



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

ఆంధ్రప్రదేశ్ ఉన్నత న్యాయస్థానం
బుధవారం , జూన్ 14వ రోజు, రెండు వేల ఇరవై మూడు

ప్రస్తుతం

గౌరవనీయులైన డాక్టర్ కె.మన్నధరావు

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెంబరు: 962 /2018

మధ్య:

1. వెలుగోటి భాస్కర్ సాయి కృష్ణ యాచేంద్ర తండ్రి: శ్రీ రాజా వెలుగోటి వెంకట శేష వరద,
నివాసం: రాజా వీధి, వెంకటగిరి టౌన్, నెల్లూరు జిల్లా

... పిటిషనర్(లు)

మరియు:

1. కలగండ కృష్ణమూర్తి తండ్రి: దివంగత లక్ష్మయ్య, నివాసం: బాలమునివారి లేన్, వెంకటగిరి
టౌన్ అండ్ మండలం, నెల్లూరు జిల్లా

... ప్రతిస్పందకులు

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది: సూరేపల్లి మాధవరావు

ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది: పి.గంగా రామిరెడ్డి

కోర్టు ఈ క్రింది వాటిని చేసింది: ఉత్తర్వు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

ఆంధ్రప్రదేశ్ ఉన్నత న్యాయస్థానం :: అమరావతి

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.962 /2018

మధ్య:

1. వెలుగోటి భాస్కర్ సాయి కృష్ణ యాచేంద్ర తండ్రి: శ్రీ రాజా వెలుగోటి వెంకట శేష వరద,
నివాసం: రాజా వీధి, వెంకటగిరి టౌన్, నెల్లూరు జిల్లా

... పిటిషనర్(లు)

మరియు:

1. కలగండ కృష్ణమూర్తి తండ్రి: దివంగత లక్ష్మయ్య, నివాసం: బాలమునివారి లేన్, వెంకటగిరి
టౌన్ అండ్ మండలం, నెల్లూరు జిల్లా

... ప్రతిస్పందకులు

14.06.2023న తీర్పు

గౌరవనీయులైన డా. న్యాయమూర్తి కె.మన్మథరావు

1. తీర్పులను చూడటానికి స్థానిక వార్తాపత్రికల రిపోర్టర్లను అనుమతించవచ్చా? -అవును-
2. తీర్పు ప్రతులను లా రిపోర్టర్లు/జర్నల్స్ కు మార్క్ చేయవచ్చా - అవును - అవును -
3. వారి లేడీషిప్/లార్డీషిప్ తీర్పు యొక్క న్యాయమైన కాపీని చూడాలనుకుంటున్నారా? -
అవును--

డి.ఆర్. న్యాయమూర్తి కె.మన్మథరావు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

గౌరవనీయులైన డా. న్యాయమూర్తి కె.మన్నధరావు

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.962 /2018

14.06.2023

1. వెలుగోటి భాస్కర్ సాయి కృష్ణ యాచేంద్ర తండ్రి: శ్రీ రాజా వెలుగోటి వెంకట శేష వరద,
నివాసం: రాజా వీధి, వెంకటగిరి టౌన్, నెల్లూరు జిల్లా

... పిటిషనర్(లు)

మరియు:

1. కలగండ కృష్ణమూర్తి తండ్రి: దివంగత లక్ష్మయ్య, నివాసం: బాలమునివారి లోన్, వెంకటగిరి
టౌన్ అండ్ మండలం, నెల్లూరు జిల్లా

... ప్రతిస్పందకులు

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది : ఎస్.మాధవరావు

ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది: పి.గంగా రామిరెడ్డి

రిఫర్ చేసిన కేసులు:

1. 2018 ఎస్సీసి ఆన్లైన్ హైడ్ 2158
2. (2014) 9 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 78



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

గౌరవనీయులైన డా. న్యాయమూర్తి కె.మన్నధరావు

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.962 /2018

ఉత్తరువు:

గూడూరులోని ఏడో అదనపు జిల్లా జడ్జి పైలుపై 2016 సి.ఎం.ఎ.నెం.19లో 18.01.2018న ఇచ్చిన తీర్పుకు వ్యతిరేకంగా ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలైంది.

2. ఈ కేసుకు సంబంధించిన సంక్షిప్త వాస్తవాలు ఏమిటంటే, ఇక్కడ పిటిషనర్ కాశీవిశ్వేశ్వర స్వామి ఆలయాన్ని మరియు షెడ్యూల్లో చూపించిన దాని అనుబంధ ఆస్తిని నిర్వాహకుడు మరియు పిటిషనర్ రాజా వి.వి.ఆర్.కె.యాచేంద్ర యొక్క రెండవ కుమారుడు, అతని పూర్వీకులు తమ పూర్వీకులు తమ స్వంత ఆలయాన్ని నిర్మించారు. షెడ్యూలు ఆవరణ నుండి వచ్చిన ఆదాయాన్ని ఆలయ కార్యకలాపాలకు ఉపయోగిస్తారు మరియు ప్రతివాది షెడ్యూల్ ఆవరణను అద్దెకు తీసుకుంటారు మరియు షెడ్యూల్ ప్రాంగణాన్ని అద్దెకు ఇవ్వాలని పిటిషనర్ ను అభ్యర్థించాడు మరియు పిటిషనర్ కొన్ని నియమనిబంధనలపై దానిని అద్దెకు ఇవ్వడానికి అంగీకరించాడు, దీనిని రాతపూర్వకంగా కుదించారు మరియు ప్రతివాది అద్దె ఖరానామా కింద 29.9.2000 నాటి స్టాంప్ బాండ్ పేపర్ పై హామీ ఇచ్చారు. కొన్ని నియమనిబంధనలు విధించి 1.10.2000న వాటిని అమలు చేసి షెడ్యూల్ గదిని లీజుకు తీసుకున్నాడు. పిటిషనర్ పలుమార్లు కోరినప్పటికీ 1.1.2005 నుంచి నేటి వరకు అద్దెలు చెల్లించలేదు. పిటిషనర్ కు 15.2.2005న రిజిస్టర్డ్ నోటీసు జారీ చేయబడింది మరియు సదరు కరీం బాషాకు కూడా మార్క్ చేయబడింది మరియు షెడ్యూల్ ప్రాంగణం యొక్క లీజు వ్యవధి 31.8.2001 న ముగిసింది మరియు ప్రతివాది 1.4.2004 నుండి ఇప్పటి వరకు అద్దెలను చెల్లించడంలో ఉద్దేశపూర్వక ఎగవేతకు పాల్పడ్డారు మరియు పిటిషనర్ కు రిజిస్టర్డ్ నోటీసు జారీ చేయబడింది మరియు ప్రతివాది తప్పుడు ఆరోపణలతో సమాధానం నోటీసు జారీ చేశారు. అందువల్ల పిటిషనర్ 2005 నాటి ఆర్ సిసి నెం.3లోని ఐ.ఎ.నెం.16ను వెంకటగిరిలోని రెంట్ కంట్రోలర్ కమ్ జూనియర్ సివిల్ జడ్జి ముందు (సంక్షిప్తంగా "ట్రయల్ కోర్టు") కోరాడు,



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

ఉద్దేశపూర్వకంగా అద్దెలు చెల్లించలేదనే కారణంతో షెడ్యూల్ ఆవరణలో అద్దెదారుగా ఉన్న ప్రతివాదిని ఖాళీ చేయించాలని మరియు లీజు కాలం ముగిసిన తరువాత పిటిషన్ షెడ్యూల్ ఆవరణను ఖాళీ చేయలేదని కోరాడు. రికార్డు, మౌఖిక మరియు డాక్యుమెంటరీ సాక్ష్యాలలో లభ్యమైన మొత్తం మెటీరియల్ ను క్షుణ్ణంగా పరిశీలించిన తరువాత, ట్రయల్ కోర్టు సదరు ఐ.ఎ.ను అనుమతించింది మరియు 1.4.2004 నుండి ఆ ఉత్తర్వు తేదీ వరకు నెలకు రూ.250/- అద్దె చెల్లించాలని ప్రతివాదిని ఆదేశించింది. ఆ ఉత్తర్వు వెలువడిన తేదీ నుంచి పిటిషన్ షెడ్యూలును ఖాళీ చేయాలని, ఒకవేళ ప్రతివాది ఆ ఉత్తర్వులను పాటించడంలో విఫలమైతే, ప్రతివాదిపై చట్టపరమైన ప్రక్రియ ద్వారా చర్యలు తీసుకునే స్వేచ్ఛ పిటిషనర్ కు ఉందని పేర్కొంది. దీనితో సంతృప్తి చెందని ప్రతివాది 2016 యొక్క సిఎంఎ నెం.19 ను గూడూరులోని ఏడవ అదనపు జిల్లా జడ్జి ముందు (సంక్షిప్తంగా "అప్పీలేట్ కోర్టు") ఎంచుకున్నాడు.

3. పిటిషనర్ అయిన ప్రతివాది పిటిషన్లో చేసిన ఆరోపణలన్నింటినీ తోసిపుచ్చుతూ పై సీఎంఎలో కౌంటర్ దాఖలు చేశారు. ప్రతివాది వాదన ఏమిటంటే, అతను పిటిషన్ షెడ్యూల్ ప్రాంగణానికి అద్దెదారుడు కాదు. పిటిషన్ లో పేర్కొన్న షరతులతో ప్రతివాది ఆరోపించినట్లుగా ఎలాంటి ఒప్పందాన్ని అమలు చేయలేదని, ఒప్పందం జరిగిన తేదీ నాటికి స్వాధీనం చేసుకోవాలని పేర్కొంది. అందువల్ల పిటిషన్ లో లేవనెత్తిన ఆరోపణలు ఉత్పన్నం కావని, అందువల్ల అప్పీలును కొట్టివేయాలని అభ్యర్థించారు.

4. ఇరుపక్షాల వాదనల ఆధారంగా అప్పీలేట్ కోర్టు ఈ కింది అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంది: 1) పిటిషనర్ దాఖలు చేసిన ఆర్గ్యుమెంట్లను విచారించే అధికారం రెంట్ కంట్రోలర్కు ఉందా? 2) పిటిషనర్ కోరిన విధంగా తొలగింపునకు అర్హుడేనా? 3) అప్పీలు నిర్వహణ సాధ్యమేనా? 4) రెంట్ కంట్రోలర్ కనుగొన్న విషయాలతో విభేదించడానికి ఏవైనా కారణాలు ఉన్నాయా? 5) ఏ ఉపశమనం?



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

5. రికార్డుల్లో ఉన్న అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న అప్పీలేట్ కోర్టు అప్పీలు పెండింగ్లో ఉన్న సమయంలో ప్రతివాదులు అలాంటి అభ్యంతరాలు లేవనెత్తలేదని, ఇప్పుడు అవతలి పక్షం లేవనెత్తిన అభ్యంతరాలను పరిగణనలోకి తీసుకోలేమని పేర్కొంది. పైగా పైన చర్చించినట్లుగా పిటిషనర్ తాను ఇంటి యజమానినని, ప్రతివాది అద్దెదారుడని నిరూపించుకోవడంలో విఫలమయ్యాడని, అద్దె బకాయిల కారణంగా కౌలుదారుడు నష్టపోయాడన్నారు. దీంతో అద్దె బకాయిల డిపాజిట్లు రావడం లేదు. అందువల్ల అప్పీల్ నిర్వహించదగినదని, 2023:ఏపీహైచ్ఛీ:18760 6 పైన పేర్కొన్న దృష్ట్యా అప్పీలు అప్పీలేట్ కోర్టు అనుమతించిందని, 30.11.2010 నాటి ఆర్డీసీ నెం.3లో ట్రయల్ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వును, దశాబ్దపు ఉత్తర్వులను జత చేసిందని కోర్టు అభిప్రాయపడింది. దీనిని సవాలు చేస్తూ ప్రస్తుత సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలైంది.

6. పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది ఎస్.మాధవరావు, ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది పి.గంగారామిరెడ్డి వాదనలు వినిపించారు.

7. విచారణ సందర్భంగా పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ పిటిషనర్ మౌఖిక, డాక్యుమెంటరీ సాక్ష్యాలను సరైన కోణంలో అర్థం చేసుకోవడంలో అప్పీల్ కోర్టు విఫలమైందని, పిటిషనర్ తాను పిటిషన్ షెడ్యూలుకు యజమానినని నిరూపించడంలో పిటిషనర్ విఫలమయ్యాడని, దానిని ప్రతివాదికి వదిలేశాడని, అతనికి, ప్రతివాదికి మధ్య భూస్వామి, కౌలుదారు సంబంధాలు ఉన్నాయని తప్పుడు నిర్ధారణకు వచ్చారని వాదించారు. పిడబ్ల్యు.1 తన సాక్ష్యంలో 01.10.2000 న ఖరరునామాను ఉరితీశాడని స్పష్టంగా పేర్కొన్న విషయాన్ని గమనించకుండా, పిడబ్ల్యు.1 ఉరిశిక్ష అమలు చేసిన తేదీకి సంబంధించి వ్యత్యాసం ఉందనే కారణంతో అప్పీలేట్ కోర్టు మాజీ పి 1 రెట్రల్ ఖరరునామా యొక్క విశ్వసనీయతను అంచనా వేయడంలో తీవ్రమైన తప్పిదం చేసిందని, 29.09.2000 అనేది స్టాంప్ పేపర్ రాసిన తేదీ కాదని ఆయన వాదించారు. ఖరరునామ.. పిడబ్ల్యు 2 మరియు 3 యొక్క మౌఖిక సాక్ష్యాలలో ఎక్స్.పి 1 లోని విషయాలను ప్రతివాదికి చదివి వినిపించారని గుసగుసలు లేవని అప్పీలేట్ కోర్టు తప్పుగా



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

గమనించినది, అందులోని విషయాలను చదివి వివరించలేదా లేదా అని చెప్పాల్సిన బాధ్యత ఆర్ డబ్ల్యు.1పై ఉందని కోర్టు చూడలేకపోయిందని ఆయన పేర్కొన్నారు.

8. పిటిషనర్ దాఖలు చేసిన డాక్యుమెంట్లు, పీడబ్ల్యూ-5 సాక్ష్యాధారాలు మాత్రమే వీవీఆర్కే యచంద్రకు చెందినవిగా ఉన్న ఇల్లు వీవీఆర్కే యచంద్రకు చెందినదని మాత్రమే చూపిస్తుందని పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది వాదించారు. కానీ పీడబ్ల్యూ.5 యొక్క సాక్ష్యాన్ని కోర్టు అంచనా వేయలేదు, ఇది పిటిషన్ షెడ్యూల్ ఆస్తి యొక్క గుర్తింపును నిర్ణయించడానికి మరియు పిటిషనర్ అద్దెదారుగా షెడ్యూల్ ప్రాంగణాన్ని ఆక్రమించుకున్నాడని నిరూపించడానికి చాలా ముఖ్యమైనది. అప్పీలు చేసిన కోర్టు 18.2.2000 నాటి మెమోను ప్రస్తావించిందని, అందులో ప్రతివాది తాను అద్దె ఖరునామాను అమలు చేసినట్లు అంగీకరించాడని, అయితే అద్దె ఒప్పందం 01.10,000 న అమలు చేయబడినందున ప్రతివాదికి మరియు ప్రతివాదికి మధ్య భూస్వామి మరియు కొలుదారు మధ్య సంబంధాన్ని నిరూపించడానికి పిటిషనర్ కు ఎక్స్ పి 13 సహాయపడదని కోర్టు తప్పుగా పేర్కొందని ఆయన వాదించారు. 18.02.2001 న మెమో దాఖలు చేయబడింది, మరియు ఖరౌరామా మరియు మెమో తేదీలతో సంబంధం లేకుండా, ప్రతివాది ఖరరునామాను అమలు చేసినట్లు అంగీకరించడం పిటిషన్ షెడ్యూల్ ఆవరణలో ప్రతివాది కొలుదారు అని కనుగొనడానికి కీలకం. అందువల్ల, అప్పీలేట్ కోర్టు తన మొత్తం తీర్పులో ట్రయల్ కోర్టు నమోదు చేసిన ఫలితాలను తిప్పికొట్టడానికి ఎటువంటి కారణాలను పేర్కొనలేదు. అందువల్ల రివిజన్ పిటిషన్ ను అనుమతించాలని విజ్ఞప్తి చేశారు.

9. పిటిషనర్కు ఆర్సీసీ దాఖలు చేసే అధికారం లేదని ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది వాదించారు. పిటిషన్ షెడ్యూల్ షాప్ రూమ్ ఒక కొత్త నిర్మాణం అని, అందువల్ల RCC నిర్వహించదగినది కాదని మరియు పిటిషన్ ను స్వీకరించే అధికారం రెంట్ కంట్రోలర్ కు లేదని మరియు పిటిషనర్ మరియు ప్రతివాది మధ్య భూస్వామి మరియు అద్దెదారు సంబంధాన్ని నిరూపించడంలో పిటిషనర్ విఫలమయ్యాడని పిటిషన్ మరియు ఎక్స్.పి1 చూపిస్తుంది. అయితే, రికార్డుల్లో ఉన్న అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా ట్రయల్ కోర్టు పొరపాటున ఖాళీ చేయించాలని



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

ఆదేశించిందని, అందువల్ల అప్పీలేట్ కోర్టు అప్పీలుకు అనుమతి ఇచ్చిందన్నారు. అందువల్ల ప్రస్తుత సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలని అభ్యర్థించారు.

10. విచారణ సందర్భంగా పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది షేక్ సాదిక్ అలీ వర్సెస్ మహ్మద్ కేసులో తెలంగాణ, ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి సంబంధించి హైదరాబాద్ హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై విశ్వాసం వ్యక్తం చేశారు. దస్తగిర్ (మరణించాడు) ప్రతి రూ.1కు, దీనిలో ఈ విధంగా భావించబడింది:

"ఉదహరించిన కేసు చట్టంతో సహా ఈ కేసులోని మొత్తం వాస్తవాలను పరిశీలించినప్పుడు, అద్దెదారు / అప్పీలుదారుడు మొదటి ప్రతివాది / ఇంటి యజమాని నుండి మాత్రమే లీజు తీసుకున్నట్లు ఒకటి కంటే ఎక్కువ చోట్ల అంగీకరించారని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. దాఖలు చేసిన లీజు డీజ్ 1987 ఏప్రిల్ నాటిది. 1987 ఏప్రిల్ నుంచి వక్స్ బోర్డు వివాదం లేవనెత్తే వరకు అద్దెదారుడు ఇంటి యజమానికి అద్దె చెల్లిస్తూనే ఉన్నాడు. కౌలుదారుడు భూస్వామి హక్కును కాదనలేడని ఉదహరించిన కేసు చట్టం స్పష్టం చేస్తుంది. ఇంటి యజమాని యొక్క టైటిల్ లోపభూయిష్టంగా ఉన్నప్పటికీ, కౌలుదారు హక్కును కాదనలేడు. నిజానికి మొహ్మద్ లో.. 2008 (2) ఎఎల్ డి 49 భూస్వామి అద్దె చెల్లిస్తున్నాడని నిర్ధారించబడిన తరువాత, భూస్వామి యొక్క టైటిల్ ఎంత లోపభూయిష్టంగా ఉన్నప్పటికీ, అద్దెదారుకు ఎటువంటి హక్కు లేదని వాదించలేరని సింగిల్ జడ్జి స్పష్టంగా పేర్కొన్నారు. ఆ కేసులో సింగిల్ జడ్జి ముందు కూడా అద్దెదారుడు ఇదే విధమైన అభ్యంతరాన్ని లేవనెత్తడంతో ఆ ఆస్తి వక్స్ బోర్డుకు చెందుతుంది. ఈ వాదనను మేధావి సింగిల్ జడ్జి తోసిపుచ్చారు. అదే విధంగా సురేష్ కుమార్ కేసు (6 సుప్ర), రీటా లాల్ కేసు (5 సుప్ర) కేసుల్లోని అంశాలు కూడా ఈ కేసుకు వర్తిస్తాయని

11. హిందూస్థాన్ పెట్రోలియం కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ దిల్బాహర్ సింగ్ 2 కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై కూడా ఆయన ఆధారపడ్డారు, దీనిలో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఇలా పేర్కొంది: "....అద్దె నియంత్రణ మరియు తొలగింపు - సవరణ- రివిజనల్ కోర్టు అధికారాలు- అప్పీలేట్ అధికారుల నిర్ణయం యొక్క "చట్టబద్ధత", "క్రమబద్ధత" లేదా "ఔచిత్యం" గురించి సంతృప్తి చెందడానికి అద్దె చట్టాల



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

నిబంధనల కింద హైకోర్టుకు అధికారాన్ని అప్పగించడం లేదా అది "చట్టప్రకారం" అని అర్థం మరియు పరిధి. రివిజనల్ అధికార పరిధిలో హైకోర్టు ద్వారా సాక్ష్యాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడం లేదా పరిశీలించడం అనేది దిగువ కోర్టు/అథారిటీ ద్వారా నమోదు చేయబడిన వాస్తవాలను కనుగొనడం చట్టప్రకారం జరిగిందని మరియు చట్ట తప్పిదానికి గురికాదని తెలుసుకోవడానికి పరిమితం అవుతుంది-సబార్జిన్డ్ కోర్టు/ట్రీబ్యునల్ నమోదు చేసిన వాస్తవాలను కనుగొనడం "చట్టప్రకారం" కాదా అనేది పరిశీలించాల్సిన అవసరం ఉంది. సాక్ష్యం లేదా సాక్ష్యాధారాలను తప్పుగా అర్థం చేసుకోవడం లేదా భౌతిక సాక్ష్యాలను పూర్తిగా విస్మరించడం లేదా నిర్లక్ష్యం చేయడం లేదా వికృతత లేదా అటువంటి చట్టవిరుద్ధతతో బాధపడటం లేదా అటువంటి అన్వేషణ న్యాయాన్ని పూర్తిగా విచ్ఛిన్నం చేయడానికి దారితీసింది-రుక్మిణి అమ్మలో తీసుకున్న విధానపరమైన చట్టవిరుద్ధత లేదా అవకతవకలకు గురవుతుందా అని ఆర్ఈవిజినల్ కోర్టు మరింత పరిశీలించవచ్చు. (1993) 1 ఎస్ సిసి 499, ఇది "ఔచిత్యం" అనేది ఒక భిన్నమైన నిర్ధారణకు రావడానికి సాక్ష్యాలను తిరిగి అభినందించే అధికారాన్ని హైకోర్టుకు ఇవ్వదు, కానీ దాని ముందు ఉన్న ఉత్తర్వు యొక్క చట్టబద్ధత, క్రమబద్ధత మరియు ఔచిత్యాన్ని కనుగొనడానికి దాని సాక్ష్యాల పరిశీలన పరిమితం చేయబడింది, ధృవీకరించబడిన పదాలు మరియు పదబంధాలు-"చట్టబద్ధత", "క్రమబద్ధత" మరియు "ఔచిత్యం"... C. అప్పీలేట్ అధికార పరిధితో పోలిస్తే- ఒక శాసనంలో "అప్పీల్" మరియు "రివిజన్" అనే రెండు వ్యక్తీకరణలు ఉపయోగించబడతాయి, "రివిజన్" అనే పదం "అప్పీల్" అనే వ్యక్తీకరణ ద్వారా తెలియజేయబడిన దానికంటే చాలా సంకుచిత అధికార పరిధి యొక్క ఆలోచనను తెలియజేయడానికి ఉద్దేశించబడింది-సాధారణంగా, అప్పీలేట్ అధికార పరిధి అనేది పునర్విచారణను కలిగి ఉంటుంది, అయితే అదే శాసనం "అప్పీల్" మరియు "రివిజన్" ద్వారా పరిష్కారాన్ని అందించినప్పుడు రివిజన్ అధికార పరిధి విషయంలో అలా ఉండదు- సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్, 1908-S.115-పదాలు మరియు పదబంధాలు-"సవరణ" మరియు "అప్పీల్".



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

12. ఇండియన్ ఎవిడెన్స్ యాక్ట్ 1872లోని సెక్షన్ 116 ప్రకారం ఇలా ఉంది. కౌలుదారు యొక్క ఎస్టోపెల్; మరియు స్వాధీనంలో ఉన్న వ్యక్తి యొక్క లైసెన్సార్లు: స్థిరాస్తుల యొక్క అద్దెదారుడు, లేదా అటువంటి కౌలుదారు ద్వారా క్లెయిమ్ చేసుకునే వ్యక్తి, కౌలు కొనసాగే సమయంలో, అటువంటి కౌలుదారు యొక్క భూస్వామికి, కౌలు ప్రారంభంలో, అటువంటి స్థిరాస్తులపై హక్కును నిరాకరించడానికి అనుమతించబడదు; మరియు దాని ఆధీనంలో ఉన్న వ్యక్తి యొక్క లైసెన్స్ ద్వారా ఏదైనా స్థిరాస్తులను కొనుగోలు చేసిన ఏ వ్యక్తి, అటువంటి లైసెన్స్ ఇవ్వబడిన సమయంలో అటువంటి వ్యక్తికి అటువంటి ఆస్తిపై హక్కు ఉందని నిరాకరించడానికి అనుమతించబడదు." .

13. పిడబ్ల్యు.1 ప్రకారం ప్రతివాది అంటే పిటిషనర్ 01.10.2000న రెంటల్ ఖరూనామాను ఉరితీశాడని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. కానీ ఎక్స్.పి.1 రెంటల్ ఖరూనామా నుండి చూసినట్లుగా, ఇది 29.09.2000 నాటిది. అయితే ఎక్స్ పీ1 చివరి పేజీలో 01.10.2000 తేదీతో అటెస్టర్స్ సంతకాలు, పిటిషనర్ సంతకం ఉన్నాయి. పి.డబ్ల్యు.1 లేదా P.Ws 2 మరియు 3 తేదీకి సంబంధించి ఎక్స్.పి.1-రెంటల్ ఖరూనామలో ఎందుకు వ్యత్యాసం ఉందో చెప్పలేకపోయాయి. రెంటల్ ఖరూనామాను సరిగ్గా ఎప్పుడు అమలు చేశారో వారు చెప్పలేకపోయారు. మరోవైపు, ఎక్స్.పి 1 సమయంలో తాను అక్కడ లేనని పిడబ్ల్యు.1 స్పష్టంగా అంగీకరించింది. కాబట్టి, 1.10.2000న రెంటల్ ఖరూనామాను ఉరితీయడం గురించి మరియు పిటిషనర్ ఎక్స్.పి 1 ను ఉరితీయడం గురించి అతనికి అర్హత లేదు. వ్యత్యాసాన్ని వివరించడం కొరకు ప్రతిస్పందకుడు డాక్యుమెంట్ యొక్క స్ట్రైట్ ను పరిశీలించడానికి ఎంచుకోలేదు. ఎక్స్ పీ1 ఉరిశిక్షను పిటిషనర్ ఖండించారు. Ex.P1 సమయంలో PW.1 ఉనికిలో లేదని ఈ కోర్టు పేర్కొంది. అంతేకాక, ఎక్స్.పి 1 నుండి చూసినట్లుగా, ఇది పిటిషనర్ పేరు మీద ఉంది. 15.2.2005న ప్రతివాదిని ఖాళీ చేయించాలని కోరుతూ తనకు రిజిస్టర్డ్ లీగల్ నోటీసులు జారీ అయ్యాయని ప్రతివాది వాంగ్మూలం ఇచ్చినప్పటికీ, ప్రతివాది జారీ చేసిన అటువంటి నోటీసును దాఖలు చేయలేదు.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

14. ప్రతివాది 01.10.2000 న రెంటల్ ఖరుమానాను ఉరితీశాడని ఈ కోర్టు పేరా 20లోని తీర్పులో పేర్కొంది. రెంటల్ ఖరానామా ప్రతివాది పేరు మీద అంటే వెలుగోటి భాస్కర సాయి కృష్ణ యాచేంద్ర పేరు మీద ఉంది. అందువల్ల, Ex.P23 ద్వారా, ప్రతివాది యొక్క తండ్రి ఆవరణ యొక్క యజమాని అని పేర్కొన్నాడు, అయితే, ప్రతివాది ఆవరణ యొక్క యజమాని అని పేర్కొంటూ పిటిషన్ దాఖలు చేశాడు. Ex.P1 మరియు Ex.P2 ఒకదానికొకటి విరుద్ధంగా ఉన్నాయని కూడా గమనించబడింది. ప్రతివాది 25.5.2005 నాటి నోటీసును దాఖలు చేశాడు మరియు దీనిని జి.వెంకట ముని (పిడబ్ల్యు 4) జారీ చేసిన ఎక్స్.పి 5 గా మార్క్ చేశారు మరియు ప్రతివాది లేదా అతని తండ్రి కాదు. అందువల్ల, Ex.P1 మరియు Ex.P2 ఒకదానికొకటి విరుద్ధంగా ఉంటాయి.

15. ప్రతివాది ఆ ప్రాంగణానికి యజమాని అని రుజువు చేయడానికి, అతను పి 11 ఇంటి పన్ను రశీదులకు ఎక్స్.పి 9 ను దాఖలు చేశాడని ఈ కోర్టు తీర్పులోని పేరా -21 లో గమనించింది. అవి ప్రతివాది తండ్రి పేరు మీద ఉన్నాయి. ఇక్కడ ప్రతివాది ఎక్స్.పి22 రెండు పన్ను రశీదులు, Ex.P23 ట్యాక్స్ డిమాండ్ నోటీసు, Ex.P24- ఒరిజినల్ ట్యాక్స్ రసీదును కూడా దాఖలు చేశాడు మరియు అవి డోర్ నెం.10-27/Aతో ప్రతిస్పందకుడి తండ్రి VVVRK యాచేంద్ర పేరు మీద ఉన్నాయి. అయితే Ex.P1-రెంటల్ ఖరుమానా నుండి చూసినట్లుగా, Ex.P1లో ఎలాంటి డోర్ నెంబరు పేర్కొనబడలేదు. ప్రతివాది మున్సిపల్ కమిషనర్ ను పిడబ్ల్యు.5గా పరిశీలించారని హైకోర్టు వ్యాఖ్యానించింది. డి నెం.10-27ఎ ఉన్న దుకాణం వీవీఆర్కే యాచేంద్ర పేరిట ఉంది. అంతేకాక, ఎక్స్.పి 1 లో మరియు పిటిషన్ షెడ్యూల్లో డోర్ నంబర్ను పేర్కొనలేదు. అందువల్ల, ప్రతివాది దాఖలు చేసిన పత్రాలు మరియు డి.నెం.10-27ఎ ఉన్న ఇల్లు వి.వి.ఆర్.కె.యాచేంద్రకు చెందినదని చూపించే పిడబ్ల్యు.5 యొక్క సాక్ష్యాలు పిటిషనర్కు ఆ ప్రాంగణానికి యజమాని అని నిరూపించడానికి ఏ విధంగానూ ఉపయోగపడవు.

16. పై చర్చను పరిశీలించిన తరువాత, ఆంధ్రప్రదేశ్ భవనాల (లీజు, అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టం, 1960 ప్రకారం నిర్వచనం ప్రకారం, "భూస్వామి" అంటే ఒక



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

భవనం యొక్క యజమాని అని అర్థం మరియు ఒక భవనం యొక్క అద్దెను స్వీకరించే లేదా స్వీకరించడానికి అర్హత ఉన్న వ్యక్తిని కలిగి ఉంటుంది, అతని స్వంత ఖాతాలో లేదా మరొక వ్యక్తి తరపున లేదా తన తరపున లేదా ఇతరుల తరపున లేదా ఒక ఏజెంట్లా, ట్రస్టీ, ఎగ్జిక్యూటర్, అడ్మినిస్ట్రేటర్ రిసీవర్ లేదా గార్డియన్ లేదా భవనాన్ని అద్దెదారుడికి అప్పగిస్తే అద్దెను అందుకునే లేదా అద్దెను పొందడానికి ఎవరు అర్హులు.

17. కాబట్టి, పై నిర్వచనం దృష్ట్యా, ప్రస్తుత సందర్భంలో, పిటిషనర్ ప్రతివాది నుండి అద్దెలను పొందడానికి అర్హులు. 18. జీవో నెం.249/1995లో దావా వేయడం ద్వారా పిటిషనర్ తాను ప్రతివాదికి అద్దెదారునని ఒప్పుకున్నట్లు ప్రతివాది ప్రచారం చేస్తున్నారని పేరా 24లోని తీర్పును బట్టి అర్థమవుతోంది. అయితే OS నెం.249/1995లోని ExP12 సర్టిఫైడ్ జడ్జిమెంట్ కాపీ నుండి చూసినట్లుగా, ప్రతివాది యొక్క యాజమాన్యం గురించి పిటిషనర్ అంగీకరించిన దాఖలాలు లేవు. మరోవైపు పిటిషనర్ తాను షాపు గది యజమానినని పేర్కొన్నారు. అయితే దావాలో దాఖలు చేసిన 18.2.2000 నాటి మెమోలో తాను రెంటల్ ఖరునామాను ఉరితీశానని అంగీకరించాడు. అయితే ప్రతివాది పిటిషన్ దాఖలు చేసిన అద్దె ఖరునామా తేదీ 1.10.200.

18. ఆక్రమణ పన్ను ఆధారంగా ఆక్రమణదారుడికి ఆస్తిపై ఎటువంటి హక్కు ఇవ్వబోమని పిడబ్ల్యు.5 తన వాంగ్మూలంలో పేర్కొందని ఈ కోర్టు పేర్కొంది. ఇంటి పన్నును ఆస్తి యజమాని నుంచి వసూలు చేస్తారు కానీ ఆక్రమణదారుడి నుంచి వసూలు చేయరు. పిటిషన్ షెడ్యూలు ఆస్తి వీవీఆర్కే యాచేంద్ర పేరు మీద ఉండటంతో ఆ సమయానికి ప్రతివాది ఆ దుకాణాన్ని నడుపుతున్నాడని, అందుకే మున్సిపల్ రికార్డుల ప్రకారం ఆస్తికి ఇంటి పన్ను చెల్లిస్తున్నాడని తెలిపారు. కాబట్టి, పిడబ్ల్యు.5 మునిసిపాలిటీ కమిషనర్ మరియు అధికారిక సాక్షిగా పిటిషన్ షెడ్యూల్ ఆస్తి మరియు యాజమాన్య వివరాలకు సంబంధించి పంచాయతీ రికార్డులను కలిగి ఉన్నప్పుడు, ప్రతివాది తాను వాదించిన విధంగా పిటిషన్ షెడ్యూల్ ఆస్తిపై ఎటువంటి హక్కు లేదా హక్కు లేని ఇతర వాదనలను పరిశీలించాల్సిన అవసరం లేదు. అయితే, గత 16 ఏళ్లుగా గ్రామపంచాయతీ స్థలాన్ని



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

ఆక్రమించి పిటిషన్ షెడ్యూలు స్థలాన్ని నిర్మించి ఉంటే తన వాదనను బలపరిచే కాగితం ముక్క గానీ, కనీసం మౌఖిక ఆధారాలు గానీ ఆయన వద్ద లేవు.

19. ఇంకా, ఆర్డర్లు.1 యొక్క సాక్ష్యాలను బట్టి, పిటిషన్ షెడ్యూల్ ఆవరణలో తన వ్యాపారాన్ని నిర్వహించడానికి మరియు తన వ్యాపారాన్ని నిర్వహించడానికి తనకు ఎవరూ అనుమతి ఇవ్వలేదని, పిటిషనర్ తండ్రి వి.వి.ఆర్.కె.యాచేంద్ర తనకు తెలియదని, పిటిషనర్ గురించి కూడా తనకు తెలియదని అతను స్పష్టంగా అంగీకరించాడు. కోర్టులో సాక్ష్యం చెప్పిన రోజునే ఆయన వారి పేర్లను వింటున్నారు. గత 70 ఏళ్లుగా వెంకటగిరిలో నివసిస్తున్నందున పిటిషనర్, ఆయన పూర్వీకుల విషయంలో ఎంత వరకు అవాస్తవ సాక్ష్యాధారాలు ఇచ్చారో ట్రయల్ కోర్టు నిర్ధారణకు వచ్చింది. పై చర్చ దృష్ట్యా, ప్రతివాది ఈ విషయాన్ని లాగడానికి, పిటిషనర్ కు వ్యతిరేకంగా పిటిషన్ షెడ్యూలు ఆస్తిపై ఈ పిటిషన్ ను తీసుకున్నాడని, అయినప్పటికీ, ఎక్స్ పి 1 కింద నియమనిబంధనలను ఉల్లంఘించి అక్టోబర్ 2000 నుండి ఇప్పటివరకు అద్దెలు చెల్లించలేదని స్పష్టంగా రుజువైంది.

20. కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకొని, రికార్డులో ఉన్న మొత్తం సమాచారాన్ని పరిశీలించి, పిటిషనర్ దాఖలు చేసిన పత్రాలు మరియు పిడబ్ల్యు.5 యొక్క సాక్ష్యాలు మాత్రమే డి.నెం.10-27 ఎ ఉన్న ఇల్లు వి.వి.ఆర్.కె.యాచేంద్రకు చెందినదని రుజువు చేయడానికి పిటిషనర్కు సహాయపడవని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. ప్రాంగణం.. కానీ పిడబ్ల్యు.5 యొక్క సాక్ష్యాల నుండి చూసినట్లుగా, ప్రతిస్పందకుడు షెడ్యూల్ ఆవరణను అద్దెదారుగా ఆక్రమించుకున్నాడని ఇది స్పష్టంగా నిర్ధారిస్తుంది. అందువల్ల, ట్రయల్ కోర్టు నమోదు చేసిన ఫలితాలను తిప్పికొట్టడానికి అప్పీలేట్ కోర్టు సరైన కారణాలను ఇవ్వలేదని ఈ కోర్టు గుర్తించింది.

21. అందువల్ల, పై చర్చ దృష్ట్యా, అప్పీలేట్ కోర్టు పైలుపై 2016 సిఎంఎ నెం.19 లో ఇచ్చిన తీర్పును కొట్టివేస్తూ, 2005 ఆర్సీసి నెం.3 లో ట్రయల్ కోర్టు పేర్కొన్న విధంగా నెలవారీ అద్దెలు చెల్లించాలని ప్రతివాదిని ఆదేశించిందని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

22. దీని ప్రకారం సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్కు అనుమతి ఉంటుంది. అప్పీలేట్ కోర్టు పైలుపై 2016 సీఎంఎ నెం.19లో 18.01.2018న వెలువరించిన తీర్పును ఈ విధంగా కొట్టివేస్తున్నారు. అంతేకాక, ప్రతివాది 01.04.2004 నుండి ఈ ఉత్తర్వు తేదీ వరకు రూ.250/- చొప్పున నెలవారీ అద్దెలను ఆర్ సిసి నెం.3 ఆఫ్ 2005 క్రెడిట్ కు చెల్లించాలని మరియు ఈ ఉత్తర్వు కాపీ అందుకున్న తేదీ నుండి రెండు (02) నెలల వ్యవధిలో పిటిషన్ పెడ్యూల్ ఆవరణను ఖాళీ చేయాలని ప్రతివాదిని ఆదేశించింది. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఆర్డర్ ఉండదు.

దీనికి కొనసాగింపుగా పెండింగ్ లో ఉన్న ఇతర దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే వాటిని కూడా మూసివేయటమైనది.

న్యాయమూర్తి Dr.కె.మన్మథరావు

తేదీ: 14. 06.2023.

గమనిక: ఎల్ ఆర్ కాపీ మార్క్ చేయాలి.

(b/o) జివిఎల్



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18760

గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి కె.మన్మథరావు

సి.ఆర్.పి.నెం.962 /2018

తేది: 14.06.2023.

జివిఎల్