2024(1)HCR(TS)--
తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము హైదరాబాద్
న్యాయమూర్తి ఎన్.వి.శ్రవణ్ కుమార్
రిట్ పిటిషన్ నెం.3606/2024
తీర్పు తేదీ 13-02-2024

పిటిషనరులు యొక్క న్యాయవాది : శ్రీ కె.మహేందర్ రెడ్డి

ప్రతివాదులు నెం. 1 నుంచి 3 వరకు : స్టాంప్స్ మరియు రిజిస్ట్రేషన్ యొక్క ప్రభుత్వ సహాయ న్యాయవాది

సూచించబడిన కేసులు:

1. 1999 SCC Online AP 435:(1999) 3AP LJ 204:(1999) 6 ALD144:(1999)6 ALT 599

ఉత్తర్వు:

ఈ క్రింది ఉపశమనం కోరుతూ ఈ రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది:

"277.78 చదరపు గజాలు లేదా 232.22 చదరపు మీటర్లకు సమానమైన ప్లాట్ నెం.617 లో ఇంటి నెం. 6-100/12/A యొక్క రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు డాక్యుమెం టును నమోదు చేయడానికి నిరాకరించినందుకు 3వ ప్రతివాది యొక్క చర్యను ప్రకటించడం, రంగా రెడ్డి జిల్లా, శంషాబాద్ మండలం, నార్కోడా గ్రామం మరియు గ్రామపంచాయత్ వద్ద ఉన్న సర్వే నెం. 409 మరియు 413/5లో ACC రూఫ్‌తో కప్పబడిన 100 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో నిర్మించిన భవనం చట్టవిరుద్ధం అని మరియు పైన పేర్కొన్న సంబంధిత ఆస్తి కొరకు పిటిషన రు సమర్పించిన డాక్యుమెంట్ ని రిజిస్టర్ చేయమని 3వ ప్రతివాదిని ఆదేశించాలి."

2. పిటిషనరు సంబంధిత ఆస్తి యొక్క సంపూర్ణ యజమాని మరియు శాంతియుత స్వాధీనము కలవాడని, గృహ అవసరాలు మరియు డబ్బు అవసరం కారణంగా , పిటిషనరు సంబంధిత ఆస్తిని విక్రయించాలని అనుకుంటున్నారని పిటిషనరు తరపు న్యాయవాది వాదించారు , దీనికి సంబంధించి పిటిషనరు మూడవ పక్షానికి అనుకూలంగా రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ప్రతివాది నెం.3 ముందు విక్రయ పత్రాన్ని సమర్పించారు, అయితే, ప్రతివాది నెం.3 ఎటువంటి కారణం చెప్పకుండా రిజిస్ట్రేషన్ కోసం పత్రాలను స్వీకరించడానికి నిరాకరించారు. సంబంధిత పత్రాలను స్వీకరించడం , రిజిస్టర్ చేయడం మరియు విడుదల చేయడం ప్రతివాది నెం.3 యొక్క బాధ్యత అని మరియు ప్రతివాది నెం.3

సంబంధిత పత్రాలను నమోదు చేయనట్లయితే , ప్రతివాది నెం.3 తిరస్కరించడానికి కారణాలను పేర్కొనాల్సి ఉంటుందని న్యాయవాది పేర్కొన్నారు.

3. దీనికి విరుద్ధంగా , స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ కోసం పిటిషనరు ఎన్నడూ రిజిస్టర్ అథారిటీ కార్యాలయం ముందు సంప్రదించలేదని మరియు ప్రతివాది నెం.3 , తేది 09.02.2024 ద్వారా సమర్పించిన సూచనలను ఉంచారని, స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ తరపున అసిస్టెంట్ గవర్నమెంట్ ప్లీడర్ సమర్పించారు, ఇది ఇలా ఉంది:

> *"పత్రాలను ప్రజలు రిజిస్ట్రేషన్ కోసం సమర్పించినప్పుడు , అంగీకరించడానికి ఆయన కార్యాలయం మౌఖికంగా నిరాకరించడం లేదని సమర్పించారు. పత్రం రిజిస్ట్రేషన్ కోసం అనుమతించబడుతుందని , పెండింగ్‌లో ఉంచబడుతుందని మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908లోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా ఉంటే నమోదు చేయబడుతుందని, లేనిపక్షంలో తిరస్కరించనున్నట్లు వారికి తెలియజేశారు.*
>
> *రిజిస్టర్ కార్యాలయం ముందు పక్షాలు పత్రములు సమర్పించే వరకు , తిరస్కరించడానికి గల కారణాన్ని ఈ కార్యాలయం తెలియజేయజాలదని పేర్కొంది. అందువల్ల, చట్టం ప్రకారం ఈ కార్యాలయం తగిన చర్యలు తీసుకునేందుకు వీలుగా రిజిస్ట్రేషన్ కోసం పత్రాలను సమర్పించమని పక్షాలకు తెలియజేయవచ్చు."*

4. స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు అసిస్టెంట్ గవర్నమెంట్ ప్లీడర్ నిష్పాక్షికంగా చెప్పిన ప్రకారం, ఒకవేళ పిటిషనరు సంబంధిత ఆస్తి రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు ప్రతివాది అథారిటీని సంప్రదిస్తే , ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ , 1908 మరియు ఇండియన్ స్టాంప్స్ యాక్ట్ , 1899 యొక్క నిబంధనలకు లోబడి పిటిషనరు యొక్క సంబంధిత పత్రాలను ప్రతివాది అథారిటీ స్వీకరిస్తుంద ని మరియు ప్రక్రియ మొదలవుతుంది అని లేదా లేకపోతే రిజిస్టర్ అథారిటీ ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ , 1908 యొక్క సెక్షన్ 71ను అనుసరించడం ద్వారా తిరస్కరణ ఉత్తర్వులను జారీ చేస్తుంది.

5. ఈ దశలో , పిటిషనరు తరపు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ , సంబంధిత పత్రాలు నమోదు కోసం మరోసారి రిజిస్టర్ అథారిటీని సంప్రదించడానికి పిటిషనర్ కు అవకాశం ఇవ్వాలని , పిటిషనర్ దాఖలా చేసిన సంబంధిత పత్రాలను స్వీకరించడానికి , నమోదు చేయడానికి మరియు విడుదల చేయడానికి లేదా భారత రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908లోని సెక్షన్ 71 ను అనుసరించి కారణం తెలుపుతూ తిరస్కరించడానికి, ప్రతివాది అయిన రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీని ఆదేశించమని మనవి చేసినారు.

6. ఇరు పక్షాల వాదనలు విన్నా ను.

7. ఇలాంటి పరిస్థితులలో , దేవర్నేని లింగారావు వర్సెస్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ , పెద్దపల్లి [1999 SCC ఆన్‌లైన్ AP 435:(1999) 3 AP LJ 204:(1999) 6 ALD144:(1999)6 ALT 599] కేసులో ఈ కోర్టు ఒక వివరణాత్మక ఉత్తర్వును జారీ చేసింది , దీనిలో పేరా నెం.5 నుండి 9 వరకు ఇక్కడ పొందుపరచబడ్డాయి:

5. నా దృష్టిలో , పైన పేర్కొన్న అసిస్టెంట్ గవర్నమెంట్ ప్లీడర్ యొక్క సమర్పణ బాగా ఉపయోగపడింది. రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ప్రతివాదికి విక్రయ పత్రాలు సమర్పించామని, పిటిషనర్లు తమ వాదనకు మద్దతుగా, ఎటువంటి పత్రాల యొక్క రుజువులను సమర్పించలేదు, కానీ, అతను దానిని నమోదు చేయడానికి నిరాకరించాడు. వారు ప్రతివాదిని సంప్రదించిన తేదీని కూడా పేర్కొనలేకపోయారు. అందువల్ల , వారి వాంగ్మూలములను అంగీకరించడం కష్టం , మరీ ముఖ్యంగా, ప్రతివాది తన కౌంటర్లో ఆ వాంగ్మూలమును నిర్దిష్టంగా తిరస్కరించినప్పుడు. ఈ సందర్భంలో, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 లోని సెక్షన్ 71 (సంక్షిప్తంగా "చట్టం") ప్రకారం సబ్-రిజిస్ట్రార్ తన తిరస్కరణకు కారణాలను నమోదు చేయాల్సి ఉంటుందని గమనించడం సముచితం. ఆ సెక్షన్ ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

"సెక్షన్ 71, నమోదు చేయడానికి రిజిస్టర్ చేయడానికి నిరాకరించడానికి కారణాలు.

(1) ప్రతి సబ్-రిజిస్ట్రార్ ఒక పత్రాన్ని నమోదు చేయడానికి నిరాకరిస్తాడు , దానికి సంబంధించిన ఆస్తి తన సబ్-జిల్లా పరిధిలో లేదు అనే కారణంతో తప్ప , తిరస్కరణ ఆర్డర్‌ను ఇవ్వాలి మరియు అలాంటి ఆర్డర్‌కు తన కారణాలను తన బుక్ నంబర్ 2లో నమోదు చేయాలి, మరియు పత్రంలో నమోదు నిరాకరించిన పదాలను ఆమోదించండి ; మరియు,పత్రం కింద అమలు చేస్తున్న లేదా క్లెయిమ్ చేసే ఏ వ్యక్తి చేసిన దరఖాస్తుపై , చెల్లింపు మరియు అనవసరమైన ఆలస్యం లేకుండా , నమోదు చేయబడిన కారణాల కాపీని అతనికి ఇవ్వాలి.

(2) ఇకపై ఉన్న నిబంధనల ప్రకారం , పత్రాన్ని రిజిస్టర్ చేయమని నిర్దేశిస్తే తప్ప , ఆమోదించబడిన పత్రాన్ని రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ఏ రిజిస్టర్ అధికారి అంగీకరించరు.

6. పై నిబంధనను పరిశీలిస్తే, సబ్-రిజిస్ట్రార్ తన సబ్-డిస్ట్రిక్ట్ పరిధిలో లేదనే కారణంతో, రిజిస్ట్రేషన్ నిరాకరించినప్పుడల్లా ఆ ఉత్తర్వు జారీ చేసి , ఆ ఉత్తర్వుకు గల కారణాలను పుస్తకం నెం. 2లో నమోదు చేయాల్సి ఉంటుందని స్పష్టమవుతోంది. పత్రాన్ని సమర్పించే వ్యక్తి దరఖాస్తు చేసుకుంటే , అతను చెల్లింపు మరియు అనవసరమైన జాప్యం లేకుండా, అతను నమోదు చేసిన కారణాల కాపీని కూడా అందించాలి.

7. తిరస్కరించడానికి గల కారణాల కాపీని కోరుతూ , ఇక్కడ పిటిషనర్లు ఎలాంటి దరఖాస్తు చేయలేదని అంగీకరించారు. ఈ పరిస్థితులలో , ప్రతివాది విక్రయ పత్రాలను నమోదు చేయడానికి నిరాకరించాడని అంచనా వేయడం కష్టం. అయితే , పిటిషనర్ల తరపు న్యాయవాది శ్రీ ఐ.ఆగారెడ్డి – ఎస్.నాగిరెడ్డి వర్సెస్ జాయింట్ సబ్-రిజిస్ట్రార్ , రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్స్ , తిరుపతి,1999(4) ALD81:1999(4)ALT556 కేసులో ఈ కోర్టుకు చెందిన సింగిల్ జడ్జి ఇచ్చిన తీర్పును ఆధారం చేసుకుని పిటిషనర్లు ఈ న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించారనే ది వాస్తవం , ప్రతివాది తిరస్కరణను అంచనా వేయడానికి సరిపోతుందని గట్టిగా వాదించారు. పిటిషనర్లు మొదట ప్రతివాదిని సంప్రదించకుండా, నేరుగా ఈ కోర్టును ఆశ్రయించేవారు కాదని ఆయన తన వాదనలో పేర్కొన్నారు. పిటిషనర్లు ప్రతివాదిని సంప్రదించి రిజిస్ట్రేషన్ కోసం పత్రాలను సమర్పించినట్లు ఎటువంటి డాక్యుమెంటరీ ఆధారాలు లేనందున , నేను ఈ వాదనను అంగీకరించలేను. పిటిషనర్లు ఈ హైకోర్టును ఆశ్రయించినంత మాత్రాన , ప్రతివాది తిరస్కరణకు గు రి అయినారు అని భావించడానికి సరిపోదు. అంతేకాకుండా, చట్టంలోని సెక్షన్ 71 ప్రకారం కనీసం దరఖాస్తు కూడా చేసుకోని వారి ప్రవర్తన , అలాంటి నిర్ధారణను అంగీకరించదు . ఎస్.నాగిరెడ్డి కేసులో (పైన పేర్కొన్న) ఇచ్చిన తీర్పు పిటిషనర్లకు ఎలాంటి మద్దతు ఇవ్వదు. ఆ తీర్పులో సింగిల్ జడ్జి ఏ సూత్రాన్ని నిర్దేశించలేదు. ఆ కేసులోని వాస్తవాలు , పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకున్న న్యాయమూర్తి, అందుకు నిరాకరించి , కొన్ని ఆదేశాలు జారీ చేశారు. ఈ కేసులో వాస్తవాలు భిన్నంగా ఉన్నాయి. ఇక్కడ పిటిషనర్లు ప్రతివాదిని సంప్రదించిన తేదీని కూడా చెప్పలేకపోయారు. చట్టంలోని సెక్షన్ 71ను సింగిల్ జడ్జి దృష్టికి తీసుకురాలేదు. కొన్ని మినహాయింపులకు లోబడి , సుప్రతిష్ఠితమైన నియమం ఏమిటంటే , మాండమస్ కోసం దరఖాస్తుదారుడు తన కర్తవ్యాన్ని నిర్వర్తించమని సంబంధిత అధికారిని కోరుతూ వత్తిడి చేశాడని మరియు ఈ గౌరవప్రదమైన నియమాన్ని వర్తింపజేయడం లో నేరుగా లేదా తన ప్రవర్తన ద్వారా తిరస్కరించబడిందని , రుజువు ద్వారా చూపించాలి , సరస్వతి ఇండస్ట్రియల్ సిండికేట్ లిమిటెడ్ Etc., వెర్సస్ యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా (1974)2 SCC 630: AIR 1975 SC 460, (నివేదికలోని పేరా 24 వద్ద) ఈ విధంగా పేర్కొంది:

> "........ఆర్టికల్ 226 ప్రకారం , హైకోర్టు అధికారాలు ఆంగ్లేయ వృత్తిలో విశిష్టాధికార రిట్లకు సంబంధించిన ప్రొసీడింగ్స్ , ఏ పరిమితులకు లోబడి ఉండాలి అనే పరిమితులకు, ఖచ్చితంగా పరిమితం కావు.
>
> ఏది ఏమైనప్పటికీ , తప్పనిసరి విధిని నిర్వర్తించడంలో వైఫల్యం లేనప్పుడు , మాండమస్ స్వభావంలో ఎలాంటి రిట్ లేదా ఉత్తర్వు జారీ చేయబడదని బాగా గుర్తించబడిన నియమం, ఈ దేశంలో కూడా వర్తిస్తుంది. తప్పనిసరి విధులను ఉల్లంఘించినట్లు ఆరోపణలు వచ్చిన సందర్భాల్లో కూడా , కొన్ని మినహాయింపులకు లోబడి, ఇంగ్లాండులో మాండమస్ రిట్ అడిగినప్పుడు , మేము వర్తింపజేసే సాధారణ నియమాన్ని హాల్స్బరీ యొక్క లాస్ ఆఫ్ ఇంగ్లాండ్ (3 వ ఎడిషన్ , సంపుటి 13 , పుట.106) లో పేర్కొన్నట్లు చెప్పవచ్చు:

'సాధారణ నియమం ప్రకారం, ఫిర్యాదు చేసిన వారు, అతను ఏమి చేయాలో తెలిస్తే తప్ప ఉత్తర్వు మంజూరు చేయబడదు , తద్వారా అతను కట్టుబడి ఉండాలా వద్దా అని ఆలోచించే మార్గాలను కలిగి ఉంటాడు మరియు దానిని సాక్ష్యం ద్వారా చూపించాలి. మాండమస్‌ని కోరుతున్న పక్షం అమలు చేయాలని కోరుతున్న దాని గురించి ఒత్తిడి స్పష్టముగా ఉంది మరియు ఆ ఒత్తిడి తిరస్కరణతో నెరవేరింది".

8. పైన పేర్కొన్న వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితుల నుండి , పిటిషనర్లు, వారు ప్రతివాదికి దాఖలా పరచిన అభ్యర్థన చూపించలేకపోయారు మరియు చూపించలేదు మరియు అది తిరస్కరణకు గురైందని స్ప ష్టంగా ఋజువు లేదు . అందువల్ల , పిటిషనర్లు తమ కొనుగోలుదారులకు వ్రాసి ఇవ్వదలచిన విక్రయ పత్రాలను నమోదు చేయాలని కోరిన డిక్లరేషన్ లేదా పర్యవసాన ఆదేశాలను జారీ చేయడం సాధ్యం కా లేదు. డి.రత్నసుందరీదేవి వర్సెస్ కమిషనర్ ఆఫ్ అర్బన్ ల్యాండ్ సీలింగ్ ,1993(2)ALT 428 కేసులో ఈ కోర్టు ధర్మాసనం ఇచ్చిన తీర్పుతో, నా ఈ అభిప్రాయానికి పూర్తి మద్దతు లభిస్తోంది.

9. పైన పేర్కొన్న కారణాల వల్ల , రిట్ పిటిషన్లు విఫలమవుతాయి మరియు తదనుగుణంగా కొట్టివేయబడతాయి, కానీ ఖర్చులు లేకుండా ఉంటాయి. అయితే , పిటిషనర్లు రిజిస్ట్రేషన్ కోసం విక్రయ పత్రాలను ప్రతివాది ముందు సమర్పించడానికి ఈ ఉత్తర్వు అడ్డంకి కాదు. అటువంటి సందర్భంలో, ప్రతివాది చట్టం యొక్క 11 వ భాగంలో పేర్కొన్న తన చట్టబద్ధమైన విధులను తక్షణమే నిర్వర్తిస్తాడని మరియు విక్రయ పత్రాల యొక్క రిజిస్టర్ ను పరిగణనలోకి తీసుకుంటాడని, నేను ఖచ్చితంగా అనుకుంటున్నాను. ఒకవేళ రిజిస్ట్రేషన్ తిరస్కరణకు గురైతే , పిటిషనర్లు దాని కోసం దరఖాస్తు చేసుకుంటే , చట్టంలోని సెక్షన్ 71 నిర్దేశించిన కారణాలను నమోదు చేసి, దాని కాపీని తప్పకుండా సమర్పిస్తారని నేను ఖచ్చితంగా నమ్ముతున్నాను.

8. కేసు యొక్క పై వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితుల దృష్ట్యా మరియు ఈ కోర్టు ఇచ్చిన న్యాయపరమైన తీర్పు (పైన పేర్కొన్న) మరియు స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ప్రభుత్వ సహాయ న్యాయవాది సమర్పించిన సమర్పణపై ఆధారపడి , రిజిస్ట్రేషన్ కోసం సంబందిత పత్రాలను రిజిస్టర్ అథారిటీ ముందు సమర్పించడానికి పిటిషనరుకు స్వేచ్ఛ ఇవ్వడం సముచితమని ఈ కోర్టు భావిస్తుంది. అటువంటి సందర్భంలో, రిజిస్టర్ అథారిటీ చట్టం యొక్క 11 వ భాగంలో పేర్కొన్న తన చట్టబద్ధమైన విధులను వెంటనే నిర్వర్తించాలని మరియు పిటిషనరు భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం , 1908 మరియు భారతీయ స్టాంపుల చట్టం , 1899 యొక్క నిబంధనలకు లోబడి సంబందిత పత్రాల నమోదును పరిగణనలోకి తీసుకోవాలని ఆదేశించింది. ఏదేమైనప్పటికీ , పేర్కొన్న సంబందిత పత్రాలను ఏవైనా కారణాల వల్ల నమోదు చేయలేకపోతే , రిజిస్టరింగ్ అథారిటీ భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908లోని సెక్షన్ 71ని అనుసరించడం ద్వారా కారణాలను నమోదు చేస్తూ మరియు పిటిషనరుకు అదే విషయాన్ని తెలియజేయాలి.

9. దీని ప్రకారం , పై ఆదేశాలతో ఈ రిట్ పిటిషన్ ను పరిష్కరించబ డింది. ఇతర దరఖాస్తులు , ఏవైనా పెండింగులో ఉంటే, అవి ముగించివేయబడ్డాయి. ఖర్చులకు సంబంధించి ఉత్తర్వు లేదు.