



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

ఆంధ్రప్రదేశ్ ఉన్నత న్యాయస్థానం

బుధవారం, జూన్ 14వ రోజు, రెండు వేల ఇరవై మూడు

ప్రస్తుతం

గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి కె.మన్నధరావు

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెంబరు: 3316 /2019

మధ్య:

1. ముసునూరు అప్పారావు తండ్రి: స్వర్ణీయ నారాయణప్ప,
సుమారు 80 సంవత్సరాలు, నివాసం: ఫ్లాట్ నెం. ఎంఐజీ-24 86 25,
నార్త్ ఎక్స్టెన్షన్ లేఅవుట్, సీతమ్మధార, విశాఖపట్నం.
ప్రస్తుతం ఫ్లాట్ నెం.602, బాలాజీ డాల్ఫిన్ హైట్స్,
నార్త్ ఎక్స్టెన్షన్ లేఅవుట్, సీతమ్మధార, విశాఖపట్నం
... పిటిషనర్(లు)

మరియు:

1. ఉషోదయ ఎంటర్ప్రైజెస్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ కంపెనీ ఇండియన్ కంపెనీస్ యాక్ట్, 1956 కింద
స్థాపించబడింది. మేనేజింగ్ డైరెక్టర్ శ్రీ సి.హెచ్.రామోజీరావు, సుమారు 48 సంవత్సరాలు,
ఈనాడు కాంప్లెక్స్, సోజుగూడ, హైదరాబాద్ మరియు దాని బ్రాంచ్ కార్యాలయం
డి.నెం.40-1-88/ఎ, పటాట లంక, విజయవాడ.
2. శ్రీ వల్లూరు వెంకట రామకృష్ణ, తండ్రి: స్వర్ణీయ వెంకటేశ్వరరావు, సుమారు 51
సంవత్సరాలు, నివాసం: డి.నెం.40-24-17/2, పటమట లంక, విజయవాడ.

... ప్రతిస్పందకులు

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది: వీవీ రవిప్రసాద్

ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది: ఎం.ఆర్.కె.చక్రవర్తి

కోర్టు ఈ క్రింది వాటిని చేసింది: ఉత్తర్వు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు :: అమరావతి

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.3316 /2019

మధ్య:

ముసునూరు అప్పారావు, తండ్రి: దివంగత నారాయణప్ప

... అర్జీదారు

మరియు

ఉషోదయ ఎంటర్ ప్రైజెస్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ కంపెనీని,

ఇండియన్ కంపెనీస్ యాక్ట్, 1956 ప్రకారం

దాని మేనేజింగ్ డైరెక్టర్ శ్రీ సి.హెచ్.కిరణ్,

ఎస్.ఓ.సి.హెచ్.రామోజీరావు తదితరులు

.... ప్రతివాదులు

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/లార్జిస్ తీర్పు యొక్క న్యాయమైన కాపీని చూడాలనుకుంటున్నారా? - అవును--

డి.ఆర్. న్యాయమూర్తి కె.మన్మథరావు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

గౌరవనీయులైన డా. న్యాయమూర్తి కె.మన్మథరావు

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.3316 /2019

14.06.2023

ముసునూరు అప్పారావు, s/o దివంగత నారాయణప్ప

... అర్జీదారు

మరియు

ఉషోదయ ఎంటర్ ప్రైజెస్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ కంపెనీని,

ఇండియన్ కంపెనీస్ యాక్ట్, 1956 ప్రకారం

దాని మేనేజింగ్ డైరెక్టర్ శ్రీ సి.హెచ్.కిరణ్,

ఎస్.ఓ.సి.హెచ్.రామోజీరావు తదితరులు

.... ప్రతివాదులు

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది : ఓ.మనోహర్ రెడ్డి

ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది: శ్రీ ఎం.వి.వి.దుర్గాప్రసాద్ శ్రీ ఎం.ఆర్.కె.చక్రవర్తి

రిఫర్ చేసిన కేసులు: 1. (2012) 11 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 405

2. (2015) 8 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 428

3. (2010) 4 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 753

4. 2021 ఎస్సీసి ఆన్లైన్ డెల్ 2785

5. (2010) 6 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 601

6. (2021) 1 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 414



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

గౌరవనీయులైన డా. న్యాయమూర్తి కె.మన్మథరావు

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.3316 /2019

ఉత్తర్యు:

ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ 2018 ఐ.ఎ.నెం.724 లో 2015 యొక్క ఒ.ఎస్.నెం.409 లో జారీ చేయబడిన ఉత్తర్యుకు వ్యతిరేకంగా ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడింది(సంక్షిప్తంగా "దిగువ కోర్టు").

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది శ్రీ ఒ.మనోహర్ రెడ్డి, ప్రతివాదుల తరపున సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ఎం.ఆర్.కె.చంక్రావర్తి తరపున సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ఎం.వి.వి.దుర్గాప్రసాద్ వాదనలు వినిపించారు.

3. వాస్తవానికి 2015 నాటి జీవో నెం.409లో పిటిషనర్/పిటిషనర్ మొదటి ప్రతివాదిపై దావా షెడ్యూల్ ఆస్తి నుంచి తొలగింపు, నష్టపరిహారం కోసం దావా వేశారు. 2018 నాటి ప్రస్తుత ఐ.ఎ నెం.724ను పిటిషనర్/పిటిషనర్ ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 సిపిసి కింద దావా షెడ్యూలు ఆస్తి నుండి మొదటి ప్రతివాదిగా ఉన్న మొదటి ప్రతివాదిని ఖాళీ చేయించడానికి ఉపశమనం కల్పిస్తూ డిక్రీ మరియు తీర్పును జారీ చేయాలని అభ్యర్థించారు. లీజు కాలాన్ని 33 సంవత్సరాలుగా పేర్కొంటూ పిటిషనర్ 1.5.1975 నాటి రిజిస్టర్ కాని లీజు డీడ్ కింద మొదటి ప్రతివాదిని చేర్పారు. ఈ చట్టం ప్రకారం, కౌలు సంవత్సరానికి ఉంటుంది, కాబట్టి, ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106 (సంక్షిప్తంగా "టిపి చట్టం") నిబంధనల ప్రకారం కౌలు సంవత్సరం ముగియడంతో ఆరు నెలల నోటీసు ఇవ్వడం ద్వారా దానిని రద్దు చేయవచ్చు. టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 106 ప్రకారం పిటిషనర్ కు షెడ్యూల్ ప్రాపర్టీని ఖాళీ చేయాలని కోరుతూ 24.4.2008న మొదటి ప్రతివాదికి లీగల్ నోటీసు జారీ చేశారు. నోటీసులు అందుకున్నప్పటికీ మొదటి ప్రతివాది ఖాళీ చేయకుండా అక్రమంగా ఆస్తిని తన ఆధీనంలో ఉంచుకున్నాడు. కౌలు రద్దు తర్వాత చాలా కాలం వేచి చూసిన తరువాత పిటిషనర్ 1.10.2015 న దావా దాఖలు చేశారని, అందువల్ల పిటిషనర్ దావా వేయడానికి ముందు టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 106 యొక్క తప్పనిసరి నిబంధనలను పాటించారని పేర్కొన్నారు. టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 106 ప్రకారం పిటిషనర్ 24.4.2008న పంపిన లీగల్ నోటీసును ఆరు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

నెలల నోటీసు ఇవ్వడం ద్వారా రద్దు చేసినట్లు మొదటి ప్రతివాది తన లిఖితపూర్వక వాంగ్మూలంలో అంగీకరించాడు మరియు మొదటి ప్రతివాది టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 106 కింద నోటీసు చెల్లుబాటును ఏ కారణంతోనూ తిరస్కరించలేదు.

4.పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ విజయవాడలోని పటమటలంకలోని ఎన్టీఎస్/142, బ్లాక్ నెం.6, వార్డు నెం.2లో ఏసీ 0.92 సెంట్లు, ఏసీ 1.47 సెంట్లు ఉన్న భూమికి పిటిషనర్/పిటిషనర్, రెండో ప్రతివాది యజమానులు. ఈ రెండు ప్లాట్లు వాటి గుర్తింపులో భిన్నమైనవి మరియు భిన్నమైనవి మరియు సమీపంగా ఉంటాయి. పిటిషనర్/వాది మరియు 2వ ప్రతివాది 1వ ప్రతివాది/మొదటి ప్రతివాదికి అనుకూలంగా నమోదు చేయని సేల్ డీడ్ ను 33 సంవత్సరాల కాలానికి అమలు చేశారు మరియు అద్దె రూ.725/-గా నిర్ణయించబడింది. 1.5.1975 నాటి రిజిస్టర్ కాని లీజు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ నెం.13 ప్రకారం లీజును మరో 33 ఏళ్ల పాటు పొడిగించాలని పిటిషనర్/పిటిషనర్, రెండో ప్రతివాదికి నోటీసులు జారీ చేశారు. లీజు పొడిగింపు కోసం మొదటి ప్రతివాది చేసిన ప్రతిపాదనను తిరస్కరించడం, తిరస్కరించడం ద్వారా పిటిషనర్, రెండో ప్రతివాది ఇచ్చిన లీజు ఆప్షన్ను తిరస్కరించారని, దాని కొలును రద్దు చేశారని, ఆరు నెలల నోటీసు ఇచ్చి సూట్ షెడ్యూల్ ప్రాపర్టీని ఖాళీ చేయాలని ఆదేశించారని ఆయన పేర్కొన్నారు. ఈ కాలపరిమితి 2008 అక్టోబరుతో ముగిసింది. కోర్టు విచారణ చేపట్టడానికి దావాలోని పక్షాల మధ్య వివాదాస్పద అంశాలు ఉండాలని ట్రయల్ కోర్టు గమనించి ఉండాలిందని, అది లేనప్పుడు, కోర్టు విచారణను విరమించుకోవచ్చని, దావాను ఆదేశించి ఉండాలిందని, 1వ ప్రతివాది దాఖలు చేసిన మునుపటి దావా నిర్దిష్ట పనితీరు ఆధారంగా నిర్దిష్ట పనితీరును పేర్కొంటూ ట్రయల్ కోర్టు గమనించి ఉండాలిందని న్యాయవాది వాదించారు. రిజిస్టర్ కాని లీజు డీడ్ లోని పునరుద్ధరణ క్లాజును కొట్టివేశారు మరియు పిటిషనర్ టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 53 ఏ కింద రక్షణ కోరలేరు. అందువల్ల, రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది.

5. తన వాదనకు మద్దతుగా పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది ఈ క్రింది విధంగా నివేదించారు:



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

(1) పాయల్ విజన్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ రాధికా చౌదరి 1, దీనిలో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది: అద్దె నియంత్రణ చట్టం నిబంధనల ప్రకారం కౌలుకు రక్షణ కల్పించని కౌలుదారు నుండి స్వాధీనాన్ని రికవరీ చేయడానికి దాఖలైన దావాలో, పిటిషనర్-యజమాని నిర్ధారించవలసినదల్లా ఇరుపక్షాల మధ్య భూస్వామి మరియు అద్దెదారు మధ్య న్యాయపరమైన సంబంధం ఉనికి మరియు కాలక్రమేణా లేదా నోటీసు ద్వారా కౌలును రద్దు చేయడం. ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106 ప్రకారం ఇంటి యజమాని ద్వారా అందించబడుతుంది. ఈ రెండు అంశాలు వివాదంలో లేనంత కాలం సిపిసి యొక్క ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 ప్రకారం కోర్టు ఒక డిక్రీని జారీ చేయవచ్చు, ఇది ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

"అడ్మిషన్లపై తీర్పు- (1) అభ్యర్థనలో లేదా ఇతరత్రా, మౌఖికంగా లేదా లిఖితపూర్వకంగా వాస్తవాలను అంగీకరించినట్లయితే, కోర్టు దావా యొక్క ఏ దశలోనైనా, ఏదైనా పక్షం యొక్క అనువర్తనంపై లేదా దాని స్వంత తీర్మానంపై మరియు పక్షాల మధ్య ఏదైనా ఇతర సమస్య పరిష్కారం కోసం వేచి ఉండకుండా, అటువంటి ప్రవేశాలకు సంబంధించి అటువంటి ఉత్తర్వు ఇవ్వండి లేదా తగినదిగా భావించే తీర్పు ఇవ్వండి.

(2) సబ్ రూల్ (1) కింద తీర్పు వెలువడినప్పుడల్లా తీర్పుకు అనుగుణంగా ఒక డిక్రీని రూపొందించాలి మరియు తీర్పు వెలువడిన తేదీని డిక్రీ కలిగి ఉండాలి.

7. పైన పేర్కొన్నవి కోరిన ఉపశమనం మంజూరుకు అడ్మిషన్లు సరిపోయినప్పుడల్లా ప్రవేశాల ఆధారంగా తీర్పు ఇవ్వడానికి దావాను విచారించే న్యాయస్థానానికి తగినంత అధికారం ఇస్తుంది. మేము పైన పేర్కొన్న రెండు అంశాలలో దేనిపైనైనా స్పష్టమైన మరియు స్పష్టమైన అంగీకారం ఉందా లేదా అనేది ఈ కేసులో మరియు సిపిసి యొక్క ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద పిటిషనర్ కోర్టు యొక్క అధికారాలను ఉపయోగించడానికి ప్రయత్నించే ప్రతి ఇతర కేసులోనూ నిర్ధారణకు వచ్చే ఏకైక ప్రశ్న. అడ్మిషన్ ఆధారంగా డిక్రీ.. దీనికి



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

సమాధానంగా, ప్రతివాది ప్రతివాదికి నోటీసు ఇవ్వడానికి నిరాకరించలేదు. బదులుగా పేరా 6 పూర్తిగా ఈ స్థలంలో ఉన్న మొత్తం నిర్మాణాన్ని తన సొంత డబ్బుతో నిర్మించిందని ప్రతివాది వాదనకు అంకితం చేయబడింది. 2003 మార్చి 17వ తేదీ నాటి నోటీసు తనకు ఇవ్వలేదని పరోక్షంగా కూడా ప్రతివాది ఖండించలేదు. లిఖితపూర్వక ప్రకటనలో లేవనెత్తిన ప్రాథమిక అభ్యంతరాల్లోని 6వ పేరాలో ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106కు అనుగుణంగా లేదని, పేరా 6లో ఇలా ఉంది: "2003 మార్చి 17వ తేదీన జారీ చేసిన నోటీసు ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106లోని నిబంధనల ప్రకారం లేదు. ఆస్తి బదలాయింపు చట్టంలోని సెక్షన్ 106లో పేర్కొన్న విధంగా లీజు రద్దు నోటీసు తప్పనిసరిగా ఉండాలని చట్టంలో పేర్కొన్నారు.

పై విషయాల దృష్ట్యా, సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ లోని ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద తన అధికారాలను ఉపయోగించి అప్పీలుదారుడు దాఖలు చేసిన స్వాధీన దావాను విచారించడంలో ట్రయల్ కోర్టు పూర్తిగా సమంజసమైనదని మా అభిప్రాయం. అభ్యర్థనలను, వాటి ప్రభావాన్ని బేఖాతరు చేస్తూ హైకోర్టు భిన్నమైన అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేయడంతో తప్పు చేసింది.

(2) రవీష్ చంద్ జైన్ వర్సెస్ రాజ్ రాణి జైన్ 2 కేసులో సుప్రీం కోర్టు ఇలా పేర్కొంది: మేము పార్టీల తరపున విన్నాం. సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ లోని సెక్షన్ 115 ప్రకారం హైకోర్టు తన అధికార పరిధిని అతిక్రమించిందని పిటిషనర్ తరపు సీనియర్ న్యాయవాది సుశీల్ కుమార్ జైన్ హైకోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులను తప్పుబట్టారు. సీనియర్ న్యాయవాది అభిప్రాయం ప్రకారం, దావా ఆస్తిలో పిటిషనర్ కలిగి ఉండటం అతిక్రమణదారుడిది కాదని, అతని స్వంత హక్కు ఆధారంగా అని స్పష్టంగా ఖండించారు. ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 సీపీసీ కింద తీర్పు వెలువరించాలంటే ప్రతివాది వాదనలో నిర్ణయంగా అంగీకరించాలని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. సిపీసీలోని ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద ఇచ్చిన తీర్పు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

కేసులో రెస్ జ్యుడికేటా సమస్య తలెత్తనంత వరకు రెస్ జ్యుడికేటా సూత్రాలను వర్తింపజేయడం ద్వారా తీర్పును వెలువరించకూడదు. నిస్సందేహంగా, పిటిషనర్/ప్రతివాది ఈ క్రింది ఉపశమనం కొరకు దావా దాఖలు చేశారు:-

1) దావా ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి ఒక డిక్రీ;

ii) ప్రతివాదిపై నెలకు రూ.5,55,000/- రికవరీ మరియు భవిష్యత్తులో రూ.15,000/- చొప్పున నష్టపరిహారం వసూలు చేయడం.

(3) కరమ్ కపాహి మరియు ఇతరులు వర్సెస్ లాల్ చంద్ పబ్లిక్ చారిటబుల్ ట్రస్ట్ మరియు మరొకటి, గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది; ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 వెనుక ఉన్న సూత్రాలు పిటిషనర్ కు త్వరితగతిన తీర్పు ఇచ్చే హక్కును ఇవ్వడం. ఈ నియమం కింద ఏ పక్షమైనా 'వివాదం లేని' గురించి చాలా ప్రత్యర్థి వాదనలను వదిలించుకోవచ్చు (థోర్ప్ వర్సెస్ హోల్ట్స్ వర్త్ లో (1876) 3 ఛాన్సరీ డివిజన్ 637 వద్ద 640 వద్ద రోల్స్ మాస్టర్ లార్డ్ జెస్సెల్ యొక్క వాక్యాన్ని చూడండి]. ఈ మేరకు 1976 నాటి సవరణ చట్టం ద్వారా 12 రూల్ 6ను సవరించారు. ఏఐఆర్ 1974 మధ్యప్రదేశ్ లో నివేదించిన శిఖర్ చంద్ మరియు ఇతరుల కేసులో మధ్యప్రదేశ్ హైకోర్టు యొక్క డివిజన్ బెంచ్ తీర్పులో కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 చాలా స్పష్టంగా చర్చించబడింది మరియు సంక్షిప్తంగా వివరించబడింది.

75. న్యాయమూర్తి జి.పి.సింగ్ (అప్పుడు లార్డిష్ ఉన్నట్లే) పైన పేర్కొన్న నియమాన్ని నివేదికలోని 79వ పేజీలో చాలా సాధికారికంగా వివరించారు. అతని ప్రభువు ఇలా అన్నాడు:-

"... నేను నా స్వంత కొన్ని పదాలను మాత్రమే జోడిస్తాను. సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ 12 యొక్క రూల్ 6 సుప్రీం కోర్టు రూల్స్ (ఇంగ్లీష్) యొక్క ఆర్డర్ 32 యొక్క రూల్ 5 కు అనుగుణంగా ఉంది, ఇప్పుడు ఆర్డర్ 27 యొక్క రూల్ 3



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

కు అనుగుణంగా ఉంది మరియు ఇది దాదాపు ఒకే విధంగా ఉంది (వార్షిక అభ్యాసం 1965 ఎడిషన్ పార్ట్ 1 పుట 569 చూడండి). ఎల్లిస్ వర్సెస్ లో సుప్రీం కోర్టు రూల్ పరిశీలనకు వచ్చింది. అలెన్ (1914) అధ్యాయం 904. ఆ సందర్భంలో సబ్ లీజుకు వ్యతిరేకంగా ఒప్పందాన్ని ఉల్లంఘించారనే కారణంతో బహిష్కరణ, మెస్సే లాభాలు మరియు నష్టపరిహారం కోసం దావా దాఖలు చేయబడింది. అందువల్ల, తక్షణ కేసులో, ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 114 కింద క్లబ్ తన పిటిషన్లో చేసిన ప్రకటన కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ 6 రూల్ 1 కింద 'అభ్యర్థన' అనే పదం యొక్క నిర్వచనం పరిధిలోకి రానప్పటికీ, కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 లో, 'అభ్యర్థన' అనే పదాన్ని 'లేదా ఇతరత్రా' అనే పదంతో జత చేశారు.

అందువల్ల, ఈ నియమం యొక్క అంతర్థాన్ని అర్థం చేసుకోవడానికి 'అభ్యర్థన' అనే పదానికి విస్తృతమైన వివరణ అవసరం. అందువల్ల ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 114 కింద క్లబ్ తన పిటిషన్లో కోర్టు తన వాదనను పరిగణనలోకి తీసుకోవచ్చు, ముఖ్యంగా ట్రస్ట్ దాఖలు చేసిన దావాలలో ఆ పిటిషన్ ఉన్నప్పుడు అందులో 'అభ్యర్థన లేదా ఇతరత్రా' అనే స్పష్టమైన పదాలను ఉపయోగించిన దృష్ట్యా ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద ప్రవేశంపై తీర్పును వెలువరించవచ్చు.

59. అయితే, నియమావళిలోని 12 రూల్ 6లోని నిబంధన సమర్థనీయమైనది, విచక్షణా రహితమైనది మరియు ఆమోదయోగ్యమైనది మరియు "మే" అనే పదాన్ని ఉపయోగించినందున ఇది తప్పనిసరి కాదు లేదా శాశ్వతం కాదు.

60. అయితే తక్షణ సందర్భంలో మాదిరిగానే, తీర్పును వెలువరించడంలో ఈ నిబంధనను వర్తింపజేయవచ్చు. ఈ కేసులో పక్షాల మధ్య వాదనల నుండి ఈ క్రింది విషయాలు అంగీకరించబడ్డాయి: (ఎ) ట్రస్ట్ దాని లీజుదారు అని క్లబ్ తన రాతపూర్వక ప్రకటనలో అంగీకరించింది; (బి) లీజు అద్దె చెల్లించలేదని కూడా క్లబ్ అంగీకరించింది; (సి) ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద ట్రస్ట్ పిటిషన్ కు ఇచ్చిన సమాధానంలో లీజు అద్దె నెలకు రూ.3500/- కంటే ఎక్కువ ఉందని క్లబ్



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

అంగీకరించింది; (డి) లీజు అద్దె చెల్లించలేదనే కారణంతో ట్రస్ట్ జారీ చేసిన లీజును రద్దు చేస్తున్నట్లు నోటీసు అందినట్లు క్లబ్ అంగీకరించింది.

72. ట్రస్టుకు లీజుదారుగా ఉన్న బిరుదును సవాలు చేస్తూ క్లబ్ దాఖలు చేసిన దావా కొట్టివేయబడింది మరియు ఇప్పటి వరకు దానిని పునరుద్ధరించినట్లు ఈ కోర్టుకు ఏమీ చూపించలేదు. ఎవిడెన్స్ యాక్ట్ లోని సెక్షన్ 116లోని నిబంధనల దృష్ట్యా ఇలాంటి పిటిషన్ ఆమోదయోగ్యం కాదు. ఏదేమైనా, కౌలుదారు యొక్క బిరుదును సవాలు చేయడానికి ఎవిడెన్స్ యాక్ట్ సెక్షన్ 116 కింద క్లబ్బు నిలిపివేయరాదనే వాదనకు మద్దతుగా, క్లబ్ యొక్క పండిత న్యాయవాది డి.సత్యనారాయణ వర్సెస్ పి.జగదీష్ - (1987) 4 ఎస్సీసి 424 లో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారపడారు. ఆ నిర్ణయంలో పేర్కొన్న సూత్రం ఈ కేసులోని వాస్తవాలను ఆకర్షించలేదు.

(4) అశోక్ కుమార్ బగ్గా వర్సెస్ రాజ్విందర్ కౌర్ కేసులో గౌరవ సుప్రీంకోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది:

ప్రస్తుత కేసు యొక్క వాస్తవాలు ఇరుకైన దిక్కుచిలో ఉన్నాయి మరియు ఈ క్రింది విధంగా పొందుపరచబడ్డాయి: ఎ. షాప్ నెం.4, గ్రౌండ్ ఫ్లోర్, జె-5/121, రాజౌరీ గార్డెన్, న్యూఢిల్లీ 110027 (ఇకపై సూట్ ప్రాపర్టీగా పేర్కొనబడుతుంది) ఉన్న సూట్ ప్రాపర్టీని స్వాధీనం చేసుకోవడం, అద్దె బకాయిలు వసూలు చేయడం మరియు మెస్సే లాభాల కోసం ప్రతివాది అప్పీలుదారుపై దావా దాఖలు చేశాడు.

b.x x x

xxx xx

xxxx అప్పీలుదారుడు ఒప్పుకున్నట్లు ఆరోపించబడిన దాని ఆధారంగా, ప్రతివాది ఆర్డర్ XII రూల్ 6 CPC కింద ఒక దరఖాస్తును దాఖలు చేశాడు, స్వాధీన డిక్రీ, అద్దె బకాయిలు మరియు మెస్సే లాభాలను అభ్యర్థించాడు.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ, పిటిషనర్ తరపున స్పష్టమైన, స్పష్టమైన, స్పష్టమైన అడ్మిషన్లు లేవని, అందువల్ల ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 సిపిసి కింద దాఖలైన పిటిషన్ పై దావాను పాక్షికంగా తీర్పు ఇవ్వడంలో ట్రయల్ కోర్టు తప్పు చేసిందని వాదించారు. వాస్తవిక స్థితిని అంగీకరించినంత మాత్రాన ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 సిపిసిలోని నిబంధనలు వర్తించవు. లీజు రద్దును పిటిషనర్ వ్యతిరేకించారని, లీజు ఒప్పందం ప్రకారం 12.10.2015 నాటి లీజు కాలపరిమితి ముగిసిన తర్వాత పెరిగిన అద్దెను అంగీకరించడం ద్వారా ప్రతివాది మౌఖికంగా లీజును పొడిగించారని వాదించారు. పెంచిన అద్దెను అంగీకరించిన తరువాత, ప్రతిస్పందకుడు ఆరోపణలు ఎదుర్కొంటున్న అడ్మిషన్ల ఆధారంగా స్వాధీన డిక్రీకి అనర్హుడయ్యాడు. ఈ వాదనకు మద్దతుగా జీవన్ డీజిల్ అండ్ ఎలక్ట్రికల్స్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ జస్పీర్ సింగ్ చాహ్లా, ఏఐఆర్ 2010 ఎస్సీ 1890 కేసులో సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులపై న్యాయవాది ఆధారపడ్డారు. పాయల్ విజన్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ రాధిక చౌదరి, (2012) 11 ఎస్ సిసి 405 మరియు హరి స్టేట్ అండ్ జనరల్ ఇండస్ట్రీస్ & ఎఎస్ ఆర్. వర్సెస్ దల్బీత్ సింగ్ & ఓర్స్., 2019 (3) సిఎల్జె 472 (ఎస్.సి.). గీతా దేవి వర్సెస్ మొహమ్మద్ అనే శీర్షికతో సిఆర్పి నెంబరు 175/2019 లో పాయల్ విజన్ లిమిటెడ్ (సుప్రా) యొక్క పేరా 7 మరియు ఈ కోర్టు యొక్క కో-ఆర్డినేట్ బెంచ్ యొక్క తీర్పుపై ఆధారపడటం ద్వారా ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది ట్రయల్ కోర్టు యొక్క తీర్పును సమర్థిస్తారు. 14.11.2019న రజా అండ్ ఎ.ఎన్.ఆర్., తీర్పు వెలువరించింది, దీనిలో న్యాయస్థానాలు స్వాధీనం/బహిష్కరణ దావాలో ఒక పిటిషనర్ ఈ క్రింది వాటిని స్థాపించాల్సిన అవసరం ఉందని స్పష్టంగా పేర్కొంది:

(ఎ) భూస్వామి-కొలుదారు మధ్య సంబంధం;

(బి) డిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1958 ప్రకారం కొలుకు రక్షణ లేదు మరియు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

(సి) కౌలు రద్దు చేయబడింది. కోరిన ఉపశమనం మంజూరుకు అడ్మిషన్లు సరిపోయినప్పుడల్లా అడ్మిషన్ల ఆధారంగా తీర్పు వెలువరించడానికి దావాను ప్రయత్నించే కోర్టుకు పైన పేర్కొన్నంత అధికారం ఉంది. మేము పైన పేర్కొన్న రెండు అంశాలలో దేనిపైనైనా స్పష్టమైన మరియు స్పష్టమైన అంగీకారం ఉందా లేదా అనేది ఈ కేసులో మరియు సిపిసి యొక్క ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద పిటిషనర్ కోర్టు యొక్క అధికారాలను ఉపయోగించడానికి ప్రయత్నించే ప్రతి ఇతర కేసులోనూ నిర్ధారణకు వచ్చే ఏకైక ప్రశ్న. అడ్మిషన్ ఆధారంగా డిక్రీ.. పైన పేర్కొన్న రెండు అంశాలపై స్పష్టమైన అంగీకారం ఉందా లేదా అనేది ప్రతి సందర్భంలోనూ ఉన్న వాస్తవ పరిస్థితిని గమనించాల్సిన విషయం. ఒక నిర్దిష్ట కేసులో వాదనల ఆధారంగా చేసిన ప్రవేశాన్ని వేరే వాస్తవ పరిస్థితిలో అడ్మిషన్ గా పరిగణించలేము. జీవన్ డీజిల్స్ అండ్ ఎలక్ట్రికల్స్ లిమిటెడ్ (సుప్రా) కేసులో ఈ కోర్టు తీసుకున్న అభిప్రాయమిది: "ఒక పక్షం మరో పక్షం యొక్క కేసును స్పష్టంగా, నిస్సందేహంగా అంగీకరించిందా లేదా అనేది వాస్తవం యొక్క ప్రశ్న మరియు ఈ ప్రశ్న యొక్క నిర్ణయం కేసు యొక్క వాస్తవాలపై ఆధారపడి ఉంటుంది. స్పష్టమైన అడ్మిషన్ ఉందా లేదా అనే ప్రశ్నను న్యాయపరమైన పూర్వపరాల ఆధారంగా నిర్ణయించలేము. అందువల్ల, కరమ్ కపాహి (సుప్రా) లోని సూత్రాలు అస్పష్టంగా ఉన్నప్పటికీ, పూర్తిగా బిన్నమైన వాస్తవ పరిస్థితుల దృష్ట్యా వాటిని తక్షణ సందర్భంలో వర్తింపజేయలేము."

15. ప్రస్తుత కేసులో, పిటిషనర్ ప్రస్తుత దావాలో దాఖలు చేసిన తన రాతపూర్వక వాంగ్మూలంలో మరియు 2023 యొక్క మునుపటి రౌండ్లో దాఖలు చేసిన దావాలో: ఏపీహెచ్ఐ:18726 11 వ్యాజ్యంలో పార్టీల మధ్య భూస్వామి-కౌలుదారు సంబంధాన్ని అంగీకరించారు. ఇరు పక్షాల మధ్య 12.10.2015 నాటి లీజు ఒప్పందం రిజిస్టర్ అయినట్లు కూడా అంగీకరించారు. అద్దె రేటు కూడా అంగీకరించబడుతుంది, ఇది స్పష్టంగా రూ. 3,500/- కంటే ఎక్కువ, అందువల్ల అప్పీలుదారుడు డిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1958 యొక్క రక్షణ పరిధిలోకి



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

రాడు. 10.10.2017 నాటి ఒప్పందం ప్రకారం రెండేళ్ల కాలపరిమితి ముగియడంతో ప్రతిస్పందకుడి ప్రకారం కొలు గడువు ముగిసింది. పై చట్టసవరణ దృష్ట్యా, అప్పీలుదారుడు చేసిన ప్రవేశాలు నిస్సందేహంగా మరియు ప్రవేశంపై పాక్షిక డిక్రీకి ప్రతిస్పందకుడికి అర్హత కల్పించడానికి నిస్సందేహంగా ఉన్నాయా అనే ప్రశ్న ఉత్పన్నమవుతుంది. ఈ ప్రశ్నకు జీవన్ డీజిల్ (సుప్ర) కేసులో సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు నేపథ్యంలో ఈ ప్రశ్నకు సమాధానం ఇవ్వాలి ఉంటుంది, ఇక్కడ కొలుదారునిపై భూస్వామి స్వాధీనానికి / బహిష్కరణకు అవసరమైన ప్రవేశానికి అవసరమైన ప్రమాణాలను కోర్టు నిర్దేశించింది. పైన పేర్కొన్నట్లుగా, పిటిషనర్ ఇరుపక్షాల మధ్య భూస్వామి-అద్దెదారు యొక్క సంబంధాన్ని మరియు సూట్ ఆస్తి యొక్క అద్దె రేటును అంగీకరించారు, ఇది నెలకు రూ. 3,500/- కంటే ఎక్కువ, తద్వారా సూట్ ఆస్తిని డిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1958 పరిధికి వెలుపల తీసుకోవచ్చు. 12.10.2015న అమలు చేసిన లీజు ఒప్పందంతో పాటు తదుపరి రెండు లీజు ఒప్పందాలను కూడా అప్పీలుదారుడు అంగీకరించాడు. కాబట్టి లీజు రద్దుకు సంబంధించి మాత్రమే చూడాల్సి ఉంది. ప్రతివాది ప్రకారం లీజు గడువు 10.10.2017 న రద్దు చేయబడింది, అప్పీలుదారు ప్రకారం 10.10.2017 తరువాత రెండు సంవత్సరాలకు లీజును పొడిగిస్తూ ఇరుపక్షాల మధ్య మౌఖిక ఒప్పందం ఉంది. ఈ తేదీ తరువాత, చెక్కులు అద్దె కొరకు టెండర్ చేయబడ్డాయి మరియు ప్రతిస్పందకుడిచే ఆమోదించబడ్డాయి అనే వాస్తవం ద్వారా అప్పీలుదారుడు ఈ వాదనను బలపరుస్తాడు. నా అభిప్రాయం ప్రకారం ఈ న్యాయస్థానంపై అప్పీలుదారుడు చేసిన అభ్యర్థన తిరస్కరణకు అర్హమైనది. 12.10.2015 నాటి ఒప్పందంలో క్లాజ్ 27(ఎ) ప్రకారం లీజు పొడిగింపు పరస్పర అంగీకారం ద్వారా ఉంటుంది, అది కూడా లిఖితపూర్వకంగా మరియు పార్టీలు సంతకం చేయాలి. 10.10.2017 తర్వాత లీజును పొడిగించే పక్షాలు సంతకాలు చేసిన లిఖితపూర్వక ఒప్పందాన్ని అప్పీలుదారుడు నమోదు చేయలేదు, ఎందుకంటే పిటిషనర్ యొక్క మొత్తం కేసు ఇది మౌఖిక ఒప్పందం. రెండవది,



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

గడువు పొడిగించాలని కోరుతూ 26.09.2017 నాటి అప్పీలుదారు నోటీసుకు 09.10.2017న ఇచ్చిన సమాధానం ద్వారా, అభ్యర్థనను స్పష్టంగా తిరస్కరించి, దావా ఆస్తిని 10.10.2017 లోగా ఖాళీ చేయాలని పిటిషనర్ కు పిలుపునిచ్చింది. అందువల్ల, రిజిస్టర్డ్ లీజు ఒప్పందాల క్లాజులను మరియు ప్రతివాది ద్వారా పంపబడిన మరియు అప్పీలుదారుకు సక్రమంగా అందుకున్న నోటీసులను అధిగమిస్తూ అప్పీలుదారుడు ఏర్పాటు చేసిన మౌఖిక ఒప్పందం యొక్క అభ్యర్థన ఆమోదయోగ్యం కాదు. ఏదేమైనా, ప్రతివాది ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882 లోని సెక్షన్ 106 ప్రకారం కొలును రద్దు చేస్తూ లీగల్ నోటీసు పంపారు, ఇది అప్పీలుదారుకు అంగీకరించబడింది మరియు అందువల్ల చట్టప్రకారం తొలగింపు కూడా అంగీకరించబడుతుంది. 20. ఆస్తి బదలాయింపు చట్టం 1882లోని సెక్షన్ 106 ఇలా ఉంది:- "సెక్షన్ 106. రాతపూర్వక ఒప్పందం లేదా స్థానిక ఉపయోగం లేనప్పుడు నిర్దిష్ట లీజుల కాలవ్యవధి:-

(1) ఒక ఒప్పందం లేదా స్థానిక చట్టం లేదా దీనికి విరుద్ధంగా ఉపయోగం లేనప్పుడు, వ్యవసాయ లేదా ఉత్పాదక ప్రయోజనాల కోసం స్థిరాస్తుల లీజును లీజుదారు లేదా లీజుదారుడు ఆరు నెలల నోటీసుతో సంవత్సరానికి లీజుగా పరిగణిస్తారు; మరియు ఏదైనా ఇతర ప్రయోజనం కోసం స్థిరాస్తులను లీజుకు ఇవ్వడం అనేది లీజుదారుడు లేదా లీజుదారుని తరపున, పదిహేను రోజుల నోటీసు ద్వారా నెలవారీ నుండి నెలకు లీజుగా పరిగణించబడుతుంది. (2) ప్రస్తుతానికి అమలులో ఉన్న ఏ ఇతర చట్టంలోనైనా, సబ్ సెక్షన్ (1)లో పేర్కొన్న కాలపరిమితి నోటీసు అందుకున్న తేదీ నుండి ప్రారంభమవుతుంది. (3) సబ్ సెక్షన్ (1) కింద నోటీసు చెల్లదని పరిగణించబడదు, ఎందుకంటే అందులో పేర్కొన్న కాలపరిమితి ఆ సబ్ సెక్షన్ కింద పేర్కొన్న కాలపరిమితి కంటే తక్కువగా ఉంటుంది, అక్కడ ఆ సబ్ సెక్షన్ లో పేర్కొన్న కాలపరిమితి ముగిసిన తర్వాత దావా లేదా ప్రొసీడింగ్స్ దాఖలు చేయబడతాయి. ఈ కేసులో, తొలగింపు నోటీసును స్వీకరించడం అంగీకరించబడినప్పటికీ, సుప్రీంకోర్టు నిర్దేశించిన చట్టం



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

ఏమిటంటే, కేవలం దావా వేయడం అనేది కొలుదారుని రాజీనామా చేయమని నోటీసు ఇవ్వడమే. నా అభిప్రాయం ప్రకారం, స్వాధీన/బహిష్కరణ దావాలో పిటిషనర్/భూస్వామి ఏర్పాటు చేయాల్సిన నాలుగు అంశాలపై అప్పీలుదారుడు స్పష్టంగా అంగీకరించాడు మరియు ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 సిపిసి కింద అడ్మిషన్లపై తీర్పు ఇవ్వడం ద్వారా ట్రయల్ కోర్టు దావాను పాక్షికంగా నిర్దోషులుగా ప్రకటిస్తూ జారీ చేసిన ఉత్తర్వుల్లో ఎటువంటి తప్పు లేదు. 1. భారత యూనియన్ వి.కె.సి.శర్మ (సుప్ర)లో ప్రశ్నార్థకమైన భూమి గావ్ సభకు చెందినది, దీనిని భూసేకరణ చట్టం కింద ప్రభుత్వం స్వాధీనం చేసుకుంది మరియు ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 6 కింద అవార్డు ప్రచురించబడింది. ఈ భూమిని గావ్ సభ తమకు లీజుకు ఇచ్చిందని, ఈ లెక్కన వారు భారీ మొత్తంలో పెట్టుబడులు పెట్టారని, ఆ భూమిని సాగుకు అనువుగా మార్చారని, 30 ఏళ్లకు పైగా తమ ఆధీనంలోనే ఉన్నారని పేర్కొంటూ నష్టపరిహారం చెల్లించాలని తీర్పుకు సంబంధించిన ప్రొసీడింగ్స్ లో ప్రతివాదులు పేర్కొన్నారు. ఈ చట్టంలోని 30, 31 సెక్షన్ల కింద విచారణ జరిపిన సివిల్ కోర్టు వారు నష్టపరిహారానికి అర్హులని ప్రకటిస్తూ డిక్రీ జారీ చేసింది. ఆ తర్వాత గ్రామంలోని మరికొన్ని పార్టీలు మోసం ద్వారా డిక్రీ పొందారని డిక్లరేషన్ కోరుతూ దావా వేశారు. నష్టపరిహారం కోసం తమకు అనుకూలంగా తీర్పు రావడంలో విజయం సాధించిన ప్రతివాది అభ్యర్థనకు రెవెన్యూ రికార్డులు మద్దతు ఇస్తున్నాయని హైకోర్టు పేర్కొంది. ఈ ఉత్తర్వులను అప్పీలులో సవాలు చేయగా, ఆ సందర్భంలో సుప్రీంకోర్టు, ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882 లోని సెక్షన్ 53-ఎ ప్రకారం లీజు ఒప్పందం ఉన్న వ్యక్తికి రక్షణ లభిస్తుందని, అయితే లీజు అమలు చేయబడలేదు మరియు నమోదు చేయబడలేదు. ప్రస్తుత సందర్భంలో, సెక్షన్ 53-ఎ యొక్క ప్రయోజనం అప్పీలుదారుకు అందుబాటులో లేదు, ఎందుకంటే ప్రస్తుత సందర్భంలో కొలు కాలపరిమితి ముగియడం మరియు లీజు పునరుద్ధరణ పక్షాల పరస్పర అంగీకారం ద్వారా ఉంటుందని పార్టీల మధ్య లీజు ఒప్పందం స్పష్టంగా పేర్కొంది. పార్టీల రాత మరియు సంతకాల ద్వారా రుజువు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

చేయబడింది. ప్రాథమిక ఒప్పందాలను లిఖితపూర్వకంగా అమలు చేసి, సక్రమంగా నమోదు చేసినట్లు కూడా పిటిషనర్ అంగీకరించారు. 2. పాపల్ విజన్ (సుప్రా)లో సుప్రీంకోర్టు 12వ నిబంధన 6 సిపిసి ప్రకారం అడ్మిషన్ల ఆధారంగా తీర్పు వెలువరించే అధికారం కోర్టుకు ఉందని, అటువంటి అడ్మిషన్లు ఉపశమనం పొందడానికి సరిపోతాయని నేను పునరుద్ఘాటిస్తున్నాను. ఢిల్లీ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1958 యొక్క నిబంధనల ప్రకారం కౌలుదారు నుండి స్వాధీనాన్ని రికవరీ చేయడానికి దావాలో, పిటిషనర్ / భూస్వామిచే స్థాపించబడవలసిందల్లా, ఇరుపక్షాల మధ్య భూస్వామి మరియు కౌలుదారు యొక్క న్యాయపరమైన సంబంధం ఉనికి మరియు ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106 కింద భూస్వామి జారీ చేసిన నోటీసు ద్వారా కౌలును రద్దు చేయడం. 1882. ఈ రెండు అంశాలు వివాదంలో లేనంత కాలం, ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 సిపిసి ప్రకారం కోర్టు ఒక డిక్రీని జారీ చేయవచ్చు.

6. పైన పేర్కొన్న ఉదహరణలను ఆధారం చేసుకుని పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ, పై ఆధారాలు కేసు ప్రస్తుత వాస్తవాలకు నేరుగా వర్తిస్తాయని, అయితే, ట్రయల్ కోర్టు దరఖాస్తును కొట్టివేయడంలో తప్పు చేసిందని, పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది ఆధారపడిన తీర్పులు పిటిషనర్ కేసు వాస్తవాలకు ఉపయోగపడవని, ఎటువంటి కారణాలు ఇవ్వలేదని పేర్కొంటూ చట్టంలో తప్పు చేసిందని వాదించారు. అలాంటి అన్వేషణ కోసం.. అందువల్ల ఈ ఉత్తర్వులను కొట్టివేస్తూ తగిన ఆదేశాలు జారీ చేయాలని న్యాయవాదులు కోర్టును కోరుతున్నారు.

7. పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది చేసిన ఆరోపణలను తోసిపుచ్చుతూ, 1.5.1975న లీజు డీడ్ కుదుర్చుకున్న సమయంలో పిటిషనర్ మేనేజింగ్ డైరెక్టర్ గా ఉన్నారని, ఈ లావాదేవీలో మొదటి ప్రతివాది కంపెనీ తరపున కూడా ఆయన వ్యవహరించారని, ఆ లావాదేవీకి సంబంధించి మొదటి ప్రతివాదికి సంబంధించి ఆయన విశ్వసనీయ హోదాలో ఉన్నారని వాదించారు. ప్రతిపాదిత పరిశ్రమకు దీర్ఘకాలిక లీజు ఆవశ్యకత పిటిషనర్ కు తెలుసునని, పునరుద్ధరణ క్లాజు దృష్ట్యా లీజును స్వీకరించడానికి కంపెనీ అంగీకరించిందని, లీజు డీడ్ ను నమోదు చేయకపోవడానికి



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

పిటిషనర్ బాధ్యత వహిస్తారని, ఒప్పందంలో భాగంగా మొదటి ప్రతివాది ఆస్తిని కలిగి ఉన్నారని, టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 53 ఎ కింద రక్షణకు అర్హుడని ఆయన వాదించారు. 24.4.2008 నాటి లీగల్ నోటీసు చట్టవిరుద్ధమని, పిటిషనర్ టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 106 ప్రకారం తప్పనిసరి నిబంధనలను పాటించారని చెప్పడం ఆమోదయోగ్యం కాదని ఆయన వాదించారు. పిటిషనర్ వాదనలు ఏమాత్రం సమర్థనీయం కాదని, పిటిషనర్ ప్రవర్తన ప్రతివాదికి వ్యతిరేకంగా పనిచేస్తుందని, ఆటోమేటిక్ ఎక్స్‌జెన్షన్ క్లాజ్, ఇతర పిటిషన్ల ప్రభావం డిఫెన్సో కీలకమని, దావాలో పూర్తి స్థాయి విచారణ తర్వాత ఆ అంశాలపై నిర్ణయం తీసుకోవచ్చని వాదించారు. అందువల్ల పిటిషన్ లో ఎలాంటి మెరిట్ లేనందున పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలని అభ్యర్థించారు.

8. ఈ కోర్టు 16.03.2020 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా, విజయవాడ ఏడవ అదనపు జిల్లా జడ్జి పైలుపై 2015 నాటి జీవో నెం.409లో తదుపరి చర్యలన్నింటినీ ఎనిమిది వారాల పాటు నిలుపుదల చేసింది మరియు దానిని ఎప్పటికప్పుడు పొడిగించింది.

9. ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాదులు కూడా సుప్రీంకోర్టు తీర్పుపై ఆధారపడి ఉన్నారు:

(1) జీవన్ డీజిల్స్ అండ్ ఎలక్ట్రికల్స్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ జస్పీర్ సింగ్ చద్దా (హెచ్ యుఎఫ్) మరియు మరొక 5, గౌరవ సుప్రీంకోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది: పిటిషనర్ దాఖలు చేసిన లిఖితపూర్వక ప్రకటనలో, లిఖితపూర్వక ప్రకటనలోని పేరా 5 మరియు 6 లో వరుసగా పేరాస్ 5 మరియు 6 లో ప్రస్తావించబడ్డాయి. ఆ రెండు పేరాలు క్రింద ఇవ్వబడ్డాయి:

5. ఫ్లెయింట్ లోని 5వ పేరాలలోని అంశాలు రికార్డుకు సంబంధించినవి. కాలపరిమితి ముగియడంతో కౌలు గడువు ముగియలేదని, రద్దు చేయలేదని పేర్కొన్నారు. 6. ఫ్లెయింట్ లోని 6వ పేరాలలోని అంశాలకు సమాధానంగా, ప్రతివాదికి ఆవరణ ఉందని సమర్పించబడింది. కౌలు నిర్ణయం తీసుకోలేదు' అని పేర్కొన్నారు. ఉత్తమ్ సింగ్ దుగ్గల్ అండ్ కో లిమిటెడ్ వి యునైటెడ్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియాలో ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 నిబంధన ఈ కోర్టు ముందు పరిశీలనకు వచ్చింది. ఆర్డర్ 12 రూల్ 6లోని నిబంధనలను క్షుణ్ణంగా పరిశీలించిన ఈ కోర్టు "వాస్తవాలను స్పష్టంగా అంగీకరించిన చోట, అటువంటి అంగీకారాన్ని అంగీకరించే



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

పక్షం విజయం సాధించడం అసాధ్యం" అనే సూత్రం వర్తిస్తుందని స్పష్టం చేసింది. తక్షణ సందర్భంలో పిటిషనర్ తన లిఖితపూర్వక వాంగ్మూలంలో లేదా ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద ప్రతివాదులు-పిటిషనర్ల దరఖాస్తుకు ఇచ్చిన సమాధానంలో కౌలు రద్దు గురించి ప్రతివాది-పిటిషనర్ల కేసు స్పష్టంగా అంగీకరించబడిందని చెప్పలేము. ఈ సందర్భంలో పార్టీలు తమ అడ్మిషన్ కేసును తమ అభ్యర్థనలకే పరిమితం చేయడం ఇక్కడ గమనించదగినది. ప్రతివాది-పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది ఈ కోర్టు ముందు నిష్పాక్షికంగా మాట్లాడుతూ, తాను అడ్మిషన్ కేసును "వాదించడం కంటే వేరే విధంగా" ఉపయోగించడం లేదని చెప్పారు. పిటిషనర్ వాదనలలో ప్రతివాదుల కేసును స్పష్టంగా అంగీకరించడం లేదని ఈ కోర్టు గుర్తించింది. పైన చర్చించిన కారణాల వల్ల మరియు ఈ కేసు యొక్క వాస్తవాల దృష్ట్యా ఈ కోర్టు హైకోర్టు మరియు అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి యొక్క తీర్పును సమర్థించదు. హైకోర్టు, అదనపు జిల్లా జడ్జి తీర్పులను కొట్టివేస్తున్నారు. ఈ వ్యాజ్యాన్ని వీలైనంత త్వరగా పరిష్కరించడానికి, ముఖ్యంగా ట్రయల్ కోర్టులో ఈ ఉత్తర్వు జారీ చేసిన తేదీ నుండి ఆరు నెలల వ్యవధిలో ఈ కేసును ట్రయల్ కోర్టుకు రిమాండ్ చేస్తారు. ఈ కోర్టు మెరిట్స్ పై ఎలాంటి పరిశీలన చేయలేదని స్పష్టం చేసింది.

(2) సతీష్ చందర్ అహుజా వర్సెస్ స్నేహ అహుజా, దీనిలో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఇలా పేర్కొంది: ఒకదానితో ఒకటి ముడిపడి ఉన్న రెండు అంశాలను కలిపి తీసుకుంటున్నారు. 86. సిపిసిలోని ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 ప్రకారం అడ్మిషన్ పై ట్రయల్ కోర్టు డిక్రీని జారీ చేయడం సమంజసమేనా కాదా అనేది పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన ప్రశ్న. సిపిసిలోని ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 ప్రకారం అధికారాలను ఉపయోగించి ప్రవేశంపై తీర్పు వెలువరించే అడ్మిషన్ అంటే ఏమిటనేది పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. ఈ న్యాయస్థానం నిర్ణయాలలో పైన పేర్కొన్న వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకునే అవకాశం ఉంది; హిమానీ అల్లాయ్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ టాటా స్టీల్ లిమిటెడ్, (2011) 15 ఎస్ సిసి 273 మరియు ఎస్ ఎమ్ ఆసిఫ్



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

వర్సెస్ వీరేందర్ కుమార్ బజాజ్, (2015) 9 ఎస్ సిసి 287. సెక్షన్ 26 ప్రకారం, 2005 చట్టంలోని సెక్షన్లు 18, 19, 20, 21 మరియు 22 కింద లభించే ఏదైనా చట్టపరమైన విచారణలో, సివిల్ కోర్టు, కుటుంబ కోర్టు లేదా క్రిమినల్ కోర్టులో బాధిత వ్యక్తి అయినట్లయితే ఉపశమనం పొందవచ్చు. అందువల్ల, పిటిషనర్ దాఖలు చేసిన దావాలో సెక్షన్ 19 కింద ఉపశమనం పొందడానికి ప్రతివాదికి హక్కు ఉంది. సెక్షన్ 26 బాధిత వ్యక్తికి సివిల్ కోర్టుల్లో కూడా పై ఉపశమనం పొందే అధికారాన్ని ఇస్తుంది. ప్రస్తుత దావాలో, ఇల్లు భాగస్వామ్య కుటుంబం కాబట్టి, చట్టం, 2005 లోని సెక్షన్ 17 (1) ప్రకారం ఆమె ఆ ఇంట్లో నివసించడానికి అర్హులని ప్రతివాది వాదించారు. పై కేసులో ఈ కోర్టు నిర్దేశించిన నిష్పత్తి దృష్ట్యా, సూట్ ఆస్తిని పంచుకునే ఇల్లు మరియు ఆమెకు ఇంట్లో నివసించే హక్కు ఉందని ప్రతివాది యొక్క వాదనను ట్రయల్ కోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి మరియు క్లెయిమ్ / డిఫెన్స్ ను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం చట్టం ద్వారా సంరక్షించబడిన హక్కును ఓడించడం తప్ప మరొకటి కాదు. 2005. ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద అధికారం విచక్షణాధికారం మరియు హక్కుగా క్లెయిమ్ చేయబడదు. ప్రస్తుత కేసులోని వాస్తవాల ప్రకారం డీవీ చట్టంలోని సెక్షన్ 12 కింద దాఖలు చేసిన దరఖాస్తులో పేర్కొన్న విధంగా ప్రతివాది ప్రవేశంపై ట్రయల్ కోర్టు ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద తీర్పు ఇవ్వాలి కాదు. అందువల్ల, ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద తీర్పును వెలువరించడంలో ట్రయల్ కోర్టు అనుసరించిన కార్యచరణను ఆమోదించకపోవడానికి ఒకటి కంటే ఎక్కువ కారణాలు ఉన్నాయి. అందువల్ల ఆర్డర్ 12 రూల్ 6 కింద ట్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు, డిక్రీ అస్థిరంగా ఉన్నాయన్న హైకోర్టు అభిప్రాయంతో మేం ఏకీభవిస్తున్నాం.

10. పై చర్చ దృష్ట్యా, 1984లో రెండో ప్రతివాది తండ్రి 1984 నాటి ఓఎస్ నెం.427లో విజయవాడలోని రెండో అదనపు సీనియర్ సివిల్ జడ్జి ముందు దావా వేశారని, దావా షెడ్యూలు ప్రాపర్టీ నుంచి మొదటి ప్రతివాదిని ఖాళీ చేయించాలని, అందులో పిటిషనర్ ను రెండో ప్రతివాదిగా చూపించారని ఈ కోర్టు పేర్కొంది. 29.01.2008 నాటి ఓఎస్ నెం.427లోని డిక్రీ, తీర్పు ప్రకారం



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

2008 O.S.No 667లో దాఖలైన లీజు ఒప్పందం అమలుకు నోచుకోలేదని పేర్కొంది. ఏదేమైనా, రెండవ అదనపు సీనియర్ సీవిల్ జడ్జి, టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 53-ఎను తప్పుగా వర్తింపజేయడం ద్వారా, మొదటి ప్రతివాది ఇక్కడ దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని కలిగి ఉండటానికి అర్హులని మరియు తొలగింపు ఉపశమనాన్ని ప్రతికూలంగా పేర్కొన్నారు. 1.5.1975 నాటి లీజు ఒప్పందానికి సంబంధించి,

11. లీజు ఒప్పందంలో భాగంగా ఇందులోని 1వ ప్రతివాది/మొదటి ప్రతివాది ఆధీనంలో ఉన్నారని, అద్దెలను క్రమం తప్పకుండా చెల్లిస్తున్నారని ఈ కోర్టు పేర్కొంది. లీజు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ (13) లీజుదారుని ఇష్టానుసారం లీజును పొడిగించడానికి వీలు కల్పించింది మరియు తదనుగుణంగా ప్రతివాది పిటిషనర్ మరియు రెండవ ప్రతివాదికి వరుసగా 24.3.2008 నాటి లేఖను పంపడం ద్వారా ఎంపికను ఉపయోగించాడు. నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావాను కొట్టివేయడం కూడా టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 53-ఎ ప్రకారం పాక్షిక పనితీరు హక్కును ప్రభావితం చేయదని స్థిరమైన చట్టం.

12. రికార్డుల్లో ఉన్న మొత్తం సాక్ష్యాధారాలను, పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది తీసుకున్న నిర్ణయాలను పరిశీలిస్తే, ఈ తీర్పులు పిటిషనర్ కేసుకు ఉపయోగపడవని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. పిటిషనర్/పిటిషనర్ చేసిన అనేక వాదనలను మొదటి ప్రతివాదులు తిరస్కరించారని, అనేక సానుకూల వాదనలు కూడా చేశారని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. అందువల్ల పూర్తి స్థాయి విచారణ జరిపితే తప్ప దావా మెరిట్లను నిర్ణయించడం సాధ్యం కాదని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది.

13. పై చర్చల దృష్ట్యా, ట్రయల్ కోర్టు ఈ పిటిషన్ ను సక్రమంగా ముగించి కొట్టివేసిందని, దీనికి ఈ కోర్టు జోక్యం అవసరం లేదని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. అందువల్ల ప్రస్తుత రివిజన్ పిటిషన్ ను కొట్టివేసే అవకాశం ఉంది.

14. దీని ప్రకారం సీవిల్ రివిజన్ పిటిషన్ను కొట్టివేస్తారు. ఈ వ్యాజ్యం 2015 సంవత్సరానికి సంబంధించినది కాబట్టి, ఈ ఉత్తర్వు కాపీ అందిన తేదీ నుంచి మూడు (03) నెలల్లోగా వీలైనంత



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

త్వరగా పరిష్కరించాలని ట్రయల్ కోర్టును ఆదేశించింది. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఆర్డర్ ఉండదు.

15. ఈ కోర్టు ఇచ్చిన మధ్యంతర ఉత్తర్వులను రద్దు చేస్తున్నట్లు స్పష్టం చేశారు.

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

న్యాయమూర్తి డాక్టర్.కె.మన్నధరావు

తేదీ: 14 . 06.2023.

గమనిక : ఎల్.ఆర్ కాపీ మార్క్ చేయాలి.

(b/o) జీవీఎల్ 202

గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి కె.మన్నధరావు

సి.ఆర్.పి.నెం.3316 /2019

తేదీ: 14.06.2023.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:18726

జివిఎల్