

2022: ఏపీహెచ్సీ847

ఏపీ హైకోర్టులో: అమరావతి.

జస్టిస్ ప్రశాంత్ కుమార్ మిశ్రా, ప్రధాన న్యాయమూర్తి

&

గౌరవనీయ జస్టిస్ ఎం.సత్యనారాయణమూర్తి

రిట్ అప్పీల్ నెం.921 ఆఫ్ 2021

(ఫిజికల్ మోడ్ ద్వారా)

ఆంధ్ర ప్రదేశ్ రాష్ట్రం,
ప్రిన్సిపల్ సెక్రెటరీ ద్వారా రిప్రజెంటేటివ్,
రెవెన్యూ శాఖ, ఆంధ్రప్రదేశ్ సెక్రటేరియట్,
వెలగపూడి, గుంటూరు జిల్లా, మరియు ఇతరులు.

.. అప్పీలుదారులు

వర్సెస్

శ్రీ వై.ప్రభాకర్ నాయుడు,
ఎస్/ఓ సుబ్బయ్య, వయసు 72 ఏళ్లు.
ఓ/ఓ డోర్ నెంబర్.7/631, ఆంజనేయ నగర్
బద్వేల్ గ్రామం మరియు మండలం,
వై.ఎస్.ఆర్ కడప జిల్లా.

.. ఉత్తరవాది

పిటిషనర్ల తరపు న్యాయవాది : బి.శశిభూషణ్ రావు, జీపీ, అదనపు అడ్వోకేట్ జనరల్

ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది : శ్రీ ఎం.డిల్లీ బాబు

మాఖిక తీర్పు

తేదీ: 03.01.2022

ప్రశాంత్ కుమార్ మిశ్రా, సీజే

ఈ రిట్ అప్పీల్ ద్వారా పిటిషనర్లు 17.02.2021 నాటి సింగిల్ జడ్జి 2021 డబ్ల్యూపీ నెం.3504లో జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను ప్రశ్నిస్తారు. 09.10.2019 నాటి ప్రతివాది/రిట్ పిటిషనర్ యొక్క ప్రాతినిధ్యాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోవాలని మరియు నిషేధిత ఆస్తుల జాబితా నుండి కర్త భూమిని తొలగించాలని మరియు ఆరవ అప్పీలుదారు/ఆరవ ప్రతివాదికి తెలియజేయాలని పిటిషనర్ నెం.2 మరియు 3లను (అందులోని ప్రతివాది నెం.2 మరియు 3) ఆదేశిస్తూ ఇక్కడ ప్రతివాది దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్ పరిష్కరించబడింది. అటువంటి కమ్యూనికేషన్ పై, ప్రతివాది/రిట్ పిటిషనర్ సమర్పించిన సేల్ డీడ్ ను స్వీకరించి, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 (సంక్షిప్తంగా, '1908 చట్టం') మరియు దాని కింద రూపొందించిన నిబంధనలకు అనుగుణంగా ఉంటే దానిని నమోదు చేయాలని ఆదేశించారు. మరియు చట్టప్రకారం ప్రతివాది/రిట్ పిటిషనర్ కు విడుదల చేయాలి.

2. ప్రస్తుత అప్పీలు పరిష్కారానికి అవసరమైన సంక్షిప్త వాస్తవాలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి:

వాస్తవానికి వైఎస్సార్ కడప జిల్లా పోరుమామిళ్ల మండలం రంగసముద్రం గ్రామంలోని సై నెం.2లో 5.36 సెంట్ల భూమిని 1978లో బండ్ల నారాయణ అనే వ్యక్తికి కేటాయించారు. అసలు అసైన్డ్ ఆ భూమిని కడపలోని జిల్లా సహకార కేంద్ర బ్యాంకు లిమిటెడ్ (ఇకపై 'బ్యాంకు'గా పిలుస్తారు)కు తాకట్టు పెట్టాడు. రుణ మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించడంలో విఫలమైన తరువాత, బ్యాంకు యొక్క డిప్యూటీ రిజిస్ట్రార్ / ఆఫీసర్ ఆన్ స్పెషల్ డ్యూటీ పైలుపై 22.03.1993 నాటి అవార్డును

అమలు చేయడానికి తనఖా పెట్టిన భూమిని బ్యాంకు బహిరంగ వేలంలో విక్రయించింది. ఈ బహిరంగ వేలంలో వి.జయరామిరెడ్డి అనే వ్యక్తి ఈ భూమిని కొనుగోలు చేయగా, 17.05.1997 నాటి రిజిస్టర్ డాక్యుమెంట్ ద్వారా అమ్మకాన్ని ధృవీకరించారు. అనంతరం ప్రతివాది/ రిట్ పిటిషనర్ రాజంపేట రెవెన్యూ డివిజనల్ అధికారి నిరభ్యంతర పత్రం జారీ చేసిన 26.02.2011 నాటి రిజిస్టర్ సేల్ డీడ్ కింద వేలం కొనుగోలుదారు నుంచి మొత్తం 5.36 సెంట్ల భూమిలో ఏసీ.3.36 సెంట్లు (ఇకపై 'సబ్లెక్ట్ ల్యాండ్'గా పిలుస్తారు) కొనుగోలు చేశారు. ప్రతివాది/రిట్ పిటిషనర్ కు పట్టాదారు పాసుపుస్తకం, పట్టాదారు నంబరు 1741 ద్వారా పట్టాదారు పాసుపుస్తకం, పట్టాదారు భూమికి పట్టాదారు పాసుపుస్తకం జారీ చేశారు. తరువాత, ప్రతివాది / రిట్ పిటిషనర్ తన వైద్య ఖర్చుల కోసం కర్త భూమిని విక్రయించాలని కోరాడు మరియు అమ్మకం రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ఆరవ ప్రతివాది - బద్వేల్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ ను సంప్రదించాడు. అయితే ఆరో ప్రతివాది 1908 చట్టంలోని సెక్షన్ 22ఎ(1)(ఇ) ప్రకారం ఈ భూమిని నిషేధిత ఆస్తుల జాబితాలో చేర్చారని పేర్కొంటూ రిజిస్ట్రేషన్ కు నిరాకరించారు. ఆ తర్వాత ప్రతివాది/రిట్ పిటిషనర్ నిషేధిత ఆస్తుల జాబితా నుంచి సబ్లెక్టు భూమిని తొలగించాలని 09.10.2019న సంబంధిత అధికారులకు దరఖాస్తు చేయగా, విచారణ జరిపిన తర్వాత 18.12.2019, 07.03.2020 నాటి నివేదికల ద్వారా ఐదో, నాలుగో ప్రతివాదులు అనుకూలమైన సిఫార్సులు చేశారు. అయినప్పటికీ, రెండవ మరియు మూడవ ప్రతివాదులు అవసరమైన చర్యలు తీసుకోవడంలో విఫలమయ్యారు, ప్రతివాది / రిట్ పిటిషనర్ రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయవలసి వచ్చింది.

3. చిత్తూరు జిల్లా శ్రీకాళహస్తి సబ్ రిజిస్ట్రార్ వి.కె.గురవయ్య 2009(2) ఏఎల్డీ 250 (డీబీ)లో నివేదించిన చట్టం ఆధారంగా ఉమ్మడి ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ నిర్దేశించిన చట్టం ఆధారంగా రిట్ పిటిషన్ను పైన పేర్కొన్న ఆదేశాలతో సింగిల్ జడ్జి పరిష్కరించారు. ఆంధ్రప్రదేశ్ సహకార సంఘాల చట్టం, 1964 (సంక్షిప్తంగా, '1964 చట్టం') కింద ఆర్థిక సంస్థ లేదా సహకార సంఘం, మరియు తనఖాదారు రుణాన్ని తిరిగి చెల్లించడంలో విఫలమైతే, ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1982 లో కల్పించిన పర్యవసానాలు సహజంగానే సంభవిస్తాయి, దీనిలో, ఈ చట్టం కింద భూమిని బహిరంగ వేలం వేయడానికి మరియు అమ్మకం ద్వారా ఆర్థిక సంస్థకు చెల్లించాల్సిన రుణాన్ని

రికవరీ చేయడానికి అనుమతించబడుతుంది. అసైన్డ్ భూమిని కోల్పోతారు మరియు అటువంటి అమ్మకం చట్టంలో చెల్లుబాటు అవుతుంది.

4. పిటిషనర్ల తరపున వాదిస్తున్న అడిషనల్ అడ్వోకేట్ జనరల్-1 కార్యాలయానికి అనుబంధంగా ఉన్న ప్రభుత్వ ప్లీడర్ శ్రీ బి.శశిభూషణ్ రావు, పాపయ్య కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును మన దృష్టికి తీసుకువస్తారు. కర్ణాటక రాష్ట్రం, (1996) 10 ఎస్ సిసి 533, ముఖ్యంగా, అందులోని 8వ పేరాగ్రాఫ్ లో, అసైన్డ్ భూమిని బదలాయించడం ప్రభుత్వ విధానానికి విరుద్ధమని, అటువంటి అన్యాయాత్మకం చెల్లదని మరియు కొనుగోలుదారుకు దాని కింద ఎటువంటి చెల్లుబాటు అయ్యే హక్కు, పట్టా లేదా వడ్డీ లభించదని వాదించింది. అందువల్ల నిషేధిత ఆస్తుల జాబితా నుంచి సబ్జెక్టు భూమిని తొలగించాలని, ప్రతివాది/రిట్ పిటిషనర్ సమర్పించాల్సిన సేల్ డీడ్ ను రిజిస్టర్ చేయాలని అధికారులను ఆదేశిస్తూ సింగిల్ జడ్జి జారీ చేసిన ఉత్తర్వులు చట్టప్రకారం లేవని, దానిని కొట్టివేయాలని గవర్నమెంట్ ప్లీడర్ వాదిస్తున్నారు.

5. మరోవైపు, ప్రతివాది/రిట్ పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది శ్రీ ఎం.డిల్లీ బాబు అప్పీలు కింద ఇచ్చిన ఉత్తర్వును సమర్థిస్తూ, ప్రతివాది/రిట్ పిటిషనర్ యొక్క విక్రేతకు అనుకూలంగా కర్త భూమిని తాకట్టు పెట్టడం మరియు తరువాత దానిని బ్యాంకుకు విక్రయించడం చెల్లుబాటు అవుతుందని మరియు కర్త భూమి బ్యాంకులో తనఖాపై అసైన్డ్ భూమిగా తన స్వభావాన్ని కోల్పోయిందని పేర్కొంటూ, విజ్ఞులైన సింగిల్ జడ్జి అప్పీలు కింద ఉత్తర్వులను సరిగ్గా జారీ చేశారు.

6. ఇరువైపులా విద్వాంసులు చేసిన వాదనలను పరిగణనలోకి తీసుకుని, రికార్డుల్లో ఉన్న విషయాలను పరిశీలించాం.

7. ఆంధ్రప్రదేశ్ అసైన్డ్ భూముల (బదిలీల నిషేధ) చట్టం, 1977 (సంక్షిప్తంగా చెప్పాలంటే '1977 చట్టం') నిబంధనల ప్రకారం అసైన్డ్ భూమిలో భాగమైన భూమిని రుణ లావాదేవీ సమయంలో అసలు అసైన్డారు బ్యాంకులో తాకట్టు పెట్టారని, అసలు అసైన్డారు రుణ మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించడంలో డిఫాల్ట్ అయినప్పుడు, కర్త భూమి బహిరంగ వేలంలో విక్రయించబడింది మరియు

అటువంటి అమ్మకాలు ధృవీకరించబడ్డాయి మరియు తరువాత, ప్రతివాది / రిట్ పిటిషనర్ దానిని రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ కింద వేలం కొనుగోలుదారు నుండి కొనుగోలు చేశారు.

8. 1977 చట్టంలోని సెక్షన్ 2(1) 'అసైన్డ్ భూమి' నిర్వచనాన్ని, దాని వివరణను ఈ క్రింది విధంగా వివరిస్తుంది.

"2. నిర్వచనాలు:- ఈ చట్టంలో సందర్భానికి అవసరమైతే తప్ప, -

(1) "అసైన్డ్ భూమి" అంటే ప్రస్తుతానికి అమలులో ఉన్న నిబంధనల ప్రకారం భూమిలేని పేదలకు ప్రభుత్వం కేటాయించిన భూములు, అన్యక్రంతం కాని షరతుకు లోబడి, భూమి పరిమితికి సంబంధించి ప్రస్తుతానికి అమలులో ఉన్న సంబంధిత చట్టం ప్రకారం భూమిలేని పేదలకు కేటాయించిన లేదా బదిలీ చేయబడిన భూములను కలిగి ఉంటుంది; మరియు "కేటాయించబడిన" అనే పదాన్ని తదనుగుణంగా అర్థం చేసుకోవాలి;

వివరణ:- ఈ క్రిందివాటికి అనుకూలంగా తాకట్టు పెట్టడాన్ని పరాయితనంగా పరిగణించరాదు, అవి:-

(i) కేంద్ర ప్రభుత్వం, లేదా రాష్ట్ర ప్రభుత్వం లేదా ఏదైనా స్థానిక సంస్థ.

(ii) ఆంధ్రప్రదేశ్ కో-ఆపరేటివ్ సొసైటీస్ యాక్ట్, 1964 కింద రిజిస్టర్ అయిన లేదా రిజిస్టర్ అయిన ఏదైనా కో-ఆపరేటివ్ సొసైటీ; మరియు

(iii) వీటిని కలిగి ఉన్న ఏదైనా బ్యాంకు -

ఎ) అగ్రికల్చరల్ డెవలప్ మెంట్ బ్యాంక్;

(బి) రిజర్వ్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా చట్టం, 1934 ప్రకారం ఏర్పడిన రిజర్వ్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా;

(సి) స్టేట్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా చట్టం, 1955 ప్రకారం ఏర్పడిన స్టేట్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా;

(డి) స్టేట్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా (అనుబంధ బ్యాంకులు) చట్టం, 1959 లో నిర్వచించబడిన అనుబంధ బ్యాంకు; మరియు

(ఇ) బ్యాంక్ కంపెనీల (అక్విజిషన్ అండ్ ట్రాన్స్ ఫర్ ఆఫ్ అండర్ టీకింగ్) యాక్ట్, 1970లోని సెక్షన్ 3 ప్రకారం ఏర్పాటు చేసిన కొత్త బ్యాంకు;

9. 1964 చట్టం ప్రకారం రిజిస్టర్ అయిన లేదా రిజిస్టర్ అయినట్లు భావించే కో-ఆపరేటివ్ సొసైటీ పేరిట అసైన్డ్ భూమిని తాకట్టు పెట్టినప్పుడు, 1977 చట్టంలోని సెక్షన్ 2(1) వివరణ ప్రకారం, 1964 చట్టం నిబంధనల ప్రకారం సహకార సంఘం అయిన బ్యాంకుకు భూమిని తాకట్టు పెట్టడం నేరం కాదు. చట్టవిరుద్ధంగా పరిగణించలేం. బ్యాంకుకు అనుకూలంగా ఉన్న తనఖా చట్టబద్ధమైనది మరియు చెల్లుబాటు అవుతుందని భావించిన తర్వాత, మోర్టేజీ డబ్బు రికవరీకి కల్పించిన పర్యవసానాలు బ్యాంకు తనఖా పెట్టిన ఆస్తిని విక్రయించడంతో సహా ఉంటాయి మరియు అటువంటి పరిస్థితిలో, భూమి అసైన్డ్ భూమి స్వభావాన్ని కోల్పోతుంది. 1977 చట్టంలోని సెక్షన్ 6 ప్రకారం రాష్ట్ర లేదా కేంద్ర ప్రభుత్వం, ఏదైనా స్థానిక సంస్థ, సహకార సంఘం, షెడ్యూల్డ్ బ్యాంకు లేదా రాష్ట్ర ప్రభుత్వం లేదా కేంద్ర ప్రభుత్వం ఆధీనంలో ఉన్న, నియంత్రించే లేదా నిర్వహించే ఇతర ఆర్థిక సంస్థలకు తనఖా పెట్టిన అసైన్డ్ భూములకు ఈ చట్టాన్ని వర్తింపజేయడాన్ని మినహాయించారు. దీనికి సంబంధించి ప్రభుత్వం ద్వారా నోటిఫై చేయబడవచ్చు. ఈ నేపథ్యంలో 1977 చట్టంలోని సెక్షన్ 3(2) ప్రకారం ఆ భూమికి బాండ్ వర్తించదు.

10. పై చర్చ దృష్ట్యా, కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకొని, పాపయ్య కేసులో (సుప్ర) పేర్కొన్న ప్రతిపాదన, అప్పీలుదారుల తరపున వాదించిన పండిత ప్రభుత్వ ప్లీడర్ నమ్మినది, చేతిలో ఉన్న కేసుకు వర్తించదని మేము భావిస్తున్నాము. కె.గురవయ్య(సుప్ర)లో ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారపడి, నిషేధిత ఆస్తుల జాబితా నుంచి సబ్జెక్టు

భూమిని తొలగించాలని, ప్రతివాది/రిట్ పిటిషనర్ సమర్పించిన సేల్ డీడ్ రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ఆదేశాలు జారీ చేయడంలో, ఈ అప్పీలులో జోక్యం చేసుకోవాల్సిన అవసరం లేదని, ఇందులో జోక్యం చేసుకోవాల్సిన అవసరం లేదని తెలుస్తున్నది.

11. దీని ప్రకారం రిట్ అప్పీలును కొట్టివేస్తారు. పెండింగ్ లో ఉన్న ఇతర దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే వాటిని మూసివేయాలి. ఖర్చులు లేవు.

ప్రశాంత్ కుమార్ మిశ్రా, సీజ్

ఎం.సత్యనారాయణమూర్తి, జే.