నివేదించదగినది

భారత అత్యున్నత న్యాయస్థానం

సివిలు అప్పీలు అధికారపరిధి

సివిల్ అప్పీల్ నం.878/ 2009

స్మృతి దెబ్బర్మ (మృతి)

చట్టపరమైన ప్రతినిధి ద్వారా ..... అప్పీలుదారు

VERSUS

ప్రభ రంజన్ డెబ్బర్మ మరియు ఇతరులు ..... ప్రతివాదులు

తీర్పు

సంజీవ్ ఖన్నా, న్యాయమూర్తి.

19.06.1986 న, మహారాణి చంద్రతారా దేవి తరపున న్యాయవాదిగా, స్మృతి దెబ్బర్మ, 'ఖోష్ మహల్'గా పిలవబడే ఆస్తికి మహారాణి చంద్రతారా దేవి యజమాని అని ప్రకటించాలని ప్రార్థిస్తూ హక్కు దావానెం. 66/1986 ను దాఖలు చేశారు , అసలు వాదికి షెడ్యూల్ 'A'లో ఈ క్రింది విధంగా వివరించబడింది:

" పట్టిక- ఎ.

పాత దార్ తాష్కిషి తాలూక్ నం. 178 (ప్రస్తుతం అగర్తలా టౌన్ షీట్ నం. 3), ఖతియన్ నెం. 4882, డాగ్ నంబర్లు. 13142, 13144, 13176/26261 మరియు 13144/51733, సాధారణంగా ఈ భూమిని “ఖోష్‌మహల్” అని పిలుస్తారు, వీటి కొలతలు ఒక కనీ ఐదు గండాలు రెండు కారాలు, మూడు క్రాంతులు మరియు పది ధుర్లు మాత్రమే."

ఇతర ఉపశమనాలలో, దివంగత బిక్రేంద్ర కిశోర్ డెబ్బర్మా **(ఫుట్ నోట్ 1: అలియాస్ "బిదుర్కార్తా")** మరియు అతని న్యాయ ప్రతినిధులు, సివిల్ దావాకు ప్రతివాది సంఖ్య 1 నుండి 7 వరకు ప్రతివాదిగా చేర్చబడిన ఏదైనా బదిలీ / రవాణా చట్టవిరుద్ధం మరియు శూన్యంగా ప్రకటించబడాలి మరియు ప్రతివాదులు మరియు వారి ప్రతినిధులు పట్టిక 'A' ఆస్తిలోకి ప్రవేశించడం, విక్రయించడం లేదా వేరుచేయడం నుండి నిరోధించబడాలి. అదనంగా, అగర్తలాలోని హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ షేర్లు, వ్యాపారం వంటి షెడ్యూల్ 'బి' ఆస్తిపై తనకు హక్కు, అధికారం, ఆసక్తి ఉందని అప్పీలదారు అభ్యర్థించారు.

2. సాక్షుల వాగ్మూలం నమోదు తరువాత, 20.01.1995 నాటి కోర్టు సర్వేయర్ నివేదిక ప్రకారం ప్రదర్శిత పత్రంగా గుర్తించబడింది, ఆర్జీ సవరించబడింది, మరియు పట్టిక 'ఎ'లో పేర్కొన్న భూమిని ప్రత్యామ్నాయం చేసి 2 కనిలు 8 గండాలు 3 కరాలు మరియు 8½ ధుర్లు లకు పెంచారు. ఆర్జీకి 26(A) నుండి 26(D) పేరాగ్రాఫ్‌లు మరియు 27(A) నుండి 27(C) పేరాగ్రాఫ్‌లు జోడించబడ్డాయి. ప్రతివాది నెంబరు 8 నుంచి 12 వరకు, వారి పేరిట ఉన్న హక్కుల రికార్డులను చెల్లుబాటు కాకుండా, పనిచేయనివిగా తొలగించాలని/తొలగించడానికి సర్వే అండ్

సెటిల్మెంట్ అథారిటీని ఆదేశించేలా ఈ నిబంధను సవరించారు. పట్టిక 'ఎ' ఆస్తికి అప్పిలదారు పేరిట హక్కుల రికార్డును జారీ చేసేలా సెటిల్మెంట్ అండ్ ల్యాండ్ రికార్డ్స్, డైరెక్టర్ను ఆదేశించాలని, షెడ్యూల్ 'ఎ' ఆస్తిపై అప్పిలదారు ఆధీనంలో ఉన్నట్లు ధృవీకరించాలని అభ్యర్థించారు.

3. అంతకుముందు, 15.09.1989 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా హక్కు దావాలో 8 నుంచి 12 మందిని ప్రతివాదులుగా చేర్చారు. M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ యొక్క మేనేజింగ్ డైరెక్టర్ ద్వారా అమలు చేయబడిన విక్రయ దస్తావేజుల ద్వారా ఈ ప్రతివాదులు కొంత భూమిని కొనుగోలు చేశారు. 17.07.1985 నాటి ప్రదర్శిత పత్రం-ఇగా గుర్తింపు చేయబడిన ప్రతివాది నెం.8 కు అనుకూలంగా విక్రయ దస్తావేజు, 19.06.1986 న దాఖలైన దావాకు ముందు ఉంది.

4. మహారాణి చంద్రతారా దేవి దివంగత మహారాజా బీరేంద్ర కిశోర్ డెబ్బర్మా యొక్క ఆరవ భార్య. ఆమెకు ముందుగానే పుట్టిన పిల్లలు లేరు. మహారాణి చంద్రతారా దేవి సాక్షి పెట్టెలోకి ప్రవేశించి

సాక్షిగా సాక్ష్యం చెప్పలేదు. మహారాణి చంద్రతారా దేవి 27.12.1988 న దావా వేసిన వెంటనే గడువు ముగిసింది.

5. 15.10.1985 నాటి మహారాణి చంద్రతారా దేవి యొక్క ప్రదర్శిత పత్రం-4 గా గుర్తించబడిన వీలునామా ప్రకారం పట్టిక 'ఎ' ఆస్తి మరియు ఇతర ఆస్తులను వారసత్వంగా పొందిన మహారాణి చంద్రతారా దేవి యొక్క చట్టపరమైన ప్రతినిధిగా స్మృతి డెబ్బర్మను అప్పీలుదారుగా నియమించారు. వీలునామాను సరిగా పరిశీలన చేయలేదు, మరియు ట్రయల్ కోర్టు ముందు ప్రతివాదులు దీనిని వివాదాస్పదం చేశారు.{స్మృతి దేబ్బర్మా ప్రతిపాదించిన వీలునామాలోని వాస్తవికతను ట్రయల్ కోర్టు అంగీకరించింది. గౌహతి హైకోర్టులో దాఖలైన మొదటి అప్పీలులో ఈ విషయాన్ని సవాలు చేసి అప్పీలుకు అనుమతించినట్లు తెలుస్తోంది, అయితే వీలునామా యొక్క వాస్తవికతను పరిశీలించలేదు}. స్మృతి డెబ్బర్మా ప్రస్తుత అప్పీల్ పెండింగ్ లో ఉన్న సమయంలో గడువు ముగియడంతో, ఇప్పుడు ఆమె న్యాయ ప్రతినిధులు ప్రాతినిధ్యం వహిస్తున్నారు.

6. 23.11.1996 నాటి తీర్పు ద్వారా, సవరించిన పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిపై అప్పీలుదారుకు హక్కు, అధికారం మరియు ఆసక్తి ఉందని, ప్రతివాదులందరినీ ఖాళీ చేసిన తరువాత పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిని

స్వాధీనం చేసుకునే హక్కు అప్పీలుదారుకు ఉందని మరియు అన్ని అడ్డంకులను తొలగించే హక్కు అప్పీలుదారుకు ఉందని పేర్కొంది. అంతేకాక, దివంగత బిదుర్కార్తా మరియు ప్రతివాది సంఖ్య 1 నుండి 7 వరకు చేసిన పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిలోని ఏదైనా భాగాన్ని బదిలీ చేయడం మరియు/లేదా రవాణా చేయడం చట్టవిరుద్ధం మరియు చెల్లదు. M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ లేదా ప్రతివాది నంబర్లు 8 నుంచి 12 వరకు పేర్లను తొలగించడం ద్వారా సబ్ రిజిస్ట్రార్, మున్సిపల్ హోల్డింగ్స్ కార్యాలయ రికార్డుల్లో దిద్దుబాటు చేయాలని, పట్టిక 'ఎ' ఆస్తికి సంబంధించిన అన్ని రికార్డుల్లో అప్పిలదారు పేరును నమోదు చేయాలని ఆదేశాలు జారీ చేశారు. ప్రతివాదులు, వారి ప్రతినిధులు మొదలైన వారు పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిలోకి ప్రవేశించకుండా మరియు దానిపై అప్పీలుదారు యొక్క శాంతియుత స్వాధీనానికి ఎటువంటి ఏదైనా రకమైన అలజడిని సృష్టిస్తుంది. సర్వే రిపోర్టు (ప్రదర్శిత పత్రం-1)ను డిక్రీలో భాగం చేయాలని ఆదేశించారు.

7. అయితే, ట్రయల్ కోర్టు అనుమతించలేదని, అందువల్ల పట్టిక 'బి' ఆస్తికి సంబంధించి డిక్రీ కోసం అప్పీలుదారు చేసిన అభ్యర్థనను తిరస్కరించినట్లు భావిస్తున్నారు. పట్టిక 'బి' ఆస్తికి సంబంధించి తన దావాను కొట్టివేస్తూ ట్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును అప్పీలుదారు సవాలు చేయలేదు. ఈ మేరకు ట్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు తుది దశకు చేరుకుంది.

8. పట్టిక 'ఎ' ఆస్తికి సంబంధించి గౌహతి హైకోర్టులో డిక్రీకి వ్యతిరేకంగా అప్పీళ్లకు ప్రతివాదులు మొగ్గు చూపారు, వీటిని 17.05.2006 నాటి ఆక్షేపిత తీర్పు ద్వారా అనుమతించారు. రికార్డుల్లో ఉంచిన సాక్ష్యాలు, పత్రాల ఆధారంగా అప్పిలదారు పట్టిక 'ఎ' ఆస్తికి చట్టబద్ధమైన యాజమాన్యం మరియు హక్కును నిర్ధారించడానికి రుజువు యొక్క భారాన్ని నిర్వర్తించలేకపోయారని ఈ తీర్పులో పేర్కొంది. హైకోర్టు నమోదు చేసిన ఆధారాలు, కారణాలను తర్వాత వివరిస్తాం. 1960 లో అమల్లోకి వచ్చిన త్రిపుర భూమి శిస్తు, భూసంస్కరణల చట్టాన్ని కూడా ఈ తీర్పులో ప్రస్తావిస్తూ పట్టిక 'ఎ' ఆస్తికి సంబంధించి రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి కొన్ని హక్కులు కల్పించి ఉండవచ్చని పేర్కొంది. అయినప్పటికి, ప్రతివాదుల హక్కు, హోదా, ప్రయోజనాలకు సంబంధించిన ప్రశ్నను ప్రకటించాల్సి ఉందని, ప్రతివాదులు తగిన వేదికను ఆశ్రయించవచ్చని హైకోర్టు స్పష్టం చేసింది.

9. మేము ఇప్పుడు గట్టిగా చెప్పిన వాదనలను, ఫిర్యాదుతో సహా, పక్షాల నేతృత్వంలోని సాక్ష్యాలను పరిశీలిస్తాము.

10. PW-1 గా ఉద్వాసనకు గురైన స్మృతి డెబ్బర్మా చేసిన వాదన, 31.10.1951 న మహారాజా బీరేంద్ర కిశోర్ డెబ్బర్మా కుమారుడు మహారాజా దుర్జోయ్ కిశోర్ డెబ్బర్మా బిదుర్కార్తాకు అనుకూలంగా అమలుచేసిన ప్రదర్శిత పత్రం-12 గా గుర్తించబడిన పట్టా పత్రంపై ఆధారపడి ఉంది. తదనంతరం, 25.06.1952 న బిదుర్కార్త పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-12) కింద తనకు ఇచ్చిన హక్కులు మహారాణి చంద్రతారా దేవికి చెందుతాయని అంగీకరిస్తూ ప్రదర్శిత పత్రం-5 గా గుర్తింపు చేయబడిన ఒక ఎక్రానామాను అమలు చేశాడు. ఈ మేరకు, ఎలాంటి వివాదం లేదు.

11. మహారాజా బీర్ బిక్రమ్ కిశోర్ డెబ్బర్మా అమలు చేసిన ఒక చార్టర్, 24.01.1351 త్రిపుర శకం {సంక్షిప్తంగా, "టి.ఇ."} లేదా క్రీ.శ 1941 లో M/s. హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ అనే ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ కంపెనీని విలీనం చేసింది, దాని విలీనం తర్వాత, అగర్తల పట్టణంలో భారీ ఆస్తులను కొనుగోలు చేసింది. M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ విలీనమైన తర్వాత అగర్తలా పట్టణంలో భారీ ఆస్తులను కొనుగోలు చేసింది. ఈ సంస్థలో తాను ప్రధాన వాటాదారులలో ఒకడినని అప్పీలదారు పేర్కొన్నారు. అయితే, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ లో

మహారాణి చంద్రతారా దేవికి వాటా ఉన్నట్లు చూపించడానికి ఎటువంటి సాక్ష్యాలు లేదా ఆధారాలు రికార్డులో లేవు. మహారాణి చంద్రతారా దేవి లీజుకు ఇచ్చిన షెడ్యూల్ 'ఎ' ఆస్తి యొక్క భూమిని తీసుకొని M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ స్థాపించబడిందని ఫిర్యాదు యొక్క పేరా 7 పేర్కొంది. పైన పేర్కొన్నట్లుగా, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ యొక్క షేర్లు మరియు వ్యాపారానికి సంబంధించి డిక్రీ కోసం అప్పీలదారు అభ్యర్థనను ట్రయల్ కోర్టు తిరస్కరించింది, ఈ తీర్పు అప్పీలదారు చేత సవాలు చేయబడలేదు మరియు ఆమోదించబడింది. చాలా కాలం క్రితమే లీజు గడువు ముగిసింది. అమలు తేదీ మరియు లీజు కాలపరిమితి సూచించబడలేదు. లీజు దస్తావేజు లేదా వదులుకునే పత్రం ఏదీ రికార్డులో ఉంచబడలేదు మరియు రుజువు చేయబడలేదు. ఏదేమైనా, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిని కలిగి ఉందని ఫిర్యాది అంగీకరించిందని మేము నమోదు చేస్తాము.

12. మహారాణి చంద్రతారా దేవి అనారోగ్యం, వృద్ధాప్యం మరియు మతపరమైన మనస్తత్వం కారణంగా 29.10.1969 న రిజిస్టర్డ్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ద్వారా బిదుర్కర్తాను తన న్యాయవాదిగా నియమించింది, ఎందుకంటే ఆమె ప్రధానంగా వారణాసి, హరిద్వార్ మరియు /

లేదా డెహ్రాడూన్లో నివసిస్తున్నారు. తరువాత, ఆమె 06.03.1970 న ఈ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీని రద్దు చేసి, 12.01.1970 న బిదుర్కార్తా అమలు చేసిన రిజిస్టర్డ్ దానపత్రంను రద్దు చేయడానికి 1972 లో T.S నెం.95/72 అనే సివిల్ దావాను ఏర్పాటు చేసింది, 'రూప్చాయా' సినిమా హాల్ వ్యాపారంలో తన 1/3 వ వంతు వాటాను 'కర్ణకిషోర్ దెబ్బర్మ మరియు సహదేబ్ కిషోర్ దెబ్బర్మలకు బదిలీ చేసింది. 17.06.1983 న దావా వేయబడింది మరియు దానపత్రం రద్దు చేయబడింది. ఈ పేరాగ్రాఫ్ లో పేర్కొన్న వాస్తవాలు వాది ద్వారా స్థాపించబడ్డాయి మరియు రుజువు చేయబడ్డాయి.

13. భారీ నష్టాలు, మరియు నిర్వహణ లోపం కారణంగా M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ యొక్క హోటల్ వ్యాపారం మూతపడిందని ఫిర్యాదు పేర్కొన్నారు. ఆ తరువాత, భూమి మరియు భవనం M/s ఇండియన్ ఎయిర్లైన్స్ కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ కి ఇవ్వబడింది. బిదుర్కార్తా కౌలుదారు నుండి పొందిన అద్దెను మహారాణి చద్రతారా దేవికి పంపేవాడు. అయితే, కాలం గడిచేకొద్దీ, చెల్లింపులు చాలా తక్కువగా మారాయి మరియు చివరికి అవి ఆగిపోయాయి. బిదుర్కర్త ప్రతివాదులతో కలిసి కుమ్మక్కై పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిని, షెడ్యూల్ 'బి' వ్యాపారాన్ని తన భార్య

ప్రతివాది నెం.1 జ్యోతి దేబ్బర్మకు బదలాయించారు. ప్రతివాది నెం.2- ఐఎఎస్ అధికారి, కేంద్ర ప్రభుత్వ ఉద్యోగి అయిన బిదుర్కార్తా కుమారుడు ప్రభా రంజన్ డెబ్బర్మా, పట్టిక 'ఎ' ఆస్తితో సంబంధం లేనప్పటికీ M/s ఇండియన్ ఎయిర్ లైన్స్ కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ నుండి నెలవారీ అద్దె వసూలు చేసేవాడు.

14. 30.06.1986 న M/s ఇండియన్ ఎయిర్ లైన్స్ కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ ఈ ఆస్తిని ఖాళీ చేసిందని, సవరణ తరువాత వాది పేర్కొన్నారు. ఆ తర్వాత అప్పీలుదారు తన పనివాళ్లు, ప్రతినిధుల ద్వారా పట్టిక 'ఎ' ప్రాపర్టీని స్వాధీనం చేసుకుని 'M/s స్టార్ గెస్ట్ హౌస్' పేరుతో గెస్ట్ హౌస్ ను ప్రారంభించారు. అయితే ఈ దావా డిఫాల్ట్ గా కొట్టివేయబడింది **{టైటిల్ దావా సంఖ్య 66/1986 ను 28.04.1988 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా డిఫాల్ట్ గా కొట్టివేసింది. టైటిల్ దావా సంఖ్య 66/1986 కొరకు మిస్క్. కేస్ నెం.69/1988 లో అప్పీలుదారు ద్వారా పునరుద్ధరణ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది మరియు 13.07.1989 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా టైటిల్ దావా సంఖ్య 66/1986 పునరుద్ధరించబడింది, ఇది మిస్క్. కేస్ నెం.69/1988 ను కూడా పరిష్కరించింది}**, ప్రతివాదులు దానిని సద్వినియోగం చేసుకుని, అప్పీలుదారును ఖాళీ చేయించి పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకున్నారు. క్రిమినల్ ప్రొసీజర్ కోడ్, 1973 లోని సెక్షన్ 144 ప్రకారం, అప్పీలుదారు అగర్తలా సబ్ డివిజనల్ మేజిస్ట్రేట్ కోర్టులో మిస్కేలానేఔస్ నంబరు 75/86 ద్వారా ప్రక్రియ ప్రారంభించారు, దీని ద్వారా ప్రతివాదులు అప్పీలుదారు

స్వాధీనానికి భంగం కలిగించకుండా నిరోధించారు. అయితే, అగర్తలా సబ్ డివిజనల్ మేజిస్ట్రేట్ 26.08.1986 న జారీ చేసిన ఉత్తర్వుల ప్రకారం ఒక పోలీసు అధికారిని రిసీవర్ గా నియమించారు. అగర్తలా సబ్ డివిజనల్ మేజిస్ట్రేట్ యొక్క ఈ చర్య, చట్టవిరుద్ధం మరియు అనుచితం, ఎందుకంటే అప్పీలుదారు ఇప్పటికే ప్రశ్నార్థకమైన దావా వేశారు.

15. ప్రతివాదులు సంఖ్య 1 నుండి 7 వరకు, తమ లిఖితపూర్వక వాంగ్మూలంలో ప్రదర్శిత పత్రం-ఎగా గుర్తించబడిన పట్టా పత్రంపై ఆధారపడి ఉన్నారు, దీనిని మహారాజా దుర్జోయ్ కిశోర్ దేబ్బర్మా క్రీ.శ.11.10.1358 లేదా 1948 న M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ కు అనుకూలంగా అమలు చేశారు, దీని ద్వారా 3 కనీ 8 గండాలు 3 కరాలు మరియు 16½ ధూర్ల భూమిని 1349 TE నుండి 1369 TE లేదా 1939 AD నుండి 1959 AD వరకు ఇరవై సంవత్సరాల పాటు లీజుకు ఇచ్చారు. తరువాత, పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-ఎ) గురించి ప్రస్తావిస్తాం మరియు ఈ పత్రం యొక్క వాస్తవికతపై వాది ఈ కోర్టు ముందు చేసిన సవాలును కూడా పరిశీలిస్తాము. ఈ పత్రంపై ఆధారపడి, పట్టిక 'ఎ' ప్రాపర్టీ M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ కు చెందినదని లిఖితపూర్వక ప్రకటనలో పేర్కొన్నారు. 25.03.1953 నాటి

ఒప్పందం ప్రకారం, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ మేనేజింగ్ డైరెక్టర్ గా బిదుర్కార్తా, మహారాణి చంద్రతారా దేవికి వ్యాపారం/ఆస్తిని లీజుకు ఇచ్చారు. ఈ లీజును ఆగస్టు 1968 లో రద్దు చేశారు మరియు తరువాత కొత్త ఒప్పందం ద్వారా, వ్యాపారాన్ని ప్రతివాది నెం.2 - బిదుర్కార్తా కుమారుడు ప్రభా రంజన్ డెబ్బర్మాకు లీజుకు ఇచ్చారు. ఇండియన్ ఎయిర్ లైన్స్ కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ ప్రతివాది నెం.2 కు అద్దె చెల్లించడం ప్రారంభించింది. బోర్డు తీర్మానాలతో సహా ఈ లీజు దస్తావేజులు రికార్డుల్లో ఉంచబడవు మరియు నిరూపించబడవు. 1968 నుండి M/s ఇండియన్ ఎయిర్ లైన్స్ కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ ప్రతివాది నెం.2 కు అద్దె చెల్లించిన వాస్తవాన్ని వాది-అప్పీలదారు అంగీకరించారు.

16. అందువలన, ప్రతివాది సంఖ్యలు 1 నుండి 7 వరకు ప్రకారం, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ యొక్క స్వాధీనం మరియు ఆక్రమణలో ఉన్న ఆస్తి, భూమికి విభిన్నంగా మరియు సుస్పష్టంగా ఉంది, ఇది పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-12) యొక్క విషయం, మరియు ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం-5) ప్రకారం ఇది మహారాణి చంద్రతారా దేవికి చెందినది.

17. మేనేజింగ్ డైరెక్టర్, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ నుంచి 17.07.1985 నాటి రిజిస్టర్డ్ విక్రయ పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-ఈ) ద్వారా భూమిని కొనుగోలు చేసినట్లు అంగీకరిస్తూ ప్రతివాది నెం.8 వేర్వేరుగా లిఖితపూర్వక వాంగ్మూలం దాఖలు చేశారు. 8వ నెంబరు ప్రతివాది అప్పీలుదారు దృష్టికి, విజ్ఞత మేరకు ఒక భవనాన్ని నిర్మించాడు. ఆ సమయంలో అప్పీలుదారు అభ్యంతరం వ్యక్తం చేయలేదు లేదా కొనుగోలు చేసిన భూమిపై హక్కు, అధికారం, హక్కు లేదా వడ్డీని కోరలేదు. 16.05.1989 నాటి ప్రదర్శిత పత్రం-ఎఫ్ గా గుర్తింపు చేయబడిన ఖతియాన్ నెంబరు 30912 ద్వారా సర్వే అండ్ సెటిల్ మెంట్ కార్యాలయంలో ప్రతివాది నెంబరు 8 తన పేరును మార్చుకున్నాడు. కొనుగోలు చేసిన ఆస్తిని 8వ నెంబరు ప్రతివాది ఆధీనంలోకి తీసుకున్నారు.

18. పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిపై అప్పీలుదారుకు ఎలాంటి హక్కు, అధికారం, వడ్డీ లేదని ప్రతివాదులు 9 నుంచి 11 వరకు వాదించారు. మేనేజింగ్ డైరెక్టర్, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ నిర్వహించిన కొనుగోలు/విక్రయ పత్రం ఆధారంగా పట్టిక'ఎ' ప్రాపర్టీలోని భాగాలపై హక్కు, అధికారం, వడ్డీని వారు పొందారు. అంతేకాకుండా ప్రభుత్వం నుంచి తమకు అనుకూలంగా ఉన్న

భూముల హక్కుల రికార్డులను పొందారు. ప్రతివాది నెం.11 తన అదనపు లిఖితపూర్వక వాంగ్మూలంలో, ఫిర్యాది యొక్క పట్టిక 'ఎ'లో చేర్చిన ఏదైనా భూమిని లేదా వీలునామా (ప్రదర్శిత పత్రం-4)లో పేర్కొన్న పట్టిక ద్వారా తన ఆధీనంలో లేదా యజమానిగా లేరని పేర్కొన్నారు. ప్రతివాది నెంబరు 11 భార్య ప్రతివాది నెంబరు 1 నుండి ఒక చిన్న భూమిని కొనుగోలు చేసింది, అయితే ఈ భూమి ఫిర్యాది యొక్క పట్టిక 'ఎ' లేదా వీలునామా (ప్రదర్శిత పత్రం -4) లో పేర్కొన్న ప్లాట్ల పరిధిలోకి రాదు. ప్రతివాదులు 9 నుంచి 11 వరకు వీలునామా (ప్రదర్శిత పత్రం -4) యొక్క వాస్తవికతను ప్రశ్నించారు.

19. పైన పేర్కొన్న కథనం, ప్రధానంగా రెండు పరస్పరం అనుసంధానించబడిన సమస్యలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి ఉత్పన్నమవుతుందని వెల్లడిస్తుంది. పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-12), ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం-5) ద్వారా లీజుకు ఇచ్చిన భూముల విభజనకు సంబంధించి మొదటి అంశం, దీని ఆధారంగా స్మృతి దేబ్బర్మా న్యాయవాదిగా, మహారాణి చంద్రతారాదేవి తరఫున హక్కు దావా వేశారు. రెండవ అంశం రుజువు యొక్క భారానికి సంబంధించినది మరియు యాజమాన్య ప్రకటన డిక్రీ కోసం తన హక్కును మరియు పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిని స్వాధీనం

చేసుకునే హక్కును స్థాపించడం ద్వారా అప్పీలదారు భారాన్ని నిర్వర్తించడంలో విజయం సాధించారా?

20. పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-12), ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం-5)లో పేర్కొన్న భూమి గుర్తింపు, పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిపై అప్పీలాదారు తన హక్కును, యాజమాన్యాన్ని నిర్ధారించలేకపోయారని రికార్డుల్లో ఉన్న సాక్ష్యాధారాలు, అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్నప్పుడు పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిని సరిహద్దు మరియు గుర్తించడం అనే అంశాన్ని ఈ తీర్పు సరిగ్గా పరిశీలించింది. ఈ విషయంలో హైకోర్టు ఇచ్చిన కారణాన్ని ప్రస్తావిస్తూ, మనదైన కొన్ని స్వంత కారణాలను జోడిస్తాము.

21. మొదటిది, 31.10.1951 నాటి పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-12) మరియు 25.06.1952 నాటి ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం-5) ఈ ఆస్తిని ఈ క్రింది విధంగా నిర్వచించి సూచిస్తాయి:

“ **పట్టా దస్తావేజు**

xx xx xx

(పట్టిక సరిహద్దులు)

నూతన్ హవేలీ టౌన్, పీజీ, అగర్తల పరిధిలో ఉన్న షీట్ నెం.3 లో నా పేరు మీద తౌజీ నెం.178 లో చేర్చబడిన ఒక కాణి ఐదు గండా రెండు కారా రెండు కర రెండు క్రాంటా టెన్ ధూర్ భూమి నా పేరు మీద టౌజీ నెం.178 లో చేర్చబడింది.

ఉత్తరాన మోగ్రా రోడ్డు ఉంది.

పశ్చిమ దక్షిణం

ఖాస్ 'పతి' పై/మరియు/బై

మహారాజ్ గంజ్ బజార్ కు వెళ్ళే మార్గం ద్వారా తూర్పున

ఈ సరిహద్దు లోపల 246 x 90 అడుగుల భూమి ఉంది, ఇది ఒక కాణి ఐదు గండా రెండు కారా రెండు క్రాంటా టెన్ ధూర్, డాగ్ నెంబరు 3412 లో గుర్తింపు చేయబడిన (ఘ) భాగానికి సమానంగా ఉంటుంది."

xx xx xx

ఏక్రనామ

Xx xx xx

<u>(షెడ్యూల్ ప్రాపర్టీ)</u>

శ్రీ బిక్రేంద్ర కిశోర్ దేబ్ బర్మా పేరిట 100/- (వంద రూపాయలు) వార్షిక ఆదాయంతో 1 కని 5 గండా 2 కారా 2 క్రాంటా 10 ధూర్ భూమితో,

మొత్తంగా సదర్ కలెక్టరేట్ లోని తాష్ఖిషి దార్ తాలూకా హక్కు నెంబరు 178, మహారాజ్ కుమార్ శ్రీలో శ్రీజుతో దుర్జోయ్ కిషోర్ దేబ్ బర్మా పేరిట 'బందోబస్తు' ఇచ్చారు. నూతన్ హవేలీ టౌన్ షీట్ నెం.3 లో సబ్ రిజిస్ట్రార్, అగర్తలా పీజీ, పీఎస్ అగర్తలా కింద రూ.30 వార్షిక జమ ఉంటుంది.

ఉత్తర మోగ్రా రోడ్డుపై

పశ్చిమాన మరియు దక్షిణాన ఖాస్ పటిట్,

తూర్పున మహారాజ్‌గంజ్ బజార్ మార్గం ద్వారా సరిహద్దులుగా ఉంది.

ఈ సరిహద్దు లోపల 1 కని 5 గండా 2 కారా 2 క్రాంటా 10 ధూర్ 206 x 90 అడుగుల భూమి ఉంది, ఇది డాగ్ నెంబరు 3412 యొక్క గుర్తింపు చేయబడిన (ఖా) భాగంలో ఉంది. దాని ఆస్తి విలువ రూ.2500 (రూ.2 వేల 500 మాత్రమే) అని పేర్కొనవచ్చు.

xx xx xx"

పైన పేర్కొన్న వివరణ ఏ నిర్మిత భవనాన్ని, ముఖ్యంగా హోటల్ ఖోష్ మహల్ భవనాన్ని సూచించదు. పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-12), ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం-5) హోటల్ ఖోష్ మహల్ నిర్మించిన స్థలానికి సంబంధించినవి అయితే, ఈ స్థానాన్ని ప్రత్యేకంగా సూచించడం, పేర్కొనడం సహజం.

22. రెండవది, ట్రయల్ కోర్టు ఒక సర్వేయర్ ను నియమించింది, అతను 18.12.1994 న ఇరు పక్షాల సమక్షంలో చేసిన స్థల పరిశీలన ఆధారంగా 20.01.1995 నాటి ప్రదర్శిత పత్రం-1 అని గుర్తింపు చేయబడిన తన నివేదికను ఇచ్చాడు. నివేదికలోని సంబంధిత భాగం ఇలా పేర్కొంది:

"

xx xx xx

C.S. ప్లాట్ నెంబర్లు 13142, 13143, 13144, 13145, 26261 కింద గుర్తించిన భూమి వైశాల్యం 2 కని 8 గండా 3 కరాస్ 8 1/2 ధూర్లు మాత్రమే కాగా, పైన పేర్కొన్న "ఎక్రానామా" లో భూమి వైశాల్యం 1 కని 5 గంధములు 2 కరాస్ 2 క్రాంట్లు మాత్రమే ప్రస్తావించబడింది.

ప్రతివాది యొక్క ప్రదర్శిత పత్రం "ఎ" అంటే 1948 సంవత్సరంలో అప్పటి C.S. ప్లాట్ నెంబరు 3424/P, 2863/P, 2661/P, 3426, 2662/P, 2663/P, 2663 కింద మాత్రమే 3 కనిలు 8 గండాలు 16 1/2 ధూర్ ల భూమి కొరకు సృష్టించబడిన రిజిస్టర్డ్ "పట్టా" గురించి వివరించబడింది:-

ఉత్తరం:- 'స్మృతి మందిర్' దక్షిణ భాగంలో ఫాలో ఖాస్ భూమి.

తూర్పు:- సెంట్రల్ రోడ్.

దక్షిణం:- కుమార్ మహేంద్ర మోహన్ దేబ్ బర్మా హోమ్‌స్టెడ్ ముందు భూమి.

పశ్చిమం:- కుమార్ మహేంద్ర మోహన్ దేబ్ బర్మా యొక్క ప్రక్కనే ఉన్న ఉత్తరం వైపు భూమి.

ప్రతివాది యొక్క ప్రదర్శిత పత్రం "A"లో వివరించిన గుర్తించబడిన సూట్ ల్యాండ్ మరియు/భూమి యొక్క ఉత్తర మరియు తూర్పు సరిహద్దు యొక్క సారూప్యత ఉంది. గుర్తించిన భూమికి ఉత్తరం వైపున ఒకటి లేదా రెండు ప్లాట్ల తరువాత "స్మృతి మందిర్" శిథిలాలు కనిపిస్తాయి. సూట్ భూమికి తూర్పు వైపున సెంట్రల్ రోడ్డు అంటే C.S ప్లాట్ నెంబరు 13142 లో ఉంది. ప్రతివాది యొక్క ప్రదర్శిత పత్రం "ఎ"లో వివరించిన దక్షిణ మరియు పశ్చిమ సరిహద్దులు మరియు సూట్ భూమి యొక్క ప్రస్తుత సరిహద్దులు సరిపోలవు, 1948 నుండి చాలా సంవత్సరాల తరువాత నమోదు హక్కు మరియు భూమి యొక్క ఆకృతిలో పూర్తిగా మార్పు ఉండవచ్చు.

"ఎక్రానామా" ప్రదర్శిత పత్రం నెం.5 లేదా తరువాత అప్పటి మౌజా “నూతన్ హబెలీ” యొక్క C.S ప్లాట్ నంబర్లు 3424/P, 2868/P, 2661/P, 3426/P, 3426/P 2663 లో వివరించిన అప్పటి C.S ప్లాట్ నెంబరు 3412 (P) యొక్క పటం యొక్క సర్టిఫైడ్ కాపీని ప్రతివాది లేదా అప్పిలదారు సమర్పించలేకపోయారని దయచేసి గమనించవచ్చు.

1952 సంవత్సరంలో సృష్టించబడిన "ఎక్రార్నామా"లో పటం యొక్క సర్టిఫైడ్ కాపీ మరియు వివరించబడిన భూమి యొక్క సరిహద్దులలో వ్యత్యాసం లేనప్పుడు, అప్పిలదారు గుర్తించిన భూమి "ఎక్రార్నామా" పరిధిలో ఉన్న భూమి, అంటే వాది యొక్క ప్రదర్శన నెం.5 అని ఎత్తి చూపడం సాధ్యం కాదు.

ఏది ఏమైనప్పటికీ, అప్పిలదారు యొక్క "ఎక్రానామా" లో వివరించిన భూమి యొక్క వైశాల్యం మరియు ప్రస్తుత C.S ప్లాట్ నంబర్ 13144 కింద ఉన్న భూమికి అప్పిలదారు గుర్తించిన భూమిలో దాదాపు సారూప్యత ఉంది. C.S. ప్లాట్ నెంబరు 13144 కింద ఉన్న ప్రాంతం 1 కాణి 3 గంధాలు మాత్రమే. అయితే "ఏక్రానామం" 1 కాణి 5 గంధములు 2 కరస్ 2 క్రాంటలకు మాత్రమే సృష్టించబడింది.

xx xx xx"

సర్వే రిపోర్టు (ప్రదర్శిత పత్రం- 1) అప్పిలదారు కేసుకు మద్దతు ఇస్తుందని, అంగీకరిస్తుందని ట్రయల్ కోర్టు తప్పుగా అభిప్రాయపడింది. చెప్పిన వాదన వాస్తవానికి తప్పు. సర్వే నివేదిక (ప్రదర్శిత పత్రం - I) వాది యొక్క అభ్యర్థన మరియు వివాదానికి వ్యతిరేకంగా ఉందని హైకోర్టు సరైన విధంగా పేర్కొంది. పైన ఉదహరించిన, సర్వే నివేదిక (ప్రదర్శిత పత్రం-1) ప్రకారం, హోటల్ ఖోష్ మహల్ ఉన్న పట్టిక 'ఎ' ఆస్తి యొక్క వివరణ పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-12) మరియు ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం-5) పట్టికలో ఇచ్చిన వివరణకు భిన్నంగా ఉంటుంది.

హోటల్ ఖుష్ మహల్ లిమిటెడ్ కు చెందిన పట్టా (ప్రదర్శిత పత్రం-ఎ)లో భూమి వివరాలు, గుర్తింపు వివరాలు ఇలా ఉన్నాయి.

" పట్టా

(11-10-1358 TE లో అమలు చేయబడింది)

(= 1948 AD)

xx xx xx

స్వతంత్ర త్రిపుర భూభాగంలోని తక్సిషి తాలూకా యొక్క పట్టా, అగర్తలా నూతన్ హవేలీ పట్టణానికి అనుబంధంగా ఉన్న సదర్ సబ్ రిజిస్ట్రీ మరియు పోలీస్ స్టేషన్ కింద, 3 కని 8 గండాస్ 3 కరాస్ 16 1/2 ధూర్ ల భూమిని 8 క్యూబిట్ పొడవు 'నాల్' (గొలుసు) = 12 x 10 ('నల్') లో కొలుస్తారు, హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్‌కు అనుకూలంగా 1349 TE నుండి 1369 TE వరకు 20 (ఇరవై) సంవత్సరాలకు లీజుపై అమలు చేయబడింది.

xx xx xx

<u>భూమి యొక్క వివరణ</u>

నాతున్ హవేలీ టౌన్‌లో ఉన్న భూమి, ఈ క్రింది విధంగా సరిహద్దులుగా ఉంది:-

ఉత్తరాన- స్మృతి-మందిర్‌కు దక్షిణాన 'ఖాస్ ల్యాండ్'.

తూర్పున-సెంట్రల్ రోడ్‌లో

దక్షిణాన- కుమార్ మహేంద్ర మోహన్ దేబ్ బర్మా బహదూర్ నివాసం యొక్క ముందు భాగం

పశ్చిమాన- కుమార్ మహేంద్ర మోహన్ దెబ్బర్మ బహదూర్ యొక్క నివాసం యొక్క ఉత్తర భాగం పైన పేర్కొన్న సరిహద్దులో-

ప్లాట్లు:- 2846 (p), 2668 (p), 3423 (p), 3424 (p), 2863 (p), 2661 (p), 3426, 2662, 2663.

xx xx xx"

23. మూడవదిగా, సర్వే నివేదిక (ప్రదర్శిత పత్రం -1) సమర్పించిన తరువాత, అప్పిలదారు 1995 లో ఫిర్యాదును సవరించాడు మరియు సవరణ తరువాత పట్టిక 'ఎ'లో పేర్కొన్న కొలతలను 1 కని 5 గంధాలు 2 కరాస్, 3 క్రాంటాస్ మరియు 10 ధూర్ ల నుండి 2 కనిస్ 8 గందాస్ 3 కరాస్ మరియు 81/2 ధూర్ లకు పెంచాడు. ఈ సవరణ ఫలితంగా, ఇప్పుడు పట్టిక 'A'లో నమోదు చేయబడిన గణాంకాలు పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం -A)లో పేర్కొన్న కొలతలకు అనుగుణంగా ఉన్నాయి, ఇది M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ కి అనుకూలంగా 1948 లో పట్టా అమలు చేయబడింది. పట్టిక 'ఎ' ఆస్తి అప్పిలాదారు కు చెందుతుందా లేక హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ కు చెందుతుందా అనేది ప్రాథమిక వివాదం కాబట్టి భూమి పరిమాణం ముఖ్యం కాదని ట్రయల్ కోర్టు తన తీర్పులో ఈ వ్యత్యాసాన్ని విస్మరించింది. గతంలో భూమిని కంటి

అంచనా ద్వారా కొలిచేవారని, వాస్తవంగా ఉన్న భూమి పరిమాణం ఎల్లప్పుడూ పరికరంలో రాసిన దానికంటే ఎక్కువగా ఉంటుందని ట్రయల్ కోర్టు వ్యాఖ్యానించింది. 1960 లో త్రిపురలో శాస్త్రీయ సర్వే ప్రారంభమైంది. పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం -ఎ) అనేది భూమి యొక్క కొలత మరియు సరిహద్దులను సూచిస్తుంది, ఇది స్థానం యొక్క దృక్కోణం మరియు సర్వే నివేదిక (ప్రదర్శిత పత్రం -1) లో పేర్కొన్న భూమి యొక్క మొత్తం కొలత రెండింటికీ చాలా భిన్నంగా ఉంటుంది. ట్రయల్ కోర్టు చేసిన ఊహ తప్పు మరియు లోపభూయిష్టమైనది, ఎందుకంటే ప్రశ్నార్థకమైన పత్రాలు అనగా పట్టా యొక్క పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం -ఎ) గతంలోను ఉంది, పట్టా యొక్క పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం -12) మరియు ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం -5) తరువాత అమలు చేయబడ్డాయి. నమోదైన విస్తీర్ణంలో వ్యత్యాసం గణనీయంగా ఉంది. పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం -12), ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం -5)లలో ఈ ప్రాంతాన్ని సరిదిద్దే ప్రయత్నం ఏ సమయంలోనూ జరగలేదు.

24. నాల్గవది, 16.10.1985 న మహారాణి చంద్రతారా దేవి చేత అమలు చేసిన మరియు స్మృతి దేబ్బర్మాచే విశ్వసించబడిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ, ప్రశ్నార్థకమైన భూమిని, ఆమెకు చెందిన భూమిని ఈ క్రింది విధంగా గుర్తించింది:

పట్టిక - 'బి'.

పశ్చిమ త్రిపుర జిల్లాకు సంబంధించిన "ఖోష్ మహల్" అని పిలువబడే భవనం మరియు భూమి అగర్తలా పట్టణంలోని పశ్చిమ అగర్తలా దాగ్ నెంబరు 3412- ఏరియా- 206^{1} X 90^{1} - 1 (ఒకటి) కని 5 (ఐదు) గంధులు 2 (రెండు) కరాస్, 2 (రెండు) క్రాంటాస్ 10 (పది) ధూర్లు; పూర్వపు హోటల్ ఖోష్ మహల్ ఇప్పుడు M/s. ఇండియన్ ఎయిర్ లైన్స్ కార్పొరేషన్, అగర్తలా కార్యాలయం, భూమి దివంగత బిక్రేంద్ర కిశోర్ దేవ్ బర్మా పేరు మీద మహారాణి చంద్రతారా దేబి (ప్రిన్సిపల్) యొక్క బెనాందార్ గా నమోదు చేయబడింది."

నిస్సందేహంగా,మహారాణి చంద్రతారా దేవి ఉదహరించిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీలోని పట్టిక 'బి' 'ఖోష్ మహల్'ను సూచిస్తుంది, కానీ ఇచ్చిన కొలతలో వైశాల్యం చాలా భిన్నంగా ఉంటుంది. పవర్ ఆఫ్ అటార్నీలో పేర్కొన్న ప్రాంతం మరియు స్థానం పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-12) మరియు ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం-5)లో పేర్కొన్న ప్రాంతం మరియు ప్రదేశానికి అనుగుణంగా ఉంటుంది. పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-12), ఎక్రానామా (ప్రదర్శిత పత్రం -5)లో ఆ ప్రాంతాన్ని, ప్రదేశాన్ని తప్పుగా పేర్కొన్నారన్న వాదన ఒక అనంతర ఆలోచన అని, సర్వే రిపోర్టు (ప్రదర్శిత పత్రం-1)లో ఎత్తిచూపిన వ్యత్యాసాలు రికార్డుల్లోకి వచ్చిన తర్వాత ఈ నిర్ణయం తీసుకున్నామని పేర్కొన్నారు.

25. పట్టా పత్రం (ఎగ్జిబిట్-ఎ) కల్పిత పత్రం అని అప్పీలుదారు-వాది తరఫున న్యాయవాది వాదించారు. దీనికి మద్దతుగా, అతను ఈ పత్రంలోని విషయాలను ప్రస్తావించాడు మరియు మరీ ముఖ్యంగా, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ కు ఇచ్చిన లీజు క్రీ.శ 1349 నుండి క్రీ.శ 1369 లేదా క్రీ.శ 1939 నుండి క్రీ.శ 1959 వరకు ఇరవై సంవత్సరాల కాలానికి ఇవ్వబడింది. పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-ఎ) ప్రకారం క్రీ.శ.1351 లేదా క్రీ.శ.1941 నాటి హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ స్థాపించబడిన సంవత్సరంగా పేర్కొనబడింది **{ పట్టా పత్రం (ఎగ్జిబిట్-ఎ) అనువదించిన కాపీ నుంచి ఈ తేదీలను తీసుకున్నాం, అవి సరైనవని భావించాం}**. ఈ వాదన ట్రయల్ కోర్టు లేదా హైకోర్టు ముందు లేవనెత్తబడనందున, అప్పీలుదారు-వాది ఈ పిటిషన్ను లేవనెత్తడానికి అనుమతించకూడదని మేము భావిస్తున్నాము. పట్టా పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-ఎ) అనేది నమోదిత పత్రం/వాయిద్యం. భారతీయ సాక్షి చట్టం, 1872 **{సంక్షిప్తంగా, "సాక్ష్య చట్టం"}**లోని సెక్షన్ 90 ప్రకారం **{సెక్షన్ 90: ముప్పై ఏళ్ల నాటి డాక్యుమెంట్లకు సంబంధించిన ఊహ.- నిర్దిష్ట కేసులో కోర్టు సరైనదిగా భావించే ఏదైనా డాక్యుమెంట్ లేదా ముప్పై సంవత్సరాల నాటిదిగా రుజువు చేయబడిన ఏదైనా డాక్యుమెంట్ ను ఏదైనా కస్టడీ నుండి సమర్పిస్తే, ఆ సంతకం మరియు అటువంటి డాక్యుమెంట్ యొక్క ప్రతి ఇతర భాగం ఏదైనా నిర్దిష్ట వ్యక్తి చేతిరాతలో ఉందని కోర్టు భావించవచ్చు. ఆ వ్యక్తి చేతిరాత, మరియు, అమలు చేయబడిన లేదా ధృవీకరించబడిన ఒక పత్రం విషయంలో, అది అమలు చేయబడుతుందని మరియు ధృవీకరించబడుతుందని భావించే వ్యక్తులచే అది సక్రమంగా అమలు చేయబడిందని మరియు ధృవీకరించబడిందని.**

వివరణ:- డాక్యుమెంట్లు ఏ ప్రదేశంలో ఉంటాయో, ఆ వ్యక్తి సంరక్షణలో ఉంటాయో, అవి సహజంగానే సరైన అదుపులో ఉంటాయని చెబుతారు. కానీ అది చట్టబద్ధమైన మూలాన్ని కలిగి ఉందని రుజువైతే, లేదా నిర్దిష్ట కేసు యొక్క పరిస్థితులు అటువంటి మూలాన్ని సాధ్యమయ్యేలా ఉంటే ఏ నిర్బంధం సరికాదు.

ఈ వివరణ సెక్షన్ 81 కు కూడా వర్తిస్తుంది.} ఈ పత్రం ముప్పై ఏళ్లకు పైగా పురాతనమైనది. అంతేకాక, అప్పిలదారు M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ ను సివిల్ దావాలో భాగస్వామిగా చేర్చలేదు.

26. మహారాణి చంద్రతారా దేవి న్యాయవాదిగా మహారాజా దుర్జోయ్ కిశోర్ డెబ్బర్మా పంపిన 11.04.1968 నాటి ప్రదర్శిత పత్రం-సిగా గుర్తించబడిన లేఖను కూడా అప్పీలుదారు-వాది తరఫున న్యాయవాది మా దృష్టికి తెచ్చారు. ముఖ్యమైనది ఏమిటంటే, మహారాజా దుర్జోయ్ కిశోర్ డెబ్బర్మా 1962 లో మరణించారు, దీనిని సివిల్ సూట్ T.S. నంబర్ 95/72 లో క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ లో PW -1 గా సాక్ష్యం ఇచ్చిన మహారాణి చంద్రతారా దేవి ఆమోదించారు, దీనిని ప్రదర్శిత పత్రం-13 గా గుర్తించారు. ఈ లేఖ నకిలీదని వాది చెప్పడం సరైనదే కావచ్చు, మరియు మేము దానిపై ఆధారపడము. అయితే M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ 1974 ఎంట్రీ ద్వారా శిస్తు నమోదుల్లో పట్టిక 'ఎ' ఆస్తి అనుభవించేవాడిగా, యజమానిగా నమోదు కావడం గమనార్హం. 1994 లో రెవెన్యూ కేసు నం. 4 లో 1994 లో మాత్రమే శిస్తు నమోదులను వాది సవాలు చేశారు. పైన పేర్కొన్న విధంగా, 1972 లో మహారాణి చంద్రతారాదేవి బీదుర్కార్తాకు అనుకూలంగా ఇచ్చిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీని రద్దు చేసి బీదుర్కార్తా నిర్వహించిన దానపత్రాన్ని రద్దు చేస్తూ T.S. నెం.95/72 అనే సివిల్ దావా వేశారు. బిదుర్కార్తా ఉద్దేశం, చర్యలను ఆమె

అనుమానించినందున, పట్టిక 'ఎ' ఆస్తికి సంబంధించి ఆమె తన వాదనను తెలుసుకుని ఒత్తిడి చేసి ఉండాల్సింది, ముఖ్యంగా 1968 నుండి ఆమెకు ఎటువంటి అద్దె చెల్లించబడనప్పుడు. ప్రస్తుత సివిల్ దావా దాఖలులో 18 సంవత్సరాల గ్యాప్ అప్పీలుదారు-వాది ద్వారా వివరించబడలేదు **{ఇంతకు ముందు, 1968 లో అద్దె చెల్లింపు నిలిపివేసిన తరువాత, మహారాణి చంద్రతారా దేవి 29.10.1969 న బిదుర్కార్తాకు అనుకూలంగా పవర్ ఆఫ్ అటార్నీని అమలు చేశారు}.**

27. DW -1 గా తొలగించబడిన బిదుర్కార్తా కుమారుడు కిశాలయ కిశోర్ దేబ్బర్మా వాంగ్మూలం ఆధారంగా 1968 వరకు M/s ఇండియన్ ఎయిర్ లైన్స్ కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ నుంచి పొందిన అద్దెను మహారాణి చంద్రతారాదేవికి చెల్లించినట్లు వాది అంగీకరించారు. ఇది సరైనది మరియు ప్రతివాది సంఖ్యలు 1 నుండి 7 వరకు అంగీకరించబడింది. పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిని 1953 లో హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ మహారాణి చంద్రతారా దేవికి లీజుకు ఇచ్చిందని, ఆ లీజును 1968 వరకు పొడిగించారని ప్రతివాదులు పేర్కొన్నారు. ఈ విషయాన్ని ప్రతివాదులు ఏ పత్రాలు లేదా లీజు పత్రం ద్వారా రుజువు చేయలేదు. M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ డైరెక్టర్ల బోర్డు ఆమోదించిన తీర్మానాలు ఏవైనా ఉంటే ప్రతివాదులు రికార్డులో ఉంచలేదు. సంస్థ యొక్క ప్రస్తుత స్థితి అస్పష్టంగా మరియు తెలియదు. ఇది ప్రతివాదుల వాదనలో లోపాలను

బహిర్గతం చేస్తుంది, అయితే క్రింద వివరించినట్లుగా, ప్రతివాదుల కేసు యొక్క బలహీనత ఆధారంగా వాది ప్రస్తుత దావాలో విజయం సాధించలేడు. మేము మొదట ఫిర్యాది, తరువాత రికార్డులో ఉన్న సాక్ష్యాలను, పైన పాక్షికంగా గమనించిన సాక్ష్యాలను మరియు రుజువు భారంపై చట్టపరమైన స్థితిని ప్రస్తావిస్తాము.

28. వాది పరస్పర విరుద్ధ వైఖరిని అవలంబించారు. పట్టిక 'ఎ' ఆస్తికి చెందిన స్థలాన్ని, భవనాన్ని మహారాణి చంద్రతారా దేవి నుంచి లీజుకు తీసుకుని, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ ఆధీనంలో ఉందని దాదాపుగా అంగీకరించిన యాజమాన్యం M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ ను ఏర్పాటు చేసిందని పిటిషన్ లో పేర్కొన్నారు. అదే సమయంలో, హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ 1941 లో స్థాపించబడిందని, 1951 లో చంద్రతారా దేవి పట్టా డీడ్ (ప్రదర్శిత పత్రం-12) ద్వారా మహారాజా దుర్జోయ్ కిషోర్ డెబ్బర్మా నుండి పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిలో లీజు హక్కును పొందారని వాది వాదించారు. 1941 లో M/s. హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ ను స్థాపించినప్పుడు, ఆ తర్వాత పట్టిక 'ఎ' ప్రాపర్టీని తమ ఆధీనంలోకి తీసుకున్నారన్న వాస్తవాన్ని వాది అంగీకరించారు. 1941 లో, పిటిషనర్ స్పష్టంగా పట్టిక 'ఎ' ఆస్తి / ఖోష్ మహల్

యజమాని లేదా ఆధీనంలో లేడు. ఈ స్థలంలో హోటల్ భవన నిర్మాణాన్ని హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ చేపట్టి చేసినట్లు తెలుస్తోంది. వాది అలాంటి వాదనేమీ చేయలేదు.

29. ఫిర్యాదు ప్రకారం, పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిని మహారాణి చంద్రతారా దేవి M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ కు లీజుకు ఇచ్చారు. అయితే, మహారాణి చంద్రతారా దేవి షెడ్యూల్ 'ఎ' ఆస్తిని M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ కు లీజుకు ఇచ్చారనే వాదనకు మద్దతుగా వాది ఎటువంటి పత్రాన్ని నమోదులో ఉంచలేదు. అలాగే, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ ఈ ఆస్తిని మహారాణి చంద్రతారా దేవికి లీజుకు ఇచ్చినట్లు ప్రతివాది సంఖ్య. 1 నుంచి 7 వరకు నిరూపించలేకపోయారు. M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ షెడ్యూల్ 'ఎ' ఆస్తిని కలిగి ఉందని వాది వాదించినట్లుగా మేము అంగీకరిస్తాము, అయినప్పటికీ స్వభావం మరియు స్వాధీన హక్కు వివాదాస్పదంగా ఉన్నాయి. ఇంకా, 1968 తరువాత ఇండియన్ ఎయిర్ లైన్స్ కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ 30.06.1986 న మెసర్స్ ఇండియన్ ఎయిర్ లైన్స్ కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ ఆస్తిని ఖాళీ చేసే వరకు ప్రతివాది నెం.2 - ప్రభ రంజన్ డెబ్బర్మాకు అద్దె చెల్లించిందని వాది అంగీకరించింది. ఆ తర్వాత తన పనివారు, ప్రతినిధులు ద్వారా షెడ్యూల్ 'ఎ' ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకుని 'స్టార్ గెస్ట్

హౌస్' పేరుతో గెస్ట్ హౌస్ ను ప్రారంభించారన్న వాది వాదన నిరాధారమైనది, లేదా నమ్మదగినది కాదు. ఈ వాదనను బలపరిచే పత్రాలు లేదా ఆధారాలు లేకపోవడమే కాకుండా, సాధారణంగా అద్దె చెల్లించే ఇంటి యజమానికి స్వాధీనం ఇవ్వబడుతుంది. పైన తెలిపిన విధంగా నమోదు చేసిన పరిశోధనలు ప్రతివాదుల కేసుకు మద్దతు ఇస్తున్నాయి. 17.07.1985 నాటి రిజిస్టర్డ్ విక్రయ పత్రం (ప్రదర్శిత పత్రం-ఈ) ప్రకారం ప్రతివాది నెం.8 పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిలో కొంత భాగాన్ని భౌతికంగా స్వాధీనం చేసుకున్నట్లు స్పష్టమవుతోంది. M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ తరఫున విక్రయ పత్రం నిర్వహించారు. అదేవిధంగా, M/s హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ తమకు అనుకూలంగా నిర్వహించిన కొనుగోలు/విక్రయ పత్రం ఆధారంగా పట్టిక 'ఎ' భూమిలోని కొంత భాగాన్ని కొనుగోలు చేసినట్లు ప్రతివాదులు 9 నుంచి 11 వరకు పేర్కొన్నారు. ఈ వాస్తవిక నేపథ్యంలో, దావా దాఖలు చేసిన రోజున వాది పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిని నిర్మాణాత్మకంగా లేదా వాస్తవంగా భౌతికంగా కలిగి లేడనే ప్రతివాదుల వాదనను మేము అంగీకరిస్తాము.

30. పైన పేర్కొన్న వాస్తవ నేపథ్యంలో, వాది విజయం సాధించాలంటే, పట్టిక 'ఎ' ఆస్తికి ఆమెకు చట్టబద్ధమైన హక్కు ఉందని మరియు తత్ఫలితంగా, స్వాధీన డిక్రీకి ఆమె అర్హురాలు అని

నిర్ధారించాలి. పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిపై వాది మెరుగైన హక్కును మరియు హక్కులను ఏర్పాటు చేస్తే తప్ప ప్రతివాదులను తొలగించలేము. యజమానిగా భావించే స్వభావంలో భూమిని కలిగి ఉండి, యాజమాన్యం యొక్క సాధారణ హక్కులను శాంతియుతంగా ఉపయోగించే వ్యక్తికి, నిజమైన యజమానికి మినహా మొత్తం ప్రపంచానికి వ్యతిరేకంగా చట్టపరమైన హక్కు ఉంటుంది **{న్యాయ ప్రతినిధులు మరియు ఇతరుల ద్వారా పూనా రామ్ వర్సెస్ మోతీ రామ్ (మృత్యువు) చూడండి (2019) 11 SCC 309 మరియు నాయర్ సర్వీస్ సొసైటీ లిమిటెడ్ v. రెవ. ఫాదర్ KC అలెగ్జాండర్ మరియు ఇతరులు, AIR 1968, SC 1165}**. పట్టిక 'ఎ' ఆస్తిపై ప్రతివాది సంఖ్య 1 నుండి 12 వరకు వారి హక్కు, అధికారం మరియు ఆసక్తిని పూర్తిగా నిర్ధారించలేకపోయారనే కారణంతో వాదికి అనుకూలంగా స్వాధీన డిక్రీని జారీ చేయలేము. ప్రతివాదులు స్వాధీనంలో ఉన్నందున, వాటిని పారవేయాలనుకునే వ్యక్తికి యాజమాన్యం లేదా స్వాధీన హక్కు రూపంలో మెరుగైన చట్టపరమైన హక్కు ఉంటే తప్ప, వారి స్వాధీనాన్ని రక్షించడానికి మరియు రక్షించడానికి అర్హత ఉంటుంది.

31. ప్రస్తుత కేసులో ఒక శీర్షికను స్థాపించడానికి రుజువు **{అనిల్ ఋషి వర్సెస్ గురుబక్ష్ సింగ్, (2006) 5 ఎస్ సిసి 558 లో పేరా 19 చూడండి, ఇక్కడ 'రుజువు భారం' అనే పదాన్ని మూడు విధాలుగా ఉపయోగిస్తారు, అవి: (1) ప్రారంభంలో లేదా తరువాత ఒక ప్రతిపాదనకు మద్దతుగా సాక్ష్యాలను ముందుకు తీసుకురావాల్సిన కర్తవ్యాన్ని సూచించడానికి; (2) అన్ని ప్రతి సాక్ష్యాలకు విరుద్ధంగా ఒక ప్రతిపాదనను స్థాపించడం; మరియు (iii) విచక్షణారహితంగా ఉపయోగించడం అంటే ఒకటి, లేదా రెండింటినీ అర్థం చేసుకోవచ్చు}** యొక్క భారం వాదిపై ఉంటుంది,

ఎందుకంటే ఈ భారం ఒక నిర్దిష్ట స్థితి యొక్క ఉనికిని నొక్కిచెప్పే పార్టీపై ఉంటుంది, దాని ఆధారంగా ఆమె ఉపశమనం పొందుతుంది {**See Addagada Raghavamma and Another v. Addagada Chenchamma and Another, AIR 1964 SC 136}**. సాక్ష్యాధారాల చట్టంలోని సెక్షన్ 10 **{సెక్షన్ 101: రుజువు భారం:- తాను పేర్కొన్న వాస్తవాల ఉనికిపై ఆధారపడిన ఏదైనా చట్టపరమైన హక్కు లేదా బాధ్యత గురించి ఏదైనా కోర్టు తీర్పు ఇవ్వాలని కోరుకునే వారు, ఆ వాస్తవాలు ఉన్నాయని రుజువు చేయాలి. ఒక వ్యక్తి ఏదైనా వాస్తవం ఉనికిని రుజువు చేయవలసి వచ్చినప్పుడు, రుజువు భారం ఆ వ్యక్తిపై ఉంటుందని చెబుతారు}** ప్రకారం ఇది తప్పనిసరి, ఇది వాస్తవాన్ని రుజువు చేసే బాధ్యత నిరాకరిస్తున్న పార్టీపై కాకుండా నిశ్చయాత్మకంగా ధృవీకరించే పక్షంపై ఆధారపడి ఉంటుంది. ఈ నియమం సార్వత్రికం కాకపోవచ్చు మరియు మినహాయింపులను కలిగి ఉండవచ్చు **ఎవిడెన్స్ యాక్ట్ లోని సెక్షన్లు 103, 104, 105.},** కానీ ప్రస్తుత కేసు వాస్తవ నేపథ్యంలో సాధారణ సూత్రం వర్తిస్తుంది. సెక్షన్ 102 ప్రకారం**{సెక్షన్ 102: రుజువు భారం ఎవరిపై ఉంది.- దావాలో లేదా విచారణలో రుజువు భారం ఇరువైపులా ఎటువంటి సాక్ష్యాధారాలు ఇవ్వకపోతే విఫలమయ్యే వ్యక్తిపై ఉంటుంది.}** సాక్ష్యాదారుల చట్టం ప్రకారం, ఇరుపక్షాలు సాక్ష్యాలను జోడించడంలో విఫలమైతే, దావా విఫలం కావాలి**{See Anil Rishi v. Gurbaksh Singh, (2006) 5 SCC 558.}**. సాక్ష్యం యొక్క బాధ్యత, నిస్సందేహంగా మారుతుంది మరియు తరలింపు సాక్ష్యాల మూల్యాంకనంలో ఒక నిరంతర ప్రక్రియ, కానీ టైటిల్ మరియు స్వాధీనం కోసం దావాలో, ప్రతివాదిపై బాధ్యతను మార్చడానికి అధిక స్థాయి సంభావ్యతను సృష్టించగలిగినప్పుడు ఇది జరుగుతుంది. అటువంటి సాక్ష్యాలు

లేనప్పుడు, రుజువు యొక్క భారం వాదిపై ఉంటుంది మరియు అతను శీర్షికను నిరూపించగలిగినప్పుడు మాత్రమే విడుదల చేయబడుతుంది **{ఆర్.వి.ఇ. వెంకటాచల గౌండర్ వర్సెస్ అరుల్మిగు విశ్వేశ్వరస్వామి & వి.పి.టెంపుల్ అండ్ అదర్, (2003) 8 SCC 752 }** చూడండి. డిఫెన్స్ యొక్క బలహీనత దావాను ఆదేశించడానికి సమర్థన కాదు **{యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా అండ్ ఇతరులు వర్సెస్ వాసవి కోఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ అండ్ ఇతరులు, (2014) 2 SCC 269}**. వాది తనపై ఉన్న పట్టిక 'ఎ' ఆస్తికి హక్కును రుజువు చేసే బాధ్యతను నిర్వర్తించి ఉంటే పట్టిక 'ఎ' ఆస్తి విషయంలో విజయం సాధించి ఉండేవారు. సాక్ష్యాధారాల చట్టంలోని సెక్షన్ 101 మరియు 102 యొక్క నిజమైన ప్రభావం ఇది **{ఎల్ఆర్ ల ద్వారా సెబాస్టియావో లూయిస్ ఫెర్నాండెజ్ (చనిపోయినవారు) చూడండి. మరికొందరు వివిపీ శాస్త్రి (డెడ్) ఎల్ఆర్ల ద్వారా.. మరియు ఇతరులు, (2013) 15 SCC 161}**. అందువల్ల, వాది సాక్ష్యాధారాల చట్టం నిబంధనల ప్రకారం సంతృప్తి చెంది, ఆ భారాన్ని నిర్వర్తించాల్సి ఉంటుందని, లేనిపక్షంలో దావాను కొట్టివేయాల్సి ఉంటుందని పేర్కొంది. దీంతో హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు అప్పీలుకు అనుమతినిచ్చి ట్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును, డిక్రీని కొట్టివేసింది. అందువల్ల, ఈ వ్యాజ్యాన్ని కొట్టివేయాలన్న హైకోర్టు వాదనను సమర్థిస్తున్నాం. త్రిపుర భూ రెవెన్యూ, భూసంస్కరణల చట్టం, లేదా ప్రతివాదుల వాదన మొదలైనవాటిలో మేము జోక్యం చేసుకోలేదని లేదా హైకోర్టు యొక్క ఎలాంటి పరిశీలనలను పక్కన పెట్టలేదని మేము స్పష్టం

చేస్తున్నాము. ముఖ్యంగా, M/s. హోటల్ ఖోష్ మహల్ లిమిటెడ్ ప్రస్తుత విచారణలో భాగస్వామి కాదు.

32. పైన పేర్కొన్న చర్చ మరియు చట్టపరమైన స్థితిని దృష్టిలో ఉంచుకుని, ప్రస్తుత అప్పీలును తోసిపుచ్చాలి. దానికి అనుగుణంగా ఉత్తర్వు ఇస్తాము. ఈ కేసులో వాస్తవాల ప్రకారం ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఉత్తర్వులు ఉండవు.

(సంజీవ్ ఖన్నా, న్యాయమూర్తి)

(JK మహేశ్వరి, న్యాయమూర్తి)

న్యూఢిల్లీ;

జనవరి 04, 2023.