నివేదించదగినది

భారతదేశ సర్వోన్నత న్యాయస్థానం

సివిల్ అప్పీలేట్ అధికార పరిధి

ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ (సివిల్) నెం.11286/2021

పి. సత్యనారాయణ ..... **పిటిషనర్ (లు)**

వర్సెస్

నంద్యాల రామ కృష్ణ రెడ్డి ..... **ప్రతివాది (లు)**

తీర్పు

వి. రామసుబ్రమణియన్, న్యాయమూర్తి

1. (i) దావాలో పేర్కొన్న ఆస్తిని స్వాధీనం మరియు ఆనందించడంలో తాను సంపూర్ణ యజమాని అని ప్రకటించడం కోసం; (ii) ఇక్కడ పిటిషనర్కు అనుకూలంగా వ్రాసి ఇవ్వబడిన 24.07.1987 నాటి గిఫ్ట్ సెటిల్మెంట్ డీడ్ శూన్యం మరియు చెల్లదని మరో ప్రకటన కోసం; మరియు (iii) ఇక్కడ పిటిషనర్ తన స్వాధీనం మరియు ఆనందంలో జోక్యం చేసుకోకుండా నిరోధించే శాశ్వత ఉత్తర్వు కోసం. ఇక్కడ ప్రతివాది ఒక దావాను దాఖలు చేశాడు

2. దావా పెండింగ్లో ఉన్నందున, పిటిషనర్ తన శాంతియుత ఆనందం మరియు దావా ఆస్తిని కలిగి ఉండటంలో జోక్యం చేసుకోకుండా నిరోధించే మధ్యంతర ఉత్తర్వు కోసం ప్రతివాది మధ్యంతర దరఖాస్తును కూడా దాఖలు చేశారు. 11.02.2020 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా, విచారణ న్యాయస్థానం నిరోధించే మధ్యంతర ఉత్తర్వు కోసం చేసిన దరఖాస్తును కొట్టివేసింది.

3. ఆ తొలగింపు ఉత్తర్వును సవాలు చేస్తూ, ప్రతివాది సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ XLIII, రూల్ 1 కింద అప్పీల్ దాఖలు చేశారు. 2.06.2021 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా, హైదరాబాద్లోని తెలంగాణ రాష్ట్ర హైకోర్టు అప్పీల్ను అనుమతించింది మరియు దావాను పరిష్కరించే వరకు ప్రతివాదికి అనుకూలంగా మధ్యంతర ఉత్తర్వును మంజూరు చేసింది. దావాలోని ప్రతివాది ప్రస్తుత ప్రత్యేక సెలవు పిటిషన్ తో ముందుకు రావడం ఆ ఉత్తర్వుకు వ్యతిరేకంగా ఉంది.

4. పిటిషనర్ తరపున సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ శ్యామ్ దివాన్ మరియు ప్రతివాది తరపున సీనియర్ న్యాయవాది డి. రామకృష్ణారెడ్డి వాదనలు విన్నాము.

5. దావాలోని షెడ్యూల్ ఆస్తి తెలంగాణ, రంగారెడ్డి జిల్లాలోని, హయాత్ నగర్ రెవెన్యూ మండలం లో, తుర్కయంజల్ గ్రామంలోని సర్వే నెం.272/A లోని గల మొత్తం విస్తీర్ణం ఎ.2.20 గుంటలలోని ఎ.1.00 గుంటల వ్యవసాయ పొడి భూమి. దావాలో ప్రతివాది/వాది కేసు ఇలా ఉందిః

(i) అతను మేకల రామ్ రెడ్డి అనే వ్యక్తి నుండి 09.12.2015 నాటి రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ కింద దావాలోని షెడ్యూల్ ఆస్తిని కొనుగోలు చేసినట్లు;

(ii) మేకల రామ్ రెడ్డి పన్నాల రామ్ రెడ్డి మరియు ఇతరుల నుండి 25.11.2008 నాటి రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ కింద దావాలోని ఆస్తిని కొనుగోలు చేసినట్లు;

(iii) కొనుగోలు చేసిన తరువాత, అతను రెవెన్యూ రికార్డులను తన పేరు మీదకు మార్చుకున్నాడు;

అతని పేరు మీద;

(iv) వాది యొక్క విక్రేత నెం.1159 గల పట్టాను కలిగి ఉన్నాడని మరియు ప్రతివాది స్వయంగా పట్టా No.1464 కింద పట్టాదార్ పాస్ బుక్ ని పొందాడని;

(v) అతను 2016 జనవరిలో దావా లోని ఆస్తిలో ప్రాంగణం గోడ మరియు గది నిర్మాణాన్ని ప్రారంభించినప్పుడు, ప్రతివాది బలవంతంగా జోక్యం చేసుకోవడానికి ప్రయత్నించాడు, 6.01.2016 ప్రతివాది–వాది పోలీసు ఫిర్యాదు చేశాడు;

(vi) పోలీసులు ఎటువంటి చర్య తీసుకోనందున, పిటిషనర్ – ప్రతివాది 08.01.2016 న ఘటనా స్థలానికి వచ్చి ప్రాంగణం గోడను కూల్చివేయడానికి ప్రయత్నించాడు;

(vi) ప్రతివాది – వాది చేత ప్రాంగణం గోడ నిర్మాణాన్ని అంగీకరిస్తూ, పిటిషనర్– ప్రతివాది కూడా పోలీసులకు ఫిర్యాదు చేసినట్లు;

(v) అతను పోలీసు కంప్లైంట్ను పరిశీలించినప్పుడు, పిటిషనర్– ప్రతివాది 24.07.1987 నాటి గిఫ్ట్ సెటిల్మెంట్ డీడ్ కారణంగా హక్కును కోరుతున్నాడని అతనికి తెలిసింది;

(vi) అయితే, తహసీల్దార్ కార్యాలయంతో చేసిన విచారణలు పిటిషనర్ ప్రతివాది స్వాధీనం చేసుకున్నది సర్వే No.272/A A లోని భూమి అని, సర్వే No.272/A కాదని సూచించాయి; మరియు

(vii) అందువల్ల, అతను దావా వేయవలసి వచ్చింది.

6. లిఖితపూర్వక వివరణ (రిట్టెన్ స్టేట్మెంట్) లో, పిటిషనర్ – ప్రతివాది ఇలా పేర్కొన్నాడుః

(i) ప్రతివాది – వాది యొక్క విక్రేత ఇంతకుముందు శాశ్వత నిషేధాజ్ఞ డిక్రీని కోరుతూ O. S. No.603/2015 దావా వేశాడని;

(ii) పైన పేర్కొన్న దావాలో మధ్యంతర ఉత్తర్వు కోసం ధాఖలు చేసిన దరఖాస్తు 11.08.2015 న కొట్టివేయబడింది;

(iii) ఆ తరువాత, ప్రతివాది – వాది యొక్క విక్రేత 9.12.2015 నాటి రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ కింద ఆస్తిని వాదికి విక్రయించాడు;

(iv) అటువంటి అమ్మకం తరువాత, ప్రతివాది – వాది యొక్క విక్రేత తేదీ 2.03.2016 న తన దావా ను నాట్ ప్రెస్ క్రింద ఉపసంహరించుకున్నాడు;

(v) పిటిషనర్ ప్రతివాది కి తేదీ 24.07.1987 ఒక గిఫ్ట్ సెటిల్మెంట్ డీడ్ కింద దావా లోని షెడ్యూల్ ఆస్తి వచ్చింది

(vi) అందువల్ల, అన్ని తదుపరి అమ్మకపు లావాదేవీలు చెల్లుబాటు కావు;

(vii) రెవెన్యూ రికార్డులలో ఏదైనా మ్యుటేషన్ మరియు పట్టాదార్ పాస్ బుక్ జారీ చేయడం

వల్ల ఎటువంటి ప్రయోజనం ఉండదు; మరియు

(viii) అందువల్ల, దావా కొట్టివేయబడటానికి అవకాశం ఉంది.

7. తన వాదనను ధృవీకరించడానికి, ప్రతివాది – వాది తనకు అనుకూలంగా రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్, తన విక్రేతకు అనుకూలంగా రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్, తన విక్రేత పేరిట అసలు పట్టాదార్ పాస్ బుక్, తన సొంత పేరుతో అసలు పట్టాదార్ పాస్ బుక్, మ్యుటేషన్ కోసం అసలు ప్రొసీడింగ్స్, వాదికి అనుకూలంగా 2007 నుండి 2015 వరకు పహానీల కాపీలు, సర్వే No.272/AA కు సంబంధించి

ప్రతివాదికి అనుకూలంగా 2015 సంవత్సరానికి పహానీ మరియు పోలీసు ఫిర్యాదుల కాపీలు దాఖలు చేశారు.

8. పిటిషనర్ – ప్రతివాది, తన వంతుగా తనకు అనుకూలంగా 24.07.1987 నాటి గిఫ్ట్ సెటిల్మెంట్ డీడ్, 08.07.1980 నాటి సేల్ డీడ్, తనకు మరియు తన పూర్వీకునికి చెందిన రైతు పాస్ బుక్ ను, ఎన్కంబ్రాన్స్ సర్టిఫికేట్, మునుపటి దావాలో వాది యొక్క దావా కాపీలు మరియు వ్రాతపూర్వక వివరణ, మునుపటి దావాలో నిషేధాజ్ఞ కోసం దరఖాస్తును కొట్టివేసిన ఉత్తర్వు, ఉపసంహరణ తర్వాత మునుపటి దావాను కొట్టివేసిన ఉత్తర్వు మరియు హైకోర్టు ముందు వాది దాఖలు చేసిన క్వాష్ పిటిషన్ కాపీ ధాఖలు చేశారు.

9. నిషేధాజ్ఞ కోసం మధ్యంతర దరఖాస్తును కొట్టివేసిన తరువాత, ప్రతివాది యొక్క విక్రేత దాఖలు చేసిన దావాను ఉపసంహరించుకున్నట్లు కొట్టివేసినందున, పిటిషనర్ – ప్రతివాది దాఖలు చేసిన 08.04.1996 నాటి రెవెన్యూ డివిజన్ ఆఫీసర్ యొక్క ప్రొసీడింగ్స్ పిటిషనర్ యొక్క స్వాధీనం మరియు ఆనందంలో ఉందని చూపించింది కానీ సర్వే No.272 లో భూమి యొక్క ఉపవిభాగాన్ని చూపించడానికి ఏమీ లేనందున, ప్రతివాది – వాది మధ్యంతర నిషేధాజ్ఞ మంజూరు కోసం ఎటువంటి కేసును నిరూపించలేదు అని, విచారణ కోర్టు నిషేధాజ్ఞ కోసం దరఖాస్తును ప్రాథమికంగా కొట్టివేసింది;

10. హైకోర్టు ద్విసభ్య ధర్మాసనం, విచారణ కోర్టు ఉత్తర్వులను తిరిగిమార్చుతు, ఎత్తి చూపింది: **(i)** ప్రతివాది–వాది యొక్క పూర్వీకులకు ఆంధ్రప్రదేశ్ (తెలంగాణ ప్రాంతం) అద్దెదారు మరియు వ్యవసాయ భూముల చట్టం, 1950 లోని సెక్షన్ 38 E కింద తేదీ.16.12.1975 నాడు ఎగ్జిబిట్ పి 21 కింద సర్టిఫికేట్ జారీ చేయబడింది; **(ii)** ప్రతివాది–వాది యొక్క పూర్వీకునికి అనుకూలంగా హక్కు జారీ అయిందని చూపించడానికి ధృవీకరణ పత్రం తగిన రుజువు అని; **(iii)** ఫారం 1 బి (హక్కుల రికార్డు) అయిన పి 17 ప్రకారం, దావా వేసిన తేదీన ప్రతివాది భూమిని స్వాధీనం లో ఉన్నాడని చూపించింది; **(iv)** అందువల్ల, స్వాధీనంలో వ్యక్తికి మధ్యంతర రక్షణ ఉత్తర్వుకు అర్హత ఉంది.

11. పిటిషనర్–ప్రతివాది దాఖలు చేసిన ఎగ్జిబిట్ ఆర్ 6, అది 08.04.1996 న జారీ చేసిన ఆక్యుపెన్సీ రైట్ సర్టిఫికేట్, నమ్మదగనిది అని హైకోర్టు గుర్తించింది ఎందుకంటే ప్రతివాది–పిటిషనర్ పేరిట ఉన్న పూర్వీకునికి ఇప్పటికే పైన పేర్కొన్న చట్టము యొక్క సెక్షన్ 38E కింద 16.12.1975 న సర్టిఫికేట్ జారీ చేయబడింది. 16.12.1975 న ప్రతివాది పిటిషనర్ యొక్క పూర్వీకులకు అనుకూలంగా చట్టం యొక్క సెక్షన్ 38 ఇ కింద సర్టిఫికేట్ జారీ చేసిన తరువాత, 08.07.1980 నాటి

అమ్మకపు దస్తావేజు ప్రకారం, హక్కును కోరుతున్న ప్రతివాది గోపమ్మ యాదయ్య అనే వ్యక్తి హక్కును పొందలేడని హైకోర్టు ఎత్తి చూపింది.

12. ప్రతివాది–వాది యొక్క విక్రేత దాఖలు చేసిన ముందస్తు దావాకు సంబంధించినంతవరకు, ఇది శాశ్వత నిషేధాజ్ఞకు సంబంధించిన దావా మాత్రమే అని మరియు స్వాధీనానికి సంబంధించిన ఏ నిర్ధారణను నమోదు చేయకుండా నిషేధాజ్ఞ కోసం దరఖాస్తును కొట్టివేయడం వల్ల ఎటువంటి ఫలితం లేదని హైకోర్టు ఎత్తి చూపింది. హైకోర్టు వివాదాస్పద ఉత్తర్వులోని సంబంధిత భాగం ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

> "52. తేదీ 11.08.2015 రోజున O.S. నెం. 603/2015 (Ex.R10) లోని I.A. నెం510/2015 లో జారీచేసిన ఉత్తర్వును తప్పుగా చదివినట్లు తెలుస్తుంది. పైన పేర్కొన్న ఉత్తర్వులో, రంగారెడ్డి జిల్లా ప్రిన్సిపల్ సీనియర్ సివిల్ జడ్జి కేవలం అప్పీలుదారు విక్రేత దాఖలు చేసిన ఛాయాచిత్రాలు భూమి ఎటువంటి నిర్మాణం లేకుండా బహిరంగ భూమి అని మరియు ప్రతివాది యొక్క ఆస్తి కూడా అలాగే ఉంది, మరియు గాలి మరియు కాంతి యొక్క సులభతర హక్కులు సూచించే హక్కులు, మరియు అప్పీలుదారు యొక్క విక్రేత సూచించిన కాలానికి పేర్కొన్న హక్కులను పొందినట్లు నిరూపించాలి. అప్పీలుదారు యొక్క విక్రేత స్వాధీనం మరియు ఆనందంలో లేకపోవడం గురించి అందులో ప్రస్తావించబడలేదు. ట్రయల్ కోర్టు నమోదు చేసిన పైన పేర్కొన్న నిర్ధారణ కూడా ఎకరాలు 2.00 గుంటలు చుట్టూ కాంపౌండ్ గోడను నిర్మించానన్న ప్రతివాది వాదనకు విరుద్ధంగా ఉంది. O.S.నెం.603/2015 లో దాఖలు చేసిన వ్రాతపూర్వక ప్రకటనలో పేరా నెం.4 లో పేర్కొన్న విధంగా భూమి అతడు కలిగి ఉన్నాడు."

13. హైకోర్టు వాస్తవాన్ని గమనించింది ఏమిటంటే 2003–2004 సంవత్సరానికి పహానీ అయిన ఎగ్జిబిట్ P22 కింద, సర్వే నెం. 272 లో భూమిని సర్వే నెం. 272/A మరియు 272/AA విభజించారు మరియు సర్వే నెం. 272/A కు సంబంధించి అన్ని తదుపరి సంవత్సరాల పహానీలు ప్రతివాది–వాది యొక్క పూర్వీకుల హక్కుకు అనుకూలంగా ఉన్నాయి. ఈ ఫలితాల ఆధారంగా, హైకోర్టు ట్రయల్ కోర్టు ఉత్తర్వులను తిరిగి మార్చింది మరియు ప్రతివాది–వాది కి అనుకూలంగా

మధ్యంతర నిషేధాజ్ఞను మంజూరు చేసింది. అందువల్ల, రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 136 ప్రకారం ఈ కేసులో జోక్యం అవసరం అని మేము భావించడం లేదు.

14. 2.08.2021 న పైన పేర్కొన్న ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్లో ఈ కోర్టు నోటీసును ఆదేశించిన సమయంలో, ప్రతివాది–వాది యొక్క విక్రేత ముందస్తు దావాను ఉపసంహరించుకోవడం ప్రస్తుత దావాలో మధ్యంతర నిషేధాజ్ఞ కోసం చేసిన అభ్యర్థనపై తీవ్రమైన ప్రభావం చూపుతుందనే వాదనతో ఈ కోర్టు ప్రభావితమైంది. అందువల్ల, ఈ కోర్టు 2.08.2021 న నోటీసును ఆదేశిస్తూ ఈ క్రింది విధంగా నమోదు చేసింది:

> "వాది యొక్క పూర్వీకులు సర్వే నెం. 272 లో 2 ఎకరాల విస్తీర్ణంలో లోని 1 ఎకర భూమికి సంబంధించి శాశ్వత నిషేధాజ్ఞను కోరుతూ O.S. నెం.603/2015 ను ధాఖలు చేశారు. ఆ దావా 02.03.2016 న నాట్ ప్రేస్సెడ్ గా కొట్టివేయబడింది. వాది 09.12.2015 న సర్వే No.272 లో ఉన్న ఆస్తిని కొనుగోలు చేశారు. భూమిని కొనుగోలు చేసిన తరువాత కొనుగోలుదారు దావా వేశారు, దీనికి సంబంధించి వాది యొక్క పూర్వీకులు దావా ఉపసంహరించుకున్నారు. అందువల్ల, 2 వాది యొక్క దావా సమర్థనీయం కాదు.
>
> నోటిస్, నాలుగు వారాల్లో తిరిగి చేరాలి. ఈలోగా, స్వాధీనానికి సంబంధించి పార్టీలు యథాతథ స్థితిని కొనసాగించాలి."

15. పైన పేర్కొన్న ఉత్తర్వు ఆధారంగా, పిటిషనర్ తరపు సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ శ్యామ్ దివాన్, ప్రతివాది–వాది కొనుగోలుదారు వ్యాజ్యం పెండింగ్ లో ఉంది (పెండెంట్ లైట్) అని మరియు అతని దావా చట్టం ద్వారా నిషేధించబడినప్పుడు, అతనికి అనుకూలంగా మధ్యంతర నిషేధాజ్ఞ ఇవ్వకూడదని వాదించారు.

16. కానీ ఆ వాదన మమ్మల్ని మెప్పించలేదు. ప్రస్తుత దావాను దాఖలు చేసి, నిషేధాజ్ఞను కోరుతూ ప్రతివాది–వాది మార్గంలో మునుపటి విచారణ అడ్డంకి కాదని హైకోర్టు ఎందుకు భావించిందో కారణాలను తెలిపే హైకోర్టు ఉత్తర్వులోని 52వ పేరాను మేము ఇప్పటికే వివరించాము. హైకోర్టు సరిగ్గా గమనించినట్లుగా, మునుపటి దావాలో నిషేధాజ్ఞ కోసం దరఖాస్తును కొట్టివేయడం, ఛాయాచిత్రాలు భూమిని బహిరంగ ఖాళీ భూమిగా చూపించినందున జరిగింది.

17. **తోట శ్రీధర్ రెడ్డి మరియు ఇతరులు వర్సెస్ మండల రాములమ్మ మరియు ఇతరులు** కేసులో, ఈ కోర్టుకు అద్దె చట్టం యొక్క సెక్షన్ 38 ద్వారా ప్రదానం చేయబడిన హక్కులను విస్తృతంగా పరిశీలించే అవకాశం వచ్చింది.

18. ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొన్న నిర్ణయంలోని 48వ పేరా వాస్తవానికి వివాదాస్పద ఉత్తర్వులోని 49వ పేరాలో హైకోర్టు తీసుకున్న అభిప్రాయానికి మద్దతు ఇస్తుంది.

> "ఆక్యుపెన్సీ హక్కుల సర్టిఫికేట్ మంజూరుకు వ్యతిరేకంగా రక్షిత అద్దెదారు దాఖలు చేసిన అప్పీళ్లు మరియు తరువాత ఉపసంహరించుకోవడం పూర్తిగా అసంబద్ధమైనది, ఎందుకంటే అద్దె చట్టం యొక్క సెక్షన్ 38 ఇ ప్రకారం యాజమాన్య ధృవీకరణ పత్రం మంజూరు చేసిన తరువాత, రక్షిత అద్దెదారులు యజమానులుగా పరిగణించబడతారు. ఒకసారి రక్షిత అద్దెదారులు యజమానులుగా పరిగణించబడితే, అద్దె చట్టం యొక్క సెక్షన్ 38 ఇ కింద యాజమాన్య ధృవీకరణ పత్రం మంజూరు చేయడం ద్వారా కొనుగోలుదారులు వారి యాజమాన్యాన్ని ఉపసంహరించుకున్నందున ఎటువంటి ఆక్యుపెన్సీ హక్కుల ధృవీకరణ పత్రం ఉండదు. అటువంటి ధృవీకరణ పత్రం కూడా కొనుగోలుదారులచే వివాదాస్పదంగా లేదు. అందువల్ల, రక్షిత అద్దెదారుల హక్కు పూర్తయింది మరియు యాజమాన్యం నిస్సందేహంగా వారితోనే ఉంటుంది".

19. పైన పేర్కొన్న వాటిని దృష్టిలో ఉంచుకుని, హైకోర్టు యొక్క వివాదాస్పద ఉత్తర్వు రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 136 ప్రకారం ఎటువంటి జోక్యం అవసరం లేదని అని మేము భావిస్తున్నాము. అందువల్ల, ఈ ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ ను కొట్టివేయడం జరిగింది.

(హేమంత్ గుప్తా, న్యాయమూర్తి)

(వి. రామసుబ్రమణియన్, న్యాయమూర్తి)

డిసెంబర్ 16, 2021

న్యూఢిల్లీ.