



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

ఆంధ్రప్రదేశ్ ఉన్నత న్యాయస్థానం, అమరావతి.

గౌరవనీయులైన శ్రీ న్యాయమూర్తి రవి చీమలపాటి

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.209 /2023

మధ్య:

మొగలి సత్యనారాయణ రెడ్డి

... అర్జీదారు

మరియు

శ్రీనిలయం,

దాని మేనేజింగ్ పార్టనర్ ఎ.రాఘవేంద్ర,

మరో ఇద్దరు

... ప్రతిస్పందకులు

తీర్పు వెలువడిన తేదీ: 04.07.2023

ఆమోదం కోసం సమర్పించబడింది: గౌరవనీయ శ్రీ న్యాయమూర్తి రవి చీమలపాటి

1. స్థానిక వార్తాపత్రికల రిపోర్టర్లను ఆర్డర్ చూడటానికి అనుమతించవచ్చా? అవును/కాదు
2. ఆర్డర్ కాపీని లా రిపోర్టర్లు/జర్నల్స్ కు మార్క్ చేయవచ్చా? అవును/కాదు
3. తన ప్రభువు ఉత్తర్వు యొక్క న్యాయమైన కాపీని చూడాలనుకుంటున్నాడా? అవును/కాదు

రవి చీమలపాటి, న్యాయమూర్తి.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

ఆంధ్రప్రదేశ్ ఉన్నత న్యాయస్థానం, అమరావతి.

గౌరవనీయులైన శ్రీ న్యాయమూర్తి రవి చీమలపాటి

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.209 /2023

తేదీ: 04.07.2023

మధ్య:

మొగలి సత్యనారాయణ రెడ్డి

... అర్జీదారు

మరియు

శ్రీనిలయం,

మేనేజింగ్ పార్టనర్ ఎ.రాఘవేంద్ర, మరో ఇద్దరు

... ప్రతిస్పందకులు

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది : శ్రీ విరూపాక్ష దత్తాత్రేయ గౌడ్, ప్రతివాదుల తరపున శ్రీ

వివేకానంద విరూపాక్ష న్యాయవాది : శ్రీ ఎం.సంతోష్ రెడ్డి

రిఫర్ చేసిన కేసులు:

1. 2004) సుప్రీం (ఎస్సీ) 13

2. 1994 0 సుప్రీం (పిచ్చి) 869



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

గౌరవనీయులైన శ్రీ న్యాయమూర్తి రవి చీమలపాటి

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.209 /2023

ఉత్తర్వు:

అనంతపురం ప్రిన్సిపల్ సీనియర్ సివిల్ జడ్జి 2022 జీవో నెం.124లో 28.12.2022న జారీ చేసిన డాకెట్ ఉత్తర్వులపై అసంతృప్తి వ్యక్తం చేస్తూ ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలైంది.

2. శాశ్వత నిషేధాజ్ఞల కోసం దాఖలు చేసిన 2022 జీవో నెం.124లో పిటిషనర్ ప్రతివాది, ప్రతివాదులు పిటిషనర్లు.

3. ప్రతివాదులు తాము దాఖలు చేసిన నిషేధాజ్ఞల వ్యాజ్యాన్ని పరిష్కరించే వరకు మధ్యంతర ఉత్తర్వులు మంజూరు చేయాలని సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్లోని ఆర్డర్-39, రూల్స్ 1, 2 కింద 2022 ఐవీ నెం.621 దాఖలు చేశారు. ఈ దరఖాస్తులో, ప్రతివాదులు 10.07.2019 నాటి లీజు / అద్దె ఒప్పందాన్ని మార్క్ చేయాలని కోరినప్పుడు, పిటిషనర్ అభ్యంతరం వ్యక్తం చేశారు, ఈ పత్రం 10 సంవత్సరాల కాలానికి ఆస్తిని లీజుకు ఇస్తుంది కాబట్టి, దానిని ప్రదర్శనగా గుర్తించలేము, నమోదు చేయబడలేదు మరియు తగినంత స్టాంప్ చేయబడలేదు. తత్ఫలితంగా, ట్రయల్ కోర్టు ఇరుపక్షాల వాదనలు విన్న తరువాత, వారి వారి వాదనలకు మద్దతుగా వారు తీసుకున్న నిర్ణయాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తరువాత, పిటిషనర్ లేవనెత్తిన అభ్యంతరాన్ని తోసిపుచ్చింది, మార్క్ చేయమని కోరిన పత్రం కేవలం కార్యనిర్వాహక ఒప్పందం మాత్రమే కాని లీజు లేదా లీజు కోసం ఒప్పందం కాదు, అందువల్ల ఇది సాక్ష్యాలలో ఆమోదయోగ్యం మరియు దానిని గుర్తించవచ్చు.

4. భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 227 ప్రకారం ఈ కోర్టు అధికార పరిధిని ప్రస్తావిస్తూ పిటిషనర్ ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలు చేశారు.

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది శ్రీ వివేకానంద విరూపాక్ష, ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది మేడపాటి సంతోష్ రెడ్డి వాదనలు వినిపించారు.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

6. శ్రీ విరూపాక్ష దత్తాత్రేయ గౌడ గారు, ఒక చెల్లుబాటు అయ్యే లీజు పత్రంలో లీజు కాలపరిమితి, 10 సంవత్సరాల లీజు ప్రారంభ కాలపరిమితి పూర్తయిన తరువాత దాని పొడిగింపు, అద్దె పరిమాణం మరియు దాని కాలానుగుణ పెంపు మరియు దానికి సంబంధించిన అన్ని ఇతర హక్కులు మరియు బాధ్యతలు వంటి అన్ని నియమనిబంధనలను పొందుపరిచారు. అందువలన ఈ డాక్యుమెంట్ ఒక లీజ్ డీడ్. ఈ డాక్యుమెంట్ ను లీజు ఒప్పందంగా పరిగణించినప్పటికీ, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 2(7) ప్రకారం అది 'లీజు' పరిధిలోకి వస్తుంది, అందువల్ల ఆ డాక్యుమెంట్ కు రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం మరియు భారతీయ స్టాంప్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ 1 ఎ లోని సెక్షన్ 29 (సి) మరియు ఆర్టికల్ 21 ప్రకారం తగినంత స్టాంప్ వేయాలి. 1899. పత్రానికి నామకరణం ముఖ్యం కాదని, అయితే దాని నియమనిబంధనలు డాక్యుమెంట్ స్వభావాన్ని, స్వభావాన్ని నిర్ణయిస్తాయని, ఆ పత్రం నుంచి పక్షాల ఉద్దేశాన్ని కోర్టు సేకరించాలని పండిత న్యాయవాది పేర్కొన్నారు. ఈ పత్రాన్ని లీజుకు ప్రతిపాదిత ఒప్పందంగా కాకుండా లీజు డీడ్ గా పరిగణించాలన్న పార్టీల ఉద్దేశాన్ని సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ స్పష్టంగా పేర్కొంది. అయితే కింది కోర్టు ఆ డాక్యుమెంట్ పేరును పక్కనపెట్టి, కేసు వాస్తవాలను, ఆయా పక్షాలు ఇచ్చిన తీర్పులను పరిగణనలోకి తీసుకుని, ఆ డాక్యుమెంట్ కేవలం కార్యనిర్వాహక ఒప్పందమే తప్ప లీజు/లీజు ఒప్పందం కాదని, సాక్ష్యాధారాల్లో ఆమోదయోగ్యం కాదని నిర్ధారణకు రావడంలో తీవ్ర తప్పిదం చేసింది. స్టాంప్ చట్టంలోని సెక్షన్ 33 ప్రకారం లోటు స్టాంప్ డ్యూటీ వసూలు చేసేలా చూడాల్సిన బాధ్యతను కింది కోర్టు విస్మరించిందిని న్యాయవాది వాదించారు. ఈ ఉత్తర్వు అస్థిరమైనది, అపేతుకమైనది, పేటెంట్ అవకతవకలు మరియు వికృతమైనది. అందువల్ల ఈ కోర్టు జోక్యం చేసుకుని సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ ను అనుమతించాలని అభ్యర్థించారు.

7. ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది మేడపాటి సంతోష్ రెడ్డి వాదనలు వినిపిస్తూ, సబ్జెక్టు డాక్యుమెంట్ లోని మొదటి భాగం నుంచి నాల్గవ భాగం (లీజుదారులు) విధులు తాము భవన ఆస్తికి యజమానులు కూడా కాదని, డాక్యుమెంట్ అమలు తేదీ నాటికి అద్దె భవన నిర్మాణం అన్ని కోణాల్లో పూర్తి కాలేదని స్పష్టం చేశారు. భవిష్యత్తులో లీజు ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడానికి ఇరు పక్షాల మధ్య కుదిరిన అంగీకార ఒప్పందాల ఒప్పందం మాత్రమే అన్న పార్టీల ఉద్దేశానికి ఇది నిదర్శనం. అందువల్ల, ప్రతిపాదిత లీజు/అద్దె ఒప్పందం ప్రకారం, సబ్జెక్ట్



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

డాక్యుమెంట్ కు రిజిస్ట్రేషన్ లేదా స్టాంప్ డ్యూటీ పెనాల్టీ అవసరం లేదు. కింది కోర్టు రికార్డులో ఉన్న అంశాలను సరైన కోణంలో పరిశీలించి, పిటిషనర్ లేవనెత్తిన అభ్యంతరాన్ని తోసిపుచ్చింది. ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ లో ట్రయల్ కోర్టు యొక్క సహేతుకమైన మరియు మచ్చలేని ఉత్తర్వులతో ఈ కోర్టు జోక్యం చేసుకోవడానికి ఎటువంటి ఆధారాలు లేవు లేదా కోరబడలేదు. అందువల్ల సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలని కోరారు.

8. రికార్డులో ఉంచిన అంశాలను పరిశీలిస్తే ప్రతివాదులు పిటిషనర్లై శాశ్వత నిషేధం కోసం దావా వేసినట్లు తెలుస్తుంది. 2022 ఐ.ఎ.నెం.621 ద్వారా తాత్కాలిక మధ్యంతర ఉత్తర్వులను మంజూరు చేయాలని దాఖలైన పిటిషన్నై విచారణ సందర్భంగా, సబ్జెక్టు డాక్యుమెంట్లు ప్రతివాదులు గుర్తించాలని కోరగా, పిటిషనర్ అభ్యంతరం వ్యక్తం చేయడంతో ఈ ఉత్తర్వులు జారీ అయ్యాయి.

9. ట్రయల్ కోర్టు ముందు, ఇక్కడ ప్రతివాదులు ఫుడ్ కార్పొరేషన్ వర్సెస్ బాబూలాల్ అగర్వాల్ 1 కేసులో ఒక తీర్పుపై ఆధారపడారు. ప్లైంట్ ల నిర్మాణం కోసం ఎఫ్ సీఐ తనతో ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నదని, ఇచ్చిన మాట తప్పిందని, నష్టపరిహారం, ఇతర మొత్తాలను రికవరీ చేయాలని భూయజమాని దావా వేశారు. పిటిషనర్ కు, ఎఫ్ సీఐకి మధ్య కుదిరిన ఒప్పందాన్ని మార్క్ చేయాలని కోరగా, అది రిజిస్టర్ కాలేదని, తగినంత స్టాంప్ వేయలేదనే కారణంతో అభ్యంతరం వ్యక్తం చేశారు. ఒప్పందంలోని క్లాజ్ నెం.8, 9లను విశ్లేషించిన మధ్యప్రదేశ్ హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ ఒప్పందంలోకి ప్రవేశించే నాటికి ప్లైంట్ ల నిర్మాణం ఇంకా ప్రారంభం కాలేదని, ప్లైంట్ ల నిర్మాణం కచ్చితంగా ఎఫ్ సీఐ స్పెసిఫికేషన్లకు అనుగుణంగా ఉండాలని పేర్కొంది. ఈ విధంగా ఒప్పందం జరిగిన తేదీ నాటికి ఆక్యుపెన్సీ లేదా హక్కు లేదా టైటిల్ పాస్ చేయబడకపోవడం మరియు దానికి అనేక ముందస్తు షరతులు జతచేయబడినందున, సదరు ఒప్పందం కేవలం కార్యనిర్వాహక ఒప్పందం మాత్రమే మరియు స్థిరాస్తులపై హక్కులను సృష్టించే ఒప్పందం కాదు.

10. ఎస్.రామన్ వర్సెస్ నిత్యకల్యాణి ఫ్లష్ డోర్స్ కంపెనీ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ కేసులో ట్రయల్ కోర్టు ముందు ప్రతివాదులు, దాని డైరెక్టర్ ఎస్.రామానుజం, మరో 2. ఈ నిర్ణయంలో, లీజు కోసం ఒక ఒప్పందాన్ని నిర్దిష్టంగా నిర్వహించడానికి దాఖలు చేసిన దావాలో, ఆ పత్రం ఆస్తిలో ప్రస్తుత హక్కులను సృష్టిస్తుంది కాబట్టి, ఆ పత్రం తప్పనిసరిగా నమోదు చేయదగిన డాక్యుమెంట్ అని,



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

అయితే అందులోని పిటిషనర్ ఈ పత్రం కేవలం ఒప్పందం మాత్రమేనని, ప్రస్తుత గడువు లేదని మరియు లీజు సృష్టించబడదని వాదించారు. డాక్యుమెంట్ యొక్క సద్గుణం. మద్రాసు హైకోర్టు టి.ఎన్.హబీబ్ ఖాన్ వర్సెస్ ఆరోగ్య మేరీ శాంతి లూసియన్, (1981)2 ఎమ్.ఎల్.జె. 298: (1981)94 ఎల్.డబ్ల్యు. 539: ఎ.ఐ.ఆర్. 1982 మేడ్ 156 పై ఆధారపడి, ఈ పత్రం ప్రస్తుత మరణాన్ని సృష్టించదు కాబట్టి, ఇది కార్యనిర్వాహక ఒప్పందం మాత్రమే అని పేర్కొంది. లీజు అమల్లోకి వచ్చినప్పుడు లీజు షరతులకు పార్టీలు కట్టుబడి ఉంటాయి. ప్రతిపాదిత లీజుదారుడు సూచించిన నిర్మాణాలను పూర్తి చేయాల్సిన బాధ్యత కొలుదారునిపై ఉందని, నిర్మించబోయే భవనాలతో సహా అద్దెను నిర్ణయించడం వివాదాస్పదం కాదు. డాక్యుమెంట్ అమలు చేసినప్పుడు లీజుకు సంబంధించిన మొత్తం విషయం ఉనికిలో లేదు. స్వాధీనం అప్పగించిన తర్వాత అద్దె కూడా చెల్లిస్తారు. భవనాన్ని నిర్మిస్తానని హామీ ఇస్తూ లీజుదారుడు తన ఆధీనంలో ఉంచుకున్నాడు.

11. పై రెండు నిర్ణయాలపై ఆధారపడి, కర్త పత్రాన్ని పరిశీలించిన తరువాత, లీజుదారులు కూడా ఆస్తికి యజమానులు కానందున, వారు తమకు అనుకూలంగా రిజిస్టర్ కన్వెన్షన్ డీడ్ పొందాల్సి ఉంటుందని, డాక్యుమెంట్ అమలు తేదీ నాటికి సబ్జెక్ట్ బిల్డింగ్ ఆక్రమణకు సిద్ధంగా లేనందున, ఎటువంటి ఆసక్తి లేదా హక్కు లేదని గమనించారు. విషయ పత్రం అనేది, కుదుర్చుకున్న షరతులకు కట్టుబడి ఉండటానికి పార్టీలు అమలు చేసే ఒక కార్యనిర్వాహక ఒప్పందం మాత్రమేనని, కానీ అమలు చేయబడిన ఒప్పందం కాదని, అందువల్ల దీనికి రిజిస్ట్రేషన్ లేదా అదనపు స్టాంప్ డ్యూటీ అవసరం లేదని మరియు దీనిని సాక్ష్యాలలో అంగీకరించవచ్చని నిర్ధారణకు వచ్చారు.

12. కర్త పత్రం యొక్క నామకరణం "లీజు/అద్దె ఒప్పందం ప్రతిపాదించబడింది". ఈ డాక్యుమెంటుకు ఇవ్వబడిన శీర్షిక, భవిష్యత్తులో అమలు చేయబోయే లీజు ఒప్పందం యొక్క ప్రతిపాదిత నియమనిబంధనలను వివరిస్తూ ఈ డాక్యుమెంట్ అమలు చేయబడిందని సూచిస్తుంది. ఏదేమైనా, పత్రం యొక్క నామకరణం నిర్ణయాత్మకం కాదని మరియు పత్రాన్ని



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

అమలు చేయడంలో పార్టీల యొక్క నిజమైన ఉద్దేశ్యాన్ని అందులో పేర్కొన్న విషయాల నుండి సేకరించాలనే న్యాయ సూత్రం దృష్ట్యా, పత్రంలోని విషయాలను నిశితంగా పరిశీలించడం అవసరం.

13. ప్రతిపాదిత భవన యజమానులు మొదటి భాగం నుంచి నాలుగో భాగం వరకు, అద్దెదారును ఐదో భాగంగా పేర్కొంటూ డాక్యుమెంట్లు రూపొందించారు. దీనిని 10.07.2019 న అమలు చేశారు. ఇది ప్రతిపాదిత కొనుగోలుదారులు మరియు ప్రతిపాదిత కౌలుదారు యొక్క విధులను వివరిస్తుంది. ప్రతిపాదిత యజమానులు (మొదటి భాగం నుండి నాల్గవ భాగం) తమ అమ్మకందారుతో కుదుర్చుకున్న అమ్మకపు ఒప్పందం ప్రకారం భవన ఆస్తిని తమ పేరు మీద రిజిస్టర్ చేయించుకోవడం మరియు 31.08.2019 నాటికి భవనాన్ని అన్ని విధాలుగా ఆక్రమణకు సిద్ధం చేయాల్సిన బాధ్యత ఉంది. ప్రతిపాదిత కౌలుదారుపై విధించిన సుంకాల విషయానికి వస్తే (ఐదవ భాగం) లీజు కాలపరిమితి 10 సంవత్సరాలు, నెలవారీ అద్దె రూ.4,00,000/- ప్రతి మూడు సంవత్సరాలకు 15% పెంపునకు షరతుతో, బకాయిలను తగిన సర్దుబాటు చేసిన తరువాత ఒప్పంద కాలం తరువాత రెండు నెలల అద్దెను ముందస్తుగా తిరిగి చెల్లించే షరతుతో లెక్కిస్తారు. మరియు ప్రతిపాదిత యజమానులకు వారి నిర్దిష్ట వాటాల నిష్పత్తిలో విడిగా అద్దె చెల్లించే విధానం. అద్దెదారుడు భవనాన్ని ఖాళీ చేయాలనుకుంటే ఆరు (06) నెలల ముందస్తు నోటీసును భవన యజమానులకు ఇవ్వాలి ఉంటుందని డాక్యుమెంట్ పేర్కొంది. అంతేకాకుండా పదేళ్ల కాలపరిమితి పూర్తయిన తర్వాత లీజు పొడిగింపు ఉంటుందని డాక్యుమెంట్లో పేర్కొన్నారు.

14. ఈ విధంగా కర్త పత్రంలో లీజు పత్రం మరియు అంతకు మించి అవసరమైన అన్ని అంశాలను కలిగి ఉంది, ఎందుకంటే పైన పేర్కొన్న పత్రంలో పొందుపరిచిన నియమనిబంధనల అమలుకు మరే ఇతర పత్రాన్ని అమలు చేయాల్సిన షరతు లేదు.

15. అయితే సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ 10.07.2019 న అమలు చేయబడింది, అయితే లీజు 01.09.2019 నుండి ప్రారంభం కావాల్సి ఉంది మరియు అద్దె మొత్తాన్ని 01.09.2019 నుండి చెల్లించాలి. అంటే, లీజు పత్రం అమలు చేసిన రోజున కాకుండా భవిష్యత్తులో నిర్దిష్ట తేదీలో ప్రారంభమవుతుంది. కర్త పత్రంలోని అంశాలు నిస్సందేహంగా భవన నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేయడానికి మరియు సదరు ఆస్తికి చెల్లుబాటు అయ్యే రిజిస్టర్డ్ కన్వెన్షన్ డీడ్ పొందడానికి



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

లీజుదారులపై బాధ్యతలను విధిస్తాయి. అందువల్ల, సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ అమలు తేదీ నాటికి, ప్రతిపాదిత లీజుదారులు ఆస్తికి యజమానులు కూడా కాదు. అంతేకాక, లీజుదారుడు ఆస్తిని అనుభవించడం భవిష్యత్తు తేదీ నుండి ఉంటుంది మరియు ఆస్తిని ఆక్రమించిన తేదీ నుండి అద్దె చెల్లించబడుతుంది.

16. డాక్యుమెంట్ అమలు చేసిన తేదీ నాటికి ఆస్తిపై హక్కులు ఇవ్వబడలేదని, పైగా లీజుదారులు ఆ తేదీ నాటికి ఆస్తి యజమానులు కూడా కాదని కోర్టు పేర్కొంది. దీని దృష్ట్యా, సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ ప్రస్తుత మరణాన్ని సృష్టించదు మరియు అందువల్ల, డాక్యుమెంట్ లో పేర్కొన్న కొన్ని షరతులు ఇంకా నెరవేరనందున, అది అమలు తేదీ నాటికి ఒక కార్యనిర్వాహక బప్పందం మాత్రమే. ఒకవేళ పరిస్థితులు అక్కడితో ముగిసిపోతే ట్రయల్ కోర్టు తీసుకున్న నిర్ణయంలో ఈ కోర్టు జోక్యం చేసుకునే పరిస్థితి ఉండేది కాదు.

17. ఈ సమయంలో, ప్లెయింట్ లోని విషయాలను పరిశీలించడం సముచితం. ముగ్గురు పిటిషనర్లు ఈ దావా వేశారు. సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ కింద ఐదవ భాగం/అద్దెదారుడు 2వ వాది కాగా, రెండవ భాగం/ నాల్గవ భాగం/ ప్రతిపాదిత భవన యజమానులు వరుసగా 1వ మరియు 3వ వాదిగా వర్గీకరించబడ్డారు. మొదటి భాగం/ ప్రతిపాదిత భవన యజమాని మాత్రమే దావాకు ప్రతివాది. 2 వ పిటిషనర్ యొక్క మేనేజింగ్ పార్టనర్ ప్రతిపాదిత బిల్డింగ్ యజమానుల్లో ఒకరు అలాగే సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ కింద అద్దెదారుడు. అందువలన, నలుగురు భవన యజమానులు మరియు అద్దెదారులో ముగ్గురు పిటిషనర్లు మరియు మరొక భవన యజమాని ప్రతివాది. కర్త పత్రాన్ని అమలు చేసిన తరువాత, అందులో పేర్కొన్న ఆస్తిని 19.02.2020 నాటి రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ కింద 2 వ పిటిషనర్ సంస్థ కొనుగోలు చేసిందని మరియు 1 వ పిటిషనర్ సంస్థను దాని అద్దెదారుగా సదరు ఆస్తిని స్వాధీనంలోకి చేర్చారని మరియు 2 వ పిటిషనర్ 1 వ పిటిషనర్కు అద్దెలు చెల్లిస్తున్నారని పిటిషనర్ యొక్క విషయాలు స్పష్టంగా చూపిస్తున్నాయి. ఈ విధంగా, ఆ పత్రం విధించిన అన్ని బాధ్యతలను నెరవేర్చారు.

18. కర్త పత్రాన్ని అమలు చేసిన తరువాత జరిగిన సంఘటనల దృష్ట్యా మరియు కర్త పత్రం ద్వారా ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకున్నట్లు కౌలుదారు (2 వ వాది) పేర్కొన్నందున, ఏమీ



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

చేయలేము. అందువలన, కౌలుదారు ఆస్తిని తన ఆధీనంలోకి తీసుకున్న వెంటనే, ఏదైనా రిజిస్టర్డ్ డీడ్ లేదా డాక్యుమెంట్ ను అమలు చేయడానికి ఒక షరతు విధించబడుతుంది, అప్పటి వరకు కార్యనిర్వాహక ఒప్పందంగా ఉన్న డాక్యుమెంట్ యొక్క స్వభావం, అప్పటి నుండి అమలు చేయబడిన ఒప్పందంగా మారుతుంది. అందువల్ల, కోర్టులు డాక్యుమెంట్ ను అమలు చేయడంలో పార్టీల ఉద్దేశ్యాన్ని మాత్రమే కాకుండా, దానిని సాక్ష్యంగా ప్రవేశపెట్టాలని కోరిన తేదీ నాటికి అది ఇచ్చిన ఫలితాన్ని కూడా చూడాలి. లీజు ఒప్పందం నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దాఖలు చేసిన దావా ఇది కాదని కూడా గుర్తించుకోవాలి. సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ ద్వారా ఆస్తిపై స్వాధీనాన్ని కోరుతూ శాశ్వత నిషేధం కోసం దాఖలైన దావా ఇది. ఏదేమైనా, ట్రయల్ కోర్టు కర్త పత్రాన్ని అమలు చేసిన తరువాత జరిగిన సంఘటనలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడంలో విఫలమైంది మరియు దావాలోని 2 వ పిటిషనర్ సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ కింద ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకున్నట్లు పేర్కొన్నప్పటికీ, దానిని పట్టించుకోకుండా, ఈ పత్రం ప్రస్తుత మరణాన్ని సృష్టించదని పేర్కొంది. అందువల్ల, సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ అనేది పది (10) సంవత్సరాల కాలానికి లీజుకు సంబంధించి స్థిరాస్తులకు సంబంధించి అమలు చేయబడిన లీజు డీడ్.

19. ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 107 ప్రకారం ఏడాదికి మించి స్థిరాస్తులను లీజుకు ఇవ్వడం లేదా వార్షిక అద్దెను రిజర్వ్ చేయడం రిజిస్టర్డ్ ఇన్స్టుమెంట్ ద్వారా మాత్రమే చేయవచ్చు.

20. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం 1908లోని సెక్షన్ 17(డి) ప్రకారం స్థిరాస్తుల లీజులకు సంబంధించి ఏడాదికి ఏడాదికి లేదా ఏడాదికి మించిన కాలపరిమితికి లేదా వార్షిక అద్దెను రిజర్వ్ చేయడం; రిజిస్టర్ అవుతుంది.

21. ఆస్తి బదలాయింపు చట్టంలోని సెక్షన్ 107, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 17(డి) దృష్ట్యా ఈ డాక్యుమెంట్ ఏడాదికి పైగా స్థిరాస్తుల లీజుకు సంబంధించి అమలు చేసిన డాక్యుమెంట్ కావడంతో తప్పనిసరిగా రిజిస్టర్ చేయాల్సిన డాక్యుమెంట్. వాస్తవానికి, సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ నమోదు చేయబడలేదు.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

22. అందువల్ల రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 49 ప్రకారం, అటువంటి ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే ఏదైనా లావాదేవీకి లేదా అటువంటి అధికారాన్ని ప్రసాదించిన ఏదైనా లావాదేవీకి సాక్ష్యంగా అటువంటి పత్రాన్ని స్వీకరించకుండా, దానిని రిజిస్టర్ చేయకపోతే మినహాయించింది.

23. అయితే, ఈ సాధారణ నియమానికి మినహాయింపు ఉంది. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 49 ప్రకారం స్థిరాస్తులను ప్రభావితం చేసే రిజిస్టర్ కాని డాక్యుమెంట్ లేదా ఈ చట్టం లేదా ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882 (4 ఆఫ్ 1882) ప్రకారం రిజిస్టర్డ్ ఇన్ స్ట్రుమెంట్ ద్వారా చేయాల్సిన అవసరం లేని ఏదైనా పూచీకత్తు లావాదేవీకి సాక్ష్యంగా పొందవచ్చు.

24. ఇది శాశ్వత నిషేధాజ్ఞల కోసం దాఖలైన దావా కాబట్టి, దావా దాఖలు చేసిన తేదీ నాటికి ఆస్తి ఎవరి ఆధీనంలో ఉందనేది అత్యంత పరిగణనలోకి తీసుకుంటారు. అందువలన కర్త పత్రం నమోదు చేయబడనప్పటికీ, కర్త ఆస్తిపై స్వాధీనాన్ని స్థాపించే పూచీకత్తు ప్రయోజనం కోసం సాక్ష్యంగా పొందవచ్చు. అందువల్ల, డాక్యుమెంట్ నమోదు చేయకపోవడం సాక్ష్యంగా అంగీకరించడానికి ఏ మాత్రం అడ్డంకి కాదు.

25. స్టాంప్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ 1లోని ఆర్టికల్ 31 ప్రకారం లీజు 5 నుంచి 10 ఏళ్ల వరకు ఉన్న దస్తావేజుకు సంబంధించి ఏఏఆర్ఎస్ 1 శాతం, నివాస అవసరాలకు ఆ ప్రాంగణాన్ని ఉపయోగిస్తే ఏఏఆర్ఎస్ 2 శాతం, ఇతర అవసరాలకు ఆ స్థలాన్ని ఉపయోగిస్తే ఏఏఆర్ఎస్ 2 శాతం స్టాంప్ డ్యూటీ చెల్లించాలి. సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ తో పాటు దాఖలు చేసిన సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ కాపీలో నాలుగు (04) వంద రూపాయల స్టాంప్ పేపర్లపై డాక్యుమెంట్ రాసినట్లు చూపించారు. అందువల్ల, స్టాంప్ చట్టం ప్రకారం అవసరమైన విధంగా డాక్యుమెంట్ తగినంతగా స్టాంప్ చేయబడదు.

26. స్టాంప్ చట్టంలోని సెక్షన్ 35 ప్రకారం స్టాంప్ డ్యూటీతో పాటు దానికి సంబంధించి విధించిన పెనాల్టీని సక్రమంగా చెల్లించకపోతే అటువంటి పరికరాన్ని ఏ ప్రయోజనం కోసం సాక్ష్యాధారాల్లో చేర్చకుండా నిరోధిస్తుంది. అందువల్ల, కర్త పత్రాన్ని 'లీజ్ డీడ్'గా పరిగణించి స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు జరిమానా వసూలు కోసం స్వాధీనం చేసుకుంటారు.

27. రాష్ట్ర ప్రభుత్వ ఖజానాకు జరిగిన నష్టాన్ని పూడ్చడానికి డాక్యుమెంట్ ను సక్రమంగా స్టాంప్ చేయనప్పుడు, చట్టంలోని నిబంధనల ప్రకారం డాక్యుమెంట్ ను జప్తు చేయడం మరియు లోటు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు పెనాల్టీ వసూలు చేయడం న్యాయస్థానాలపై చట్టంలోని సెక్షన్ 33 చట్టబద్ధమైన బాధ్యతను కలిగి ఉందని కూడా ఇక్కడ గమనించడం సముచితం.

28. పర్చూరి శిరీష కేసులోనూ, మరొకటి చల్లపల్లి జలజ కేసులోనూ ఈ కోర్టు ఈ విధంగా తీర్పునిచ్చింది: "12. స్థిరమైన చట్టపరమైన స్థితి మరియు ట్రయల్ కోర్టు యొక్క విద్వాంసుడైన న్యాయమూర్తిపై ఉంచబడిన కర్తవ్యం దృష్ట్యా, ఆ పత్రాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడం (స్వాధీనం చేసుకోవడం/ స్వాధీనం చేసుకోవడం) మరియు డాక్యుమెంట్ సరిగ్గా స్టాంప్ చేయబడనప్పుడు చట్టం యొక్క నిబంధనల ప్రకారం లోటు స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు పెనాల్టీని వసూలు చేయాల్సిన బాధ్యత పండిత న్యాయమూర్తిపై ఉంటుంది. రాష్ట్ర ప్రభుత్వ ఖజానాకు ఎలాంటి ఆదాయ నష్టం జరగకుండా చూడాలి. అందువల్ల, చట్టబద్ధమైన ఆదేశాన్ని విస్మరించి, గిప్ట్ డీడ్ తప్పనిసరిగా నమోదు చేయదగినది అయినప్పటికీ, తప్పనిసరిగా నమోదు చేయదగినది కాబట్టి, లోటు స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు జరిమానా వసూలు చేయడం ద్వారా ఎటువంటి ప్రయోజనం ఉండదనే కారణంతో ట్రయల్ కోర్టు ప్రతివాదుల పిటిషన్ ను తోసిపుచ్చడం తప్పు, ఎందుకంటే కోర్టుకు తీసుకువచ్చిన ఏ డాక్యుమెంట్ అయినా భారతీయ స్టాంప్ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 35 యొక్క ఆవశ్యకతకు అనుగుణంగా ఉండాలి మరియు కోర్టు అటువంటి డాక్యుమెంట్ లు సరిగ్గా స్టాంప్ చేయబడలేదని తేలితే, స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు పెనాల్టీని జప్తు చేయడం మరియు వసూలు చేయడం విధి. ఈ విషయాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని, గిప్ట్ డీడ్ పై స్టాంప్ డ్యూటీ, పెనాల్టీ వసూలు చేయాలని ఆదేశాలు జారీ చేయాలని ప్రతివాదుల అభ్యర్థనను తిరస్కరించడంలో ట్రయల్ కోర్టు తీవ్రమైన తప్పిదం చేసిందని ఈ కోర్టు గుర్తించింది.

29. పైన పేర్కొన్న పరిశీలనలు స్పష్టం చేస్తున్నాయి, అటువంటి డాక్యుమెంట్ లు సరిగ్గా స్టాంప్ చేయబడలేదని తేలితే, లోటు స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు పెనాల్టీని జప్తు చేయడం మరియు వసూలు చేయడం కోర్టు విధి. స్పష్టమైన ఆదేశం ఉన్నప్పటికీ ట్రయల్ కోర్టు ఆ దిశగా ఎలాంటి చర్యలు తీసుకోలేదు.

30. పై అంశాల దృష్ట్యా పేటెంట్ చట్టవిరుద్ధతతో కూడిన ఉత్తర్వులు సక్రమంగా లేవు. అందువలన, దీనికి ఈ కోర్టు జోక్యం అవసరం.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

31. దీని ప్రకారం సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ కు అనుమతి ఉంటుంది. అనంతపురం ప్రిన్సిపల్ సీనియర్ సివిల్ జడ్జి 2022 జీవో నెం.124లో 2022 ఐఎఎస్ నెం.621లో జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను కొట్టివేశారు. ట్రయల్ జడ్జి డాక్యుమెంట్ ను సీజ్ చేసి స్టాంప్ డ్యూటీ, పెనాల్టీ వసూలుకు చర్యలు తీసుకుంటారు. చట్టప్రకారం అవసరమైన విధంగా లోటు స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు పెనాల్టీ వసూలుకు లోబడి సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ ను ఎగ్జిబిట్ గా మార్క్ చేయవచ్చు. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఆర్డర్ ఉండదు.

దానికి కొనసాగింపుగా, పెండింగ్లో ఉన్న ఇతర పిటిషన్లు ఏవైనా ఉంటే మూసివేయబడతాయి. మధ్యంతర ఉత్తర్వులు ఏవైనా ఉంటే వాటిని రద్దు చేయాలి.

న్యాయమూర్తి రవి చీమలపాటి

4 జూలై, 2023

గమనిక: LR కాపీని B/o మార్క్ చేయాలి

RR



2023: ఏపీ హైకోర్టు:23680

గౌరవనీయులైన శ్రీ న్యాయమూర్తి రవి చీమలపాటి

.

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.209 /2023

4 జూలై, 2023

RR