



ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు

సోమవారం, ఫిబ్రవరి ఇరవై ఒకటవ రోజు,

రెండు వేల ఇరవై రెండు

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ బి.ఎస్.భానుమతి

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెంబరు: 6921 ఆఫ్ 2018

మధ్య:

1. పంచకర్ల నాగమణి, భర్త శ్రీనివాస కాశీవిశ్వనాథ్,
వయస్సు సుమారు 48 సం..లు, వృత్తి- బిజినెస్,
నివాసము టి.ఎఫ్-1, శ్రీసాయి సౌధ గ్రూప్ హౌస్, ప్రసాదంపాడు,
విజయవాడ రూరల్ మండలం, కృష్ణా జిల్లా, ఆంధ్ర ప్రదేశ్
2. గుడివాక రామాంజనేయులు, తండ్రి రాజారావు,
హిందూ, వయస్సు సుమారు 42 సంవత్సరాలు,
నివాసము డి.నెం.4-63, కో-ఆపరేటివ్ బ్యాంక్ వెనుక,
ప్రసాదంపాడు, విజయవాడ రూరల్ మండలం,
కృష్ణా జిల్లా, ఆంధ్ర ప్రదేశ్
3. పంచకర్ల శ్రీనివాస కాశీవిశ్వనాథ్, తండ్రి లేట్. రంగారావు,
వయసు 52 ఏళ్లు, వృత్తి ప్రొఫర్టీస్, నివాసము టి.ఎఫ్-1, శ్రీసాయి సౌధ గ్రూప్ హౌస్,
ప్రసాదంపాడు, విజయవాడ రూరల్ మండలం,
కృష్ణా జిల్లా, ఆంధ్ర ప్రదేశ్.

... పిటిషనర్(లు)



మరియు:

1. చోడే కనక మహాలక్ష్మి, భర్త గుంటుపల్లి మురళీ మోహన్,
హిందువు, వయస్సు 41 సంవత్సరాలు,
నివాసము ఎస్.ఎఫ్-4, శ్రీసాయి సౌధ గ్రూప్ హౌస్, ప్రసాదంపాడు, విజయవాడ
రూరల్ మండలం, కృష్ణా జిల్లా, ఆంధ్ర ప్రదేశ్

4. వలివేటి శివరామ కృష్ణ, తండ్రి సర్వేశ్వరరావు,
31 ఏళ్ల హిందు, వృత్తి ప్రైవేట్ ఉద్యోగి, నివాసము SF-2,
శ్రీ సాయి సౌధా గ్రూప్ హౌస్,
ప్రసాదంపాడు, విజయవాడ రూరల్ మండలం,
కృష్ణా జిల్లా, ఆంధ్ర ప్రదేశ్. ప్రతివాదులు/పిటిషనర్ నెం.1 మరియు 2

5. గ్రామ పంచాయతీ, ప్రసాదంపాడు గ్రామం, దాని కార్యదర్శి ద్వారా ప్రాతినిధ్యం,
ప్రసాదంపాడు, విజయవాడ రూరల్ మండలం,
కృష్ణా జిల్లా, ఆంధ్ర ప్రదేశ్.

6. కమిషనర్, ఆంధ్రప్రదేశ్ క్యాపిటల్ రీజియన్ డెవలప్మెంట్ అథారిటీ (ఎపీసీఆర్డీఏ), విజయవాడ.

7. కనిజం వెంకట సతీష్, తండ్రి శివరావు, హిందూ, సుమారు 44 సంవత్సరాలు,
వృత్తి బిల్డర్, నివాసము జెనితా టవర్స్, ప్లాట్ నెం.ఎస్ఎఫ్-1, కొట్టెవారి వీధి, రామవరప్పాడు,
విజయవాడ రూరల్ మండలం,
కృష్ణా జిల్లా, ఆంధ్ర ప్రదేశ్ ... ప్రతిస్పందకులు

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది: దేవరాజు అనిల్ కుమార్

ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది: డి.రామకృష్ణ

కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా చేసిన: ఉత్తర్వు



గౌరవనీయ జస్టిస్ బి.ఎస్.భానుమతి

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.6921 ఆఫ్ 2018

ఆర్డరు:

ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ విజయవాడలోని రెంట్ కంట్రోలర్-కమ్-4 అడిషనల్ జూనియర్ సివిల్ జడ్జి యొక్క 23.07.2018 నాటి ఉత్తర్వులకు వ్యతిరేకంగా, ఒ.యస్ నెం.116 ఆఫ్ 2017 లోని ఐ.ఎ.నెం.358 ఆఫ్ 2017 లో ప్రతివాదులు ఆర్డర్ 7 రూల్ 11 కింద దాఖలు చేసిన దరఖాస్తును కొట్టివేసింది. సంక్షిప్తంగా) మరియు ప్లెయింట్ ను తిరస్కరించమని అభ్యర్థించడం.

2. రివిజన్, పిటిషనర్ల తరపు న్యాయవాది డి.అనిల్ కుమార్ వాదనలు వినిపించారు. పోటీలో ఉన్న ప్రతివాదులు మరియు 1 మరియు 2 లకు రిప్రజెంటేషన్ లేదు. రివిజన్ పిటిషనర్ల తరపు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ, ప్రతివాదులు 3, 4 ఈ సవరణకు అవసరం లేదని, ట్రయల్ కోర్టులో ఎలాంటి కౌంటర్ దాఖలు చేయలేదని తెలిపారు. ప్రతిస్పందకుడు నెం.5 అనేది అవసరమైన పార్టీ కాదని పేర్కొనబడింది.

3. క్లుప్తంగా, ప్లెయింట్ తిరస్కరణ దరఖాస్తులో చేసిన అభ్యర్థనకు మద్దతుగా ప్రతివాదుల కేసు ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:-

04.02.2016 నాటి ఈ హైకోర్టు డబ్ల్యు.పి.నెం.3280 ఆఫ్ 2016 నాటి ఆదేశాల ప్రకారం విచారణ జరిపి 3 మరియు 4 అంతస్తులను కూల్చివేయడం ద్వారా తగిన చర్యలు తీసుకోవాలని ప్రతివాదులను ఆదేశిస్తూ 5 మరియు 6 ప్రతివాదులకు తప్పనిసరి మరియు నిషేధాన్ని ఉపశమనం కలిగించాలని కోరుతూ పిటిషనర్లు దావా దాఖలు చేశారు. మెట్ల కేసు, టెర్రస్ మరియు భవనం మరియు సాధారణ సౌకర్యాలపై పిటిషనర్లకు ఉమ్మడి హక్కులు ఉన్నాయి. ప్రతివాదులు 1 మరియు 2 జిపిఎ హోల్డర్లు. 3వ ప్రతివాది మరియు 4వ ప్రతివాది



బిల్లర్లుగా జి+4 బిల్లర్లుగా, "శ్రీ సాయి సాధ" మరియు గ్రూప్ హౌస్ ను నిర్మించారు మరియు పిటిషనర్లు ఆ గ్రూప్ హౌస్ లోని 1 మరియు 2 వ అంతస్తులో ఒక్కొక్క ఫ్లాట్ ను కొనుగోలు చేశారు. ఫ్లాట్లు కొనుగోలు చేసిన తర్వాత పిటిషనర్లు 1, 2, 4 ప్రతివాదులతో కుమ్మక్కై అక్రమంగా లబ్ధి పొందాలనే ఉద్దేశంతో 3వ నిందితుడిని విజయవాడ జిల్లా, వినియోగదారుల ఫోరం-2లో, మరియు విజయవాడ ఆరో అదనపు సీనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టులో ఓఎస్ నెం.410 ఆఫ్ 2016, ఓఎస్ నెం. 1153 ఆఫ్ 2014 దావాలు వేశారు. అనంతరం పిటిషనర్లు దాఖలు చేసిన మెమో ఆధారంగా దావాను కొట్టివేశారు. డబ్ల్యూ.పీ నెం.3280 ఆఫ్ 2016 లో హైకోర్టులో రిట్ పిటిషన్ దాఖలైంది. పిటిషనర్లు తప్పుడు మరియు ఆమోదయోగ్యం కాని కారణాలతో ప్రస్తుత దావా దాఖలు చేశారు. పిటిషనర్లు అన్ని దావాలలో సాధారణ ఉపశమనాలను లేవనెత్తారు. అంతేకాకుండా గతంలో తాము దాఖలు చేసిన దావాలను రద్దు చేసుకోకుండా కొత్తగా దావా వేసేందుకు ఎలాంటి అనుమతి తీసుకోలేదు.

3.1 ప్రతివాదుల అభిప్రాయం ప్రకారం, ఈ క్రింది కారణాల వల్ల దావా తిరస్కరణకు గురౌతుంది:

(i) డబ్ల్యూ.పి.నెం.3280 ఆఫ్ 2016 లో చేసిన ఆదేశాలకు విరుద్ధంగా, ప్లెయింట్ లోని అభ్యర్థనలు మరియు చర్యకు కారణం/ కాజ్ ఆఫ్ యాక్షన్; (ii) దావాలోని వాదులు డబ్ల్యూ.పి.నెం.3280 ఆఫ్ 2016 లో ఆదేశాల యొక్క వాస్తవ/స్వభావాన్ని దాచి ఉంచారు; (iii) దావాలో వాదులు డబ్ల్యూ.పి.నెం.3280 ఆఫ్ 2016 ఆర్డర్ లోని విషయాలను అణచివేశారు; (iv) దావాకు కాలం చెల్లినది; (v) వాదులు తాము ప్రతివాదులు 1,2,3,4 ల పై దాఖలు చేసిన కేసులను గురించి దాచి ఉంచారు; (vi) పిటిషనర్లు కోరిన ఉపశమనాలు రెస్ జ్యుడికేటా సూత్రం వర్తిస్తుంది; మరియు (vii) వాదులు సరైన కోర్టు రుసుము చెల్లించలేదు.



4. మరోవైపు, పిటిషనర్ల వాదన, వారి కౌంటర్లో, క్లుప్తంగా, ఈ పిటిషన్ వాస్తవాల ఆధారంగా లేదా చట్టం ప్రకారం నిర్వహించబడదు. ప్రతివాదులు గ్రూప్ హౌస్ నిర్మించినా, అందులోని సౌకర్యాలకు ఖైదీలందరికీ అర్హత ఉన్నప్పటికీ, కోర్టు ఆదేశాలను బేఖాతరు చేస్తూ సౌకర్యాలను ఉపయోగించుకోవడంలో అడ్డంకులు సృష్టిస్తున్నారు. పిటిషనర్లు, పిటిషనర్లు దాఖలు చేసిన కోర్టు ధిక్కరణ కేసుకు కౌంటర్గా ప్రతివాదులు పిటిషన్ను తిరస్కరించాలని తక్షణ పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. మరియు పిటిషనర్లు కొత్త దావా దాఖలు చేసే హక్కును రిజర్వు చేయడం ద్వారా మునుపటి మరియు వారు దాఖలు చేసిన దావాలను నొక్కకుండానే ప్రస్తుత దావాను దాఖలు చేశారు. డబ్ల్యు.పి.నెం.3280 ఆఫ్ 2016 లో హైకోర్టు ఇచ్చిన ఆదేశాలను పాటించడంలో ప్రతివాదులు, ప్రతివాదులు విఫలమైనందున, ప్రస్తుత దావా దాఖలు చేయబడింది మరియు ఫ్లెయింట్ ను తిరస్కరించడానికి మరియు దరఖాస్తును కొట్టివేయాల్సి ఉంటుంది.

5. మధ్యవర్తిత్వ పిటిషన్ విచారణ సమయంలో, ట్రయల్ కోర్టులో మౌఖిక మరియు డాక్యుమెంటరీ ఆధారాలు లభించలేదు. విచారణలో ఉన్న అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న ట్రయల్ అండ్ కోర్టు ప్రతివాదుల పిటిషన్ ను కొట్టివేసింది. ప్రస్తుత సవరణకు మొగ్గుచూపిన ప్రతివాదులు దరఖాస్తుకు మద్దతుగా దాఖలు చేసిన అఫిడవిట్ లో సుప్రాలో ప్రస్తావించిన, కోరిన వాదనలను పునరుద్ధాటించారు. ఇంకా, రిట్ పిటిషన్ లో ఇచ్చిన ఆదేశాలను అమలు చేయడానికి దావా అబద్ధం కాదని వాదించారు. పిటిషనర్లు తమ వైఖరిని పునరుద్ధాటించారు మరియు పిటిషనర్ మరియు మధ్యవర్తిత్వ దరఖాస్తులో దాఖలు చేసిన కౌంటర్ అఫిడవిట్లో కోరారు.

6. ఫ్లెయింట్ తిరస్కరించబడుతుందా లేదా అనే ప్రశ్నను పరిశీలించడానికి, ఫ్లెయింట్ వాదనలను మరియు స్వతంత్రంగా పరిశీలించడం అవసరం, ఎందుకంటే, కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ మరియు 7 రూల్ 11 కింద ఒక దరఖాస్తును పరిగణనలోకి తీసుకునేటప్పుడు, కోర్టు ఫ్లెయింట్ లోని



అభ్యంతరాలను మరియు ప్రతివాదులు ఇప్పుడు వాదించే అభ్యర్థనలను అసంబద్ధంగా ఉన్నాయా అని పరిశీలించాల్సి ఉంటుంది.

7. మరింత మెరుగ్గా పరిశీలన కొరకు, కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ VII రూల్ 11 యొక్క సంబంధిత భాగం క్రింద పొందుపరచబడింది:

"11. ప్లెయింట్ తిరస్కరణ: ఈ క్రింది సందర్భాల్లో ప్లెయింట్ తిరస్కరించబడుతుంది:—

(ఎ) చర్యకు కారణాన్ని బహిర్గతం చేయని సందర్భాల్లో;

(బి)

(సి).....

(డి) ఎక్కడ దావా ప్లెయింట్ లోని ప్రకటన ఏదైనా చట్టం ద్వారా నిషేధించబడినట్లు కనిపిస్తుంది;;

(ఇ)

(ఎఫ్)"

పైన పేర్కొన్న నిబంధనను పరిశీలిస్తే, దావా ఏదైనా చట్టం ద్వారా నిషేధించబడినట్లయితే లేదా చర్య యొక్క కారణాన్ని వెల్లడించనట్లయితే, ఒక మరియు ప్లెయింట్ తిరస్కరణకు బాధ్యత వహిస్తారని స్పష్టమవుతుంది.

8. యునైటెడ్ ఇన్సూరెన్స్ కంపెనీలో వర్సెస్ సి.ఆర్.రామనాథం,¹ ఈ కోర్టు 10వ ఏరాలో ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొంది:



ఆర్డర్ VII రూల్ 11 (డి) ప్రకారం, దావా ఏదైనా చట్టం యొక్క నిబంధనల ద్వారా నిషేధించబడిందని స్పష్టంగా వెల్లడించినట్లయితే మాత్రమే ఒక ప్లేయింట్ను తిరస్కరించాలి, కానీ వేరే విధంగా కాదు. దావాను పరిశీలించి, వ్యాఖ్యానించడం ద్వారా, దావాను కనుగొన్న చట్ట నిబంధనలను పరిశీలించడం ద్వారా ప్రారంభ దశలో తిరస్కరించడం ద్వారా దావాను తోసిపుచ్చే అధికారం కోర్టుకు లేదు. రూల్ 11లోని క్లాజ్ (డి) యొక్క భాష లేదా దాని ఉద్దేశం మరియు దుస్తులు కోర్టుకు అటువంటి అధికారాన్ని కలిగి ఉండవు. "ఏదైనా చట్టం ద్వారా నిషేధించబడినట్లుగా కనిపించే చోట" అనే పదాలు "ప్లేయింట్ లోని ప్రకటన మరియు ప్రకటన" ద్వారా అర్హత పొందాయి. అందువలన, ప్లేయింట్ మరియు ప్లేయింట్ లో స్పష్టంగా పేర్కొన్నవి మాత్రమే ఆర్డర్ VII రూల్ 11 (డి) కింద అధికారాన్ని ఉపయోగించడానికి మరియు ఉపయోగించడానికి ప్రాతిపదికగా ఉండాలి, కానీ ప్లేయింట్ లో సూచించిన మరియు చట్టబద్ధమైన నిబంధనలను పరిశీలించినప్పుడు వివరణాత్మకంగా తీసుకోగల తీర్మానాలు కాదు. దావాలో అటువంటి స్పష్టమైన ప్రకటన లేనప్పుడు, దావాకు చట్టపరమైన అడ్డంకులు ఏమైనా ఉన్నాయా అనే ప్రశ్నను తగిన దశలో ఒక సమస్యగా విచారించాలి మరియు ఇది మరియు ప్రక్రియ ద్వారా మాత్రమే దావాకు ఇరు పక్షాల ప్రయోజనాలను పరిరక్షించవచ్చు.

భాషా రామ్ వర్మెన్ జనక్ సింగ్ తదితరుల నిర్ణయంలో..¹, ఇది ఈ క్రింది విధంగా నిర్వహించబడుతుంది:

ఈ కోర్టు వివిధ నిర్ణయాలలో చట్టాన్ని పరిష్కరించింది మరియు ఆర్డర్ 7 రూల్ మరియు 11 కోడ్ ఆఫ్ సివిల్ ప్రొసీజర్ కింద ఒక దరఖాస్తును పరిగణనలోకి తీసుకునేటప్పుడు, కోర్టు ప్లేయింట్ లోని అంశాలను మరియు అభ్యంతరాలను పరిశీలించాల్సి ఉంటుంది మరియు దాని రాతపూర్వక ప్రకటనలలో ప్రతివాదులు మరియు ప్రతివాదులు తీసుకున్న అభ్యర్థనలు అసంబద్ధమైనవి. [సి. నటరాజన్ వర్మెన్ అపిమ్ బాయి మరియు మరోకరు (2007) 14 ఎస్ సిసి 183, మరియు రామ్ ప్రకాష్ గుప్తా వర్మెన్ రాజీవ్ కుమార్ గుప్తా మరియు ఇతరులు. (2007) మరియు 10 SCC 59,

¹ ఏఐఆర్ 2012 ఎస్సి 3023



హార్వే ఓరెన్ (P) లిమిటెడ్ వర్సెస్ హెడ్ అండ్ కో (2007) 5 మరియు ఎస్ సిసి 614, మయార్ (హెచ్ కె) లిమిటెడ్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ వెసెల్ ఎం.వి. ఫార్చ్యూన్ ఎక్స్ ప్రెస్ ఓనర్స్ మరియు పార్ట్నర్లు, (2006) 3 SCC 100, మరియు సోపన్ సుభ దేవ్ సాబుల్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ అసిస్టింట్ ఛారిటీ మరియు కమీషనర్ మరియు ఇతరులు (2004) 3 ఎస్ సిసి 137, సలీం భాయ్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ మహారాష్ట్ర మరియు ఒరిస్సా రాష్ట్రాలు. (2003) 1 SCC 557]. మరియు చర్చ్ ఆఫ్ క్రైస్ట్ చారిటబుల్ అండ్ ట్రస్ట్ & ఎడ్యుకేషనల్ చారిటబుల్ సొసైటీ చైర్మన్ ద్వారా వర్సెస్ పొన్నియమ్మన్ ఎడ్యుకేషనల్ ట్రస్ట్ దాని చైర్ పర్సన్/మేనేజింగ్ ట్రస్టీ ద్వారా జెటి 2012 (6) ఎస్ సి 149 లో ఈ కోర్టు ఇటీవల ఇచ్చిన తీర్పులో పై అభిప్రాయం మరోసారి పునరుద్ఘాటించబడింది.

9. అందువల్ల, ఆర్డర్ 7 రూల్ 11 మరియు కోడ్ కింద పిటిషన్ ను ప్లెయింట్ లోని అభ్యంతరాల ఆధారంగా మాత్రమే నిర్ణయించవచ్చు మరియు తీసుకున్న లేదా తీసుకోదలచిన డిఫెన్స్ మరియు రాతపూర్వక ప్రకటనలో పరిగణనలోకి తీసుకోబడదు. రివిజన్ పిటిషనర్లు లేవనెత్తిన వాదనల్లో ఎక్కువ భాగం డిఫెన్స్ ఆధారంగానే ఉన్నాయి. ఏదేమైనా, రిట్ పిటిషన్లో ఇచ్చిన ఆదేశాలకు దావాను కొనసాగించడం మరియు అమలు చేయడం పరిగణించవలసిన ప్రధాన అంశం.

10. రిట్ పిటిషన్ లో ఆదేశాలను అమలు చేయడానికి దావా వేయడానికి వీల్లేదు. డిక్రీ రూపంలో డైరెక్షన్(లు) పొందడానికి దావా వేయవచ్చు. రిట్ లో పిటిషనర్లు ఇప్పటికే ఉత్తర్వుల్లో ఆదేశాలను పొందినప్పుడు, రిట్ పిటిషన్ లో ఇప్పటికే పొందిన ఆదేశాలను పొడిగించడం ద్వారా ఉపశమనం పొందడం ద్వారా దావా రూపంలో తదుపరి విచారణ జరగదు. ప్రస్తుత దావాలో పేర్కొన్న ఉపశమనం ఈ కేసును సివిల్ కోర్టు ముందు దావా పరిధిలోకి తీసుకురావడానికి ముసుగు. ఈ వ్యాజ్యంలో పిటిషనర్ల వాదనల నేపథ్యంలో ట్రయల్ కోర్టు ఈ పిటిషన్ ను పరిశీలించింది, కానీ దావాలోని వాదనల నుండి దావా యొక్క కొనసాగింపును పరిశీలించలేదు.



అందువల్ల, పైన పేర్కొన్న కారణాల వల్ల, చట్టవిరుద్ధమైన ఉత్తర్వులను పక్కన పెట్టాల్సి ఉంటుంది. ఫలితంగా ఐ.ఎ.నెం.358 ఆఫ్ 2017 కి అనుమతి లభించింది.

11. దీని ప్రకారం ఓ.యస్ నెం.116 ఆఫ్ 2017 లో 23.07.2018న జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను కొట్టివేస్తూ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ ఆమోదం పొందింది.

ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఆర్డర్ ఉండదు.

పెండింగ్ లో ఉన్న ఇతర పిటిషన్లు ఏవైనా ఉంటే వాటిని మూసివేయాలి.

భానుమతి, జె.

21.02.2022

ఆర్ ఎ ఆర్