



2023:APHC:11838

ఏపీ హైకోర్టులో: అమరావతి

రిట్ పిటిషన్ నెంబర్లు 41920, 41921 మరియు 41922 ఆఫ్ 2015; W.P.Nos.367, 484

మరియు 485 ఆఫ్ 2017;

తేది 19.04.2023

W.P.Nos.41920, 41921 & 41922 of 2015

శ్రీ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్, దాని మేనేజింగ్ పార్టనర్ శ్రీ కటారి రామారావు గారిచే, సుమారు 65 సంవత్సరాల వయస్సు గల స్వర్ణీయ రామ స్వామి, ఆర్/ఓ హెచ్.నెం.48-1-31, విశాఖపట్నం.

..... అర్జీదారు

వర్సెస్.

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంపులు) శాఖ ముఖ్య కార్యదర్శి, హైదరాబాద్ సచివాలయం, మరో ముగ్గురు సభ్యులుగా ఉన్నారు.

....ప్రతిస్పందకులు

W.P.Nos.367, 484 & 485 of 2017

శ్రీ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్, దాని మేనేజింగ్ పార్టనర్ శ్రీ కటారి రామారావు గారిచే, సుమారు 65 సంవత్సరాల వయస్సు గల స్వర్ణీయ రామ స్వామి, ఆర్/ఓ హెచ్.నెం.48-1-31, విశాఖపట్నం.

..... అర్జీదారు

వర్సెస్.

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శి, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంపులు) శాఖ, సచివాలయం, హైదరాబాద్, మరో నలుగురు సభ్యులుగా ఉన్నారు.

....ప్రతిస్పందకులు



2023:APHC:11838

తీర్పు వెలువడిన తేదీ: 19.04.2023

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ వి.సుజాత

తీర్పులను చూడటానికి స్థానిక వార్తాపత్రికల రిపోర్టర్లను అనుమతించవచ్చా?

తీర్పు కాపీలను లా రిపోర్టర్లు/జర్నల్స్ కు మార్క్ చేయవచ్చా?

వారి లేడీషిప్/లార్డిష్ తీర్పు యొక్క న్యాయమైన కాపీని చూడాలనుకుంటున్నారా?

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ వి.సుజాత

రిట్ పిటిషన్ నెంబర్లు 41920, 41921 మరియు 41922 ఆఫ్ 2015; W.P.Nos.367, 484

మరియు 485 ఆఫ్ 2017;

తేదీ 19.04.2023

W.P.Nos.41920, 41921 & 41922 of 2015

శ్రీ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్, దాని మేనేజింగ్ పార్టనర్ శ్రీ కటారి రామారావు గారిచే, సుమారు 65 సంవత్సరాల వయస్సు గల స్వర్ణీయ రామ స్వామి, ఆర్/ఓ హెచ్.నెం.48-1-31, విశాఖపట్నం.

..... అర్జీదారు

వర్సెస్.

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంపులు) శాఖ ముఖ్య కార్యదర్శి, హైదరాబాద్ సచివాలయం, మరో ముగ్గురు సభ్యులుగా ఉన్నారు.

....ప్రతిస్పందకులు

! పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది :



1. ఎన్.అశ్వనీ కుమార్

↑ ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది :

1. స్టాంపులు మరియు ప్రతివాది నెం.1 నుండి 3 వరకు రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు నేర్చుకున్న గవర్నమెంట్ ప్లీడర్.

2. శ్రీ కె.వి.రత్నారావు, ప్రతివాది నెం.4 తరపు న్యాయవాది.

W.P.Nos.367, 484 & 485 of 2017

శ్రీ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్, దాని మేనేజింగ్ పార్టనర్ శ్రీ కటారి రామారావు గారిచే, సుమారు 65 సంవత్సరాల వయస్సు గల స్వర్ణీయ రామ స్వామి, ఆర్/ఓ హెచ్.నెం.48-1-31, విశాఖపట్నం.

..... అర్జీదారు

వర్సెస్.

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శి, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంపులు) శాఖ, సచివాలయం, హైదరాబాద్, మరో నలుగురు సభ్యులుగా ఉన్నారు.

....ప్రతిస్పందకులు

! పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది :

1. ఎన్.అశ్వనీ కుమార్

↑ ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది :

1. స్టాంపులు మరియు ప్రతివాది నెం.1 నుండి 4 వరకు రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు నేర్చుకున్న గవర్నమెంట్ ప్లీడర్.

2. టి.వి.ఎస్.ప్రభాకరరావు. రత్నారావు, ప్రతివాది నెం.5 తరపు న్యాయవాది.

హెడ్ గమనిక:



2023:APHC:11838

? రిఫర్ చేసిన కేసులు

1 2022 ఎస్సీసీ ఆన్ లైన్ ఏపీ 2774

1 2016 ఎస్ సిసి ఆన్ లైన్ హైదరాబాద్ 815

1 MANU/DE/2661/2012

1 2022 ఎస్సీసీ ఆన్ లైన్ ఏపీ 2222

1 1977 ఆర్ఎల్ఆర్ 487

1 ఏఐఆర్ 1965 ఎస్సీ 1856

1 MANU/DE/2661/2012

1 2012 (1) ఎఎల్ డి 90 (ఎస్సీ)

1 మను/తమిళనాడు/6694/2022

1 2016 (10) ఎస్సీసి 767

1 (2001) 5 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 101

గౌరవనీయులైన శ్రీమతి జస్టిస్ వి.సుజాత

రిట్ పిటిషన్ నెంబరు.41920, 41921, 2015 యొక్క 41922 & 2017 యొక్క 367, 484

మరియు 485

సాధారణ ఆర్డర్:



ఈ కేసులన్నింటికీ సంబంధించిన సమస్య ఒకటే కాబట్టి అందరి సమ్మతితో ఈ ఉమ్మడి ఉత్తర్వుల ద్వారా ఈ రిట్ పిటిషన్లను నిర్ణయిస్తారు.

1) 2015 డబ్ల్యూ.పి నెం.41920: భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 ప్రకారం ఈ క్రింది ఉపశమనం కోరుతూ రిట్ పిటిషన్ దాఖలైంది:

"... 2015 అప్రైల్ నెం.1లో 2వ ప్రతివాది 17.12.2015లో జారీ చేసిన ఉత్తర్వుకు సంబంధించిన రికార్డులను కోరడానికి తగిన రిట్, ఆర్డర్ లేదా ఆదేశాలను జారీ చేయడం మరియు వాటిని చట్టవిరుద్ధంగా, ఏకపక్షంగా, అధికార పరిధి లేనిదిగా కొట్టివేయడం మరియు మంజూరు చేయడం...

2) 2015 డబ్ల్యూ.పి నెం.41921: భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 ప్రకారం ఈ క్రింది ఉపశమనం కోరుతూ రిట్ పిటిషన్ దాఖలైంది:

"... 2015 అప్రైల్ నెం.3లో 2వ ప్రతివాది 17.12.2015లో జారీ చేసిన ఉత్తర్వుకు సంబంధించిన రికార్డులను కోరడానికి తగిన రిట్, ఆర్డర్ లేదా డైరెక్షన్ జారీ చేయడం మరియు దానిని చట్టవిరుద్ధంగా, ఏకపక్షంగా, అధికార పరిధి లేకుండా రద్దు చేయడం మరియు మంజూరు చేయడం...

iii) 2015 యొక్క డబ్ల్యూ.పి నెం.41922: భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 కింద ఈ క్రింది ఉపశమనం కోరుతూ రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది:

"... 2015 అప్రైల్ నెం.2లో 2వ ప్రతివాది 17.12.2015లో జారీ చేసిన ఉత్తర్వుకు సంబంధించిన రికార్డులను కోరడానికి తగిన రిట్, ఆర్డర్ లేదా ఆదేశాలను జారీ చేయడం మరియు వాటిని చట్టవిరుద్ధం, ఏకపక్షం, అధికార పరిధి లేనిదిగా కొట్టివేయడం మరియు మంజూరు చేయడం...

4) 2017 డబ్ల్యూ.పి నెం.367: భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 కింద ఈ కింది ఉపశమనం కోరుతూ రిట్ పిటిషన్ దాఖలైంది.



"... 21.12.2015 నాటి 21.12.2015 నాటి 21.12.2015 నాటి డాక్యుమెంట్ నెం.9680 ప్రకారం సెర్టియోరారీ యొక్క రిట్ స్వభావంలో ఏదైనా రిట్, ఉత్తర్వు లేదా ఆదేశాలను జారీ చేయడం మరియు రద్దు చేయడం మరియు వాటిని చట్టవిరుద్ధమైనది, నిరంకుశమైనది, చెల్లుబాటు కానిది, చట్టవిరుద్ధమైనదిగా కొట్టివేయండి. 21.12.2015న 4వ ప్రతివాది జారీ చేసిన...

5) 2017 డబ్ల్యూ.పీ నెం.484: భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 కింద ఈ కింది ఉపశమనం కోరుతూ రిట్ పిటిషన్ దాఖలైంది.

"... 21.12.2015 నాటి 21.12.2015 నాటి 21.12.2015 నాటి డాక్యుమెంట్ నెం.9679 ప్రకారం సెర్టియోరారీ యొక్క రిట్ స్వభావంలో ఏదైనా రిట్, ఉత్తర్వు లేదా ఆదేశాలను జారీ చేయడం మరియు రద్దు చేయడం మరియు వాటిని చట్టవిరుద్ధమైనది, నిరంకుశమైనది, చెల్లుబాటు కానిది, చట్టవిరుద్ధమైనదిగా కొట్టివేయండి. 21.12.2015న 4వ ప్రతివాది జారీ చేసిన...

6) 2017 డబ్ల్యూ.పీ నెం.485: భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 కింద ఈ కింది ఉపశమనం కోరుతూ రిట్ పిటిషన్ దాఖలైంది.

"... 21.12.2015 నాటి 21.12.2015 నాటి 4వ ప్రతివాది ఆమోదించిన 2015 నాటి డాక్యుమెంట్ నెం.9681 ప్రకారం రద్దు చేసిన ప్రొసీడింగ్స్ కు సంబంధించిన రికార్డులను జారీ చేయడం, వాటిని చట్టవిరుద్ధమైనవిగా, ఏకపక్షంగా, చెల్లనివిగా, చట్టవిరుద్ధమైనవిగా కొట్టివేయాలని సెర్టియోరారీ యొక్క రిట్ స్వభావంలో పేర్కొనడం. 21.12.2015న 4వ ప్రతివాది జారీ చేసిన...

2. ఈ కేసులన్నింటిలో పిటిషనర్లతో పాటు ప్రతివాదులు ఒకటే కాబట్టి, ఈ రిట్ పిటిషన్లన్నింటినీ ఉమ్మడి ఉత్తర్వుల ద్వారా నిర్ణయిస్తారు.

పిటిషనర్ మొదట 17.02.2015 నాటి 3 అప్పీళ్లలో జారీ చేసిన 3 వ్యక్తిగత ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ డబ్ల్యూ.పీ నెం.41920, 41921, 41922 అనే 3 రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేయగా, ఆ తర్వాత మరో 3 రిట్ పిటిషన్లను దాఖలు చేశారు. తేది 17.12.2015. (పిటిషనర్ ఆస్తిపై ఎలాంటి థర్డ్ పార్టీ హక్కులను సృష్టించరాదనే షరతుకు లోబడి రద్దు పత్రాలను నిలిపివేస్తూ ఈ కోర్టు 04.12.2017న మధ్యంతర ఉత్తర్వులు జారీ చేసింది).



3. సంక్షిప్త వాస్తవాలు ఏమిటంటే, 4వ ప్రతివాది - 'రాష్ట్ర ప్రభుత్వ గెజిటెడ్ ఆఫీసర్స్ కో-ఆపరేటివ్ హౌస్ బిల్డింగ్ సొసైటీ (ఇక్కడ 'సొసైటీ' అని పిలుస్తారు) రిజిస్టర్డ్ సొసైటీ కావడంతో సైలో 8.20 సెంట్ల భూమిని కొనుగోలు చేసింది. మద్దిలపాలెం నంబరు 60లో ఆరట్ల సూర్య నరసింగరావు, ఆయన కుమారుల నుంచి 23.02.1970న రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ నంబరు 634/1970 ప్రకారం లేఅవుట్, అవసరమైన అనుమతులు పొందిన తర్వాత ఇళ్లు నిర్మించి సభ్యులకు కేటాయించాలని ప్రతిపాదించారు. ఆ తర్వాత 4వ ప్రతిస్పందక సంఘం ఆ భూమిని అభివృద్ధి చేసి రోడ్డు వేసి ప్లాట్లను గుర్తించి కొంత భాగాన్ని తన సభ్యులకు బదలాయించింది.

4. పైన పేర్కొన్న భూమితో పాటు, 4 వ ప్రతివాది సొసైటీ సైలో పక్కనే ఉన్న భూమిని కూడా స్వాధీనం చేసుకుంది. 08.06.1977 నాటి ఎక్స్‌పోజ్ డీడ్ నం.1624/1977 ప్రకారం అప్రోచ్ రోడ్డు వేయడానికి ఏసీ.0.34 సెంట్ల నంబరు 61/2 (భాగం) మరియు తదనుగుణంగా వారు అవసరమైన అనుమతితో రహదారిని వేశారు. రోడ్డు వేసిన తర్వాత రోడ్డుకు ఇరువైపులా 800 చదరపు గజాల స్థలం అందుబాటులో ఉండగా కొందరు అనధికార వ్యక్తులు ఆక్రమించి కొన్ని తాత్కాలిక నిర్మాణాలు చేపట్టారు. అంతేకాక, కొంతమంది గుడిసెవాసులు మిగిలిపోయిన భూమిని 3.07 సెంట్ల మేరకు ఆక్రమించుకున్నారు మరియు వారు విశాఖపట్నంలోని 1 అదనపు జిల్లా మున్సిపల్ కోర్టు పైలుపై 1979 నాటి ఓఎస్ నెం.889 పై దావా వేశారు, 4 వ ప్రతివాది-సొసైటీపై శాశ్వత నిషేధాన్ని మంజూరు చేయాలని వారు దావా వేశారు. 2012 నాటి ఓఎస్ నెం.616లో..

5. ఆ తర్వాత పిటిషనర్ 23.10.2006 నాటి డాక్యుమెంట్ నెం.5041 ద్వారా రిజిస్టర్డ్ సేల్ అగ్రిమెంట్ కమ్-జీపీఏ కింద 595 చదరపు గజాల స్థలాన్ని కొనుగోలు చేశారు.

6. 4వ ప్రతివాదిగా-సొసైటీ చట్టపరమైన వివాదాలను తీవ్రంగా కొనసాగించలేకపోయింది మరియు సైలోని భూమిలో అక్రమ ఆక్రమణదారులను ప్రతిఘటించలేకపోయింది. నెం.61/2 పార్ట్ మరియు సై. గత 3 దశాబ్దాలుగా పెండింగ్ లో ఉన్న నం.60లో 4వ సొసైటీ జనరల్ బాడీని ఏర్పాటు చేసి 30.09.2008న తీర్మానం చేసి ఆ భూమిలోని అన్ని న్యాయపరమైన వివాదాల పరిష్కార



2023:APHC:11838

బాధ్యతను పిటిషనర్ కు అప్పగిస్తూ, వివాదాలు పరిష్కరించిన తర్వాత పిటిషనర్ కు 3150 చదరపు గజాల్లో మొత్తం 63,000 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో ప్లాట్ల నిర్మాణం అప్పగిస్తారు. నెం.60 మరియు Syలో. నెం.61/పార్ట్, ప్రతి ప్లాట్ 1500 చదరపు అడుగులకు తగ్గకుండా వాటిని 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ సభ్యుల పేరిట రిజిస్టర్ చేయించాలి మరియు ప్రతిదీ పిటిషనర్ ఖర్చుతో చేయాలి. అటువంటి సెటిల్మెంట్ మరియు ప్లాట్ల నిర్మాణం తరువాత, 4 వ ప్రతివాది-సొసైటీ మిగిలిన భూమిని పిటిషనర్ పేరిట నమోదు చేస్తుంది. కార్యాలయం, ప్రహారీ గోడ నిర్మించాలని పిటిషనర్ కోరారు.

7. 30.09.2008 నాటి తీర్మానం కాపీని అదే రోజు పిటిషనర్కు తెలియజేశారు, దాని ప్రకారం పిటిషనర్ 21.10.2008 నాటి రాజీ ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకున్నారు, దీని ప్రకారం సివైలోని భూమి నుండి ఆక్రమణదారులను ఖాళీ చేయించడానికి చర్యలు తీసుకోవడానికి గుడ్ల కమల మరియు మరో 7 మందితో ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారు. మద్దెలపాలెం గ్రామంలోని నెం.61/2లో భాగంగా 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ తరపున ఆక్రమణదారులకు రూ.13 లక్షలు చెల్లించి కోర్టు వెలుపల పరిష్కారంలో భాగంగా 4వ ప్రతివాది-సొసైటీపై వారు పెట్టిన అన్ని కేసులను ఉపసంహరించుకోవాలి.

8. ఈ ప్రక్రియలో పిటిషనర్ 24.10.2008న విశాఖపట్నంలోని న్యాయవాది ఎ.కామేశ్వరరావు అనే వ్యక్తికి రూ.2,00,000/- మొత్తాన్ని చెల్లించారు. అప్పటి ప్రతివాది డాక్టర్ గుడ్ల కమల మరియు 4వ ప్రతివాదిగా ఉన్న డాక్టర్ గుడ్ల కమల మరియు 7 మంది ప్రతివాదిగా ఉన్న సొసైటీ తరపున సి.ఎం.ఎ.98/2006 సెటిల్ మెంట్ కొరకు రుసుము చెల్లించారు.

9. ఆ తర్వాత పిటిషనర్, 4వ ప్రతివాది సొసైటీ 12.07.2009న 63,000 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణాన్ని నిర్మించేందుకు అంగీకారం తెలుపుతూ ఒప్పందం/అవగాహన ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నాయి. నెం.60 మరియు సై. నెం.61/2 భాగంలో 3,000 చదరపు అడుగుల చొప్పున సుమారు 21 ప్లాట్లు (4వ ప్రతిస్పందక-సొసైటీలోని 21 మంది సభ్యులకు) మరియు 4వ ప్రతిస్పందక సంఘానికి కార్యాలయ భవనాన్ని నిర్మించడం ద్వారా మిగిలిన భూమిని SYలో నమోదు చేయడానికి అంగీకరించింది. నెం.60 మరియు 61/2 ఒక రవాణా పత్రం ద్వారా భాగం.





10. ఆ తర్వాత పిటిషనర్ సైలోని 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ స్థలంలో 15,000 చదరపు అడుగుల స్థలాన్ని నిర్మించారు. 2011 సంవత్సరంలో నెం.61/2 భాగం మరియు 12.07.2009 నాటి ఎంబయు ప్రకారం 30.09.2008 నాటి లేఖలోని క్లాజ్ నెం.4 ప్రకారం 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ పేరు మీద రిజిస్టర్ చేయడానికి ముందుకొచ్చింది. అయితే, 2009 జూలై నుంచి 2010 మార్చి వరకు తొమ్మిది (9) నెలల వ్యవధిలో నలుగురు (4) మంది సభ్యులు మరణించడం, 15,000 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో నిర్మించిన ప్లాట్లను ఎవరికి కేటాయించాలనే దానిపై సభ్యుల మధ్య వివాదాలు ఉన్నందున 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ దీనిని అంగీకరించడానికి నిరాకరించింది.

11. మారిన పరిస్థితుల దృష్ట్యా, 4వ-సొసైటీ 12.07.2009న, 01.03.2010న ప్రతి లబ్ధిదారునికి అంగీకరించిన 3,000 చదరపు అడుగుల నిర్మాణాన్ని ప్రతి సభ్యుడికి 3860 చదరపు అడుగులకు పెంచాలని నిర్దేశిస్తూ అవగాహన ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకుంది.

12. దీని ప్రకారం, 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ 18.03.2010 నాటి డాక్యుమెంట్ నంబర్లు 2420, 2421 మరియు 2422 ద్వారా పిటిషనర్కు అనుకూలంగా మూడు వేర్వేరు రిజిస్టర్డ్ సేల్స్-కమ్-జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ఒప్పందాలను కుదుర్చుకుంది.

13. 18.03.2010 నాటి అమ్మకపు ఒప్పందానికి అనుగుణంగా పిటిషనర్ జుని లక్ష్మీ భాయ్ కౌర్, జుని సర్దా చిన్న సింగ్, జుని సర్దార్ హనుమాన్ సింగ్ యొక్క జిపిఎ హోల్డర్లు మరియు 4 వ ప్రతివాది-సొసైటీ యొక్క 884.22 చదరపు గజాల భూమిని ఆక్రమించిన మరో 16 మందితో సెటిల్మెంట్ డీడ్ కుదుర్చుకున్నారు. నం.60 సెటిల్ మెంట్ డీడ్ అమలు చేసిన రోజున అంటే 01.09.2010న రూ.10,00,000/- నగదు రూపంలో చెల్లించి సైలోని భూమికి సంబంధించి వ్యాజ్యాన్ని కొనసాగించింది. నెం.60 మరియు 18.11.2015న OS నెం.930/2008ను డిస్పోజ్ చేశారు.

14. పరిస్థితులు ఇలా ఉండగా, 4వ ప్రతివాది సంఘానికి 24.01.2012న సైలోని భూమికి సంబంధించి ఎంవోయూలు, నిర్మాణ ఒప్పందం, సేల్ కమ్ జిపిఎ కోసం రిజిస్టర్ చేసిన 3 ఒప్పందాలను రద్దు చేయాలని కోరుతూ లీగల్ నోటీసు జారీ చేశారు. నెంబరు.61/2 భాగం



మరియు Syలో. విశాఖపట్నంలోని మద్దలపాలెం నెం.60 పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా 06.02.2012న పిటిషనర్ కు సమాధానంగా వివాదాల పరిష్కారానికి పిటిషనర్ చేసిన కృషిని, 4వ-సోసైటీపై కేసులను కొనసాగించడానికి వారు వెచ్చించిన మొత్తాలను వివరిస్తూ తమ న్యాయవాది ద్వారా రిఫై నోటీసు జారీ చేశారు. రిజిస్టర్డ్ అగ్రిమెంట్స్-కమ్-జీపీఏ వడ్డీతో జతచేయబడిందని, అందువల్ల పిటిషనర్కు నష్టం కలిగించే విధంగా దానిని రద్దు చేయలేమని, దీనికి 4వ ప్రతివాది-సోసైటీకి 25.02.2012 న పునఃసమీక్ష నోటీసు జారీ చేయబడిందని సమాధానం నోటీసులో పేర్కొన్నారు.

15. పిటిషనర్ డిఫాల్ట్ చేశారనే కారణంతో 18.03.2010 నాటి 3 సేల్స్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ఒప్పందాలను రద్దు చేయాలని కోరుతూ 4వ ప్రతివాది-సోసైటీ విశాఖపట్నంలోని ఆరవ అదనపు జిల్లా జడ్జి ఫైలుపై 2012 ఓఎస్ నెం.97ను దాఖలు చేసింది.

16. 18.03.2010 నాటి సేల్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ యొక్క 3 ఒప్పందాలను రద్దు చేయాలని కోరుతూ దాఖలైన వ్యాజ్యం పెండింగ్ లో ఉండగా, 4వ ప్రతివాది-సోసైటీ 2010 యొక్క డాక్యుమెంట్ నంబర్లు 2420, 2421 మరియు 2422 ద్వారా సేల్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ఒప్పందాల రద్దుకు సంబంధించిన మూడు పత్రాలను జాయింట్-సబ్ రిజిస్ట్రార్-1, విశాఖపట్నం జాయింట్-సబ్ రిజిస్ట్రార్-1 ముందు సమర్పించింది. 4వ ప్రతివాది-సోసైటీ 2014 డిసెంబరు 15న నెం.5749ను దాఖలు చేసింది, అయితే, ఆ రిట్ పిటిషన్ ను కూడా 13.11.2014 న ఉపసంహరించుకున్నారు.

17. 2014 పి.నెం.294, 295, 296 ద్వారా పెండింగ్ లో ఉంచిన రద్దు ఒప్పందాలను నమోదు చేయడానికి జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ నిరాకరించారు. దీనిని సవాలు చేస్తూ (విశాఖపట్టణంలోని ఆరవ అదనపు జిల్లా జడ్జి ఫైలుపై 2012 ఓఎస్ నెం.97 పెండింగ్ లో ఉంది) 4వ ప్రతివాది-సోసైటీ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908లోని సెక్షన్ 72 ప్రకారం 2వ ప్రతివాది(జిల్లా హామీల రిజిస్ట్రార్, విశాఖపట్నం) ముందు చట్టబద్ధమైన అప్పీలుకు మొగ్గుచూపింది. 18.03.2010 నాటి డాక్యుమెంట్ నంబర్లు 2420, 2421 మరియు 2422 ద్వారా పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా అమలు చేయబడిన మూడు



రిజిస్టర్డ్ సేల్స్-కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ఒప్పందాలను ఏకపక్షంగా రద్దు చేసింది. 17.12.2015 నాటి ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ పిటిషనర్ 2015 డబ్ల్యూ.పీ నెం.41920, 41921, 41922 అనే మూడు రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేశారు. ఆ తర్వాత 2012లో 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ దాఖలు చేసిన ఓఎస్ నెం.97 తీర్పు కోసం పెండింగ్ లో ఉన్నప్పటికీ 21.12.2015 నాటి డాక్యుమెంట్ నంబర్ 9679, 9681, 9680 డాక్యుమెంట్ నంబర్లుగా 3 రద్దు పత్రాలను నమోదు చేశారు. 21.12.2015 నాటి 3 రద్దు పత్రాలను ఏకపక్షంగా నమోదు చేయడాన్ని సవాలు చేస్తూ పిటిషనర్ 2017 డబ్ల్యూ.పీ నంబర్లు 367, 484, 485 అనే 3 రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేశారు.

18. 17.12.2015న రెండో ప్రతివాది-జిల్లా రిజిస్ట్రార్ ఇచ్చిన ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ పిటిషనర్ మొదటి ప్రతివాదిగా ఉన్న ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి సవరణలు చేయాలని కోరారు. 03.05.2020 నాటి ఐ-1 ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

"... అందువల్ల ఇరుపక్షాలు డాక్యుమెంట్లు నమోదు చేసిన తర్వాత అప్పీలును స్వీకరించే సివిల్ కోర్టు వంటి న్యాయపరమైన అధికారం జిల్లా రిజిస్ట్రార్ విశాఖకు లేదని, అందువల్ల జిల్లా రిజిస్ట్రార్ ఉత్తర్వులను రద్దు చేయాలని, చట్టం దృష్టిలో లేనిదిగా పరిగణించాలని న్యాయశాఖ అభిప్రాయపడింది.

ప్రభుత్వం ఈ విషయాన్ని క్షుణ్ణంగా పరిశీలించిన తరువాత, న్యాయ శాఖ అభిప్రాయం ప్రకారం, అప్పీల్ నెం.1, 2లో విశాఖపట్నం జిల్లా రిజిస్ట్రార్ ఉత్తర్వులను రద్దు చేస్తూ గౌరవ హైకోర్టు ఇచ్చిన పై మధ్యంతర ఉత్తర్వులకు అనుగుణంగా అవసరమైన ఉత్తర్వులు జారీ చేయాలని ఏపీ విజయవాడ రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్ కమిషనర్ అండ్ ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ అభ్యర్థిస్తున్నాం. 21.12.2015 నాటి నెంబరు 9679, 9680, 9681 తేదీలను కలిగి ఉన్న డాక్యుమెంట్లను రద్దు చేయాలని, 2017 డబ్ల్యూ.పీ నెం.367, డబ్ల్యూ.పి.4, డబ్ల్యూ.పి.4 యొక్క ఫలితానికి లోబడి రిజిస్ట్రేషన్ పుస్తకాలలో అవసరమైన నమోదులు చేయాలని 2015 యొక్క 3వ తేదీ, 17.12.2015న విశాఖపట్నం సబ్ రిజిస్ట్రార్ ను ఆదేశిస్తూ, 21.12.2015 నాటి డబ్ల్యూ.పి.నెం.367, డబ్ల్యూ.పి.4 నెంబరు 4 యొక్క



ఫలితానికి లోబడి రిజిస్ట్రేషన్ పుస్తకాల్లో అవసరమైన నమోదులు చేయాలి.

19. ఆ తర్వాత కమిషనర్ అండ్ ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ 16.06.2020 నాటి మెమో జీ3/425/2020 ద్వారా విశాఖపట్నం జిల్లా రిజిస్ట్రార్కు ఈ క్రింది విధంగా ఆదేశాలు ఇచ్చారు:

ఈ మేరకు విశాఖ జిల్లా రిజిస్ట్రార్ 17.12.2015 నాటి అప్పీల్ నెం.1, 2, 3లో అప్పటి విశాఖ జిల్లా రిజిస్ట్రార్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను రద్దు చేయాలని, 17.12.2015 నాటి 17.12.2015 నాటి 17.12.2015న విశాఖపట్నం సబ్ రిజిస్ట్రార్ కు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను రద్దు చేయాలని, నెం.9679, 9680, 9681 నంబరు 21.2కు సంబంధించిన డాక్యుమెంట్లను రద్దు చేయాలని విశాఖ జిల్లా రిజిస్ట్రార్ ను కోరారు. 2017 డబ్ల్యూపీ నెం.484, 2017 డబ్ల్యూపీ నెం.485లు చట్ట నిబంధనలకు అనుగుణంగా హైకోర్టులో పెండింగ్లో ఉన్నాయి.

20. 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ 2012 సంవత్సరంలోనే పిటిషనర్ కు, సొసైటీకి మధ్య వివాదాలు తలెత్తాయని పేర్కొంటూ కౌంటర్ అఫిడవిట్ దాఖలు చేసింది, అందువలన సొసైటీ 24.01.2012న పిటిషనర్ కు 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ అమలు చేసిన ఎంబయులు, నిర్మాణ ఒప్పందం మరియు జిపిఎ-కమ్-సేల్ అగ్రిమెంట్ లను రద్దు చేస్తూ లీగల్ నోటీసు జారీ చేసింది. దీనికి పిటిషనర్ 28.01.2012 న పేపర్ యాడ్ ద్వారా సమాధానం జారీ చేశారు మరియు 06.02.2012 న 06.02.2012 నాటి సమాధానం అందుకున్న తేదీ నుండి 15 రోజుల్లోగా నిర్మాణ ఒప్పందంలోని క్లాజ్ -16 ప్రకారం పరస్పర చర్చలకు ఆహ్వానిస్తూ 4 వ-02.2012 నాటి రిఫై నోటీసును కూడా జారీ చేశారు, లేనిపక్షంలో పిటిషనర్ ఒప్పందానికి అనుగుణంగా వ్యవహరిస్తారు. పిటిషనర్ కు, 4వ-సొసైటీకి మధ్య పరస్పర చర్చ అనే ప్రశ్న ఉత్పన్నం కాదని, పిటిషనర్ తనకు నచ్చిన చర్యను తీసుకోవచ్చని, దానిని 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ ప్రతిఘటిస్తుందని తెలియజేస్తూ 06.02.2012 నాటి రిఫై నోటీసుకు 25.12.2012న 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ ఒక ప్రకటన జారీ చేసింది. అయితే నోటీసులు ఇచ్చిపుచ్చుకున్న తర్వాత పిటిషనర్ నేటికీ ఎలాంటి చర్యలు తీసుకోలేదని, అందువల్ల పై సబ్జెక్టు



డాక్యుమెంటుపై క్లెయిమ్ కోర్ పిటిషనర్ కు ఉన్న చట్టపరమైన హక్కును పరిమితితో అడ్డుకున్నామని పేర్కొన్నారు.

21. 12.07.2009 నాటి ఎంవోయూలోని క్లాజ్-23ను ఉపయోగించి పిటిషనర్ విశాఖపట్నంలోని రెండో అదనపు జిల్లా జడ్జి పైలుపై 2016 నాటి ఏఓపీ నెం.867ను దాఖలు చేశారని, దానిని మెరిట్ ఆధారంగా 05.12.2016న కొట్టివేశారని కౌంటర్ అఫిడవిట్లో పేర్కొన్నారు. 4వ ప్రతివాది-సొసైటీపై కొన్ని ఇతర వాదనలు చేయడం ద్వారా పిటిషనర్ కో-ఆపరేటివ్ ట్రిబ్యునల్ ను ఆశ్రయించారు, భౌతిక వాస్తవాలను దాచిపెట్టడం ద్వారా మరియు సహకార ట్రిబ్యునల్ తోసిపుచ్చిన వాటిని కూడా ఎటువంటి హక్కు లేకుండా చేశారు.

22. పై వాస్తవాలన్నింటినీ దాచిపెట్టి, పిటిషనర్ 10.03.2010 నాటి నిర్మాణ ఒప్పందంలోని క్లాజ్-16ను ఉపయోగించి మధ్యవర్తిత్వం మరియు రాజీ చట్టంలోని సెక్షన్ 9 కింద విశాఖపట్నంలోని వాణిజ్య వివాదాల విచారణ మరియు పరిష్కారం కోసం ప్రత్యేక న్యాయమూర్తి పైలుపై సిఎఓపీ నెం.34/2019 దాఖలు చేశారని, 10.03.2010 నాటి నిర్మాణ ఒప్పందంలోని క్లాజ్ -16 ను ఉపయోగించి దానిని 0.08.08.08.00, 02.08. అందులో ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొనబడింది:

ప్రస్తుత కేసులో పిటిషనర్ పారా(ఎం)లో దాఖలు చేసిన దరఖాస్తును బట్టి చూస్తే ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 16ను ఉపయోగించి తగిన చర్యలు చేపట్టాలని పిటిషనర్ ఆలోచిస్తున్నట్లు స్పష్టంగా పేర్కొన్నారు. 2016 సంవత్సరంలో అంటే 05.09.2016 న మొదటి ప్రతివాది వివాదాలను పరిష్కరించడానికి పరస్పర అంగీకారం పొందిన మధ్యవర్తి నియామకాన్ని అంగీకరించాలని కోరుతూ మొదటి ప్రతివాదికి నోటీసు జారీ చేయడం గురించి మొత్తం దరఖాస్తులో ఎటువంటి గుసగుసలు లేవు. మధ్యవర్తిత్వ ప్రక్రియను ప్రారంభించడానికి ముందు చట్టంలోని సెక్షన్ 9 (1) కింద ఏదైనా మధ్యంతర చర్యకు కోర్టు ఆదేశాలు జారీ చేసినట్లయితే, మధ్యవర్తిత్వ చర్యలు ఉప విభాగంలో పేర్కొన్న కాలవ్యవధిలో ప్రారంభించబడతాయి. చట్టంలోని సెక్షన్ 9(2)లో పేర్కొన్న కాలపరిమితిలోగా మధ్యవర్తిత్వ ప్రక్రియను ప్రారంభించడం పార్లమెంటు తప్పనిసరి చేసింది. సెక్షన్ 9(2)లో పేర్కొన్న కాలపరిమితిలోగా మధ్యవర్తిత్వ చర్యలను ప్రారంభించడంలో పార్లమెంటు ఉద్దేశం



ఏమిటంటే, సెక్షన్ 9(1) కింద ఆమోదించిన ఏదైనా మధ్యంతర చర్యకు సంబంధించిన ఉత్తర్వులు మధ్యవర్తిత్వ చర్యలు లేనప్పుడు నిరవధికంగా అమలులో ఉండకుండా చూడటం. అందువల్ల, ఏదైనా మధ్యంతర చర్య కోసం జారీ చేసిన ఉత్తర్వుల యొక్క చట్టపరమైన ప్రభావానికి సబ్ సెక్షన్ (2) లో పేర్కొన్న కాలవ్యవధిలో మధ్యవర్తిత్వ చర్యలను ప్రారంభించడం అవసరం. అందువల్ల, సెక్షన్ 9(2)లో పేర్కొన్న కాలపరిమితిలోగా వివాదానికి సంబంధించి మధ్యవర్తిత్వ చర్యలు ప్రారంభమైతే, సెక్షన్ (1) కింద ఏదైనా మధ్యంతర చర్యను మంజూరు చేసే ఉత్తర్వు ఆ కాలపరిమితి ముగిసిన తర్వాత స్వయంచాలకంగా ఖాళీ అవుతుంది.

23. ఎంఓయూ, సవరించిన ఎంవోయూ, కన్వెక్షన్ అగ్రిమెంట్ (3 అమ్మకపు ఒప్పందాలు, జీపీఎలకు లోనైన డాక్యుమెంట్లు) కుదుర్చుకోవడంలో 4వ ప్రతివాది సొసైటీ ఉద్దేశం సొసైటీ సభ్యుల వయస్సును పెంచినంత త్వరగా కోర్టుల్లో లేదా వెలుపల వివాదాన్ని పరిష్కరించడమేనని, ఒప్పందాలు, రిజిస్టర్డ్ డాక్యుమెంట్లలో పేర్కొన్న క్లాజులు, షరతులు పిటిషనర్లు పునరుద్ధాటించాలని కౌంటర్ అఫిడవిట్లో పేర్కొన్నారు. కోర్టుల్లో లేదా వెలుపల పెండింగ్ లో ఉన్న అన్ని వ్యాజ్యాలను వారి నిధులతో పరిష్కరించడం, ఆ తర్వాత సొసైటీ మరియు కక్షిదారుల మధ్య రాజీ ఒప్పందాలు కుదుర్చుకోవడం ద్వారా కక్షిదారుల నుండి స్వాధీనం తీసుకోవడం, నిర్మాణ ఒప్పందం ప్రకారం నిర్మాణాలు చేసిన తరువాత చాలా ఎక్కువ. ఆ తరువాత ఎస్.నెం.60 మరియు 61/2 భాగాలలో ఉన్న మిగిలిన ఆస్తిని రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ ద్వారా బదిలీ చేయడానికి సొసైటీ మరియు పిటిషనర్ మధ్య అంగీకారం ఉంది మరియు అప్పటి వరకు పేర్కొన్న ఆస్తిపై పిటిషనర్ కు ఎటువంటి హక్కు, హక్కు, స్వాధీనం లేదా వడ్డీ తెలియజేయబడదు, అందువల్ల 2 వ ప్రతివాది-జిల్లా రిజిస్ట్రార్ ఉత్తర్వులు చట్టానికి అనుగుణంగా ఉంటాయి.

24. కౌంటర్ అఫిడవిట్ లో 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ 18.03.2010 నాటి కర్త డాక్యుమెంట్లు నెం.2420, 2421 మరియు 2422 లు సేల్ అగ్రిమెంట్-కమ్-జిపిఎ కాదని అభ్యంతరం వ్యక్తం చేసింది, ఎందుకంటే దీనిని సేల్-కమ్-జిపిఎ యొక్క ఒప్పందంగా పరిగణించే అంశాలు సంతృప్తి చెందలేదు, మరియు ముఖ్యంగా ఆస్తి యొక్క హక్కు మరియు హక్కు బదిలీ లేదు. ఈ డాక్యుమెంట్ కింద వెండర్ కు ఎలాంటి పరిగణన లేదా చెల్లింపు ఉండదు మరియు అందువల్ల పిటిషనర్ లేవనెత్తిన రిజిస్ట్రేషన్



చట్టం యొక్క నిబంధన అటువంటి డాక్యుమెంట్ ను రద్దు చేయడానికి అడ్డంకి కాదు మరియు రిజిస్టర్ అథారిటీ ఏకపక్షంగా దానిని రద్దు చేయవచ్చు. ఒప్పందం యొక్క నియమనిబంధనలు నెరవేర్చబడిన తరువాత మాత్రమే జిపిఎ-కమ్ సేల్ ఒప్పందం అమల్లోకి వస్తుందని కూడా సమర్పించబడింది, ముఖ్యంగా ఈ క్రింది విధంగా:-

i) వివాదాలను పరిష్కరించడానికి,

2) రాజీ చర్యలకు దిగడం,

iii) 65,620 చదరపు అడుగుల బిల్ట్ ఏరియా నిర్మాణం మరియు

iv) ప్లాట్లను విక్రేతలు/సొసైటీకి అప్పగించడం;

అప్పుడు పరిగణనలోకి తీసుకొని, విక్రేత మిగిలిన భూమిని 4వ-సొసైటీకి హామీ ఇస్తాడు, అంటే పిటిషనర్ పేరు మీద రిజిస్టర్ చేయబడిన దస్తావేజుల ద్వారా లేదా దస్తావేజుల ద్వారా రిజిస్టర్ చేయబడుతుంది, ఇది పిటిషనర్ ఘోరంగా విఫలమైంది, అందువల్ల వివాదాల పరిష్కారానికి అమలు చేయబడిన ఆ పత్రాన్ని రద్దు చేయడానికి 4 వ ప్రతివాది-సొసైటీకి అన్ని హక్కులు ఉన్నాయి.

25. 3600 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో 2550 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో ప్లాట్ల నిర్మాణానికి పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా 4వ ప్రతివాది సొసైటీ నిర్మాణ ఒప్పందాన్ని అమలు చేసేందని కొంటర్ అఫిడవిట్ లో పేర్కొన్నారు. 4వ నెంబరు-సొసైటీ భూమిలో నెం.60. 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ మొత్తం 3600 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో 17 మంది వ్యక్తిగత సభ్యులకు 150 చదరపు గజాల విస్తీర్ణానికి వ్యక్తిగత సేల్ డీడ్ లను అమలు చేసింది; అందువల్ల, పేర్కొన్న వ్యక్తిగత సభ్యులు మొత్తంగా 2550 చదరపు గజాల విస్తీర్ణానికి టైటిల్ హోల్డర్లుగా మారారు మరియు తద్వారా 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ పేర్కొన్న పరిధిపై హక్కును కోల్పోయింది; తదనుగుణంగా, పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా నిర్మాణ ఒప్పందాన్ని టైటిల్ హోల్డర్లు అమలు చేయనందున మరియు 18.03.2010 నాటి మూడు జిపిఎ-కమ్-సేల్ ఒప్పందాలలో పేర్కొన్న నియమనిబంధనలను అనుసరించిన తరువాత మాత్రమే నిర్మాణ ఒప్పందం అమల్లోకి వస్తుంది. నిర్మాణ ఒప్పందం, ఎంవోయూ, సవరించిన ఎంవోయూ..



26. కొంటర్ అఫిడవిట్లో సొసైటీ చేసిన మరో వాదన ఏమిటంటే, సొసైటీ పేర్కొన్న ఆస్తులకు సంబంధించి మూడవ పక్షాలతో వ్యాజ్యాలను మూడవ పక్షాల నుండి పొందిన భారీ నిధులను అంటే సాగర దుర్గా డెవలపర్స్ (పి) లిమిటెడ్ నుండి పొందిన భారీ నిధులను ఖర్చు చేయడం ద్వారా పరిష్కరించింది; తదనుగుణంగా కక్షిదారుల నుండి స్వాధీనపరచబడింది, అందువల్ల, పిటిషనర్ తన స్వంత ఖర్చుతో మూడవ పక్షాలతో వ్యాజ్యాలను పరిష్కరించే అవకాశం లేదు, ఇది సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ యొక్క మొదటి షరతు, అందువల్ల ఆ పత్రం ద్వారా పరిగణనలోకి తీసుకునే ప్రశ్నను పరిగణనలోకి తీసుకోలేము.

27. విశాఖ జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రార్-1 నిరాకరించడంతో విశాఖ జిల్లా హామీల రిజిస్ట్రార్ ఎదుట అప్పీలుకు మొగ్గు చూపామని, పిటిషనర్ తన ముందు హాజరై తన కేసుకు ప్రాతినిధ్యం వహించాలని నోటీసులు జారీ చేశారని, తదనుగుణంగా న్యాయపరమైన అంశంతో పాటు వాస్తవిక అంశంలో ఇరుపక్షాల వాదనలు విని, డాక్యుమెంట్లు, వాటి పూర్వాపరాలను పరిశీలించామని సొసైటీ కొంటర్ అఫిడవిట్లో పేర్కొంది. సబ్జెక్ట్ డాక్యుమెంట్ రద్దు చేయడానికి పిటిషనర్ భాగస్వామ్యం అవసరం లేదని సరిగ్గా తేల్చింది; అందువలన ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్లను కొట్టివేయాలని ఈ న్యాయస్థానాన్ని అభ్యర్థించింది.

28. పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది ఎన్.అశ్వనీకుమార్ తరపున సీనియర్ న్యాయవాది డి.వి.సీతారామమూర్తి వాదనలు వినిపించారు. స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు గవర్నమెంట్ ప్లీడర్; శ్రీ కె.వి.రత్నారావు, టి.వి.ఎస్.ప్రభాకరరావుల తరపున సీనియర్ కౌన్సెల్ శ్రీ కె.ఎస్.మూర్తి, ప్రతివాది-సొసైటీ తరపున విద్వాంసులైన న్యాయవాదులు.

పిటిషనర్ తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది ఈ కింది తీర్పులపై ఆధారపడి ఉన్నారు.

ఎ) మరుటూరి రాఘవేంద్రరావు, ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రం, ఇతరులు 1

బి) గడ్డం లక్ష్మయ్య తదితరులు కమిషనర్, ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్, రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్స్, హైదరాబాద్ తదితరులు 2





సి) హార్దిప్ కౌర్ వర్సెస్ కైలాష్, ఓఆర్ఎస్.3

డి) శ్రీమతి తుమ్మిడి బాల నాగమణి వర్సెస్. ఆంధ్ర ప్రదేశ్ రాష్ట్రం 4

ఇ) హర్బన్స్ సింగ్ వర్సెస్ శాంతి దేవి 5.

ఎఫ్) ఎస్.చత్తనాథ కరాయలార్ వి. ది సెంట్రల్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా లిమిటెడ్ & ఓర్స్.6

జి) హార్దిప్ కౌర్ వర్సెస్ కైలాష్ మరియు ఓర్స్.7

హెచ్) కైత నరసింహ వర్సెస్ ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రం (డబ్ల్యు.పి.నెం.3744 ఆఫ్ 2007)

1) తోట గంగా లక్ష్మి, మరొకరు వి. ఆంధ్ర ప్రదేశ్ ప్రభుత్వం మరియు ఇతరులు 8

జె) శశికళ వర్సెస్. రెవెన్యూ డివిజనల్ ఆఫీసర్, కమ్ సబ్ కలెక్టర్, దేవకోట తదితరులు

కె) సత్యపాల్ ఆనంద్ వర్సెస్ మధ్యప్రదేశ్ రాష్ట్రం 10

మహారాణి శాంతిదేవి వర్సెస్ సాష్టిభాయ్ హరిభాయ్ పటేల్, ఇతరులు 11 కేసుల్లో ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాదులు ఈ తీర్పుపై ఆధారపడి ఉన్నారు.

1 2022 ఎస్సీసీ ఆన్ లైన్ ఏపీ 2774

2 2016 ఎస్ సిసి ఆన్ లైన్ హైద్ 815

3 MANU/DE/2661/2012

4 2022 ఎస్సీసీ ఆన్ లైన్ ఏపీ 2222

5 1977 ఆర్ఎల్ఆర్ 487

6 ఏఐఆర్ 1965 ఎస్సీ 1856



7 MANU/DE/2661/2012

8 2012 (1) ALD 90 (SC)

9 మను/తమిళనాడు/6694/2022

10 2016 (10) ఎస్సీసీ 767

11 (2001) 5 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 101

29. ఈ కేసును సక్రమంగా అర్థం చేసుకోవడానికి కింది అంశాలను/అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడం సముచితమని ఈ కోర్టు భావిస్తోంది.

1. అమ్మకపు ఒప్పందం-కమ్-జిపిఎను రద్దు చేయడానికి ముందు ప్రతిస్పందక సొసైటీ ఒక సర్వసభ్య సమావేశాన్ని ఏర్పాటు చేసిందా?

1. 4వ ప్రతివాదిగా-సొసైటీ చట్టపరమైన వివాదాలను తీవ్రంగా కొనసాగించలేకపోయింది మరియు సైలోని భూమిలో అక్రమ ఆక్రమణదారులను ప్రతిఘటించలేకపోయింది అనేది వాస్తవం. నెం.61/2 పార్ట్ మరియు సై. గత 3 దశాబ్దాలుగా పెండింగ్ లో ఉన్న నెం.60, 4వ-సొసైటీ ఒక సర్వసభ్య సమావేశాన్ని ఏర్పాటు చేసి 30.09.2008న ఒక తీర్మానాన్ని ఆమోదించి, పిటిషనర్ ఖర్చుతో భూమిలోని అన్ని చట్టపరమైన వివాదాలను పరిష్కరించే పనిని పిటిషనర్ కు అప్పగిస్తూ, వివాదాలను పరిష్కరించిన తరువాత, పిటిషనర్ కు 30,000 చదరపు గజాల చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో మొత్తం 63,000 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో ప్లాట్ నిర్మాణం అప్పగిస్తారు. నెం.60 మరియు Syలో. నెం.61/పార్ట్, ప్రతి ప్లాట్ 1500 చదరపు అడుగులకు తగ్గకుండా పిటిషనర్ ఖర్చుతో 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ సభ్యుల పేరిట రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోవాలి. అటువంటి సెటిల్మెంట్ మరియు ప్లాట్ నిర్మాణం తరువాత, 4 వ ప్రతివాది-సొసైటీ మిగిలిన భూమిని పిటిషనర్ పేరిట నమోదు చేస్తుంది. కార్యాలయం, ప్రహరీ గోడ నిర్మించాలని పిటిషనర్ కోరారు.



2. పైన పేర్కొన్న నియమనిబంధనలను తెలియజేస్తూ పిటిషనర్ కు 30.09.2008న 4వ-సొసైటీ ఒక లేఖను జారీ చేసింది, దీని ప్రకారం పిటిషనర్ 21.10.2008న గుడ్ల కమల మరియు మరో ఏడుగురితో సైలోని భూమిని ఖాళీ చేయడానికి రాజీ ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకున్నారు. మద్దలపాలం గ్రామంలోని నెం.61/2లో 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ తరపున కక్షిదారులకు రూ.13 లక్షలు చెల్లించి 4వ ప్రతివాది-సొసైటీపై వారు దాఖలు చేసిన అన్ని కేసులను ఉపసంహరించుకోవాలి-సొసైటీ కోర్టు వెలుపల పరిష్కరించబడింది.

3. 24.10.2008న పిటిషనర్ విశాఖపట్నంలోని న్యాయవాది ఎ.కామేశ్వరరావు అనే వ్యక్తికి రూ.2,00,000/- మొత్తాన్ని చెల్లించారు. 4వ సొసైటీ తరపున 4వ-సొసైటీ తరపున సెటిల్ మెంట్ కోసం రుసుము చెల్లించారు.

4. 12.07.2009 న పిటిషనర్ మరియు 4వ-సొసైటీ 12.07.2009 నాటి ఒక ఒప్పందం / అవగాహన ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారు, ఇది సైలోని సాధారణ ప్రాంతాలతో సహా 63,000 చదరపు అడుగుల నిర్మాణానికి అంగీకరించింది. నెం.60 మరియు సై. నెం.61/2 భాగంలో 3,000 చదరపు అడుగుల చొప్పున 21 ప్లాట్లు (4వ ప్రతిస్పందక సంఘంలోని 21 మంది సభ్యులకు) మరియు 4వ ప్రతిస్పందకుడు-సొసైటీ కొరకు కార్యాలయ భవనం మరియు 4వ ప్రతిస్పందకుడు-సొసైటీ పరిగణనలోకి తీసుకొని మిగిలిన భూమిని Syలో నమోదు చేయడానికి అంగీకరించింది. నెం.60 మరియు 61/2 ఒక రవాణా పత్రం ద్వారా భాగం.

5. ఆ తర్వాత పిటిషనర్ 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ భూమిలో 15,000 చదరపు అడుగుల స్థలాన్ని నిర్మించారు. 2011 సంవత్సరంలో నెం.61/2 భాగం మరియు 30.09.2008 నాటి లేఖలోని క్లాజ్ నెం.4తో 12.0.2009 నాటి ఎంబయు ప్రకారం 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ పేరు మీద రిజిస్టర్ చేయడానికి ముందుకొచ్చింది. అయితే, 2009 జూలై నుంచి 2010 మార్చి వరకు తొమ్మిది (9) నెలల వ్యవధిలో నలుగురు (4) సభ్యులు మరణించడం, 15,000 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో నిర్మించిన ప్లాట్లను ఎవరికి కేటాయించాలనే దానిపై సభ్యుల మధ్య వివాదాలు తలెత్తడంతో 4వ ప్రతివాది-సొసైటీ దీనిని అంగీకరించలేదు.



6. ఆ తర్వాత 01.03.2010న 4వ ప్రతిస్పందక సంఘం 12.07.2009 నాటి అవగాహన ఒప్పందాన్ని సవరిస్తూ, ప్రతి లబ్ధిదారునికి అంగీకరించిన 3,000 చదరపు అడుగుల నిర్మాణాన్ని ప్రతి సభ్యుడికి 3860 చదరపు అడుగులకు పెంచాలని నిర్దేశిస్తూ 12.07.2009 నాటి అవగాహన ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకుంది.

7. పై వాస్తవాలను పరిశీలిస్తే 30.09.2008 నాటి ఎంవోయూను జనరల్ బాడీ ఆమోదించిన తర్వాత రెస్పాండెంట్ సొసైటీ కుదుర్చుకున్నట్లు రికార్డులు చూస్తే స్పష్టమవుతోంది. పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా మూడు వేర్వేరు రిజిస్టర్డ్ అగ్రిమెంట్ ఆఫ్ సేల్ కమ్ జీపీవీ కుదుర్చుకోవడానికి ఈ తీర్మానమే ఆధారం. 18.03.2010 నాటి 2420,2421 మరియు 2422. అయితే, పైన పేర్కొన్న సేల్ కమ్ జీపీవీ రిజిస్టర్డ్ అగ్రిమెంట్ రద్దుకు నిర్ణయం తీసుకునే ముందు అలాంటి తీర్మానాన్ని ఆమోదించినట్లు ఆధారాలు లేవు.

ఈ నేపథ్యంలో పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా సమాధానం ఇచ్చారు.

2. పిటిషనర్కు అనుకూలంగా సొసైటీ చేపట్టిన అభివృద్ధి/నిర్మాణాల ఒప్పందంతో పాటు అమ్మకపు కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ఒప్పందాన్ని రవాణాగా పరిగణించవచ్చా?

1. 30.09.2008 నాటి తీర్మానంలోని అంశాలను ఈ కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా పరిశీలించదలిచింది:

"... సైలోని సొసైటీ భూమికి సంబంధించిన సివిల్ మరియు ఇతర చట్టపరమైన వివాదాలను పరిష్కరించే విషయాన్ని అప్పగించాలని జనరల్ బాడీ తీర్మానించింది. నెం.61/2P మరియు Sy. నెం.60 నుంచి శ్రీ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్, విశాఖపట్నం. ఈ క్రింది మార్గదర్శకాలపై ఈ విషయంలో తక్షణ చర్యలు తీసుకునే అధికారం కార్యనిర్వాహక కమిటీకి ఉంది:

i) సైలో సొసైటీ యొక్క 0.30 సెంటు భూమికి సంబంధించి. నెం.61/2(పార్ట్) ఎం/ఎస్ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్ ఈ భూమికి సంబంధించి సివిల్ దావాలను తన ఖర్చు, ఖర్చులతో మొదటి స్థానంలో పరిష్కరించాలి.



2) పై భూమికి సంబంధించి అన్ని వివాదాలను పరిష్కరించిన తరువాత, ఆ భూమికి అడ్డంగా సొసైటీ వేసిన 40 ఫీట్ల అప్రోచ్ రోడ్డు పరిధిని మినహాయించి, మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ నిబంధనల ప్రకారం ఎంత స్థలంలోనైనా ఫ్లాట్లు నిర్మించే పనిని అతనికి అప్పగిస్తారు.

3) కార్యనిర్వాహక కమిటీ ఆమోదించిన ప్రణాళికల ప్రకారమే ఫ్లాట్ల నిర్మాణం జరగాలి, ప్రతి ఫ్లాట్ 1500 చదరపు అడుగులకు తగ్గకుండా బిల్డర్ ఖర్చు అవుతుంది, వుడా, జీవీఎంసీ, ఎలక్ట్రిసిటీ బోర్డు మొదలైన వాటి నుంచి అనుమతులు పొందడానికి సంబంధించిన అన్ని ఖర్చులు, నిర్మాణ వ్యయాన్ని బిల్డర్ భరించాలి.

iv) సైలో నిర్మాణం పూర్తయిన తరువాత. నెం.61/2 భాగంలో, బిల్డర్ సొసైటీ యొక్క భూమిలో అలా నిర్మించిన ఫ్లాట్లను సెక్యూరిటీగా ఇవ్వాలి లేదా వాటిని సొసైటీ లేదా దాని నామినీల పేరిట తన ఖర్చులు మరియు ఖర్చులతో రిజిస్టర్ చేయాలి మరియు అలా రిజిస్టర్ చేయబడిన అదే నిర్మాణ ప్రాంతం SYలో మొత్తం నిర్మాణ ప్రాంతం 63,000 చదరపు అడుగుల నుండి మినహాయించబడుతుంది. నెం.60 మరియు సై. నెం.61/2 (భాగం).

v) ఎస్.వై.లో సొసైటీ యొక్క భూమి 3.07 (లేదా ఓఎస్.889/1979 లో అడ్వోకేట్ కమీషనర్ నివేదిక ప్రకారం అందుబాటులో ఉన్న భూమి) కు సంబంధించి. 60. శ్రీ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్ తన ఖర్చు మరియు ఖర్చులతో మెసర్స్ ఇస్సార్ ఎస్టేట్స్ (ప్రైవేట్)లిమిటెడ్ దాఖలు చేసిన ఎ.బి.పి.129/2007 లో ఐ.ఎ.37/2007 లో మధ్యంతర స్టే ఉత్తర్వులను తొలగించే బాధ్యతను తీసుకోవాల్సి ఉంటుంది.

6) స్టే ఎత్తివేసిన తర్వాత ఆమోదం కోసం సహకార శాఖకు ఎంవోయూ సమర్పిస్తారు.

vii) సహకార శాఖ నుండి అనుమతి పొందిన తరువాత, శ్రీ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్ ఎస్.నెం.60 లోని ఎ.సి.3.20 సెంట్రలో సొసైటీ యొక్క భూమికి సంబంధించి మిగిలిన సివిల్ దావాలన్నింటినీ తన కృషి మరియు అతని ఖర్చులు మరియు ఖర్చుల ద్వారా ఎం.బి.యులో నిర్దేశించిన కాలపరిమితిలోగా క్లియర్ చేయాల్సి ఉంటుంది.



అదే సమయంలో, అన్ని సివిల్ వివాదాలను పరిష్కరించి, ఆక్రమణలను తొలగించిన తరువాత, శ్రీ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్ సొసైటీ ఆమోదించిన ప్రణాళికలు మరియు స్పెసిఫికేషన్ల ప్రకారం ఎస్.నెం.60 మరియు ఎస్.వై.లోని సొసైటీ యొక్క భూమిలో 3150 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో 36,000 చదరపు అడుగుల (సాధారణ ప్రాంతాలతో సహా) ప్లాట్ల నిర్మాణాన్ని ప్రారంభించాలి. నెంబరు.61/2(భాగం) రిజిస్ట్రేషన్ ఛార్జీలు, పన్నులు, లెవీలు మొదలైన వాటిని పరస్పరం అంగీకరించిన షరతులతో 2008 ఆగస్టు 11వ తేదీన రాసిన లేఖ ప్రకారం SYలో సొసైటీ సభ్యుల పేరిట రిజిస్టర్ చేయబడిన నిర్మాణ ప్రాంతం మరియు భూమిని మినహాయించడానికి లోబడి ఉంటుంది. నెం.61/2 (భాగం).

viii) ఎస్.నెం.60లోని సొసైటీ భూమికి సంబంధించి పైన పేర్కొన్న షరతులు ఈ.బి.పి.2/2008లో ఎన్నికల పిటిషన్ సొసైటీకి అనుకూలంగా ముగిసే ఫలితానికి లోబడి ఉంటాయి.

ix) శ్రీ ఉదయ భాను అసోసియేట్స్ ద్వారా పైన పేర్కొన్న అన్ని షరతులను నెరవేర్చిన తరువాత, సొసైటీ మిగిలిన మొత్తం అందుబాటులో ఉన్న భూమిని Syలో రిజిస్టర్ చేయాలి. నెం.60 మరియు సై. 3150 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో 63,000 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణాన్ని నిలుపుకున్న బిల్డర్ కు అనుకూలంగా నెం.61/2. భూమి."

2. 12.07.2009న కుదిరిన అవగాహన ఒప్పందంలోని అంశాలను ఈ క్రింది విధంగా పరిశీలించడం సముచితం.

8. క్లాజ్-7లో పేర్కొన్న విధంగా జనరల్ బాడీ తీర్మానం 28.09.2008 ప్రకారం మొదటి పార్టీ కార్యనిర్వాహక కమిటీ సివిల్ వివాదాలన్నింటినీ పరిష్కరించి, సైలోని భూమిని స్వాధీనం చేసుకోవాలని రెండో పక్షానికి 30.09.2008న లేఖ జారీ చేసింది. నెంబరు.61/2 పార్ట్ మరియు 60 తన ఖర్చు మరియు రిస్క్ తో మరియు Syలో 3150 (మూడు వేల నూట యాభై) చదరపు గజాల వైశాల్యంలో ఫస్ట్ పార్టీ కొరకు కామన్ ఏరియాతో సహా మొత్తం 63,000 (అరవై మూడు వేల) చదరపు అడుగుల ప్లాట్ల నిర్మాణ ప్రాంతాన్ని అప్పగించండి. నెంబరు.61/2 పార్ట్ మరియు



60 మరియు సైలో 700 (ఏడు వందల) చదరపు అడుగుల ఆఫీస్ వైశాల్యం. జీవీఎంసీ నిబంధనల ప్రకారం నెం.61/2 భాగం.

పై క్లాజును పరిగణనలోకి తీసుకొని, మిగిలిన ఫస్ట్ పార్టీ యొక్క మొత్తం భూములను Syలో రిజిస్టర్ చేయడానికి మొదటి పక్షం అంగీకరిస్తుంది. నెం.61/2 పార్ట్ మరియు సై. నెంబరు.60 పై షరతులను నెరవేర్చిన తరువాత రెండవ పక్షానికి అనుకూలంగా రిజిస్టర్ చేయబడిన ఒక దస్తావేజు లేదా రవాణా పత్రాల ద్వారా.

9. సైలో ఫస్ట్ పార్టీ భూములకు సంబంధించి అన్ని వివాదాలు, సివిల్ దావాల గురించి రెండో పక్షానికి అవగాహన కల్పించారు. నెంబరు.61/2 పార్ట్ మరియు 60 పైన పేర్కొన్న భూములకు సంబంధించి వివిధ కోర్టులలో అనేక దశల్లో పెండింగ్ లో ఉన్నాయి మరియు తుది పరిష్కారం పూర్తయ్యే వరకు వివాదాలను పరిష్కరించడానికి అంగీకరించారు మరియు కోర్టులో వ్యాజ్యాలను కొనసాగించడం ద్వారా లేదా కోర్టు వెలుపల కక్షిదారులతో తన ఖర్చుతో చర్చల ద్వారా ఒక పరిష్కారానికి రావడం ద్వారా మొదటి పక్షం తరపున స్థలాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి అంగీకరించారు. ఖర్చు, శ్రమ..

సైలోని ఫస్ట్ పార్టీ భూమిలో సాధారణ ప్రాంతాలతో సహా మొత్తం 63,000 (అరవై మూడు వేల) చదరపు అడుగుల స్థలము నిర్మించి అప్పగించడానికి రెండవ పక్షం అంగీకరించింది. నెంబరు.61/2 పార్ట్ మరియు 60 మొదటి పక్షానికి సైలో ఫస్ట్ పార్టీ ఆస్తి యొక్క మిగిలిన మొత్తం భూమిని మార్పిడి చేయడం ద్వారా పరిగణనలోకి తీసుకోబడింది. నెం.61/2 భాగం మరియు 60 మొదటి పక్షం ద్వారా.

10. అయితే, సైలో ఫస్ట్ పార్టీ భూమికి సంబంధించి సివిల్ వివాదాలు కోర్టు వెలుపల పరిష్కరించబడ్డాయి. నెం.61/2 మొదటి పక్షం మరియు అక్రమ ఆక్రమణదారుల మధ్య ఒక భాగం ప్రయత్నాల ద్వారా మరియు రెండవ పక్షం మరియు మొదటి పక్షం యొక్క ఖర్చుతో సైలో తన భూమిని స్వాధీనం చేసుకుంది. 29.01.2009 నాటి ఎ.ఎస్.నెం.486/1987 (ఇ.పి.82/03) లోని కోర్టు ఆదేశాల ప్రకారం నెం.61/2 భాగం (40' రహదారిని మినహాయించి) మరియు రెండవ పక్షం



చేసిన ప్రయత్నాలు మరియు ఖర్చుల కారణంగా 07.02.2009 న కోర్టు అమీనాస్ ద్వారా డెలివరీ చేయబడింది.

11. సైలో రోడ్డుకు తూర్పు వైపున ఎంత స్థలం అందుబాటులో ఉన్నా రెండో పక్షానికి ప్లాట్ నిర్మాణ బాధ్యతలను అప్పగించడానికి మొదటి పక్షం అంగీకరించింది. జీవీఎంసీ నిబంధనల ప్రకారం నెం.61/2 భాగం 40 పీట్ల రోడ్డును మినహాయించి, ఆమోదించిన ప్లాన్ నుంచి పక్కదారి పట్టకుండా, జీవీఎంసీ నిబంధనలను ఉల్లంఘించకుండా వుడా, జీవీఎంసీ, ఏపీఈపీడీసీఎల్ నుంచి అవసరమైన అనుమతులతో పాటు నిర్మాణ వ్యయాన్ని భరించాలి.

12. సైలో రెండవ పక్షం ద్వారా అపార్ట్ మెంట్ కాంప్లెక్స్ నిర్మాణం కొరకు ఫస్ట్ పార్టీ యొక్క ఆస్తి యొక్క భూమి చుట్టూ కార్యాలయ భవనం మరియు ప్రహారీ గోడను నిర్మించే బాధ్యతను మొదటి పక్షం రెండవ పక్షానికి అప్పగించింది. నెంబరు.61/2 షెడ్యూలులో పేర్కొన్న ఆస్తి భాగం.

13. రిజిస్టర్డ్ సేల్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జి.పి.ఎ కింద రెండవ పక్షం మొత్తం అమ్మకపు పరిగణనను డాక్యుమెంట్ నెం.5041/2006 డి.టి.23.10.2006 ద్వారా యజమానికి చెల్లించడం ద్వారా 595 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణాన్ని పొందింది మరియు మొదటి పక్షం యొక్క ఆస్తిలో 408 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో ఉంది మరియు వ్యక్తిగత యూనిట్ల నిర్మాణంలో, వ్యక్తిగత యూనిట్ల నిర్మాణానికి ప్రాతినిధ్యం వహిస్తుంది. ఈ రెండు ప్లాట్లను కలిపితే రెండు పార్టీలకు జీవీఎంసీ నుంచి అదనంగా ఎఫ్ ఎస్ ఐ వస్తుందని, ఫస్ట్, సెకండ్ పార్టీల స్థలాలు కలిస్తే మూడో అంతస్తులో మరో అంతస్తుకు అనుమతి లభిస్తుందన్నారు. మొదటి పార్టీ జనరల్ బాడీ మరో తీర్మానం 29.03.09 ద్వారా సైలోని ఫస్ట్ పార్టీ భూమిలో నిర్మించబోయే ప్లాట్ల విస్తీర్ణాన్ని పెంచడానికి చర్చలు జరిపేందుకు కార్యనిర్వాహక కమిటీకి అధికారం ఇచ్చింది. నెం.61/2 పార్ట్.

కార్యనిర్వాహక కమిటీ తన తీర్మానం 07.05.2009లో రెండవ పక్షం ప్రతిపాదనను న్యాయమైనది, సహేతుకమైనది మరియు మొదటి పక్షం సభ్యులకు ప్రయోజనకరమైనదిగా అంగీకరించింది మరియు మొదటి పక్షం దీనిని అంగీకరించింది.





మొదటి పక్షం సాధారణ ప్రాంతాలు మరియు కార్యాలయ భవనంతో సహా 63,000 Sft యొక్క నిర్మాణ వైశాల్యం కంటే ఎక్కువను రెండవ పక్షం నుంచి ఎట్టి పరిస్థితుల్లోనూ బలవంతం చేయరాదు లేదా క్లెయిమ్ చేయరాదు.

14. సైలోని 40' రోడ్డుకు తూర్పు వైపున ఉన్న 408 చదరపు అడుగుల స్థలంలో మొదటి పక్షం కోసం సెల్లార్, గ్రౌండ్ ఫ్లస్ నాలుగు అంతస్తులతో కూడిన ఫ్లాట్లతో కూడిన ఫ్లాట్ల ద్వారా సాధారణ ప్రాంతాలతో సహా మొత్తం 15,000 (పదిహేను వేల) ఎస్ ఎఫ్ టి నిర్మించిన ఫ్లాట్లను నిర్మించడానికి రెండవ పక్షం అంగీకరించింది. నెం.61/2 పార్ట్ 595 Syలో నిర్మించిన ఫ్లాట్ లను విక్రయించడానికి రెండవ పక్షం మరియు రెండవ పక్షం స్వాధీనం చేసుకున్న 595 చదరపు అడుగుల భూమితో జతచేయబడింది. మొదటి పక్షం లేదా దాని సభ్యుల సంతకాలు లేకుండా రెండవ పక్షం ద్వారా పొందబడిన YDS, ఇద్దరికీ ప్రవేశం మరియు నిష్క్రమణ యొక్క సులభమైన హక్కులు ఉంటాయి.

సైలోని ఫస్ట్ పార్ట్ భూమిలో కామన్ ఏరియాలతో కలిపి మొత్తం 15000 చదరపు అడుగుల ఫ్లాట్ల నిర్మాణానికి బిల్డింగ్ ప్లాన్ల ఆమోదం కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. నెం.61/2 రెండవ పక్ష భూమితో సహా భాగం ఈ అవగాహన ఒప్పందంపై సంతకం చేసిన వెంటనే ఇరు పక్షాలు సంయుక్తంగా దాఖలు చేయాలి.

15. పైన చెప్పినట్లుగా, సై పరిధిలోకి వచ్చే భూమికి సంబంధించి ఇతర వివాదాల పరిష్కారానికి ఏకకాలంలో అన్ని ప్రయత్నాలు చేయడానికి రెండవ పక్షం అంగీకరించింది. 3.07 సెంటల విస్తీర్ణంలో నెం.60లో ఆక్రమణదారులను ఖాళీ చేయించి 3,150 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణాన్ని కేటాయించాలి. సైలోని సాధారణ ప్రాంతాలతో కలిపి మొత్తం 63,000 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో ఒక ప్రహారీ గోడను నిర్మించడం ద్వారా మొత్తం విస్తీర్ణాన్ని నిర్మించాడు. నెం.60 మరియు 61/2 పార్ట్ అనగా 3,000 (మూడు వేల) ఎస్ ఎఫ్ టి యొక్క మొత్తం 21 (21) ఫ్లాట్ లు ఈ ఎమ్ ఒయిలో జతచేయబడిన స్పెసిఫికేషన్ ల ప్రకారం ప్రతి ఫ్లాట్ కు సాధారణ ప్రాంతాలను చేర్చడం మరియు సైలోని సాధారణ ప్రాంతాలతో సహా మొత్తం 63,000 Sft (అరవై మూడు వేల) వైశాల్యంలో పైన పేర్కొన్న 21 ఫ్లాట్ ల నిర్మాణాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోవడం. నెంబరు.60 మరియు 61/2



మొదటి పక్షం కొరకు రెండవ పక్షం ద్వారా కార్యాలయ భవనం, మొదటి పక్షం ద్వారా మిగిలిన ఖాళీ స్థలాన్ని Syలో రిజిస్టర్ చేయడానికి అంగీకరించింది. నెంబరు.60 మరియు 61/2 రెండవ పక్షానికి అనుకూలంగా రిజిస్టర్ చేయబడ్డ ఒక దస్తావేజు లేదా రవాణా పత్రాల ద్వారా భాగం.

16. ఈ ఒప్పందం మొదటి పక్షం మరియు రెండవ పక్షం మధ్య భాగస్వామ్యంగా పరిగణించబడదు. సైలో మిగిలిన మొత్తం భూమిపై రెండవ పక్షానికి హక్కు ఉంది. షెడ్యూలులోని నెం.60 మరియు 61/2 భాగంలో మొదటి పక్షం యొక్క భూమి యొక్క ఆస్తిని పేర్కొన్న తరువాత సాధారణ ప్రాంతాలు మరియు కార్యాలయ భవనంతో సహా మొత్తం 63,000 చదరపు అడుగుల ప్లాట్ల నిర్మాణ ప్రాంతాన్ని మొదటి పక్షానికి అప్పగించిన తరువాత, సరిగ్గా నమోదు చేయబడిన దస్తావేజు లేదా రవాణా పత్రాల ద్వారా.

3. 01.03.2010న చేసిన పాక్షిక సవరించిన అవగాహన ఒప్పందంలోని అంశాలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి:

అందువల్ల ఈ ఒప్పందం 12.07.2009 నాటి ఎం.బి.యు.ను ఈ క్రింది విధంగా సవరించడానికి ప్రయత్నిస్తుంది:

01. 3600 చదరపు అడుగుల వైశాల్యంలో సాధారణ ప్రాంతాలతో సహా ప్రతి ప్లాట్ కు 3860 చదరపు అడుగుల విస్తీర్ణంలో 24 ప్లాట్ లను నిర్మించడానికి రెండవ పక్షం అంగీకరించింది. సైలోని ఫస్ట్ పార్టీ భూమి యొక్క నార్త్-ఈస్ట్ కార్నర్ ప్లాట్ లో నిర్దిష్ట సరిహద్దులతో. మద్దలపాలెం నెం.60లో ఫస్ట్ పార్టీ భూముల వివాదాలు పరిష్కారమయ్యాయి. మద్దలపాలెం నెం.60లో 17 ప్లాట్లను మొదటి పక్షానికి అప్పగించి మిగిలిన 17 మంది లబ్ధిదారులకు, మిగిలిన 7 ప్లాట్లను రెండోపక్షానికి కట్టబెట్టాలి. నిర్మాణ వ్యయం, రిజిస్ట్రేషన్ ఛార్జీలు మరియు ఇతర లెవీలను 12.07.2009 నాటి ఎం.బి.యు.లోని 18వ నెంబరు ఒప్పందంలో అంగీకరించిన విధంగా రెండవ పక్షం భరిస్తుంది. ప్లాట్ల నిర్మాణం ఫస్ట్ పార్టీ బోర్డు ఆమోదించిన ప్రణాళికలకు అనుగుణంగా ఉండాలి మరియు జీవీఎంసీ మరియు ఇతర స్థానిక అధికారిక నియమనిబంధనలకు అనుగుణంగా ఉండాలి.



02. సైలో మొదటి పక్షం యొక్క భూమి యొక్క సివిల్ వివాదాల పరిష్కారానికి రెండవ పక్షానికి తిరుగులేని హోదా ఇవ్వడానికి మొదటి పక్షం అంగీకరించింది. రెండవ పక్షంగా మద్దలపాలెం నెం.60 రెండవ పక్షంగా 65,620 చదరపు అడుగుల నిర్మాణ ఒప్పంద నమోదుకు భారీ మొత్తాలను ఖర్చు చేయడానికి అంగీకరించింది. మొదటి పార్టీ యొక్క మొత్తం 92,640 చదరపు అడుగుల భూమిలో ఈ క్రింది 17 మంది లబ్ధిదారు సభ్యులు/ నామినీలు/ మొదటి పక్షం యొక్క చట్టపరమైన వారసుల కోసం ఉద్దేశించిన మొదటి పక్షానికి సాధారణ ప్రాంతాలను చేర్చడానికి అంగీకరించింది. నెం.60.

03. ఫస్ట్ పార్టీ యొక్క 408 చదరపు అడుగుల భూమిని రిజిస్టర్ చేయడానికి మొదటి పక్షం అంగీకరించింది. అనగా రోడ్డుకు తూర్పు వైపున బిల్డింగ్ ఏరియాతో సైలో సెకండ్ పార్టీ నిర్మించాల్సి ఉంటుంది. మద్దలపాలెంలోని నెం.61/2 భాగం సైలోని మొదటి పార్టీ భూమిలో సివిల్ వివాదాల పరిష్కారానికి కక్షిదారుల పక్షాలతో రాజీ ఒప్పందం కుదుర్చుకునే సమయంలో. మద్దలపాలెం నెం.60.

04. మొదటి పక్షం 2000 చదరపు అడుగులను రిజిస్టర్ చేయాల్సిన అవసరం లేదని రెండవ పక్షం అంగీకరించింది. సైలో ఫస్ట్ పార్టీ యొక్క భూమి. వివాదాల పరిష్కారం తర్వాత పరిశీలనలో భాగంగా నెం.60.

05. మొదటి పక్షం ద్వారా నామినేట్ చేయబడిన 17 మంది లబ్ధిదారులకు ఉద్దేశించిన ప్లాట్ల నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేయడానికి మరియు మొదటి పక్షానికి అప్పగించడానికి రెండవ పక్షం అంగీకరించింది. కక్షిదారుల ద్వారా నెం.60 మరియు మొదటి పక్షం యొక్క నియంత్రణకు మించిన కారణాలు మినహా మొదటి పక్షం ద్వారా నిర్ణీత కాలవ్యవధికి మించి నిర్మాణం ఆలస్యమైతే, అప్పుడు మొదటి పక్షం ప్రతి 17 ప్లాట్ లకు నెలకు రూ.5000/- మొదటి పక్షానికి చెల్లిస్తుంది.

06. అందుబాటులో ఉన్న మిగిలిన ఫస్ట్ పార్టీ భూమి మొత్తాన్ని రిజిస్టర్ చేయడానికి మొదటి పక్షం అంగీకరిస్తుంది (సైలో 17 ప్లాట్ల నిర్మాణానికి ఉపయోగించిన 2550 చదరపు అడుగులను మినహాయించిన తరువాత). నెం.60) సైలో సుమారు AC.2.70 సెంటు. నెం.60 మరియు సైలో



ఫస్ట్ పార్టీ యొక్క మిగిలిన భూమి మొత్తం. మద్దలపాలెంలోని నెం.61/2 భాగాన్ని సైలోని ఆఫీస్ రూమ్ నిర్మాణ ప్రాంతాన్ని మినహాయించి.. నెంబరు.61/2 17 లబ్ధిదారుల సభ్యుల కొరకు ఉద్దేశించిన మొదటి పక్షానికి 17 ప్లాట్ లను రెండవ పక్షం ఏ తేదీన అప్పగిస్తుందో పూర్తి పరిగణనలోకి తీసుకొని రెండవ పక్షానికి అనుకూలంగా ఉంది. నిర్మాణ వ్యయం, రిజిస్ట్రేషన్ ఛార్జీలను రెండవ పక్షం భరిస్తుంది.

07. 3600 చదరపు అడుగులకు సంబంధించి ఆక్రమణదారులు (రెల్లి, పీతల కుటుంబాలు) దాఖలు చేసిన పెండింగ్ దావాలు/వ్యాజ్యల్లో ఏవైనా ఉంటే. 24 ప్లాట్లు నిర్మించాలని ప్రతిపాదించిన ఏసీ.3.07 సెంట్రల్, 60వ నెంబరులో 1000 చదరపు అడుగులకు కక్షిదారులకు అనుకూలంగా ఏ కోర్టు అయినా ఉత్తర్వులు జారీ చేస్తే, అదే విస్తీర్ణాన్ని 3600 చదరపు గజాల విస్తీర్ణానికి తిరిగి కేటాయించడానికి మొదటి పక్షం నష్టపరిహారం చెల్లించడానికి రెండవ పక్షం అంగీకరించింది. సైలోని ఫస్ట్ పార్టీ యొక్క భూమిలో ఈశాన్య మూలలో ప్రస్తుతం అంగీకరించిన స్థలం పక్కన ఫస్ట్ పార్టీ యొక్క భూమి ఉంది. నెం.60 మరియు మళ్ళీ మొదటి పక్షం లేదా దాని నామినీల పేరు మీద రిజిస్ట్రేర్ చేయడం మరియు స్టాంప్ డ్యూటీతో సహా రిజిస్ట్రేషన్ ఛార్జీలను రెండవ పక్షం భరిస్తుంది.

08. మొదటి పక్షం లేదా కేటాయింపు సభ్యులు లేదా వారి నామినీలు లేదా మొదటి పక్షం యొక్క చట్టపరమైన వారసులపై ఆక్రమణదారులు లేదా కక్షిదారులు ఏదైనా సివిల్ లేదా క్రిమినల్ కేసులను దాఖలు చేసినట్లయితే రెండవ పక్షం న్యాయస్థానాల ద్వారా లేదా కోర్టుల వెలుపల తన ఖర్చుతో వివాదాలను పరిష్కరిస్తుంది.

09. సైలో ఫస్ట్ పార్టీ భూమికి సంబంధించి పెండింగ్ లో ఉన్న వివాదాల పరిష్కారానికి రెండో పక్షం అంగీకరించింది. మద్దలపాలెం నెం.60 మొదటి పక్షానికి అనుకూలంగా నిర్మాణ ఒప్పందాన్ని నమోదు చేసిన తేదీ నుంచి 15 నెలల వ్యవధిలో. రెండవ పక్షం యొక్క నియంత్రణకు మించి వివాదాల పరిష్కారానికి ఏవైనా కారణాల వల్ల జాప్యం జరిగినట్లయితే, మొదటి పక్షం మరియు రెండవ పక్షం మరియు 12.07.2009 నాటి ఎం.బి.యు మధ్య పరస్పర చర్చల తరువాత ఈ కాలపరిమితి పొడిగించబడుతుంది మరియు 12.07.2009 నాటి ఎం.బి.యు.కు పాక్షిక సవరణల



కోసం 28.02.2010 నాటి ఈ ఒప్పందాన్ని రెండవ పక్షం అంగీకరించి తదుపరి కాలానికి పొడిగించబడుతుంది.

4. 12.07.2009 నాటి ఎంబయు కుదుర్చుకోవడానికి ఆధారమైన 30.09.2008 నాటి తీర్మానం, ఆ తర్వాత 01.03.2010న సవరించిన ఎంబయు, 18.03.2010 నాటి మూడు వేర్వేరు రిజిస్టర్డ్ డాక్యుమెంట్ల ద్వారా అమ్మకం-కమ్-జిపిఎ ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడానికి దారితీసింది.

5. పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది గడ్డం లక్ష్మయ్య, ఓఆర్ఎస్ కేసుల్లో ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారపడ్డారు. కమిషనర్ అండ్ ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్, రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్స్ అండ్ ఓఆర్ఈ. (2 సుప్ర), అందులో తెలంగాణ, ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రాల ఉమ్మడి హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ ఈ క్రింది విధంగా తీర్పునిచ్చింది:

"... 'రవాణా' అనే పదాన్ని ఉపయోగించడం మరియు ఆ నియమాన్ని రూపొందించడానికి అవసరమైన పరిస్థితులు, ఇది స్వచ్ఛమైన మరియు సరళమైన సేల్ డీల్స్ను రద్దు చేయడానికి మాత్రమే కాకుండా, అమ్మకం యొక్క పదార్థాలు మరియు లక్షణాలను కలిగి ఉన్న లావాదేవీలకు కూడా వర్తిస్తుందనే నిర్ధారణకు దారితీస్తుంది...

6. మద్రాసు హైకోర్టు (ఏఐఆర్ 2022 మ్యాడ్ 323)లో సమర్థించినట్లుగా, ఇండియన్ కాంట్రాక్ట్ యాక్ట్, 1872లోని సెక్షన్ 202 ప్రకారం కూడా వడ్డీతో కూడిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ తిరుగులేనిది మరియు ప్రెస్సిపాల్ మరణించిన తర్వాత కూడా రద్దు చేయబడదు / రద్దు చేయబడదు.

7. హార్బన్స్ సింగ్ వర్సెస్ శాంతి దేవి (5 సుప్ర) కేసులో జీపీఎను విలువైన పరిశీలన కోసమే అమలు చేశామని, ఏజెంటు ఆస్తిపై ఆసక్తి ఉందని, అందువల్ల జీపీఎ తిరుగులేనిదని కోర్టు అభిప్రాయపడింది. కొనుగోలుదారు స్థిరాస్తులపై ఆసక్తిని కాంట్రాక్ట్ చట్టంలోని సెక్షన్ 202 ప్రయోజనాల కోసం కలిగి ఉన్నాడని, ఆస్తి బదిలీ చట్టం, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం ప్రయోజనాల కోసం కాదని పేర్కొంది. డివిజన్ బెంచ్ వెల్లడించిన అంశాలు ఇలా ఉన్నాయి.

"10. కాబట్టి ఒప్పంద నియమం యొక్క ప్రయోజనాల కోసం, స్థిరాస్తులకు సంబంధించి ఈ ప్రపంచాన్ని కొన్నిసార్లు ఉపయోగించే సంకుచిత దిక్కుచి ద్వారా "వడ్డీ" అనే పదం యొక్క



అర్థాన్ని పరిమితం చేయడం ఉపయోగకరంగా ఉండదు. ఉదాహరణకు, ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 54 యొక్క చివరి వాక్యం ప్రకారం, తన అమ్మకం కోసం ఒప్పందం స్థిరాస్తులపై ఎటువంటి ఆసక్తిని లేదా మార్పును సృష్టించదు. అదేవిధంగా రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 17(1)(బి) ప్రకారం స్థిరాస్తుల ప్రాపెటీలో వంద రూపాయల విలువ కలిగిన ఏదైనా హక్కు, ట్రెజీల్ లేదా వడ్డీని సృష్టించడం, ప్రకటించడం, కేటాయించడం, పరిమితం చేయడం లేదా రద్దు చేయడం వంటివి మాత్రమే తప్పనిసరిగా రిజిస్టర్ చేయబడతాయి. అమ్మకానికి ఒప్పందం అటువంటి హక్కు, శీర్షిక లేదా వడ్డీని సృష్టించదు కాబట్టి, అది తప్పనిసరిగా నమోదు చేయబడదు. కానీ కాంట్రాక్ట్ చట్టం నేపథ్యంలో అమ్మకం ఒప్పందం ద్వారా లభిపొందిన వ్యక్తికి అమ్మకం విషయంలో ఎలాంటి హక్కు, ఆసక్తి ఉండదని చెప్పలేం. సేల్ డీడ్ అమలు చేయడం ద్వారా అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని అమలు చేయడంలో మరియు నిర్దిష్ట ఉపశమన చట్టం నిబంధనల ప్రకారం విక్రయించడానికి అంగీకరించిన ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకోవడంలో అతనికి చట్టబద్ధంగా అమలు చేయగల హక్కు మరియు ఆసక్తి ఉంది. ఇంగ్లీష్ కామన్ లాలో, ఒప్పందాల నిర్దిష్ట పనితీరు కాంట్రాక్ట్ చట్టంలో భాగంగా ఉండేది. అందుకే కాంట్రాక్ట్ చట్టంలోని నాలుగో అధ్యాయం స్థిరాస్తులకు సంబంధించిన కాంట్రాక్టుల పనితీరును కూడా వివరిస్తుంది. వాస్తవానికి, ఆస్తుల బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 4 ప్రకారం, ఒప్పందాలకు సంబంధించిన ఆ చట్టంలోని చాప్టర్లు మరియు సెక్షన్లు ఇండియన్ కాంట్రాక్ట్ యాక్ట్, 1872 లో భాగంగా తీసుకోబడతాయి. అందువల్ల, ప్రతివాది స్థిరాస్తుల అమ్మకానికి ఒప్పందం కుదుర్చుకున్న ప్రతివాదికి ఒప్పంద అంశంలో ఆసక్తి ఉంది, అంటే దుకాణం, ఆస్తి బదిలీ మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టాల ప్రయోజనాల కోసం కాకపోతే కాంట్రాక్ట్ చట్టంలోని సెక్షన్ 202 యొక్క ప్రయోజనాల కోసం.

8. చేతిలో ఉన్న కేసులో, అసలు అవగాహన ఒప్పందం మరియు తరువాత సవరించిన ఎంబయి మరియు పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా ప్రతివాది సొసైటీ అమలు చేసిన అమ్మకం-కమ్-జిపిఎ ఒప్పందం ఒక ఆసక్తిని సృష్టించాయి, పిటిషనర్ తన వంతు అమలును కొంతవరకు నిర్వర్తించాడు, మరియు దీనిని దృష్టిలో ఉంచుకుని, జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీని విలువైన పరిశీలన కోసం ఉరితీశారు మరియు ఏజెంట్ కు ఆసక్తి ఉంది అనే సూత్రం ఆసక్తిని సృష్టించింది. ఈ ఆస్తి మరియు



అందువల్ల జిపిఎ మార్చల్‌నిది 18.03.2010 నాటి అమ్మకపు-కమ్-జిపిఎ ఒప్పందానికి కూడా వర్తిస్తుంది. తదనుగుణంగా ఈ సమస్యకు సమాధానం దొరుకుతుంది.

3. ప్రాథమిక అవగాహన ఒప్పందం, పాక్షిక అవగాహన ఒప్పందం, సేల్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ఒప్పందాలు వంటి పిటిషనర్ మరియు ప్రతిస్పందక సంఘం నమోదు చేసిన అన్ని పత్రాలను ఒకే డాక్యుమెంట్ గా పరిగణించాలా?

1. ప్రస్తుత సందర్భంలో అమ్మకపు ఒప్పందాన్ని విడివిడిగా పరిగణించలేము, ఎందుకంటే జనరల్ బాడీ తీర్మానం, ఎంబయు మరియు పాక్షిక ఎంబయు వంటి వాటికి ముందు కార్యకలాపాలను కూడా ఎస్.చటనాథ కరాయలార్ విలో సుప్రీం కోర్టు నిర్వహించిన విధంగా ఒక పత్రంగా పరిగణించాల్సి ఉంటుంది. ది సెంట్రల్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా లిమిటెడ్ అండ్ ఓఆర్ఎస్. (6 సుప్ర) ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

"లావాదేవీ ఒకే పక్షాల మధ్య ఒకటి కంటే ఎక్కువ డాక్యుమెంట్లలో ఉంటే, వాటిని కలిపి చదవాలి మరియు అర్థం చేసుకోవాలి మరియు అవి ఒకే డాక్యుమెంట్ వలె అన్ని ప్రయోజనాలకు ఒకే చట్టపరమైన ప్రభావాన్ని కలిగి ఉంటాయి" అనే సూత్రం బాగా స్థాపించబడింది".

2. సుప్రీంకోర్టు నిర్దేశించిన సూత్రాన్ని హార్దీప్ కౌర్ వర్సెస్ కైలాష్ అండ్ ఓర్స్ కేసులో ఢిల్లీ హైకోర్టు కూడా అనుసరించింది. (7 సుప్ర)

3. అందువల్ల అన్ని డాక్యుమెంట్లు, అగ్రిమెంట్లు. 30.09.2008 నాటి లేఖ, పిటిషనర్, ప్రతివాది నెం.4 మరియు గుడ్ల కమల మరియు 7 ఇతరుల మధ్య 21.10.2008 నాటి రాజీ ఒప్పందం, 12.07.2009 నాటి ఒప్పందం/అవగాహనా ఒప్పందం, 12.07.2009 నాటి ఎంబయుకు పాక్షిక సవరణ కొరకు ఒప్పందం 01.03.2010 న 12.07.2009 నాటి 12.07.2009 నాటి ఒప్పందానికి అనుకూలంగా ఒప్పందం. 2010 నాటి డాక్యుమెంట్ నెం.2421 మరియు 18.03.2010 నాటి డాక్యుమెంట్ నెం.2422లను కలిపి చదవాలి మరియు అర్థం చేసుకోవాలి మరియు అవి ఒకే డాక్యుమెంట్ వలె అన్ని ప్రయోజనాలకు ఒకే చట్టపరమైన ప్రభావాన్ని కలిగి ఉంటాయి, దీనిని ప్రతిస్పందక అధికారులు పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు.



దానికి అనుగుణంగానే సమస్యకు సమాధానం దొరుకుతుంది.

4. సేల్స్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ కోసం రిజిస్టర్డ్ అగ్రిమెంట్ తో పాటు డెవలప్ మెంట్/కన్ స్ట్రక్షన్ ను ఏకపక్షంగా రద్దు చేయవచ్చా?

1. పై సమస్యను సక్రమంగా అర్థం చేసుకోవడానికి, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 లోని రూల్ 26 (1) కె (ఐ) ను ఈ క్రింది విధంగా పొందుపరచడం సముచితమని ఈ కోర్టు భావిస్తుంది:

".. 26(1)(కె)(i)-రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి తన ముందు అమ్మకానికి ఉంచిన గతంలో రిజిస్టర్ చేసిన రవాణా పత్రాల రద్దు పత్రాలను నమోదు చేయడానికి ప్రెజెంటేషన్ సమయంలో, అటువంటి రద్దు పత్రాలను గతంలో అమ్మిన రవాణాకు కార్యనిర్వాహక మరియు హక్కుదారు పక్షాలు అమలు చేస్తాయని మరియు అటువంటి రద్దు దస్తావేజుతో పాటు సమర్థవంతమైన సివిల్ లేదా హైకోర్టు లేదా రాష్ట్ర లేదా కేంద్ర ప్రభుత్వం యొక్క పరస్పర సమ్మతి లేదా ఆదేశాలను చూపించే డిక్లరేషన్ తో పాటుగా ఉండాలి. అమ్మకంపై గతంలో రిజిస్టర్ చేసిన కన్వెన్షన్ డీడ్ లో ఉన్న లావాదేవీని ప్రభుత్వం రద్దు చేసింది ; గతంలో రిజిస్టర్ చేసిన కన్వెన్షన్ లో ఉన్న ఆస్తులను ప్రభుత్వ లేదా అసైన్డ్ లేదా ఎండోమెంట్ భూములు లేదా ఏ నిబంధన ద్వారా రిజిస్టర్ చేయలేని ఆస్తులుగా ప్రకటిస్తూ సివిల్ జడ్జి లేదా ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులను అమలు చేయగల సమర్థుడైన ప్రభుత్వ అధికారి ద్వారా రద్దు చేసిన దస్తావేజులను అమలు చేయడానికి రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి తన ముందు రిజిస్టర్ చేయబడిన కన్వెన్షన్ ఆఫ్ కన్వెన్షన్ లో ఉన్న ఆస్తులను అమలు చేసినట్లయితే, తన ముందు రిజిస్టర్ చేయబడిన రవాణా పత్రాలకు కార్యనిర్వాహక మరియు హక్కుదారు పక్షాలు రద్దు చేసిన దస్తావేజులను అమలు చేయడాన్ని నిలిపివేయాలి. చట్టం."

2. ఈ నియమాన్ని సాదాసీదాగా చదివితే రద్దు చేసిన పత్రాన్ని అమలు చేయడానికి ముందు, బాధిత పక్షం నోటీసుకు అర్హులని సూచించదు. ఏదేమైనా, విజ్ఞుడైన న్యాయవాది ఆధారపడిన కేసు చట్టంలో కైతా నరసింహ వర్సెస్ ది స్టేట్ ఆఫ్ ఆంధ్రప్రదేశ్ (డబ్ల్యు.పి.నెం.3744 ఆఫ్ 2007) తీర్పు





కూడా ఉంది, దీనిలో డివిజన్ బెంచ్ 1908 రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం కింద ఆంధ్రప్రదేశ్ నిబంధనలలోని రూల్ 26 (1) (కె) (ఐ) రద్దు దస్తావేజు నమోదు ప్రక్రియలో సహజ న్యాయ నియమాల యొక్క ఒక కోణాన్ని పొందుపరిచిందని పేర్కొంది. డివిజన్ బెంచ్ ప్రకారం, రద్దు చేసిన డీడ్ యొక్క రిజిస్ట్రేషన్ ను ఎగ్జిక్యూటీవ్ మరియు హక్కుదారుడు పోటీ చేసే అవకాశం లేకుండా పూర్తిగా నమోదు చేయబడిన సేల్ డీడ్ రద్దు చేయబడదని నిర్ధారించడానికి ఈ నియమం ఉద్దేశించబడింది.

3. తోట గంగా లక్ష్మి, మరో వి. ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం, ఇతరులు (8 సుప్ర), గౌరవ సుప్రీంకోర్టు కూడా రూల్ 26(1)(కె)(ఐ)ను పరిగణనలోకి తీసుకున్నాయి. ముగింపు పేరాలో సుప్రీంకోర్టు ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొంది:

"... ఒక సేల్ డీడ్ ను సమర్థమైన కోర్టు రద్దు చేసినప్పుడు మాత్రమే క్యాన్సిలేషన్ డీడ్ ను రిజిస్టర్ చేయవచ్చు మరియు అది కూడా సంబంధిత పక్షాలకు నోటీసు ఇచ్చిన తరువాత."

అలాంటప్పుడు సమర్థమైన కోర్టు ఎలాంటి డిక్లరేషన్ ఇవ్వలేదని, పార్టీలకు ఎలాంటి నోటీసులు ఇవ్వలేదని సుప్రీంకోర్టు గమనించింది. ఈ చట్టాన్ని మరుటూరి రాఘవేంద్రరావు, మరో వర్సెస్ స్టేట్ ఆఫ్ ఆంధ్రప్రదేశ్, ఇతరులు (1 సుప్ర) కూడా అనుసరించారు, ఇందులో రూల్ 26(1)(కె)(ఐ)లోని అంశాలను ఈ క్రింది విధంగా విశ్లేషించారు:

"ఇది ప్రశ్నార్థకమైన నియమం యొక్క మొత్తం మరియు సారాంశం. ఇది దాని భాగ భాగాలుగా విచ్ఛిన్నమైతే, ఈ క్రిందివి గుర్తించదగినవి:

(i) క్యాన్సిలేషన్ డీడ్ ను సంబంధిత అన్ని పక్షాలు అమలు చేయాలి.

(ii) పరస్పర సమ్మతిని తెలిపే డిక్లరేషన్ ఉండాలి, దానిని రద్దు చేసిన పత్రంతో పాటు సమర్పించాలి లేదా సంబంధిత సివిల్ కోర్టు లేదా హైకోర్టు లేదా రాష్ట్ర లేదా కేంద్ర ప్రభుత్వం లావాదేవీని 'రద్దు' చేస్తూ ఉత్తర్వులు ఇవ్వాలి.



(iii) ఒక ప్రభుత్వ అధికారి చేత దస్తావేజు అమలు చేయబడితే, అది వాస్తవాన్ని ప్రతిబింబించాలి: గతంలో రిజిస్టర్ చేయబడిన రవాణాలో ఉన్న ఆస్తులు ప్రభుత్వ ఆస్తులు, అసైన్డ్ భూములు లేదా ఎండోమెంట్ భూములు లేదా ఆస్తులు ఏ చట్టం ద్వారా నమోదు చేయబడవు.

(iv) ఈ రద్దు పత్రాన్ని అమలు చేసే అధికారి కూడా 'డాక్యుమెంట్ ను అమలు చేయగల సమర్థుడు'గా ఉండాలి.

4. పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది గడ్డం లక్ష్మయ్య తదితరుల తీర్పుపై ఆధారపడి ఉన్నారు. రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంపులు మరియు ఇతర కమిషనర్ మరియు ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్, (2 సుప్ర), అప్పటి తెలంగాణ రాష్ట్రం మరియు ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర ఉమ్మడి హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొంది:

"... 28. అందువల్ల, సుప్రీంకోర్టు నిర్దేశించిన చట్టం మరియు చట్టంలోని నిబంధనలను పరిగణనలోకి తీసుకొని, అభివృద్ధి అంగీకారం-కమ్-జిపిఎ వంటి రిజిస్టర్డ్ డాక్యుమెంట్లను రద్దు చేయాలని కోరినప్పుడల్లా, అటువంటి డాక్యుమెంట్ / డీడ్ అమలు మరియు నమోదు రెండు పక్షాల ప్రోద్బలంతో ఉండాలి, అంటే ద్వైపాక్షికంగా కాదు మరియు ఏకపక్షంగా కాదు. రద్దు చేయాలనుకునే దస్తావేజు/డాక్యుమెంటుకు అవతలి వ్యక్తికి తెలియకుండా, సమ్మతి లేకుండా రద్దు పత్రాన్ని నమోదు చేయడానికి అనుమతిస్తే, అటువంటి రిజిస్ట్రేషన్ సహజ న్యాయ సూత్రాలను ఉల్లంఘిస్తుంది మరియు దాని నుండి వెలువడే అనవసరమైన వ్యాజ్యానికి దారితీస్తుంది. ఏదేమైనా, ఇంతకు ముందు చెప్పినట్లుగా, డాక్యుమెంట్ పై ఇరుపక్షాల సంతకాలు లేకుండా రిజిస్ట్రేషన్ రద్దు పత్రాన్ని ఆమోదించడానికి రిజిస్ట్రార్ కు ప్రత్యేకంగా ఎటువంటి అధికారం లేనందున, దస్తావేజును స్వీకరించలేము. అంతేకాక, రద్దు చేయాలని కోరిన డాక్యుమెంట్ కు ఇరు పక్షాల సంతకాలు లేకుండా రిజిస్ట్రేషన్ కోసం రద్దు చేసిన పత్రాన్ని రిజిస్ట్రార్లు స్వీకరిస్తే, అటువంటి అధికారం పార్టీల మధ్య వివాదాస్పద ప్రశ్నలను నిర్ణయించే అధికారాన్ని ఇవ్వడానికి సమానం. డాక్యుమెంట్ సబ్జెక్టు విషయంలో అవతలి పక్షంతో వివాదం ఉంటే తప్ప రిజిస్టర్డ్ డాక్యుమెంట్ ను ఏకపక్షంగా రద్దు చేయాలని డాక్యుమెంట్ లోని ఏ పక్షం కూడా ఆశ్రయించదు. ఫలితంగా ప్రశ్నకు నెగెటివ్ గా



సమాధానం ఇస్తాం. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం ప్రకారం డెవలప్మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ ఆఫ్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ వంటి డాక్యుమెంట్లను ఏకపక్షంగా రద్దు చేయడం చట్టరీత్యా ఆమోదయోగ్యం కాదని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము.

5. మద్రాసు హైకోర్టు శశికళ వర్సెస్ కేసులో నివేదించింది. తోట గంగా లక్ష్మి అండ్ ఏఎన్ ఆర్ కేసులో సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును ప్రస్తావిస్తూ రెవెన్యూ డివిజనల్ ఆఫీసర్, కమ్ సబ్ కలెక్టర్, దేవకోట్టె, ఇతరులు (9 సుప్ర). v. ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం మరియు ఒరిస్సా. (8 సుప్ర) మరియు ఇతర తీర్పులు ఈ క్రింది ప్రతిపాదనలను రూపొందించాయి:

ఎ) అమలు చేయబడిన మరియు నమోదు చేయబడిన ఒప్పంద పత్రాలు కాకుండా ఒక సేల్ డీడ్ లేదా రవాణా దస్తావేజును ఏకపక్షంగా రద్దు చేయలేము.

బి) సేల్ డీడ్ లేదా రవాణా పత్రాన్ని ఏకపక్షంగా రద్దు చేయడం అనేది పూర్తిగా చెల్లదు మరియు ఆస్తిపై ఏదైనా హక్కు, టైటిల్ లేదా వడ్డీని అమలు చేయడానికి, కేటాయించడానికి, పరిమితం చేయడానికి లేదా రద్దు చేయడానికి పనిచేయదు.

సి) సేల్ డీడ్ లేదా కన్వెన్షన్ డీడ్ ను ఏకపక్షంగా రద్దు చేయడం రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు ఆమోదించబడదు.

d) బదిలీదారుడు లేదా అతని లేదా ఆమె కింద క్లెయిమ్ చేసుకునే ఎవరైనా సివిల్ కోర్టును ఆశ్రయించాల్సిన అవసరం లేదు మరియు రిజిస్ట్రేషన్ ను సవాలు చేయడానికి లేదా రద్దు చేయడానికి రిట్ పిటిషన్ నిర్వహించబడుతుంది.

ఇ) అయితే, నిర్దిష్ట ఉపశమన చట్టంలోని సెక్షన్ 31 ప్రకారం బదిలీదారుడు సక్రమంగా అమలు చేసే అమ్మకం లేదా దస్తావేజును బదిలీదారుని అభ్యర్థన మేరకు సివిల్ కోర్టు రద్దు చేయవచ్చు.

ఎఫ్) గిఫ్ట్ లేదా సెటిల్మెంట్ డీడ్కు సంబంధించి, ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 126 కిందకు వచ్చే కేసులో మాత్రమే ఉపసంహరణ లేదా రద్దు యొక్క దస్తావేజు అనుమతించబడుతుంది మరియు



ఈ తీర్పు యొక్క పేరా 42 లో పేర్కొన్న షరతులకు లోబడి రిజిస్ట్రేషన్ కోసం బహుమతి రద్దు చేసిన దస్తావేజును రిజిస్ట్రేషన్ అధారిటీ ఆమోదించవచ్చు.

జి) మేము పైన పేర్కొన్న చట్టపరమైన సూత్రాలను వీలునామాలు లేదా పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ డీడ్ రద్దుకు వర్తింపజేయలేము, అవి పునరుద్ధరించదగినవి మరియు వడ్డీతో జతచేయబడవు."

6. 2021 సివిల్ అప్పీల్ నెం.7464లో సత్యపాల్ ఆనంద్ వర్సెస్ స్టేట్ ఆఫ్ మధ్యప్రదేశ్ (10 సుప్ర), అలాగే తోట గంగాలక్ష్మి, మరో వర్సెస్ ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం, ఇతరులు (8 సుప్ర) కేసును ప్రస్తావిస్తూ సుప్రీంకోర్టు ఈ క్రింది విధంగా తీర్పునిచ్చింది:

డాక్యుమెంట్ల రిజిస్ట్రేషన్ ఎల్లప్పుడూ సంబంధిత సివిల్ కోర్టు ద్వారా పార్టీల హక్కుల తీర్పునకు లోబడి ఉంటుందనేది చట్టబద్ధమైన స్థితి.

7. మహారాణి శాంతిదేవి వర్సెస్ సాబ్బీభాయ్ హరిభాయ్ పటేల్, ఇతరులు (11 సుప్ర) కేసులో ప్రతివాది తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది ఈ క్రింది విధంగా తీర్పు ఇచ్చారు.

"51. "ఒక అస్పష్టమైన పరికరం విషయంలో, తదుపరి వ్యాఖ్యాన ప్రకటన ఆమోదయోగ్యం కాకూడదనడానికి ఎటువంటి కారణం లేదు" అని అభిప్రాయపడింది. ప్రస్తుత సందర్భంలో మనం ఒక స్పష్టమైన డాక్యుమెంటుకు సంబంధించి ఉన్నాము, అందువలన, మనం దాని స్పష్టమైన అర్థాన్ని అనుసరించాలి. అంతేకాకుండా అఫిడవిట్ కమ్ డిక్లరేషన్ లో ఒప్పందంలో ఉన్న అంశాలను మాత్రమే పునరుద్ధాటించారు. ఒప్పందాన్ని పొడిగించలేదు. ఒప్పందంలోని ఏ క్లాజును మార్చలేదు. ఇది పార్టీల మధ్య జరిగిన డాక్యుమెంట్ కాదు. ఇది ఒరిజినల్ ప్రతివాది 1 ద్వారా మాత్రమే సమర్థవంతమైన అధారిటీ ముందు దాఖలు చేసే ఉద్దేశ్యాల కొరకు అమలు చేయబడ్డ డాక్యుమెంట్. ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 17 ప్రకారం స్వాధీనం చేసుకోవడానికి ముందు ఒప్పందాన్ని ఏకపక్షంగా రద్దు చేయవచ్చని తప్ప మరే ఇతర వివరణ అవసరం లేదు.

ఈ తీర్పులో ఇమిడి ఉన్న అంశం కేవలం కాంపిటెంట్ అధారిటీ ముందు దాఖలు చేయడానికి మాత్రమే పిటిషనర్లు అమలు చేసిన అఫిడవిట్-డిక్లరేషన్ కు సంబంధించినది, ఈ పత్రం ద్వారా



పిటిషనర్లకు అనుకూలంగా ఎటువంటి అదనపు హక్కులను ఇవ్వడానికి లేదా ఒప్పందంలో ఊహించని అప్పీల్లారులపై పరిమితి విధించడానికి ఉద్దేశించబడలేదు. ఈ ఒప్పందంలో భూమిపై ఉన్న హక్కు పిటిషనర్ కు వెళ్తుందని కూడా భావించలేదు. అయితే, హైకోర్టు ఈ విధంగా తేల్చింది. ఖచ్చితంగా చెప్పాలంటే ఇది ఆస్తి బదలాయింపు ఒప్పందం కాదని, మాస్టర్ ప్లాన్ లో రిజర్వేషన్లు, యూఎల్ సీ చట్టాన్ని రద్దు చేయడం వల్ల ఈ దశలో అమలు చేయలేని పథకాన్ని అమలు చేసే ఒప్పందమని గుర్తుంచుకోవాలన్నారు.

8. పైన పేర్కొన్న తీర్పు ప్రస్తుత కేసులో వాస్తవాలకు వర్తించదు. 18.03.2010 నాటి మూడు సేల్ కమ్ జీపీఎ ఒప్పందాలను రద్దు చేయాలని కోరుతూ విశాఖపట్నంలోని ఆరో అదనపు జిల్లా జడ్జి పైలుపై 2012 నాటి ఓఎస్ నెం.97 ఆఫ్ 2012ను దాఖలు చేసి గౌరవ సివిల్ కోర్టును ఆశ్రయించిన ప్రతివాదులు, అదే సమయంలో ఈ మూడు సేల్ కమ్ జీపీఎ ఒప్పందాలను రద్దు చేయాలని కోరుతూ విశాఖపట్నంలోని జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ 1ను ఆశ్రయించారు. జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ దానిని నమోదు చేయడంలో విఫలమైనప్పుడు, ప్రతిస్పందక సోసైటీ 2014 యొక్క డబ్ల్యు.పి.నెం.5749 దాఖలు చేసింది, తరువాత దానిని కూడా 13.11.2014 న ఉపసంహరించుకున్నారు, ఆ తరువాత జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ 2015 యొక్క పి నంబర్లు 294,295 మరియు 296 ద్వారా సేల్-కమ్-జిపీఎ ఒప్పందాల రద్దును నమోదు చేయడానికి నిరాకరించారు. దీనిని సవాలు చేస్తూ ప్రతివాది సంఘం విశాఖపట్నం జిల్లా రిజిస్ట్రార్ కు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం-1908లోని సెక్షన్ 72 కింద చట్టబద్ధమైన అప్పీళ్లను దాఖలు చేసింది, 17.12.2015 నాటి 17.12.2015 నాటి 1,2,3 నంబర్లతో కూడిన మూడు అప్పీళ్లను తప్పుగా అనుమతించి, మూడు రద్దు చేసిన మూడు డి Doct.No డ్ లను నమోదు చేయమని సబ్ రిజిస్ట్రార్ ను ఆదేశించడం ద్వారా, ఆ తర్వాత నమోదైన మూడు సేల్ కమ్ జీపీఎ ఒప్పందాలను ఏకపక్షంగా రద్దు చేసింది. 2012 ఓఎస్ నెంబరు 97లో దావా పెండింగ్ లో ఉన్నప్పటికీ 2015 నాటి 9679,9681 మరియు 9680 తేదీలు 21.12.2015 నాటివి, తరువాత 14.10.2016 న ఉపసంహరించబడ్డాయి.



9. పిటిషన్ 12.07.2010 నాటి ఎంవోయూలో పేర్కొన్న ఆర్బిట్రేషన్ క్లాజును ఉపయోగించి 2016 ఏఓపీ 867 దాఖలు చేసినప్పటికీ, మధ్యవర్తిత్వ చట్టంలోని సెక్షన్ 9(2) ప్రకారం మధ్యవర్తిని నియమించడంలో పిటిషన్ విఫలమయ్యారనే కారణంతో 05.12.2016న దాన్ని కొట్టివేశారు.

10. 21.12.2015 నాటి 3 రద్దు దస్తావేజులు ఇండియన్ స్టాంప్స్ అండ్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్, 1908, ఇండియన్ కాంట్రాక్ట్ యాక్ట్, 1872 చట్టం, నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం టిపి చట్టం, అలాగే హైకోర్టు మరియు సుప్రీంకోర్టు నిర్దేశించిన చట్టానికి విరుద్ధంగా ఏకపక్షంగా నమోదు చేయబడ్డాయని ప్రస్తుత కేసు యొక్క మొత్తం వాస్తవాలు సూచిస్తున్నాయి.

తదనుగుణంగానే ఈ సమస్యకు సమాధానం దొరుకుతుంది.

30. ప్రభుత్వం 31.10.2010 నాటి సర్క్యులర్ మెమో నెంబరు జి1/క్యాన్/4028/2010 జారీ చేసింది.

"... ఏజెంట్/వెండి యొక్క ప్రయోజనాలను పరిరక్షించడం కొరకు గతంలో రిజిస్ట్రార్ చేయబడ్డ అగ్రిమెంట్స్ ఆఫ్ సేల్ డాక్యుమెంట్ లతో పాటు జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ యొక్క ఉపసంహరణ/రద్దు పత్రాన్ని రిజిస్ట్రార్ చేయడం కొరకు ఏ రిజిస్ట్రార్ ఆఫీసర్ కూడా నమోదు చేయరాదని దిగువ ఆదేశాలు జారీ చేయబడ్డాయి. అగ్రిమెంట్ ఆఫ్ సేల్/డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్స్ తో కలిపి జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ రద్దు/రద్దుకు సంబంధించిన ఏవైనా పత్రాలను రిజిస్ట్రేషన్ కోసం సమర్పిస్తే, ఈ మెమోలో జారీ చేసిన సూచనలను ఉటంకిస్తూ రిజిస్ట్రేషన్ కోసం డాక్యుమెంట్ ను తిరస్కరించాలని రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులను ఆదేశించారు.

31. పైన పేర్కొన్న సర్క్యులర్ ఆదేశాలు సబ్ రిజిస్ట్రార్తో పాటు జిల్లా రిజిస్ట్రార్కు వర్తిస్తాయి. గడ్డం లక్ష్మయ్య, ఓఆర్ ఎస్ కమిషనర్, రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్స్ అండ్ ఓఆర్ ఎస్ ఐల విషయంలో ఈ అంశంపై చర్చించారు. (2 సుప్ర) ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:



"... 24. సెక్షన్ 69లోని సబ్ సెక్షన్ (1)ను సాదాసీదాగా చదివితే ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్కు ఉన్న రెండు వేర్వేరు అధికారాలను నిర్వచించినట్లు స్పష్టమవుతోంది. మొదటిది, అన్ని రిజిస్ట్రేషన్ కార్యాలయాలపై సాధారణ పర్యవేక్షణ మరియు రెండవది, క్లాజులు (ఎ) నుండి (ఎఫ్) వరకు పేర్కొన్న వివిధ విధులకు సంబంధించి చట్టానికి అనుగుణంగా నిబంధనలను రూపొందించడం. సెక్షన్ 69(1) కింద సాధారణ పర్యవేక్షక అధికారాన్ని ఉపయోగించి ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ జారీ చేసిన సర్క్యులర్లు, సూచనలను కమిషనర్ అండ్ ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ ఆఫ్ రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్ సర్క్యులర్/ ఆదేశాలను వ్యతిరేకించే పక్షాల తరపు న్యాయవాది వాదించినట్లు సబ్ సెక్షన్ (2) రిమోట్లూ కూడా సూచించలేదు. అధికారిక గెజిట్ లోని సెక్షన్ 69(1) కింద అధికారాలను ఉపయోగించి రూపొందించిన నిబంధనలను మాత్రమే ప్రచురించడానికి సబ్ సెక్షన్ (2) వీలు కల్పిస్తుంది. ప్రచురణ తర్వాత రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం కింద రూపొందించినట్లుగా నిబంధనలు అమల్లోకి వస్తాయని పేర్కొంది. ఈ సర్క్యులర్ ను అధికారిక గెజిట్ లో ప్రచురించలేదని, అందువల్ల చట్ట ప్రభావం లేదన్న వాదనను పూర్తిగా తోసిపుచ్చాలి. సర్క్యులర్లు జారీ చేసే అధికారం ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్కు ఉందని మా అభిప్రాయం. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 69 ప్రకారం, ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్, నిర్దిష్ట రకం డాక్యుమెంట్ల నమోదు విషయంలో రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులకు ఆదేశాలు / సర్క్యులర్లు / సూచనలు జారీ చేయడం ద్వారా రాష్ట్ర ప్రభుత్వం పరిధిలోని భూభాగంలోని అన్ని రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులపై సాధారణ పర్యవేక్షణ అధికారాన్ని ఉపయోగించవచ్చు (బి.రత్నాస్నందారీ దేవి మరియు ఇతరులు చూడండి). కమిషనర్ ఆఫ్ అర్బన్ ల్యాండ్ సీలింగ్, ఆంధ్రప్రదేశ్, హైదరాబాద్ మరియు ఇతరులు మను/AP/0380/1993 : 1993 (2) ALT 428 (DB)]. కాకపోతే, మా అభిప్రాయం ప్రకారం, సంబంధిత అధికారులు జారీ చేసే ఆదేశాలు / సర్క్యులర్లు సబార్డినేట్ లందరూ పాటించాలి.

32. 17.12.2015న జిల్లా రిజిస్ట్రార్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్లు పెండింగ్ లో ఉండగా, పిటిషనర్ 03.05.2020 నాటి మెమో నెంబరు రెవ్01-రెగ్మిస్కో/10/2019-ఆర్ఇజిఎస్.1-1 ద్వారా ప్రభుత్వానికి సవరణ చేయాలని కోరారు: "... అందువల్ల రెండు పక్షాలు డాక్యుమెంట్ల నమోదు చేసిన తర్వాత అప్పీలును స్వీకరించే సివిల్ కోర్టు



వంటి న్యాయపరమైన అధికారం విశాఖ జిల్లా రిజిస్ట్రార్ కు లేదని, అందువల్ల జిల్లా రిజిస్ట్రార్ ఉత్తర్వులను రద్దు చేయాలని, చట్టం దృష్టిలో లేనిదిగా పరిగణించాలని న్యాయ శాఖ అభిప్రాయపడింది. ప్రభుత్వం ఈ విషయాన్ని క్షుణ్ణంగా పరిశీలించిన తరువాత, న్యాయ శాఖ అభిప్రాయం ప్రకారం, అప్పీల్ నెం.1, 2లో విశాఖపట్నం జిల్లా రిజిస్ట్రార్ ఉత్తర్వులను రద్దు చేస్తూ గౌరవ హైకోర్టు ఇచ్చిన పై మధ్యంతర ఉత్తర్వులకు అనుగుణంగా అవసరమైన ఉత్తర్వులు జారీ చేయాలని ఏపీ విజయవాడ రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్స్ కమిషనర్ అండ్ ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ను అభ్యర్థిస్తున్నాం. 21.12.2015 నాటి నెంబరు 9679, 9680, 9681 తేదీలను కలిగి ఉన్న డాక్యుమెంట్లను రద్దు చేయాలని, 2017 డబ్ల్యూ.పి నెం.367, డబ్ల్యూ.పి.4, డబ్ల్యూ.పి.4 యొక్క ఫలితానికి లోబడి రిజిస్ట్రేషన్ పుస్తకాలలో అవసరమైన నమోదులు చేయాలని 2015 యొక్క 3వ తేదీ, 17.12.2015న విశాఖపట్నం సబ్ రిజిస్ట్రార్ ను ఆదేశిస్తూ, 21.12.2015 నాటి డబ్ల్యూ.పి.నెం.367, డబ్ల్యూ.పి.4 నెంబరు 4 యొక్క ఫలితానికి లోబడి రిజిస్ట్రేషన్ పుస్తకాల్లో అవసరమైన నమోదులు చేయాలి.

33. ఆ తర్వాత కమిషనర్ అండ్ ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ 16.06.2020 నాటి జీ3/425/2020 మెమో ద్వారా జిల్లా రిజిస్ట్రార్కు ఈ కింది ఆదేశాలు ఇచ్చారు.

ఈ మేరకు విశాఖ జిల్లా రిజిస్ట్రార్ 17.12.2015 నాటి అప్పీల్ నెం.1, 2, 3లో అప్పటి విశాఖ జిల్లా రిజిస్ట్రార్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను రద్దు చేయాలని, 17.12.2015 నాటి 17.12.2015 నాటి 17.12.2015 నాటి 9679, 9680, 9681 నంబరు ఉన్న డాక్యుమెంట్లను రద్దు చేయాలని విశాఖ సబ్ రిజిస్ట్రార్ ను ఆదేశించారు. 2017 డబ్ల్యూ.పి నెం.484, 2017 డబ్ల్యూ.పి నెం.485లు చట్ట నిబంధనలకు అనుగుణంగా హైకోర్టులో పెండింగ్లో ఉన్నాయి.

34. పైన పేర్కొన్న ఆదేశాలు ఉన్నప్పటికీ, ఈ రిట్ పిటిషన్లు పెండింగ్లో ఉన్న దృష్ట్యా తదుపరి చర్యలు తీసుకోలేము. అయితే రూల్ 26(బి)(కె)(బి)కి అనుగుణంగా పిటిషనర్ కు లీగల్ నోటీసులు జారీ చేశామని, అది కూడా పత్రికలో ప్రచురితమైందని, ఆ తర్వాత పిటిషనర్లు కూడా ఆ నోటీసుకు





సమాధానం ఇచ్చారని ప్రతివాదుల తరపు సీనియర్ న్యాయవాది గట్టిగా వాదించారు. అయితే, వారికి తెలిసిన కారణాల వల్ల రద్దు డీడ్ అమలు చేయడానికి వారు ముందుకు రావడం లేదు. రూల్ 26(1)(కె)(ఐ)లోని నిబంధనకు అనుగుణంగా, గడ్డం లక్ష్మయ్య, ఇతర కమిషనర్, ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ విషయంలో సుప్రీంకోర్టు నిర్దేశించిన చట్టానికి అనుగుణంగా రద్దు దస్తావేజుపై ఇద్దరు కార్యనిర్వాహకులు సంతకం చేయనందున ప్రతివాదుల వాదనను అంగీకరించలేం. రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్స్, హైదరాబాద్ మరియు ఇతరులు (2 సూప్రా).

35. శ్రీమతి తుమ్మిడి బాల నాగమణి వర్సెస్ ఈ కోర్టు. పిన్నమ రాజు రంగరాజు వర్సెస్ కేసును ప్రస్తావిస్తూ 2021 డిసెంబరు 17 నెం.17394 లో ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రం. ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రం 12, ఇందులో గడ్డం లక్ష్మయ్య వర్సెస్ పారా (జి)లో ఉంది. డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ (జీపీఎ), రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం కింద రిజిస్ట్రేషన్ ను ఏకపక్షంగా రద్దు చేయడం చట్టరీత్యా ఆమోదయోగ్యమేనా అనే ప్రశ్నపై కమిషనర్, ఇన్ స్పెక్టర్ జనరల్, రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్స్ (2 సుప్రా) విచారణ సందర్భంగా డివిజన్ బెంచ్ ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది.

రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం ప్రకారం డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ ఆఫ్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ వంటి డాక్యుమెంట్లను రిజిస్ట్రేషన్ చేయడం, ఏకపక్షంగా రద్దు చేయడం చట్టరీత్యా ఆమోదయోగ్యం కాదని మేం భావిస్తున్నాం.

12

2020

లాసూట్

(ఏపీ)

223

36. ఈడిగ చంద్రశేఖర్ గౌడ్ కేసులో 'కన్వేయెన్స్ ఆన్ సేల్' అనే పదానికి సంబంధించి ఈ కోర్టు వ్యాఖ్యానించినట్లుగా, టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 126 కింద ఉపయోగించిన భాష దృష్ట్యా, ఏకపక్షంగా రిజిస్ట్రేషన్ రద్దు చేయడం నిబంధనలు 26(ఐ)(కె)ను ఉల్లంఘించడమే తప్ప మరొకటి కాదు.

37. మరోవైపు, ప్రతివాది-సొసైటీ లీగల్ నోటీసు జారీ చేసినప్పటికీ, దీనికి పిటిషనర్ అంగీకరించారు, అయితే వాస్తవం ఏమిటంటే, రిజిస్ట్రేషన్ రద్దుకు సంబంధించిన పత్రాలలో ఒరిజినల్ జిపిఎ-కమ్-సేల్ డీడ్ యొక్క ఇరు పక్షాల సంతకాలు లేవు, ఈ సందర్భంలో, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని రూల్ 26 (ఐ)



2023:APHC:11838

(కె) ప్రకారం రద్దు పత్రాన్ని నమోదు చేయడానికి రిజిస్ట్రార్ అనుమతించకూడదు. 1908 మరియు గడ్డం లక్ష్మయ్య మరియు ఇతర కమీషనర్ మరియు ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్, రిజిస్ట్రేషన్ అండ్ స్టాంప్స్, హైదరాబాద్ మరియు ఇతరులలో నిర్దేశించిన చట్టం ప్రకారం (2 సుప్ర). అందువల్ల 21.12.2015 నాటి 3 రద్దు పత్రాలను రద్దు చేయాల్సి ఉంటుంది.

37. పై పరిశీలనల దృష్ట్యా, 17.02.2015 నాటి 3 అప్పీళ్లలో జారీ చేసిన 3 వ్యక్తిగత ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ పిటిషనర్ దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్ నంబర్లు 41920, 41921, 41922లను నిష్ప్రయోజనమైనవిగా కొట్టివేశారు.

38. 2017 నాటి రిట్ పిటిషన్ నంబర్లు 367, 484, 485లకు సంబంధించి 21.12.2015 నాటి డాక్యుమెంట్ నంబర్లు 9680, 9679, 9681 ద్వారా నమోదైన 3 రద్దు దస్తావేజులను కొట్టివేస్తూ ఈ రిట్ పిటిషన్లను అనుమతించడం సముచితమని ఈ కోర్టు భావిస్తోంది. దీని ప్రకారం, పైన చర్చించిన విధంగా ఈ అంశంపై స్థిరమైన చట్టపరమైన స్థితిని దృష్టిలో ఉంచుకుని, 2015 యొక్క డాక్యుమెంట్ నెం.9680, 9679 మరియు 9681 ద్వారా రిజిస్ట్రార్ చేయబడిన 21.12.2015 నాటి 3 రద్దు పత్రాల అమలును రద్దు చేయాలని విశాఖపట్నంలోని జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రార్-1ను ఆదేశించారు. తేది 03.05.2020, సాధ్యమైనంత త్వరగా, ఈ ఉత్తర్వు కాపీని అందుకున్న తేదీ నుండి ఎనిమిది (8) వారాల వ్యవధిలో. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఆర్డర్ ఉండదు.

ఫలితంగా పెండింగ్ లో ఉన్న దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే వాటిని మూసివేయనున్నారు.

జస్టిస్ వి.సుజాత

తేది: 19.04.2023

బూడిద



2023:APHC:11838

గమనిక:

LR

కాపీ

మార్క్

చేయాలి

గౌరవనీయులైన శ్రీమతి జస్టిస్ వి.సుజాత

రిట్ పిటిషన్ నెంబరు.41920, 41921, 2015 యొక్క 41922 & 2017 యొక్క 367, 484

మరియు 485

తేది: 19.04.2023