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది:

"న్యాయమూర్తి శ్రీ సి.ప్రవీణ్ కుమార్ (రిటైర్డ్), హైదరాబాద్ లోని, గౌరవనీయ ఆర్బిట్రల్ ట్రిబ్యునల్ కోర్టు లో, ఆర్బిట్రేషన్ కేసు నెం.06/2023 లో, 15.10.2018 నాటి తీర్పుకు సంబంధించి 27.08.2020 నాటి రిజిస్టర్ చేయబడిన డాక్యుమెంట్ నెం.3845/2020, 15.06.2019 నాటి డాక్యుమెంట్ నెం.4574/2019, 15.10.2018 నాటి రిజిస్టర్ చేయబడిన మార్టిగేజ్ డాక్యుమెంట్ నెం.8057/2018 మరియు 25.02.2020 నాటి రిజిస్టర్ చేయబడిన మార్టిగేజ్ డాక్యుమెంట్ నెం.1371/2020 లను నిషేధం క్రింద చెల్లనివిగా మరియు విరుద్ధమైనవిగా గుర్తించకపోవడం లో ప్రతివాది నెం.2 మరియు 3 ల చర్యను ఏకపక్షంగా, చట్టవిరుద్ధంగా ప్రకటించుటకు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 22A(1)(e) కు విరుద్ధంగా ఉందని మరియు దాని ఫలితంగా సంబంధిత ఆస్తికి సంబంధించి పేర్కొన్న డాక్యుమెంట్లను నిషేధం క్రింద చెల్లనివి గా గుర్తించుటకు ప్రతివాది నెం.2 మరియు 3 లను ఆదేశించుటకు ఈ రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది. "

2. ఈ కేసు యొక్క సంక్షిప్త వాస్తవాలు ఏమిటంటే, పిటిషనర్ ప్లాట్ నెం.351/A భాగంలో, Sy.No.361/1,316/2,368/1 లో, జవహర్ నగర్ కో-ఆపరేటివ్ సొసైటీ లిమిటెడ్, మౌలా-అలి, హైదరాబాద్ లో, H.No.40-384/1/5 భాగం కలిగి ఉన్న నివాస ప్రాంగణాన్ని,

04.08.2018 నాటి రిజిస్టర్డ్ దస్తావేజు ద్వారా కొనుగోలు చేశారు. ఆ తరువాత, సంబంధిత ఆస్తిని అభివృద్ధి చేయడానికి పిటిషనర్ డాక్యుమెంట్ No.6243/2018 ద్వారా M/s. అజయ్ వంశీ ఇన్ఫ్రాటెక్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ తో అభివృద్ధి ఒప్పందం కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ కుదుర్చుకున్నారు. అయితే, నిర్ణీత వ్యవధిలో నిర్మాణం పూర్తి కానందున, పిటిషనర్ ఆ తరువాత మధ్యవర్తిత్వ కేసు నెం.135/2021 ను దాఖలు చేశారు. గౌరవనీయ న్యాయస్థానం 28.03.2023 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా, పార్టీల మధ్య వివాదాలను పరిష్కరించడానికి ఏకైక మధ్యవర్తిగా న్యాయమూర్తి శ్రీ ప్రవీణ్ కుమార్ (రిటైర్డ్) ను నియమించింది. ఆ తరువాత, ఏకైక మధ్యవర్తి 01.03.2024 నాటి మధ్యవర్తిత్వ కేసు నెం. 6/2023 లో అవార్డ్/తీర్పు జారీ చేశారు. ఇందులో '08.08.2018 నాటి అభివృద్ధి ఒప్పందం-కమ్-GPA (DAGPA) రద్దు చేయబడిందని మరియు రద్దు చేయబడిన కారణంగా పేర్కొన్న DAGPA, దానికి అనుగుణంగా అమలు చేయబడిన అన్ని ఒప్పందాలు/దస్తావేజులు రద్దు చేయబడతాయి మరియు హక్కుదారునికి చట్టానికి అనుగుణంగా ముందుకు సాగడానికి అర్హత ఉంది' అని నిర్ధారించబడినది.

3. 01.03.2024 నాటి తీర్పు తరువాత, పిటిషనర్11.03.2024 న ఒక వినతిపత్రం సమర్పించి, అభివృద్ధి ఒప్పందం-జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ (డీజీపీఏ)ను నిషేధం క్రింద విరుద్దమైనదిగా మరియు రద్దు చేయవలసిందిగా గుర్తించుటకు, ప్రతివాది నెం.2 మరియు 3 లను అభ్యర్ధించాడు. అయితే, దానిని పెండింగ్లో ఉంచినప్పుడు, పిటిషనర్ మరొక వినతిపత్రం సమర్పించాడు మరియు నిషేధం క్రింద విరుద్దమైనదిగా మరియు రద్దు చేయవలసిందిగా నాటి డాక్యుమెంట్ నెంబర్లు 3845/2020, తేదీ 27.08.2020; 4574/2019, తేదీ15.06.2019 ; 8057/2018 తేదీ 15.10.2018 మరియు 1371/2020 తేదీ 25.02.2020 లను గుర్తించుటకు పిటిషనర్ ప్రతివాది నెం.2 మరియు 3 లను అభ్యర్థించారు. అయితే, ప్రతివాది నెం.2 మరియు 3, 01.03.2024 నాటి తీర్పు సివిల్ కోర్టు తీర్పు కాదని పిటిషనర్ కు తెలియజేసి, మరియు సివిల్ కోర్టు నుండి తీర్పు కాపీని అందించమని పిటిషనర్ ను బలవంతం చేశారు. దీంతో అసంతృప్తి చెందిన పిటిషనర్ ఈ రిట్ పిటిషన్ను దాఖలు చేశారు.

4. పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది 01.03.2024 నాటి తీర్పును అందులోని పార్టీలు సవాలు చేయలేదని వాదించారు, తదుపరి ఈ కోర్టు దృష్టికి సెక్షన్ 22 A (1) (e) ను తీసుకవచ్చారు. అది ఈ క్రింది విధంగా ఉంది :

"కేంద్ర మరియు రాష్ట్ర ప్రభుత్వాలు, స్థానిక సంస్థలు, విద్యా, సాంస్కృతిక, మతపరమైన మరియు స్వచ్ఛంద సంస్థలు, సివిల్, క్రిమినల్, రెవెన్యూ కోర్టులు మరియు ప్రత్యక్ష మరియు పరోక్ష పన్ను చట్టాలు మరియు ఆ ప్రయోజనాలను ప్రతికూలంగా భంగము చేసే అవకాశం ఉన్న ఇతర సంస్థల ప్రయోజనాలను అంగీకరించే లేదా సంపాదించే ఆస్తులకు సంబంధించిన ఏదైనా దస్తావేజు లేదా దస్తావేజుల వర్గాల రిజిస్ట్రేషన్‌ను రాష్ట్ర ప్రభుత్వం నోటిఫికేషన్ ద్వారా నిషేధించవచ్చు."

5. సెక్షన్ 22ఎ (1) (ఇ) ప్రకారం, రిజిస్రేషన్ కోసం నిషేధం క్రింద పేర్కొన్న డాక్యుమెంట్లను చెల్లనివిగా గుర్తించుటకు ప్రతివాది అధికారులు కట్టుబడి ఉండాలని, పేర్కొన్న డాక్యుమెంట్లను నిషేదం క్రింద చెల్లనివిగా గుర్తించమని ప్రతివాది అధికారులను ఆదేశించాలని ఈ కోర్టును ప్రార్థించాలని పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది సమర్పించారు.

6. రికార్డులో అందుబాటులో ఉన్న ఆధారాలను పరిశీలించాను.

7. 01.03.2024 నాటి తీర్పును పరిశీలించిన తరువాత, ఆర్బిట్రేటర్ అమ్మకపు ఒప్పందం-కమ్-GPA (DAGPA) ను రద్దు చేశారని మరియు DAGPA రద్దు చేయబడిన కారణంగా, దానికి అనుగుణంగా అమలు చేయబడిన అన్ని ఒప్పందాలు/దస్తావేజులు రద్దు చేయబడతాయి మరియు హక్కుదారునికి చట్టానికి అనుగుణంగా ముందుకు సాగడానికి అర్హత ఉందని స్పష్టమవుతుంది.

8. ఈ దశలో, గుంటూరు సిటీ హౌస్ కన్స్ట్రక్షన్ కో-ఆపరేటివ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ వర్సెస్ గుంటూరు మండల్ తహసీల్దార్ మరియు మరొకరు కేసులో ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వును సూచించడం సంబంధితంగా ఉంటుంది. సంబంధిత పేరా ఈ క్రింది విధంగా విశదీకరించబడినది :

"సబ్ సెక్షన్ (1) మరియు సబ్ సెక్షన్ (2) లోని క్లాజ్ (ఇ) లోని కారణం స్పష్టంగా ఉంది. ఎ) శాసనము ప్రకారం బదిలీ నిషేధించబడిన భూములు బి) రాష్ట్ర లేదా కేంద్ర ప్రభుత్వ యాజమాన్యంలోని భూములు సి) మత సంస్థలు లేదా మిగులు భూముల యాజమాన్యంలోని భూములు మరియు, డి) మిగులుగా ఉన్న భూములు వెంటనే పరిగణించబడినాయి. క్లాజ్ (ఇ) లో పేర్కొన్న భూముల విషయంలో పూర్తిగా భిన్నమైన ఉద్దేశ్యాన్ని సాధించడానికి ప్రయత్నిస్తారు. ఈ వర్గంలో రాష్ట్ర లేదా కేంద్ర ప్రభుత్వం లేదా మతపరమైన లేదా విద్యా సంస్థల యాజమాన్యంలో లేని భూములు ఉండవు. ఇది ప్రభుత్వం లేదా దాని ఏజెన్సీలు సంపాదించిన లేదా ఇప్పటికే ఉన్న ఆసక్తితో ముడిపడి ఉన్న ఆస్తులకు సంబంధించి ఉంటుంది. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, ఒక నిర్దిష్ట భూమి లేదా ఆస్తి ఆ నిబంధనలో పేర్కొన్న ప్రభుత్వం లేదా సంస్థల యాజమాన్యంలో ఉండకపోయినా, అటువంటి ఆస్తులు లీజుకు లేదా

ఇతర ఉపయోగంలో ఉన్నట్లయితే, ఆ సంస్థలు లేదా నూతన సంస్థలు పనిచేయడానికి నిషేధం విధించవచ్చు. అటువంటి సందర్భాలలో మాత్రమే, నిషేధం అమలులోకి రావడానికి నోటిఫికేషన్ జారీ చేయడం అవసరం. "నోటిఫికేషన్ జారీ చేస్తే, దాని విషయంలో నష్టపోయిన పార్టీ/పక్షం అభ్యంతరం వ్యక్తం చేయవచ్చు అనేది వేరే విషయం. సబ్ సెక్షన్ (1) లోని క్లాజులు (ఎ) నుండి (డి) పరిధిలోకి వచ్చే ఆస్తులకు సంబంధించి, అటువంటి నోటిఫికేషన్ అవసరం లేదు. పిటిషనర్ ఆక్షేపిత ప్రొసీడింగ్స్ యొక్క ఖచ్చితత్వం లేదా చట్టబద్ధతపై ప్రశ్నించాలనుకుంటే, ఆ ప్రయోజనం కోసం ఏర్పాటు చేసిన ట్రిబ్యునల్ ముందు దేవాదాయ చట్టము, సెక్షన్ 87 క్రింద అది ఖచ్చితంగా పరిష్కారాన్ని పొందవచ్చు."

9. వింజమూరి రాజగోపాల చారి మరియు ఇతరులు వర్సెస్ ప్రధాన కార్యదర్శి, రెవెన్యూ శాఖ, హైదరాబాద్ మరియు ఇతరులు కేసును సూచించడం కూడా ఇక్కడ సంబంధితమైనది, ఇందులో స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 లోని సెక్షన్ 22-ఎ యొక్క సబ్ సెక్షన్ (1) యొక్క క్లాజ్ (ఇ) ప్రయోజనం కోసం ఈ క్రింది విధానాన్ని అనుసరించాలని అనే నోటిఫికెషన్ ను ఈ కోర్టు గమనించింది. పైన పేర్కొన్న ఉత్తర్వు యొక్క సంబంధిత పేరా ఇక్కడ విశదీకరించబడినది :

"137. ఈ క్లాజ్ పరిధిలోకి వచ్చే ఆస్తులకు సంబంధించిన ఏదైనా దస్తావేజు లేదా దస్తావేజుల వర్గానికి, ప్రభుత్వం లేదా ఈ క్లాజ్ లో పేర్కొన్న ఇతరులు, ఆ దస్తావేజు లేదా దస్తావేజుల వర్గాలను నమోదు చేయడానికి అనుమతించినట్లయితే ప్రభావితమయ్యే అవకాశం ఉన్న వడ్డీని ప్రకటిస్తారు లేదా ఆర్జిస్తారు. సబ్ సెక్షన్ (2) క్రింద, సంబంధిత జిల్లా కలెక్టర్లు ఆస్తులకు గల కారణాలను మరియు పూర్తి వివరణను సూచించిన పద్ధతిలో పొందిన తరువాత రాష్ట్ర ప్రభుత్వం ఒక నోటిఫికేషన్ ప్రకటిస్తుంది. అందువల్ల, పైన పేర్కొన్న సబ్-సెక్షన్ (2) క్రింద అవసరమైన నోటిఫికేషన్ జారీ చేయడానికి ముందు, ప్రభుత్వం ఆస్తుల కారణాలను మరియు పూర్తి వివరణను పొందాలి. ఈ కారణాలను పొందడానికి, ప్రభుత్వం ఈ క్రింది నోటిఫికేషన్ జారీ చేయడాన్ని సబబుగా భావించిందిః

నోటిఫికేషన్

రిజిస్ట్రేషన్ నుండి నిషేధించబడిన ఆస్తుల కారణాలు మరియు వివరణను సమర్పించడం

[G.O.Ms. నెం. 1248, రెవెన్యూ (రెగ్యులేషన్-I), తేదీ 26-9-2007]

2007లోని ఆంధ్రప్రదేశ్ చట్టము 19 ద్వారా సవరించబడిన రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 (1908 చట్టము 16) లోని సెక్షన్ 22-ఎ లోని సబ్ సెక్షన్ (2) ద్వారా అందించబడిన అధికారాలను

వినియోగించుకొని, ఆంధ్రప్రదేశ్ గవర్నర్, 1908, చట్టం లోని సెక్షన్ 22-ఎ లోని సబ్ సెక్షన్ (1) లోని క్లాజ్ (ఇ) ప్రయోజనం కోసం, ఆస్తి యొక్క కారణాలు మరియు వివరణను అందించడానికి ఈ క్రింది విధానాన్ని దీని ద్వారా సూచించారుః

1. ఆస్తి లేదా ఆస్తుల జాబితాలు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 లోని సెక్షన్ 22-ఎ లోని సబ్ సెక్షన్ (1) లోని క్లాజ్ (ఇ) లో పేర్కొన్న వర్గాల పరిధిలోకి వస్తాయని తమకు తాము సంతృప్తి చెందిన తరువాత నోటిఫికేషన్ జారీ చేయడానికి జిల్లా కలెక్టర్లు రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి ప్రతిపాదనలు పంపవచ్చు.

(2) ప్రతి ఆస్తిపై నమోదును నిషేధించాలని సిఫారసు చేయడానికి గల కారణాలను జిల్లా కలెక్టర్ ప్రతిపాదన కలిగి ఉండాలి."

10. మరోవైపు ఉన్న కేసులో, పిటిషనర్ నివాస ప్రాంగణానికి హక్కుదారుడు/యజమాని అని గమనించడం సముచితం మరియు ఈ సమస్య ఆమె ఆస్తి అభివృద్ధికి సంబంధించినది మరియు 08.08.2018 నాటి రిజిస్టర్డ్ DAGPA ఆధారంగా ఫ్లాట్ల కేటాయింపుపై వివాదం తలెత్తింది. 08.08.2018 నాటి DAGPA, 01.03.2024 నాటి తీర్పు ద్వారా రద్దు చేయబడినందున, కోర్టు పరిగణించిన అభిప్రాయం ప్రకారం సెక్షన్ 22ఎ (1) (ఇ) లోని నిబంధన ప్రస్తుత కేసులో వర్తించదు. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 లోని సెక్షన్ 22 ఎ (1) (ఇ) వర్తింపజేయడానికి సంబంధించి పిటిషనర్ పూర్తిగా తప్పుగా భావించారు.

11. ఆ తరువాత, మధ్యవర్తిత్వ కేసు నెం.6/2023 లో పిటిషనర్ 5 పార్టీలను ప్రతివాదులుగా చేసినట్లు గమనించబడింది; అయితే ప్రతివాదులు నెం.3,4 మరియు 5 అవసరమైన పార్టీలు కాదు. పిటిషనర్, ప్రస్తుత కేసులో ప్రతివాది నెం.1 మరియు 2 లను పార్టీ ప్రతివాదిగా చేయలేదు. దానిని ప్రశ్నించిన తరువాత, పిటిషనర్ వారు రిట్ పిటిషన్లో అవసరమైన పార్టీ కాదని సమర్పించారు. అటువంటి సమర్పణల దృష్ట్యా, 01.03.2024 నాటి తీర్పు వాస్తవానికి సవాలు చేయబడిందా లేదా అనే దానిపై ఈ కోర్టు స్పష్టతకు రాలేకపోయింది. అంతేకాకుండా, పిటిషనర్ రిట్-అఫిడవిట్లో 01.03.2024 నాటి తీర్పును సవాలు చేశారు అని ఎక్కడా పేర్కొనలేదు. అటువంటి వాదనలు లేనందున, ఈ సమయంలో ఈ కోర్టు జారీ చేసిన ఏదైనా ఉత్తర్వు మధ్యవర్తిత్వము తీర్పులో పార్టీలు/ప్రతివాదుల హక్కులకు ప్రతికూలంగా ప్రభావితం చేయవచ్చు.

12. పంజాబ్ రాష్ట్రం వర్సెస్ విజయ్ స్యాల్ కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఈ క్రింది విధంగా గమనించింది:-

"కోర్టులలో కార్యకలాపాల పవిత్రత మరియు గంభీరతను కొనసాగించడానికి మరియు నిర్వహించడానికి, పార్టీలు తప్పుడు లేదా తెలి , సరికాని ప్రకటనలు లేదా తప్పుడు ప్రాతినిధ్యం చేయకూడదు మరియు/లేదా ఒక న్యాయస్థానం సత్యం మరియు న్యాయం గణనీయ సాధనలుగా పరిగణించబడే ప్రదేశంగా పరిగణించబడినప్పుడు న్యాయస్థానం చేతుల్లో కొంత ప్రయోజనం లేదా ప్రయోజనాన్ని పొందడానికి ఒక ప్రణాళికతో భౌతిక వాస్తవాలను దాచిపెట్టకూడదు. ఏదైనా పక్షం తప్పుడు ప్రాతినిధ్యం వహించడానికి వనరులను అనుసరించడం ద్వారా అటువంటి స్థలాన్ని కలుషితం చేయడానికి ప్రయత్నించి, భౌతిక వాస్తవాలను దాచిపెడితే, అది దాని ప్రమాదం మరియు ఖర్చుతో అలా చేస్తుంది. అటువంటి పార్టీ తన సొంత నిర్మాణాల కారణంగా వచ్చే పరిణామాలను స్వీకరించుటకు సిద్ధంగా ఉండాలి. కొన్నిసార్లు ఇటువంటి విషయాలతో వ్యవహరించడంలో న్యాయస్థానాలు సున్నితంగా లేదా ఉదారంగా లేదా విపులంగా వ్యవహరించడం అనేది సరైన పాఠం నేర్చుకునే బదులు పొరపాటుగా లేదా తేలికగా తీసుకోబడుతుంది. అందువల్ల న్యాయ పరిపాలనలో ఆశించిన స్వచ్ఛత మరియు మర్యాదను చూచుట ఇటువంటి విషయాలను తీవ్రంగా పరిగణించాల్సిన అవసరం ఉంది."

13. ప్రస్తుత కేసులో, పిటిషనర్ అన్ని వాస్తవాలతో ముందుకు రాలేదు మరియు తనకు సరిపోయే పద్ధతిలో వాస్తవాలను పేర్కొనడానికి ఎంచుకున్నాడు మరియు న్యాయమైన మరియు సరైన విధానాన్ని అనుసరించలేదు. మధ్యవర్తిత్వ కేసులో ప్రతివాది నెం. 1 మరియు 2 లను ఇక్కడ పార్టీ ప్రతివాదిగా చేయకపోవడంపై పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది ఇచ్చిన వివరణ కోర్టు విధానాన్ని దుర్వినియోగం చేయడం తప్ప మరొకటి కాదు.

14. పైన పేర్కొన్న కారణాల వల్ల, రిట్ పిటిషన్ యోగ్యతలు లేనిది మరియు కొట్టివేయబడటానికి బాధ్యత వహిస్తుంది. తదనుగుణంగా, కొట్టివేయబడినది.

ఇతరత్రా దరఖాస్తులు ఏవైనా పెండింగ్లో ఉంటే, అవి ముగిసివేయబడినాయి. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తరువు లేదు.

రిట్ పిటిషన్ కొట్టివేయబడినది.

★★★★