నివే

దించదగినది

భారత దేశ అత్యున్నత న్యాయస్థానం

సివిల్ అప్పీలు అధికార పరిధి

సివిల్ అప్పీలు నెం. 2535/2023

(ఎస్ ఎల్ పి (సి) నెం. 14884/2022)

ఆర్. హేమలత **...అప్పీలుదారు**

వెర్సస్

కస్తూరి **.....ప్రతివాది**

తీర్పు

ఎం. ఆర్. షా, న్యాయమూర్తి.

1. అనుమతి మంజూరు చేయబడింది.

2. ప్రతివాది వేసిన నిర్దిష్ట పనితీరు (స్పెసిఫిక్ పెరఫర్మెన్స్) ఒరిజినల్ దావ నెం 199/2014 లోని మధ్యంతర దరకాస్తు నెం. 159/2017 లో ట్రయల్ కోర్టు దావలోని పత్రాన్ని సాక్ష్యముగా

స్వీకరించుటకు అనుమతించలేదు, దానిపై ఇక్కడి ప్రతివాది మధురై లోని మద్రాసు హైకోర్టులో వేసిన పునర్విమర్శ దరఖాస్తు నెం. 1877/2017 ను తేది 01-02-2022 న, ట్రయల్ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తరువులను రద్దు చేసి, ప్రక్కన పెట్టి ఇక్కడ పేర్కున్న పునర్విమర్శ దరఖాస్తును అనుమతించింది. ఆ పత్రాన్ని నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాలో సాక్ష్యముగా స్వీకరించాలనే ఉత్తరువులను, ఆదేశాలను వివాదాస్పద తీర్పుగా బావించి, బాధపదుతూ మరియు అసంత్రుప్తిని వ్యక్తం చేస్తూ ప్రతివాది ప్రస్తుత అప్పీల్ కు ప్రాధాన్యత ఇచ్చారు.

3. ప్రస్తుత అప్పీల్ కు దారితీసే వాస్తవాల వివరణ ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయిః

2. 1 ఇక్కడ ప్రతివాది అసలు వాది అని (ఇకపై "అసలు వాది" గా సూచిస్తారు), తేది 10.09.2013 నాటి విక్రయ ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం 2014 లో ఒ. ఎస్ . నెం.199 గా సివిల్ దావాను దాఖలు చేశారు. ఆ తర్వాత అసలు వాదిని పిడబ్ల్యు-1 గా విచరిస్తున్నపుడు అప్పీలుదారు-అసలు ప్రతివాది దాఖలు చేసిన దరఖాస్తుపై, సాక్ష్యములో తేది 10.09.2013 నాటి ఒప్పందం యొక్క ఆమోదయోగ్యతపై లెర్న్డ్ ట్రయల్ కోర్టు ప్రాథమిక అంశం రూపొందించింది. ప్రతివాది తరపున కేసు ఏమిటంటే, ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము 2012, నాటి తమిళనాడు సవరణ చట్టము నెం.29/2012 దృష్ట్యా, రు.100 మరియు అంతకంటే ఎక్కువ విలువ కలిగిన స్థిరమైన ఆస్తి అమ్మకానికి సంబంధించిన ఒప్పంద పత్రాలు తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడాలి, పేర్కొన్న పత్రం, రిజిస్ట్రేషన్ కాని ఈదావాలోని పత్రం ఆమోదయోగ్యం కాదు. మరోవైపు చట్టము సెక్షన్ 49 (ఎ) మరియు (సి) ను బట్టి, నిర్దిష్ట

పనితీరు కోసం దావాలో ఒప్పందానికి సాక్ష్యముగా విక్రయించడానికి రిజిస్ట్రేషన్ చేయని ఒప్పందాన్ని అంగీకరించవచ్చని సమర్పించబడింది. లెర్న్డ్ ట్రయల్ కోర్టు ప్రాథమిక అంశం లో తేది 10.09.2013 నాటి రిజిస్ట్రేషన్ ఒప్పందం సాక్ష్యములో ఆమోదయొగ్యం కాదని గమనించడం ద్వారా ప్రతివాదికి అనుకూలంగా మరియు వాదికి వ్యతిరేకంగా పేర్కొనడం జరిగింది.

2. 2 ట్రయల్ కోర్టు ఆదేశంతో అప్పెలెంట్ అసంతృప్తి చెంది హైకోర్టు ముందు ప్రస్తుత పునర్విమర్శ దరఖాస్తును చేసుకున్నాడు. ప్రధాన న్యాయస్థానం, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 49 పై ఆధారపడిన పునర్విమర్శ పిటిషన్ ను అనుమతించింది, లెర్న్డ్ ట్రయల్ కోర్టు జారీ చేసిన వివాదాస్పద తీర్పు మరియు ఉత్తర్వును పక్కనపెట్టి, ప్రశ్నలోని ఒప్పందం నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావా అనే వాస్తవాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుని, రిజిస్ట్రేషన్ చేయని ఒప్పందాన్నిసాక్ష్యముగా స్వీకరించాలని ఆదేశించింది, ఇది మొదటి నిబంధన మినహాయింపు పరిధిలోని సెక్షన్ 49 లో చెప్పబడినది.

2. 3 నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం వేసిన దావాలో విక్రయించడానికి రిజిస్ట్రేషన్ కాని ఒప్పందాన్ని సాక్ష్యములో స్వీకరించాలని హైకోర్టు జారీ చేసిన వివాదాస్పద తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు పై అసలు ప్రతివాది ప్రస్తుత అప్పీల్కు ప్రాధాన్యత ఇచ్చారు.

3. ఇక్కడ అప్పీలుదారు తరపున హాజరైన అనుభవజ్ఞుడైన న్యాయవాది ఈ విధంగా తీవ్రంగా సమర్పించారు- కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో, నమోదుకాని ఒప్పందాన్ని సాక్ష్యముగా స్వీకరించమని ఆదేశించడంలో హైకోర్టు భౌతికంగా తప్పు చేసిందని.

3.1 మరియు తేది 10.09.2013 నాటి అమ్మకపు ఒప్పందం దావాకు పునాది లేదా ఆధారమైన రిజిస్ట్రేషన్ చేయని ఒప్పందం అని, దానిని దావాలోని ప్రధాన ప్రయోజనం కోసం సాక్ష్యముగా ప్రదర్శించలేము. తమిళనాడు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 17 సవరణను దృష్టిలో ఉంచుకుని తేది 01.12.2012 నుండి తప్పనిసరిగా విక్రయ ఒప్పందం రిజిస్ట్రేషన్ చేయబది వుండాలని సమర్పించారు.

3. 2 ఇంకా అమ్మకానికి ఒప్పందానికి సంబంధించిన సెక్షన్ 17 లోని సబ్ క్లాజ్ (2) కు జతచేయబడిన "వివరణ" కూడా తొలగించబడిందని, సమర్పించారు. ప్రివీ కౌన్సిల్ తీర్పు **దయాల్ సింగ్ వర్సెస్ ఇందర్ సింగ్ (1926) 24 ఎల్ డబ్ల్యు 396 కేసును** అధిగమించడానికి 1927 సవరణ చట్టము ద్వారా ఈ వివరణను చేర్చినట్లు సమర్పించారు. ఆ కేసులో, ఆస్తి బదిలీ చట్టము సెక్షన్ 55 (6) (వి) ప్రకారం, విక్రయించడానికి ఒప్పందం ప్రకారం చెల్లించిన బయాన ఆస్తిపై ఆధీనము, ఆసక్తిను కలిగి వున్నందున, రిజిస్ట్రేషన్ చేయని అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని సాక్ష్యములో అంగీకరించలేము. ఈ వివరణ ప్రకారం ఈ పరిస్తితికి నివ్రుత్తి చేకూర్చింది మరియు తప్పనిసరి రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం నుండి అమ్మకం ఒప్పందానికి రక్షణ కల్పించింది.

3.3 మరియు ఆస్తుల బదిలీ చట్టము సెక్షన్ 54 ప్రకారం విక్రయానికి ఒప్పందం అనేది ఆ ఆస్తిపై ఎటువంటి ఆసక్తి సృష్టించదు లేదా ఆధీనము చేయదు. సెక్షన్ 1 (బి) మరియు (సి) కు సంబంధించి రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 17 (2) (వి) ప్రకారం, మరొక పత్రాన్ని పొందే హక్కును సృష్టించే ఒప్పందం/డాక్యుమెంట్ సరళీకృతం తప్పనిసరి రిజిస్ట్రేషన్ నుండి రక్షించబడింది. ఈ విధంగా 2012 సవరణకు ముందు మరియు సవరణ తరువాత ఒక సరళీకృత అమ్మకం ఒప్పందం లేదా ఆసక్తిగల డబ్బు చెల్లింపును రిజిస్ట్రేషన్ చేయవలసిన అవసరం లేదు. పాదుపుల కోసం, విక్రయ ఒప్పందానికి కూడా రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం ఉంటుంది, ఎందుకంటే ఇది స్థిరమైన ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే పత్రం. ఇప్పుడు 2012 సవరణ తరువాత, రు.100 లేదా అంతకంటే ఎక్కువ ధరలకు విక్రయించే ఒప్పందాన్ని తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయాలని సమర్పించారు. **దయాల్ సింగ్** కేసు తరువాత 1927 సవరణ ద్వారా ప్రవేశపెట్టిన సెక్షన్ 17 (2) లో 'వివరణ' లో బయాన కు సంబందించిన ఒప్పందం కూడా తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడాలి. బయాన మొత్తం మరియు అమ్మకపు పరిగణనలు పార్టీల మధ్య లావాదేవీలలో భాగంగా ఉంటాయి.

3,4 రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 49 (ఎ) మరియు (సి) ప్రకారం, ఒక పత్రాన్ని రిజిస్ట్రేషన్ చేయాల్సిన అవసరం ఉందని, రిజిస్ట్రేషన్ చేయకపోతే దానిలో ఉన్న స్థిరమైన ఆస్తిని భంగము చేయదని మరియు అటువంటి ఆస్తిని భంగము చేసే ఏ లావాదేవీకి సాక్ష్యముగా స్వీకరించరాదని సమర్పించబడింది. 2012 నాటి సవరణకు ముందు, విక్రయ ఒప్పందాన్ని రిజిస్ట్రేషన్ చేయవలసిన అవసరం లేనప్పుడు, విక్రయ ఒప్పందానికి సంబంధించి సెక్షన్ 49 (ఎ) మరియు (సి) ఎటువంటి కార్యాచరణ లేదని సమర్పించారు. కాబట్టి అమ్మకానికి రిజిస్ట్రేషన్ కాని

ఒప్పందానికి అటువంటి స్థిరమైన ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే లేదా స్థిరమైన ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే ఏదైనా లావాదేవీకి సాక్ష్యముగా స్వీకరించడానికి ఎటువంటి పరిమితి లేదు. అందువల్ల, సవరణకు ముందు కాలంలో ఏదైనా చర్యలో పత్రం యొక్క నిబంధనలు మరియు దానిలో పొందుపరచబడిన లావాదేవీలపై పూర్తిగా ఆధారపడవచ్చు. అయితే, సవరణ తరువాత, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 49 (ఎ) మరియు (సి), ఇవి గణనీయమైన చట్టం మరియు సాక్ష్యము శాసనము నియమం రెండూ, విక్రయించడానికి రిజిస్ట్రేషన్ చేయని ఒప్పందానికి వర్తిస్తాయి మరియు ఇది స్థిరమైన ఆస్తిని భంగము చేయదు మరియు స్థిరమైన ఆస్తిని భంగము చేసే లావాదేవీకి సాక్ష్యముగా స్వీకరించబడదు.

3. 5 ప్రతివాదికి చెందిన విద్వాంసుడైన న్యాయవాది, వివాదాస్పద ఉత్తర్వులో ఇచ్చిన గౌరవనీయమైన హైకోర్టు వివరణను అనుసరించినట్లయితే, అది 2012 సవరణ చట్టము అసంబద్ధంగా మరియు అర్థరహితంగా మారుస్తుందని, ఎందుకంటే పైన పేర్కొన్న సవరణకు ముందు పరిస్థితి వివాదాస్పద ఉత్తర్వులో పేర్కొన్న విధంగానే ఉంది. తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయదగిన పత్రమైన అమ్మకానికి ఒప్పందం చేసుకోవడం వెనుక ఉన్న చట్టపరమైన ఉద్దేశం గౌరవనీయమైన హైకోర్టు పూర్తిగా విస్మరించింది.

3. 6 రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 17 (1) (జి) లో విక్రయ ఒప్పందానికి సంబంధించిన నిర్దిష్ట నిబంధనను ప్రవేశపెట్టిన తరువాత, మరియు సెక్షన్ 17 (2) లో క్లాజ్ (జి) ను కూడా దాని పరిధిలోకి చేర్చడానికి ఎటువంటి సవరణ లేనప్పుడు, సెక్షన్ 17 (2) (ఐ) సబ్ సెక్షన్ (1) లోని

క్లాజ్ (బి) మరియు (సి) యొక్క సాధారణ నిబంధన కింద గైరుహాజరీ పత్రాలకు సంబంధించి మాత్రమే పనిచేస్తుందని సమర్పించారు. ఆ కోణంలో సెక్షన్ 17 (2) (వి) తనఖా పెట్టడం, లీజుకు ఇవ్వడం, విడుదల చేయడం, మార్పిడి చేయడం మొదలైన అన్ని ఇతర ఒప్పందాలకు వర్తిస్తుందని, అయితే విక్రయ ఒప్పందానికి వర్తించదని సమర్పించారు.

3.7 పైన పేర్కొన్న సమర్పణలను చేస్తూ, ప్రస్తుత అప్పీల్లు అనుమతించి, రద్దు చేయాలని జారీ చేసిన వివాదాస్పద ఉత్తర్వులను పక్కన పెట్టాలని, గౌరవనీయమైన హైకోర్టు మరియు లెర్న్డ్ ట్రయల్ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను పునరుద్ధరించడానికి ప్రార్థిస్తున్నారు.

4. ప్రస్తుత అప్పీల్లు వ్యతిరేకిస్తూ, అసలు వాది తరపున హాజరైన విద్వాంసుడైన న్యాయవాది రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 49 యొక్క మినహాయింపుపై ఎక్కువగా ఆధారపడ్డారు, ఇది స్థిరమైన ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ చేయాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ కాని పత్రాన్ని, నిర్దిష్ట సహాయము చట్టం యొక్క చాప్టర్ రెండు కింద నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాలో ఒప్పందానికి సాక్ష్యముగా లేదా రిజిస్టర్డ్ ఇన్స్ట్రుమెంట్ ద్వారా ప్రభావితం కానవసరం లేని ఏదైనా అనుషంగిక లావాదేవీకి సాక్ష్యముగా పొందవచ్చని ప్రత్యేకంగా అందిస్తుంది అని సమర్పించారు.

4. 1 రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 17 (1) లో తమిళనాడు చట్టం, 2012 ద్వారా సెక్షన్ 17 (1) (జి) ను చొప్పించడం ద్వారా సవరించబడింది, ఇది తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయాల్సిన ఏదైనా స్థిరమైన ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే విక్రయ ఒప్పందం/ఒప్పందాన్ని చేస్తుంది, సెక్షన్ 49 కి సంబంధిత సవరణ లేదు, ముఖ్యంగా రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 49 కి సంబంధించిన

వినహాయింపు అని గౌరవనీయమైన హైకోర్టు సరిగ్గా గమనించినట్లుగా మరియు పేర్కొన్నట్లుగా సమర్పించారు.

4.2 తమిళనాడు సవరణ చట్టము, 2012 యొక్క లక్ష్యం మరియు ఉద్దేశ్యం కూడా, ముఖ్యంగా సెక్షన్ 17 (1) (జి) ను చేర్చడం కూడా పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన అవసరం ఉందని, దీనిని గౌరవనీయమైన హైకోర్టు వివాదాస్పద తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులలో విస్తృతంగా పరిగణించి, పరిశీలించిందని కూడా సమర్పించారు. 2012 నాటి చట్టము నెం.29 యొక్క లక్ష్యాలు మరియు కారణాల వివరణ పరిశీలన సూచిస్తుందని సమర్పించారు. స్థిరాస్తుల అమ్మకానికి సంబంధించిన ఒప్పంద పత్రాలు, స్థిరాస్తులకు సంబంధించిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ పత్రాలు మరియు యాజమాన్య పత్రాల డిపాజిట్ ఒప్పందాన్ని రుజువు చేసే పత్రాలు, రిజిస్ట్రేబుల్ కానివి, ప్రజలు ఈ పత్రాలను శ్వేతపత్రంపై లేదా నామమాత్రపు విలువ కలిగిన స్టాంప్ కాగితాల పై అమలు చేస్తున్నందున ఖజానాకు నష్టం కలిగిస్తున్నందున ప్రధానంగా తమిళనాడు రాష్ట్రం ఈ సవరణను ప్రవేశపెట్టింది.

4. 3 పైన పేర్కొన్న సమర్పణలు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 49 యొక్క వినాయింపుపై ఎక్కువగా ఆధారపడటంతో, ప్రస్తుత అప్పీల్ను కొట్టివేయాలని ప్రార్థిస్తున్నారు.

5. సంబంధిత పార్టీల తరపున హాజరైన విద్వాంసులైన న్యాయవాదుల వాదనలు మేము సుదీర్ఘంగా విన్నాము. ఈ న్యాయస్థానం పరిశీలన కోసం ఉన్న చిన్న ప్రశ్న, తమిళనాడు రాష్ట్రానికి

వర్తించే రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 17 (1) (జి) యొక్క ప్రభావం, దీని ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 17 (1) (జి) చేర్చబడింది మరియు రు.100 మరియు అంతకంటే ఎక్కువ విలువ కలిగిన స్థిరమైన ఆస్తి అమ్మకానికి సంబంధించిన ఒప్పంద పత్రాలు తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడతాయి మరియు స్థిరమైన ఆస్తి అమ్మకానికి సంబంధించిన అటువంటి రిజిస్ట్రేషన్ కాని ఒప్పందాన్ని నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాలో సాక్ష్యముగా స్వీకరించవచ్చా?

6. పైన పేర్కొన్న సమస్యలకు సమాధానం ఇస్తూ, సంబంధిత పార్టీల తరపున హాజరైన విద్వాంసుడైన న్యాయవాది చేసిన సమర్పణలను మెచ్చుకుంటూ, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 లోని సెక్షన్ 17, రిజిస్ట్రేషన్ (తమిళనాడు సవరణ) చట్టము కంటె ముందు, 2012 యొక్క 15 వ పేజీ మరియు సవరణ చట్టము, 2012 తరువాత సెక్షన్ 17, ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి.

7. తమిళనాడు సవరణ చట్టము, 2012 తరువాత రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 లోని సెక్షన్ 17 క్రింది విధంగా ఉందిః

"17. నమోదు చేయబడిన పత్రాలు

తప్పనిసరి:- (1) ఈ క్రింది పత్రాలు నమోదు చేయబడాలి: అవి సంబంధించిన ఆస్తి ఏ జిల్లాలో ఉందో ఆ జిల్లాలో ఉన్నట్లయితే, మరియు అవి ఆ తేదీన లేదా ఆ తరువాత అమలు చేయబడి

ఉంటే, చట్టము నం. 16/1864 నాటి లేదా ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్, 1866, లేదా ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్, 1871, లేదా ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్, 1877, లేదా ఈ చట్టము వచ్చింది లేదా అమలులోకి వచ్చింది. అవిः-

(ఎ) స్థిరాస్తులను బహుమతిగా ఇచ్చే సాధనాలు:

(బి) స్థిరమైన ఆస్తికి లేదా దానిలో వంద రూపాయలు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ విలువ గల ఏదైనా హక్కు, శీర్షిక లేదా, నిహితమైన లేదా ఆకస్మికమైన, ప్రస్తుత లేదా భవిష్యత్తులో, సృష్టించడానికి, ప్రకటించడానికి, కేటాయించడానికి, పరిమితం చేయడానికి లేదా ఆర్పివేయడానికి ఉద్దేశించిన లేదా పనిచేసే ఇతర నాన్-టెస్టమెంటరీ సాధనాలు;

(సి) కల్పిత ప్రకటన ఏదైనా ప్రతిఫలాన్ని స్వీకరించడం లేదా చెల్లించడాన్ని గుర్తించే నాన్ టెస్టమెంటరీ సాధనాలు, అటువంటి హక్కు, శీర్షిక లేదా ఆసక్తి యొక్క ప్రకటన, కేటాయింపు, పరిమితి లేదా అంతరించిన; మరియు

(డి) స్థిరమైన ఆస్తిని సంవత్సరానికి, లేదా ఒక సంవత్సరానికి మించిన ఏదైనా కాలానికి లీజుకు ఇవ్వడం లేదా వార్షిక అద్దెను కేటాయించడం;

[(ఇ) ఒక కోర్టు లేదా ఏదైనా తీర్పు యొక్క ఏదైనా డిక్రీ లేదా ఆర్డర్ను బదిలీ చేయడం లేదా కేటాయించడం, అటువంటి డిక్రీ లేదా ఆర్డర్ లేదా నోటిఫికేషన్, ప్రస్తుత లేదా భవిష్యత్తులో, స్థిరమైన ఆస్తికి లేదా దానిలో వంద రూపాయలు మరియు అంతకంటే ఎక్కువ విలువ కలిగిన ఏదైనా హక్కు, శీర్షిక లేదా ఆసక్తి, నిహిత లేదా అనిశ్చితమైన, కల్పించడం, ప్రకటించడం,

కేటాయించడం, పరిమితం చేయడం లేదా తుడిచివేయడం ఉద్దేశించినప్పుడు లేదా పనిచేసినప్పుడుఃలో

అయితే, [రాష్ట్ర ప్రభుత్వం], [అధికారిక గెజిట్లో] ప్రచురించిన ఉత్తర్వు ద్వారా, ఏ జిల్లాలో అయినా లేదా జిల్లాలో కొంత భాగంలో అమలు చేయబడిన ఏదైనా లీజు, మంజూరు చేసిన నిబంధనలు ఐదేళ్లకు మించనివి మరియు కేటాయించిన వార్షిక అద్దెలు యాభై రూపాయలకు మించనవి, ఈ ఉపవిభాగం అమలులో నుండి మినహాయింపు ఇవ్వవచ్చు.

[(1 ఎ) ఆస్తి బదిలీ చట్టము, 1882 (1882 లోని 4) లోని సెక్షన్ 53 ఎ ప్రయోజనం కోసం బదిలీ చేయడానికి ఒప్పందాలను కలిగి ఉన్న పత్రాలు, రిజిస్ట్రేషన్ మరియు ఇతర సంబంధిత చట్టాల (సవరణ) చట్టము, 2001 (2001 లోని 48) ప్రారంభమైన రోజున లేదా తరువాత అమలు చేయబడి ఉంటే, రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడతాయి మరియు అటువంటి పత్రాలు ప్రారంభమైన రోజున లేదా తరువాత రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడకపోతే, అవి పేర్కొన్న సెక్షన్ 53 ఎ ప్రయోజనాల కోసం ఎటువంటి ప్రభావాన్ని చూపవు.

(2) ఉపవిభాగం (1) లోని ఖండాలు (బి) మరియు (సి) లోని ఏదీ ఈ క్రింది వాటికి వర్తించదు -

(1) ఏదైనా కూర్పు దస్తావేజు; లేదా

(2) జాయింట్ స్టాక్ కంపెనీలోని షేర్లకు సంబంధించిన ఏదైనా ఇన్స్ట్రుమెంట్, అటువంటి కంపెనీ ఆస్తులు మొత్తం లేదా కొంత భాగాన్ని స్థిరమైన ఆస్తిలో కలిగి ఉన్నప్పటికీ; లేదా

(3) అటువంటి కంపెనీ జారీ చేసిన ఏదైనా డిబెంచర్ మరియు స్థిరమైన ఆస్తికి లేదా దానిలోని ఏదైనా హక్కును, శీర్షికను లేదా ఆసక్తి సృష్టించడం, ప్రకటించడం, కేటాయించడం, పరిమితం చేయడం లేదా ఆర్పివేయడం తప్ప, రిజిస్టర్డ్ ఇన్స్ట్రుమెంట్ ద్వారా ఇచ్చే సెక్యూరిటీకి హోల్డర్కు అర్హత ఉన్నంత వరకు తప్ప, కంపెనీ తన స్థిరమైన ఆస్తిలో మొత్తం లేదా కొంత భాగాన్ని లేదా దానిలోని ఏదైనా వడ్డీని అటువంటి డిబెంచర్ల హోల్డర్ల ప్రయోజనం కోసం ట్రస్ట్ మీద ఉన్న ట్రస్టీలకు తాకట్టు పెట్టింది, తెలియజేసింది లేదా బదిలీ చేసింది; లేదా

(4) అటువంటి కంపెనీ జారీ చేసిన ఏదైనా డిబెంచర్పై ఏదైనా ఎండార్స్మెంట్ లేదా బదిలీ; లేదా

(5) [సబ్ సెక్షన్ (1 ఎ) లో పేర్కొన్న పత్రాలు కాకుండా ఏదైనా పత్రం] అనేది స్థిరాస్తికి లేదా దానిలో వంద రూపాయలు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ విలువ గల ఏదైనా హక్కు, శీర్షిక లేదా వడ్డీని సృష్టించడం, ప్రకటించడం, కేటాయించడం, పరిమితం చేయడం లేదా తుడిచివేయడం కాదు, కానీ అమలు చేసినప్పుడు, అటువంటి హక్కు, శీర్షిక లేదా ఆసక్తి సృష్టించడం, ప్రకటించడం, కేటాయించడం, పరిమితం చేయడం లేదా తుడిచివేయడం చేసే మరొక పత్రాన్ని పొందే హక్కును సృష్టించడం మాత్రమే; లేదా

(6) న్యాయస్థానం యొక్క ఏదైనా డిక్రీ లేదా ఉత్తర్వు [రాజీపై చేయబడినట్లు వ్యక్తీకరించబడిన డిక్రీ లేదా ఉత్తర్వు తప్ప మరియు దావా లేదా విచారణకు సంబంధించిన విషయం కాకుండా స్థిరమైన ఆస్తిని కలిగి ఉంటుంది]; లేదా

(7) [ప్రభుత్వం] ద్వారా స్థిరమైన ఆస్తికి ఏదైనా మంజూరు; లేదా

(8) రెవెన్యూ అధికారిచే చేయబడిన ఏదైనా విభజన సాధనం; లేదా

(9) ల్యాండ్ ఇంప్రూవ్మెంట్ చట్టము 1871 లేదా ల్యాండ్ ఇంప్రూవ్మెంట్ లోన్స్ చట్టము 1883 కింద మంజూరు చేసిన రుణం లేదా అనుషంగిక భద్రతను మంజూరు చేసే ఏదైనా ఉత్తర్వు; లేదా

(10) వ్యవసాయదారులు, రుణాల చట్టము, 1884 కింద రుణాన్ని మంజూరు చేసే ఏదైనా ఉత్తర్వు లేదా ఆ చట్టము కింద చేసిన రుణాన్ని తిరిగి చెల్లించడానికి సాధనం; లేదా

[(11) ఛారిటబుల్ ఎండోమెంట్స్ చట్టము, 1890 (1890 యొక్క 6) కింద చేసిన ఏదైనా ఉత్తర్వు, ఏదైనా ఆస్తిని ఛారిటబుల్ ఎండోమెంట్స్ కోశాధికారికి అప్పగించడం లేదా ఏదైనా ఆస్తి యొక్క అటువంటి కోశాధికారికి విడదీయడం; లేదా] (11) తనఖా పెట్టబడిన వ్యక్తిపై ఏదైనా ఎండార్స్మెంట్, అంటే తనఖా పెట్టబడిన మొత్తం లేదా దానిలో ఏదైనా భాగాన్ని చెల్లించడాన్ని అంగీకరించడం, మరియు తనఖా కింద చెల్లించాల్సిన డబ్బును చెల్లించడానికి ఏదైనా ఇతర రసీదు, రసీదు తనఖా తీసేయడానికి ఉద్దేశించనప్పుడు; లేదా

(12) సివిల్ లేదా రెవెన్యూ అధికారిచే బహిరంగ వేలం ద్వారా విక్రయించబడిన ఏదైనా ఆస్తి కొనుగోలుదారుడికి మంజూరు చేయబడిన ఏదైనా అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం.

[వివరణ- స్థిరమైన ఆస్తి అమ్మకం కోసం ఒక ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడానికి ఉద్దేశించిన లేదా అమలు చేసే పత్రం, అటువంటి పత్రంలో ఏదైనా ఆసక్తిగల డబ్బు లేదా మొత్తం లేదా కొనుగోలు డబ్బులో ఏదైనా భాగం చెల్లింపు యొక్క పఠనం ఉన్నందున మాత్రమే అవసరమైన రిజిస్ట్రేషన్ అవసరమని లేదా ఎప్పుడూ అవసరం అని భావించబడదు.] "

8. తమిళనాడు సవరణ చట్టము, 2012 ద్వారా, సెక్షన్ 17 (1) (జి) చేర్చబడింది మరియు సెక్షన్ 17 (2) కు "వివరణ" తొలగించబడింది. తమిళనాడు సవరణ చట్టము, 2012 ద్వారా చేర్చబడిన సెక్షన్ 17 (1) (జి) క్రింది విధంగా ఉందిః

17 (1) (జి) *వంద రూపాయలు మరియు అంతకంటే ఎక్కువ విలువ కలిగిన స్థిరాస్తుల అమ్మకానికి సంబంధించిన ఒప్పంద పత్రాలు."అని.*

9. అందువల్ల, తమిళనాడు సవరణ చట్టము, 2012 నాడు మరియు తరువాత, సెక్షన్ 17 (1) (జి) ప్రకారం, రు.100 మరియు అంతకంటే ఎక్కువ విలువ కలిగిన స్థిరాస్తుల అమ్మకానికి సంబంధించిన ఒప్పంద పత్రాన్ని తప్పనిసరిగా నమోదు చేయవలసి ఉంటుంది. అయితే, అదే ఉన్నప్పటికీ, సెక్షన్ 17 లోని సబ్ సెక్షన్ (2) కు "వివరణ" తొలగించబడినప్పటికీ, సెక్షన్ 49 కి సంబంధిత సవరణ చేయలేదు. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 49 క్రింది విధంగా ఉందిః

"49. రిజిస్ట్రేషన్ చేయాల్సిన పత్రాల రిజిస్ట్రేషన్ చేయకపోవడం యొక్క ప్రభావం:-

17 వ విభాగం ద్వారా [లేదా ఆస్తి బదిలీ చట్టము, 1882 (1882 లోని 4) లోని ఏదైనా నిబంధన ద్వారా] పత్రం రిజిస్ట్రేషన్ చేయాల్సిన అవసరం లేదు-

(ఎ) అందులో ఉన్న ఏదైనా స్థిరాస్తిని భంగము చేస్తున్నప్పుడు, లేదా

(బి) అంగీకరించు తీసుకోవడానికి ఏదైనా అధికారాన్ని ఇచ్చినప్పుడు, లేదా

(సి) అటువంటి ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే లేదా అటువంటి అధికారాన్ని ప్రదానం చేసే ఏదైనా లావాదేవీకి సాక్ష్యముగా స్వీకరించబడాలి,

రిజిస్ట్రేషన్ చేయకపోతేः

[అయితే, ఈ చట్టము లేదా ఆస్తి బదిలీ చట్టము, 1882 (1882 లోని 4) ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ చేయాల్సిన, రిజిస్ట్రేషన్ కాని పత్రం స్థిరాస్తిని ప్రభావితం చేస్తే, నిర్దిష్ట సహాయము చట్టము, 1877 (1877 లోని 3) లోని రెండవ అధ్యాయం కింద నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాలో ఒప్పందానికి సాక్ష్యముగా లేదా రిజిస్టర్డ్ ఇన్స్ట్రుమెంట్ ద్వారా ప్రభావితం చేయవలసిన అవసరం లేని ఏదైనా అనుషంగిక లావాదేవీకి సాక్ష్యముగా పొందవచ్చు.] "

10. అందువల్ల, సెక్షన్ 49 ప్రకారం, ఈ మినాయింపును ప్రభావితం చేసే రిజిస్ట్రేషన్ కాని పత్రం, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ చేయవలసిన మరియు నిర్దిష్ట సహాయము చట్టము, 1877 యొక్క చాప్టర్ 2 కింద నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాలో ఒప్పందానికి సాక్ష్యముగా లేదా రిజిస్టర్డ్ పత్రం ద్వారా ప్రభావితం చేయవలసిన అవసరం లేని ఏదైనా అనుషంగిక లావాదేవీకి సాక్ష్యముగా స్వీకరించవచ్చు.

11. ఈ దశలో, తమిళనాడు సవరణ చట్టము, 2012 యొక్క ప్రాథమిక వివరణలోని లక్ష్యాలు మరియు కారణాల కూడా పరిశీలించాల్సిన అవసరం ఉంది. స్థిరాస్తుల అమ్మకానికి సంబంధించిన పత్రాలను తెల్ల కాగితం మీద లేదా నామమాత్రపు విలువ గల స్టాంప్ పేపర్ మీద ప్రజలు అమలు చేస్తున్నందున ఖజానాకు కలిగే నష్టాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని మరియు ప్రాథమిక వివరణ లక్ష్యాలు, కారణాల సూచిస్తున్నట్లు తమిళనాడు రాష్ట్రం సవరణను ప్రవేశపెట్టింది.

12. ఈ దశలో, సెక్షన్ 49 కి వినాయింపు 1929 చట్టం నెం.21 ద్వారా చేర్చబడిందని, ఆ తరువాత, సెక్షన్ 17 (1ఎ) 2001 చట్టం నెం. 48 ద్వారా చేర్చబడిందని గమనించాలి, దీని ద్వారా ఆస్తుల బదిలీ చట్టము సెక్షన్ 53 ప్రయోజనం కోసం ఏదైనా స్థిరమైన ఆస్తిని బదిలీ చేయడానికి లేదా పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి ఒప్పందాలను కలిగి ఉన్న పత్రాలు 2001 న లేదా తరువాత అమలు చేయబడి ఉంటే తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడతాయి మరియు అటువంటి పత్రాలు అటువంటి ప్రారంభంలో లేదా తరువాత రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడకపోతే, ఆ సెక్షన్ 53 ఎ యొక్క ప్రయోజనాల కోసం ఎటువంటి ప్రభావం ఉండదు. కాబట్టి, సెక్షన్ 49 యొక్క మినహాయింపు సెక్షన్ 17 (1ఎ) కింద అందించబడింది. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 17 (1ఎ) లో సూచించినవి కాకుండా ఇతర పత్రాలకు సంబంధించి సెక్షన్ 49 కి సంబంధించిన మినహాయింపు వర్తిస్తుంది.

13. ఈ పరిస్థితులలో, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 49 మినహాయింపు ప్రకారం, స్థిరమైన ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం లేదా ఆస్తి బదిలీ చట్టం ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ చేయాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ కాని పత్రం, నిర్దిష్ట సహాయ చట్టం, 1877 యొక్క చాప్టర్ 2 కింద నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాలో ఒప్పందానికి సాక్ష్యముగా లేదా రిజిస్టర్డ్ ఇన్స్ట్రుమెంట్ ద్వారా ప్రభావితం చేయవలసిన అవసరం లేని ఏదైనా అనుషంగిక లావాదేవీకి సాక్ష్యముగా పొందవచ్చు. అయితే, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 17 (1 ఎ) కి లోబడి పొందవచ్చు. కాని ఈ దావ లో అమ్మకం పత్రం రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 17 (1 ఏ) ప్రకారం డాక్యుమెంట్ కేటగిరీ కిందకు వస్తుంది అనేది ఇరు పక్షాల తరపు దావ కాదు. అందువల్ల, కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము సెక్షన్ 49 యొక్క మినహాయింపుపై రిజిస్టర్ చేయని పత్రం, అంటే రిజిస్టర్ చేయని ఒప్పందం, నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాలో సాక్ష్యముగా గ్రాహ్యములగుట మరియు మినహాయింపు సెక్షన్ 49 యొక్క మొదటి భాగానికి మినహాయింపు అని సరిగ్గా హైకోర్టు, గమనించింది మరియు తీర్పు ఇచ్చింది.

14. పైన పేర్కొన్న వాటిని దృష్టిలో ఉంచుకుని, పైన పేర్కొన్న కారణాల దృష్ట్యా, ప్రస్తుత అప్పీల్ విఫలమవుతుంది మరియు దానిని కొట్టివేయడానికి అర్హమైనది. దానికి అనుగుణంగా కొట్టివేశారు. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఆర్డర్లు ఉండవు.

న్యాయమూర్తి.

(

ఎం. ఆర్. షా)

న్యాయమూర్తి.

(

కృష్ణ మురారి)

న్యూఢిల్లీ,

ఏప్రిల్ 10,2023