

2021: ఏపీ హైకోర్టు:10991

అమరావతిలో ఏపీ హైకోర్టులో..

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

2020 యొక్క రెండవ అప్పీల్ నెం.130

మధ్య:

తిరివీధి రమేష్, ఎస్.ఓ.రామసుబ్బయ్య

... అప్పీలుదారు

మరియు

ఎం.సుబ్బరామయ్య, ఎస్.ఓ.లక్ష్మీ నరసింహులు

... ఉత్తరవాది

తీర్పు వెలువడిన తేదీ :22.06.2021

ఆమోదం కోసం సమర్పించబడింది గౌరవనీయులైన శ్రీ జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

1. స్థానిక వార్తాపత్రికల రిపోర్టర్లను ఆర్డర్ చూడటానికి అనుమతించవచ్చా? అవును/కాదు
2. ఆర్డర్ కాపీని లా రిపోర్టర్స్/జర్నల్స్ కు మార్క్ చేయవచ్చా? అవును/కాదు
3. తన ప్రభువు ఉత్తర్వు యొక్క న్యాయమైన కాపీని చూడాలనుకుంటున్నాడా? అవును/కాదు

జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

అమరావతిలో ఏపీ హైకోర్టులో..

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

2020 ఎస్.ఎ.నెం.130

తేది : 22.06.2021

మధ్య:

త్రివేది రమేష్

... అప్పీలుదారు

మరియు

ఎం.సుబ్బరామయ్య

... ఉత్తరవాది

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది - పి.గంగా రామిరెడ్డి

ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది : శ్రీ వి.శివప్రసాద్ రెడ్డి

రిఫర్ చేసిన కేసులు:

1. ఏఐఆర్ 2005 ఎస్సీ 2905

2. ఏఐఆర్ 2018 ఎస్సీ 2847

3. ఏఐఆర్ 1996 ఎస్సీ 140

ఎం.వెంకట రమణ, జె.

గౌరవనీయ జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

2020 ఎస్.ఎ.నెం.130

తీర్పు:

ప్రతివాది అప్పీలుదారుడు. నెల్లూరు ప్రిన్సిపల్ సీనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టులో దాఖలైన పైలుపై 2014 జీవో నెం.213లో ప్రతివాదిగా ఉన్నారు. పిటిషనర్ ను శిథిలావస్థకు చేర్చిన ప్రాంగణం నుంచి ఖాళీ చేయించాలని, అద్దె బకాయిలు చెల్లించాలని, దావా వేసిన తేదీ నుంచి విచారణ పూర్తయ్యే వరకు ఏడాదికి 12 శాతం వడ్డీ చెల్లించాలని ప్రతివాది దావా వేశారు.

2. నెల్లూరు నగరంలోని స్టోస్ హౌస్ పేటలో ఓర్ట్ డోర్ నెం.6/72, న్యూ డోర్ నెం.6/122లో ఉన్న ఒక వాణిజ్య ప్రాపర్టీలో ఒక టైల్డ్ ఇల్లు, రెండు గోడౌన్లు ఉన్నాయి. మరణించిన ప్రాంగణం ప్రతివాదికి చెందినదిగా అంగీకరించబడింది. నిందితుడు మొదట్లో టైల్స్ భాగానికి అద్దెదారుగా ఉన్నాడు, తరువాత అతను దానికి అనుబంధంగా ఉన్న రెండు గోదాములకు అద్దెదారుగా మారాడు. దావా వేసిన తేదీ నాటికి, అంగీకరించిన అద్దె నెలకు రూ.13,500/- ఉండేది.

3. పిటిషనర్ తన డిమాండ్లు ఉన్నప్పటికీ అద్దెలు చెల్లించడంలో విఫలమయ్యాడని, రూ.6,48,000/- నాలుగేళ్ల పాటు అద్దె బకాయిలు చెల్లించాలని కోరుతూ 22.11.2013న పిటిషనర్కు కాంపోజిట్ నోటీసు జారీ చేశారని పేర్కొంటూ ప్రతివాది దావా వేశారు. అప్పటి ప్రస్తుత అద్దె నిర్మాణంలో లీజును పునరుద్ధరించడానికి అతను ముందుకు వచ్చాడని, పిటిషనర్ ముందుకు రాకపోవడంతో, తద్వారా కౌలు నిర్ణయించామని ప్రతివాది పేర్కొన్నారు. ప్రతివాదికి అప్పీలుదారుడు చేసిన చెల్లింపులను మినహాయించినప్పుడు, చివరికి బకాయిలకు చెల్లించాల్సిన మొత్తం రూ.5,88,000/- మరియు దానిపై వడ్డీతో కలిపి, మొత్తం క్లెయిమ్ రూ.8,92,750/-గా ఉంది.

4. అద్దెలు చెల్లించడంలో తాను డిఫాల్టర్ని నిరాకరిస్తూ, అటువంటి నియమనిబంధనలపై 22.11.2013న తనకు నోటీసులు జారీ చేయలేదని పిటిషనర్ పలు కారణాలతో ప్రతివాది వాదనను ప్రతిఘటించారు. ప్రతివాది చెప్పినట్లు అద్దె చెల్లించిన మొత్తం సరికాదని, తన డబ్బుతో శిథిలావస్థకు చేరిన భవనానికి చేసిన మరమ్మతుల కారణంగా ఈ క్లెయిమ్ సెటిల్ అయిందని, ప్రతివాది ప్రారంభించిన సుమంగళి కల్యాణ మండపానికి తాను సోఫాలు, కుర్చీలు ఏర్పాటు చేశానని, దీని వల్ల ప్రతివాది రూ.1 చెల్లించాల్సి ఉంటుందని ఆయన వాదించారు. 50,000/- వడ్డీతో

సహా అక్కడ ఉంది. ఈ వ్యాజ్యం పరిమితితో కూడుకున్నదని, స్థానిక పెద్దల ద్వారా తమ మధ్య వివాదాన్ని పరిష్కరించుకునేందుకు పలుమార్లు మధ్యవర్తిత్వం వహించారని ఆయన పేర్కొన్నారు.

5. పై వాదనల ఆధారంగా, విజ్ఞులైన విచారణ న్యాయమూర్తి విచారణ కోసం సమస్యలను ఈ క్రింది విధంగా పరిష్కరించారు: "1. ప్రార్థించిన విధంగా ప్రతివాది నుండి ఫ్లెయింట్ షెడ్యూల్ ఆస్తిని తొలగించడానికి మరియు పంపిణీ చేయడానికి పిటిషనర్లు అర్హత ఉందా? 2. ఏడాదికి 12% వడ్డీతో కలిపి రూ.8,92,750/- అద్దె బకాయిలకు పిటిషనర్ అర్హుడేనా? 3. చెల్లించాల్సిన అద్దెల క్లెయిమ్ పరిమితి ద్వారా నిరోధించబడిందా? 4. ఏ ఉపశమనం?

6. ఆ తర్వాత ఇరు పక్షాలు విచారణలోకి ప్రవేశించాయి, అక్కడ ప్రతివాది తనను తాను పి.డబ్ల్యు.1గా పరిక్షించుకున్నాడు, అదే సమయంలో ఎక్స్.ఎ1 నుండి ఎక్స్.ఎ4 వరకు ఉన్నాడు మరియు అప్పీలుదారుడు తనను తాను డి.డబ్ల్యు.1 గా పరిక్షించుకున్నాడు.

7. సాక్ష్యాధారాలు, సాక్ష్యాధారాల ఆధారంగా ట్రయల్ జడ్జి 22.03.2019 నాటి తీర్పులో అప్పీలుదారుడు ఆ తేదీ నుంచి మూడు (03) నెలల్లోగా ఖాళీ చేయాలని, శాంతియుతంగా, ఖాళీగా ఉన్న స్థలాన్ని ప్రతివాదికి అప్పగించాలని, అలాగే రూ.8,50,500/- అద్దె బకాయిలను రూ.8,50,500/- చొప్పున చెల్లించాలని, దావా వేసిన తేదీ నుంచి 12 శాతం వడ్డీతో సహా చెల్లించాలని పిటిషనర్ ను ఆదేశిస్తూ తీర్పు వెలువరించారు.

అయితే 2014 జనవరి నుంచి 2019 మార్చి వరకు దావా పెండింగ్ లో ఉన్న సమయంలో పిటిషనర్ చెల్లించిన మొత్తాలను మినహాయించి అద్దె బకాయిలను ప్రతివాది లెక్కించాలని ఆదేశించింది. పై ఆదేశాలను పాటించడంలో విఫలమైతే ప్రతివాది చట్టప్రకారం పిటిషనర్ పై చర్యలు తీసుకోవచ్చని ఆదేశించింది.

8. ప్రతివాది నెల్లూరు ప్రిన్సిపల్ డిస్ట్రిక్ట్ జడ్జి కోర్టులో దాఖలు చేసిన ఫైలుపై 2019 జీవో నెం.54లో అప్పీల్కు మొగ్గు చూపారు. 06.12.2019 నాటి డిక్రీ మరియు తీర్పు ద్వారా, విజ్ఞులైన అప్పీలేట్ జడ్జి 2019 యొక్క ఎ.ఎస్.నెం.54ను మరియు ఉమ్మడి తీర్పు ద్వారా 2019 యొక్క ఎ.ఎస్.నెం.92 గా పేర్కొన్న ప్రతివాది కోరిన క్రాస్ అభ్యంతరాలను కూడా తోసిపుచ్చారు. తద్వారా, ట్రయల్ కోర్టు కనుగొన్న విషయాలను అప్పీలేట్ కోర్టు ధృవీకరించింది, ఈ వ్యవహారంలో ఇమిడి ఉన్న ప్రశ్నలను పరిగణనలోకి తీసుకొని నిర్ధారణకు తగిన అంశాలను లేవనెత్తింది.

9. దానికి వ్యతిరేకంగా, ప్రస్తుత రెండవ అప్పీలుకు ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడింది.

10. పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది శ్రీ పి.గంగా రామిరెడ్డి, ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది శ్రీ వి.శివప్రసాద్ రెడ్డి ఈ రెండవ అప్పీలులో ప్రవేశ దశలోనే వాదనలు వినిపించడానికి అంగీకరించారు. అందువల్ల ఇరుపక్షాల తరపు న్యాయవాదుల వాదనలు విన్న తర్వాత ఈ దశలోనే రెండో అప్పీలును పరిష్కరిస్తున్నారు. 11. ఈ రెండవ అప్పీలులో అప్పీలుదారుడు చట్టానికి సంబంధించిన ఈ క్రింది గణనీయమైన ప్రశ్నలను లేవనెత్తాడు:

"ఎ. లీజును నిర్ణయించిన తరువాత పిటిషనర్ నెలవారీ అద్దెలను అంగీకరించడం క్వీట్ నోటీసును మాఫీ చేయడమేనా?

B. ఎక్స్.ఎ3 కింద చట్టబద్ధమైన నోటీసు ద్వారా కౌలును నిర్ధారించిన తరువాత దావా దాఖలు చేసిన తరువాత భూమి యజమాని/ వాది అద్దెలను క్లెయిమ్ చేయడం మరియు స్వీకరించడం మరియు ప్రతివాది చెల్లించిన నెలవారీ అద్దెలను అంగీకరించడం, పిటిషనర్ యొక్క ఈ చర్యలు ఆవరణ యొక్క లీజు ఇప్పటికీ మంచిదేనని మరియు ప్రతివాది యొక్క స్థితి "పట్టుకోవడం ద్వారా కౌలుదారు" మరియు ల్యాండ్ లార్డ్ / వాది కౌలుదారును తొలగించాలని కోరవచ్చు?

సి. 22.11.2013న జారీ చేసిన నోటీసు ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106 కింద పేర్కొన్న అంశాలకు అనుగుణంగా ఉందా, పాటించని పక్షంలో తొలగింపునకు ఆదేశించవచ్చా?

D. వాదనల దశలో పార్టీలకు అవకాశం ఇవ్వకుండా గుర్తుతెలియని డాక్యుమెంట్లు Ex.A3 మరియు Ex.A4లను మార్క్ చేయడంలో దిగువ కోర్టు చట్టబద్ధంగా వ్యవహరించిందా?

12. ఈ రెండవ అప్పీలులో పరిగణనలోకి తీసుకొని నిర్ణయించవలసిన ప్రశ్నలు దేనికి సంబంధించినవి,

(1) అప్పటికే రికార్డులో ఉన్న Ex.A3 మరియు Ex.A4 కొరకు కొన్ని డాక్యుమెంట్లను పార్టీలకు నోటీసు ఇవ్వకుండా మార్చడంలో తీర్పును వెలువరించే దశలో ట్రయల్ జడ్జి అనుసరించిన విధానం.

(2) 22.11.2013 నాటి నోటీసు కారణంగా ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106 యొక్క దరఖాస్తును ప్రతివాది కౌలును నిర్ణయించే అప్పీలుదారుకు జారీ చేశాడు.

13. ఆస్తి బదలాయింపు చట్టంలోని సెక్షన్ 116ను పరిగణనలోకి తీసుకుని, రికార్డుల్లో ఉన్న అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని, వాస్తవాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని, కింది రెండు కోర్టులు నమోదు చేసిన ఉమ్మడి ఫలితాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని కౌలు నిర్ణయ నోటీసును మాఫీ చేసే విషయంలో వాదనలు వినిపిస్తున్నప్పటికీ, ఇప్పుడు పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన అవసరం లేదు. పిటిషనర్ లేవనెత్తిన ఈ ఆధారం తప్పనిసరిగా ఆర్డర్ XV-A CPC కింద దాఖలు చేసిన 13.03.2015 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా ట్రయల్ కోర్టు 2014 యొక్క I.A.నెం.882 లోని ఆదేశాలకు అనుగుణంగా డిపాజిట్ లేదా అద్దెల చెల్లింపుపై ఆధారపడి ఉంటుంది. అందువల్ల, అప్పీలుదారుడు అద్దెలు చెల్లించడం మరియు ప్రతివాది దానిని స్వీకరించడం ఈ అంశం కారణంగా ఉన్నప్పుడు, ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 116 ప్రస్తుత కేసుకు వర్తిస్తుందని మరియు ప్రతివాది ద్వారా అద్దెలను అందుకున్న అద్దెదారు అయినందున అతను అద్దెను ఎప్పటికప్పుడు పునరుద్ధరిస్తాడని పిటిషనర్ క్లెయిమ్ చేయలేడు. అందువలన, ఈ క్రింది రెండు న్యాయస్థానాలు ఒకే కారణంతో బాగా పరిగణనలోకి తీసుకున్న ఈ అంశం ఈ రెండవ అప్పీలులో పరిగణనలోకి తీసుకోబడలేదు.

14. ఆస్తి బదలాయింపు చట్టంలోని సెక్షన్ 116 అమలుకు సంబంధించి శాంతిప్రసాద్ దేవి, శంకర్ మహతో, OTHERS1 తరపు న్యాయవాది వాదనలు వినిపించారు. ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 116 ప్రశ్నను ఈ విషయంలో పరిగణనలోకి తీసుకోనందున ఈ తీర్పు ప్రస్తుత ప్రయోజనం కోసం వర్తించదు.

15. అప్పీలుదారు తరపున ప్రస్తావించిన మొదటి ప్రశ్న విచారణలో ప్రతివాది ఆధారపడినట్లుగా కొన్ని పత్రాలను ప్రవేశపెట్టడంలో పండిత విచారణ న్యాయమూర్తి అవలంబించిన ఒక ప్రత్యేకమైన విధానానికి సంబంధించినది మరియు దాని ఔచిత్యం లేదా మరేదైనా.

16. పైన చెప్పిన విధంగా ఇరు పక్షాలు విచారణలో సాక్ష్యాధారాలను సమర్పించాయి మరియు ప్రతివాది తరపున మొత్తంగా నాలుగు పత్రాలను ఎక్స్.ఎ1 నుండి ఎక్స్.ఎ4 వరకు సాక్ష్యంలో

ప్రవేశపెట్టారు. ఎక్స్.ఎ2 అనేది ప్రతివాది ద్వారా కౌలు నిర్ధారణకు సంబంధించి ప్రతివాది ద్వారా జారీ చేయబడ్డ మొదటి నోటీసుగా పేర్కొనబడుతుంది. ఇది ప్రతివాదికి అందించబడలేదు.

17. ప్రతిస్పందకుని ద్వారా విచారణలో మొదట Ex.A3ని P.W.1గా మార్క్ చేయబడ్డ నోటీసు ఒక ఫోటో కాపీ మరియు తేదీ 22.11.2013 అని పేర్కొనబడింది. ఎవిడెన్స్ యాక్ట్ సెక్షన్ 65 కింద సెకండరీ ఎవిడెన్స్ గా సహా ఈ డాక్యుమెంట్ ఆమోదయోగ్యం కాని స్వభావం కారణంగా విచారణలో పిటిషనర్ తరపున అభ్యంతరాలు వ్యక్తం చేశారు. ఈ డాక్యుమెంట్ ఆధారంగా ప్రతివాదిని విస్తృతంగా క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ కు గురిచేశారు, అప్పుడు అప్పీలుదారు తరపున Ex.A3గా మార్క్ చేయబడ్డారు. 26.11.2013 నాటి రెండవ నోటీసులోని విషయాలను చూపించడానికి తన వద్ద ఆధారాలు లేవని పిటిషనర్ తరపున పి.డబ్ల్యు.1 కు ఒక సూచన కూడా ఇవ్వబడింది. అయితే, ఆధారాలు ఉన్నాయని, తగిన సమయంలో కాపీని సమర్పిస్తానని పి.డబ్ల్యు.1 స్పష్టం చేశారు. 26.11.2013 నాటి రెండవ నోటీసు యొక్క ప్రామాణికతను ప్రశ్నించే స్వభావంలో పి.డబ్ల్యు.1 కు మరో సూచన ఉంది, ఇది ఊహజనితమైనది మరియు ఊహజనితమైనది. ఈ సూచనలను పి.డబ్ల్యు.1 తోసిపుచ్చింది.

18. ఎక్స్.ఎ4 అనేది విచారణలో మార్క్ చేయబడిన పోస్టల్ అంగీకార పత్రం. 22.11.2013 నాటి ఫోటో కాపీ ద్వారా ప్రతిబింబించిన Ex.A3 నోటీసుకు Ex.A4కు సంబంధం లేదని P.W.1 క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ లో స్పష్టంగా పేర్కొంది. 22.11.2013 నాటి ఎక్స్.ఎ3 నోటీసు మొదటి నోటీసు అని, అది అప్పీలుదారుకు ఇవ్వబడలేదని పి.డబ్ల్యు.1 పిటిషనర్ కు క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ లో పేర్కొంది. అదే నోటీసు కాపీని మళ్ళీ పిటిషనర్ కు పంపామని, ఆ నోటీసును తనకు అందించారని ఆయన పేర్కొన్నారు. పి.డబ్ల్యు.1 ప్రకారం, రెండవ నోటీసులో తేదీని మాత్రమే మార్చారు, మొదటి నోటీసులోని విషయాలు యథాతథంగా ఉన్నాయి. విచారణలో మార్క్ చేయబడ్డ Ex.A3 మరియు Ex.A4 అనే ఈ రెండు డాక్యుమెంట్ లు మెటీరియల్ రికార్డ్ లతో పాటుగా ఈ కోర్టుకు పంపబడవు.

19. పి.డబ్ల్యు.1 యొక్క క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ ద్వారా ఈ పరిస్థితిని గమనించినట్లయితే, తీర్పును తయారు చేసేటప్పుడు ఈ ఎక్స్.ఎ3 మరియు ఎక్స్.ఎ4 రెండింటినీ భర్తీ చేయాలని పండిత విచారణ న్యాయమూర్తి ఎంచుకున్నారు. ఈ ప్రక్రియను చేపట్టిన విధానం ట్రయల్ కోర్టు తీర్పులోని పేరా - 5లో పేర్కొనబడింది. వాటిని ఇక్కడ పొందుపరచడం అభిలషణీయం:

తన కేసుకు మద్దతుగా పిటిషనర్ ను పి.డబ్ల్యు.1గా విచారించారు. ఉదా. A1 నుంచి A4 వరకు మార్క్ చేయబడ్డాయి. ఉదా.A1 అనేది 2001 నుండి అద్దెలను చూపించే అనుబంధం. ఉదా.A2 అనేది నోటీసు యొక్క అన్సర్స్ పోస్టల్ కవర్. ఉదా.A3 అనేది లీగల్ నోటీసు యొక్క ఆఫీస్ కాపీ యొక్క ఫోటోస్టాట్ కాపీ. అభ్యంతరానికి లోబడి అదే మార్క్ చేయబడింది. అడ్వకేట్ సంతకం చేసిన లీగల్ నోటీసు యొక్క రికార్డ్ ఆఫీస్ కాపీని ధృవీకరించిన తరువాత రికార్డులో లభ్యం అవుతుంది. మార్క్ చేసే సమయంలో బెంచ్ క్లర్క్ లీగల్ నోటీసు యొక్క ఆఫీస్ కాపీని మార్క్ చేయడానికి బదులుగా, నోటీసు యొక్క జిరాక్స్ కాపీపై మార్కింగ్ చేశాడు. ఆ కారణంగానే పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది అభ్యంతరం వ్యక్తం చేశారు. లీగల్ నోటీస్ యొక్క ఆఫీస్ కాపీ రికార్డులో లభ్యం అవుతుంది, అందువల్ల, మార్కింగ్ చేయబడ్డ లీగల్ నోటీసు యొక్క జిరాక్స్ కాపీకి బదులుగా దీనిని Ex.A3గా పరిగణిస్తారు. తద్వారా, ప్రతివాది యొక్క అభ్యంతరాన్ని తోసిపుచ్చబడుతుంది. నోటీసు యొక్క కార్యాలయ కాపీని 22.11.2013 నాటి లీగల్ నోటీసు యొక్క జిరాక్స్ కాపీ స్థానంలో Ex.A3గా మార్క్ చేయబడింది. Ex.A4 అనేది 30.11.2013 నాటి పోస్టల్ ఆమోదం. పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది పోస్టల్ అంగీకార తేదీని పేర్కొనలేదు. ఈ డాక్యుమెంట్ ను మార్క్ చేసే సమయంలో కూడా బెంచ్ క్లర్క్ 30.11.2013 నాటి అక్నాలెడ్జ్ మెంట్ ను మార్క్ చేయడానికి బదులుగా జూన్, 2014కు సంబంధించిన అక్నాలెడ్జ్ మెంట్ ను మార్క్ చేశాడు. ఆ అంశంపై ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది సుదీర్ఘంగా క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ చేశారు. అవతలి పక్షం సాక్షిని క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ చేసినప్పుడు పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది తప్పును సరిదిద్దుకోలేదని, తాను ఇప్పటికే ఆ అంగీకార పత్రాన్ని కోర్టు దృష్టికి కూడా తీసుకురాలేదని, కానీ, మరో డాక్యుమెంట్ పై అంటే పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది వైపు నుంచి మార్కింగ్ చేశారని పేర్కొన్నారు. రికార్డును పరిశీలించిన తర్వాత 30.11.2013 నాటి పోస్టల్ అక్నాలెడ్జ్ మెంట్ కనిపిస్తుంది. అందువల్ల, ఈ డాక్యుమెంట్ కు బదులుగా Ex.A4గా మార్క్ చేయబడింది. పిటిషనర్ సాక్ష్యం క్లోజ్ చేయబడింది. ప్రతివాది స్వయంగా డి.డబ్ల్యు.1 గా పరిక్షించబడ్డాడు. ఎలాంటి డాక్యుమెంట్ లు మార్క్ చేయబడలేదు. సాక్ష్యాధారాలు క్లోజ్ అయ్యాయి.

20. పైన పేర్కొన్న భాగాన్ని బట్టి చూస్తే, విజ్ఞులైన విచారణ న్యాయమూర్తి డాక్యుమెంట్లను మార్క్ చేయడానికి బెంచ్ క్లర్క్ ను నిందించడానికి ఎంచుకున్నాడు. విచారణ సందర్భంగా, పార్టీల తరపున ప్రదర్శనలను మార్కింగ్ చేయడంలో, పార్టీల తరపున వాదించే మేధావి న్యాయవాది పాత్ర విషయంలో కోర్టు ప్రీసైడింగ్ అధికారి పాత్రను ట్రయల్ జడ్జి మరచిపోయినట్లుంది.

21. అన్నింటికీ మించి, పిటిషనర్ తరపున సమర్పించాల్సిన పత్రాలను, సంబంధితమైన, తాను ఏర్పాటు చేసిన కేసుకు రుజువులను సమర్పించే పత్రాలను పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది ఎత్తిచూపాలి. ఏదైనా సివిల్ దావాలో విచారణ సమయంలో తన వాదనకు మద్దతుగా పత్రాలను ప్రదర్శించాలని ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది సూచించాల్సిన పరిస్థితే ఇది. పార్టీలు నమ్మే డాక్యుమెంట్లను మార్క్ చేసి ప్రదర్శిస్తేనే క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ జరుగుతుంది. ఒక డాక్యుమెంట్ ను విచారణలో ప్రదర్శించకుండా కేవలం ఫైల్ లో భాగంగానే ఉంచినప్పుడు, అది సాక్షి క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ కు గురవుతుందని ఆశించలేం. అలా వదిలేసిన ఈ పత్రాన్ని ఉద్దేశపూర్వకంగానే ఈ ప్రయోజనం కోసం తొలగించారని అవతలి పక్షం భావిస్తుంది. ఆచరణకు అవసరమైన విధంగా గుర్తు తెలియని, అపరిమితమైన డాక్యుమెంట్ ఆధారంగా సాక్షిని క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ చేయకూడదు. అవసరమైన పత్రాలను ప్రదర్శించడం ద్వారా ప్రవేశపెట్టాల్సిన సాక్ష్యాల స్వభావం గురించి దావాలో ఉన్న పక్షాలకు బాగా తెలుసు.

22. విచారణ న్యాయమూర్తి ఈ మొత్తం ప్రక్రియలో నిశ్శబ్ద లేదా మూగ ప్రేక్షకుడిగా ఉండకూడదు. అలా సమర్పించిన డాక్యుమెంట్ ప్రాథమికంగా సాక్ష్యంగా ఆమోదయోగ్యమైనదా మరియు కేసు యొక్క ఉద్దేశ్యానికి తగినదా అని తనిఖీ చేయాల్సిన బాధ్యత ట్రయల్ జడ్జికి ఉంటుంది. అందువలన, విచారణ న్యాయమూర్తిపై ఒక కఠినమైన కర్తవ్యం ఉంచబడుతుంది మరియు అతను లేదా ఆమె కోర్టు ప్రీసైడింగ్ అధికారిగా నిశ్శబ్దంగా ఉండలేరు లేదా కళ్ళు మూసుకోలేరు. ప్రస్తుత కేసులో చేసినట్లుగా బెంచ్ క్లర్క్ ను నిందించడం పూర్తిగా అనవసరమని, వాస్తవానికి ఆ దశలో చేసిన తప్పును అంగీకరించకుండా మినిస్టేరియల్ సిబ్బందిపై నిందలు వేయడం ప్రతిబింబిస్తున్నదన్నారు. ఈ వైఖరిని తీవ్రంగా ఖండించాల్సిన అవసరం ఉంది.

23. ఇరుపక్షాల మధ్య విభేదాలు తలెత్తే విచారణ ప్రక్రియలో జోక్యం చేసుకోవడం బెంచ్ క్లర్క్ లేదా ఇతర మంత్రిత్వ శాఖల సిబ్బంది పని కాదు, 'లిస్'ను పరిగణనలోకి తీసుకొని నిర్ణయించే 'విద్యాంశుడైన న్యాయమూర్తి' సమక్షంలో వారి మేధావి న్యాయవాది మద్దతు ఇస్తారు. ఆదేశాల ద్వారా కోర్టు అవసరాన్ని తీర్చే మంత్రిత్వ శాఖ పని తప్ప, అటువంటి ప్రక్రియలో వారి పాత్ర ఉండదు.

24. అప్పటికే మార్క్ చేయబడిన డాక్యుమెంట్లను మార్చడం ద్వారా ఎక్స్.ఎ3 మరియు ఎక్స్.ఎ.4 లను భర్తీ చేసే స్థాయికి విచారణ న్యాయమూర్తి వెళ్ళాడు. అనుభవజ్ఞుడైన విచారణ న్యాయమూర్తికి అలా చేయడంలో వేరే ఉద్దేశం లేకపోయినా, ప్రదర్శించిన పత్రాలకు సంబంధించి, ఆమె అభిప్రాయంలో పరిస్థితిని సరిదిద్దే ప్రయత్నం తప్ప, తీర్పు వెలువరించే సమయంలో దానిని ఆశ్రయించిన తీరు చాలా శోచనీయం. వాస్తవానికి ఈ చట్టం విచారణ ప్రక్రియలో నిష్పాక్షిక న్యాయం, నిష్పాక్షికత సూత్రానికి విరుద్ధం.

25. న్యాయస్థానంలో పెండింగ్ లో ఉన్న తమ కేసుకు సంబంధించి ఏమి జరుగుతుందో తెలుసుకోవడానికి లిస్ లోని పక్షాలకు మరియు వారి తెలివైన న్యాయవాదికి కూడా హక్కు ఉంది. ప్రస్తుత కేసులో కనిపించే ఇలాంటి చర్యలకు ట్రయల్ జడ్జి ఇరుపక్షాల వెన్నుదన్నుగా లేదా వారి మేధావుల తరఫు న్యాయవాది వెనుకకు దిగుతారని ఆశించలేం.

26. 22.11.2013 నాటి నోటీసును, ఇప్పుడు ఎక్స్.ఎ.3, ఎక్స్.ఎ.4గా ఎక్స్.ఎ.3, ఎక్స్.ఎ.4గా ముద్రించిన పోస్టల్ అంగీకార పత్రాన్ని పి.డబ్ల్యు.1, డి.డబ్ల్యు.1 వాంగ్మూలాలను నమోదు చేసిన విచారణ న్యాయమూర్తితో సహా సంబంధిత వ్యక్తుల దృష్టికి తీసుకురాలేదని గమనించాలి. 22.11.2013 నాటి లీగల్ నోటీసును ఫ్లయింట్ తో పాటు Ex.A3గా సమర్పించారు మరియు అందువల్ల, ఇది ఫైలులో భాగంగా అందుబాటులో ఉంది. ఎక్స్.ఎ.4 అని పిలువబడే దాని ఆమోదాన్ని అనుభవజ్ఞుడైన విచారణ న్యాయమూర్తి ద్వారా భర్తీ చేయడం కూడా అప్పటికి అందుబాటులో ఉంది. వాస్తవానికి, ఈ పోస్టల్ అంగీకారానికి పి.డబ్ల్యు.1 యొక్క దృష్టిని ఆకర్షించడానికి మరియు అతని నుండి వాంగ్మూలాలను పొందడానికి విచారణలో పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది రిస్క్

తీసుకున్నారు. ఈ ప్రకటనలు పి.డబ్ల్యు.1 యొక్క అంగీకార స్వభావంలో ఉన్నాయి, ఈ పోస్టల్ అంగీకారము, రికార్డులో ఉన్న Ex.A3 నోటీసు యొక్క సేవలకు రుజువుగా మరియు అది మార్క్ చేయబడలేదు. 07.03.2018న పిటిషనర్ తరపున రెండుసార్లు క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ లో పి.డబ్ల్యు.1 దృష్టిని ఆహ్వానించారు. ఈ విషయం తెలిసిన ట్రయల్ జడ్జికి కూడా తెలుసు. అప్పటికే మార్క్ చేయబడిన పత్రాలను పరిశీలించిన లేదా ప్రతివాదికి తెలిసిన న్యాయవాదికి తెలిసిన విచారణ న్యాయమూర్తి ఆ పరిస్థితికి ప్రతిస్పందించలేదు. కాబట్టి, ఈ వాస్తవాలు ఇంత నిశితంగా చూసినప్పుడు, అటువంటి పరిశీలనలను రికార్డ్ చేయడం మరియు తీర్పును తయారు చేసే సమయంలో ప్రదర్శనలను భర్తీ చేయడం ఖండించదగిన పద్ధతి. దీని వల్ల పిటిషనర్లు ఎంతటి వివక్షకు గురయ్యారో అర్థమవుతోంది.

27. క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ లో అప్పీలుదారుడు తాను అంగీకరించిన ఈ నోటీసును ప్రతివాదిగా స్వీకరించడానికి ఇచ్చిన వాంగ్మూలాన్ని ఆధారం చేసుకుని ట్రయల్ జడ్జి తన తీర్పులో ఒక ప్రయత్నం చేశారు. ఏదేమైనా, అటువంటి పత్రాలను మార్చడానికి అధ్యయన న్యాయమూర్తిని అనుమతించడం లేదా అనుమతించడం ఒక కారణం కాదు, అది కూడా దావాలో పక్షాలకు అవకాశం ఇవ్వకుండా.

28. ఒకవేళ విచారణ న్యాయమూర్తికి అంత స్పృహ ఉండి, రికార్డును సూటిగా ఉంచాలని భావిస్తే, ఈ కారణాలను నమోదు చేసి, అటువంటి పరిస్థితిని వివరించడానికి ఇరుపక్షాలకు అవకాశం ఇవ్వడం మరియు అలా కావాలనుకుంటే ఫైలులో అందుబాటులో ఉన్న ఈ రెండు పత్రాలను ప్రదర్శించడానికి అనుమతించడం ఉత్తమం ఎంపిక. ప్రతిస్పందకుని తరపున అదనపు డాక్యుమెంట్లుగా మరియు పి.డబ్ల్యు.1ను మరింత క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ చేయడానికి అప్పీలుదారును అనుమతించడం ద్వారా. ఇది ఖచ్చితంగా న్యాయమైన ప్రక్రియను ప్రతిబింబించేది.

29. ఈ వ్యవహారంలో విజ్ఞులైన విచారణ న్యాయమూర్తి నిజాయతీని అనుమానించడానికి కారణం లేకపోయినప్పటికీ, ఈ ప్రక్రియలో ఆమె ప్రదర్శించిన తొందరపాటు ధోరణి కలవరపెడుతోంది, దీనిని ప్రోత్సహించరాదు. ఈ కేసును విచారించే ప్రక్రియలో తన పాత్ర గురించి, దాని ప్రభావంతో విచారణ ప్రక్రియ గురించి అనుభవజ్ఞుడైన విచారణ న్యాయమూర్తికి అవగాహన ఉంటుంది. న్యాయమూర్తులకు ఏదో చెప్పుకోలేని

ఉద్దేశాలు ఉండవచ్చు మరియు తెలియకుండానే, వారు ఈ పరిస్థితుల వల్ల నడపబడతారు. అయినప్పటికీ న్యాయ గమనానికి ఆటంకం కలగకుండా చూడటం ప్రధాన అవసరం.

30. ఆర్డర్ 7 మరియు 13 సిపిసి పరంగా డాక్యుమెంట్లను సమర్పించడం యొక్క ప్రభావాన్ని మరియు ఆర్డర్ 13 సిపిసి యొక్క రూల్ 4 లో ఇవ్వబడిన వాటిని అంగీకరించే విధానాన్ని ప్రస్తావిస్తూ పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది శ్రీ పి.గంగా రామిరెడ్డి, డాక్యుమెంట్లను మార్చే ఈ ప్రక్రియ ఈ కేసులో సమస్యలను పరిష్కరించే ప్రక్రియను ప్రభావితం చేసే ఒక హానికరమైన అంశం అని గట్టిగా వాదించారు. ఈ కేసులో అప్పీలుదారునికి ట్రయల్ కోర్టుకు కొత్త తీర్పు కోసం రిమాండ్ కు పంపే అవకాశం ఇవ్వాలి.

31. విజ్ఞులైన అప్పీలు న్యాయమూర్తి, అనుభవజ్ఞులైన ట్రయల్ జడ్జి అనుసరించిన మరియు అనుసరించే ప్రత్యేకమైన విధానం గురించి తెలిసినప్పటికీ, భారతీయ సాక్ష్యాల చట్టంలోని సెక్షన్ 167 యొక్క ప్రభావాన్ని ఆధారం చేసుకుని దానిని సమర్థించడానికి ప్రయత్నించారు, ఇది సాక్ష్యాలను సరిగా అంగీకరించకపోతే లేదా తిరస్కరించినట్లయితే, ఈ కేసులో కొత్త విచారణ లేదా నిర్ణయాన్ని తిప్పికొట్టరాదని ఆదేశిస్తుంది.

32. ఇది విచారణ సమయంలో ప్రదర్శనలను ప్రవేశపెట్టడం లేదా ఆ దశలో సాక్ష్యాలను తప్పుగా అంగీకరించడం లేదా తిరస్కరించడం కాదు. విచారణ జరుగుతున్న సమయంలో, పార్టీల వాంగ్మూలాలను నమోదు చేసేటప్పుడు ట్రయల్ జడ్జి చేసిన ఈ చర్య జరిగిందని భావించడానికి ఎటువంటి సందర్భం లేదు. ఇది పూర్తిగా భిన్నమైన కథ, దీనిని పండిత అప్పీలేట్ జడ్జి సరైన కోణంలో పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. విజ్ఞులైన విచారణ న్యాయమూర్తి యొక్క ఈ అవాంఛనీయ మరియు అవాంఛనీయ చర్యకు విజ్ఞులైన అప్పీలేట్ జడ్జి మద్దతు ఇవ్వడానికి ఎటువంటి సమర్థన లేదు. పరిస్థితిని వివరించే ప్రయత్నంలో కౌలు నిర్ణయ నోటీసు అందుకున్న అప్పీలుదారుని అంగీకరించడంపై కూడా అప్పీల్ జడ్జి ఆధారపడారు.

33. అయితే, ఈ ప్రక్రియలో పార్టీలు, మరీ ముఖ్యంగా అప్పీలుదారు అనుభవించే అపారమైన పక్షపాతానికి ఏ సమర్థన ప్రత్యామ్నాయం కాదు.

34. కాబట్టి, ఈ పరిస్థితికి మంచి ఉపశమనం కలిగించడానికి, న్యాయ ప్రయోజనాలు నిష్పాక్షిక విచారణను కోరుతున్నాయి, దీని ద్వారా ఏ పక్షం బాధపడకూడదు కాబట్టి, పైన సూచించిన ప్రక్రియను అనుసరించి, ఈ విషయాన్ని పునఃపరిశీలన కోసం ట్రయల్ కోర్టుకు పంపాలి.

35. ఆస్తి బదలాయింపు చట్టంలోని సెక్షన్ 106 యొక్క రెండవ ప్రశ్నకు సంబంధించిన నిర్ణయం పైన పేర్కొన్న విధంగా పత్రాలను ప్రవేశపెట్టే అంశంపై ఆధారపడి ఉంటుంది కాబట్టి, ఇప్పుడు ఏ విషయాన్ని నమోదు చేయకపోవడం వాంఛనీయం. ఈ ప్రశ్నను పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి, విద్యావంతులైన విచారణ న్యాయమూర్తికి తెరిచి ఉంచడం మంచిది.

36. ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది శ్రీ వి.శివప్రసాద్ రెడ్డి వాదనలు వినిపిస్తూ, పిటిషనర్ కౌలుదారు కావడం వల్ల కోర్టు ఆదేశాలకు విరుద్ధంగా క్రమం తప్పకుండా అద్దెలు చెల్లించకుండా భూస్వామికి నష్టం కలిగించే విధంగా ఆస్తిని కౌలుకు తీసుకుంటున్నారని వాదించారు. ఈ క్రింది రెండు కోర్టులు నమోదు చేసిన సమకాలీన ఫలితాలకు సంబంధించి, ఈ కేసును మళ్లీ ట్రయల్ కోర్టుకు పంపాల్సిన అవసరం లేదని న్యాయవాది వాదించారు.

37. ప్రతిస్పందకుడి తరపు న్యాయవాదులు అపోలో జిప్పర్ ఇండియా లిమిటెడ్ వర్సెస్ డబ్ల్యు.న్యూమాస్ అండ్ కోపై ఆధారపడ్డారు. LTD.2 కౌలును నిర్ణయిస్తూ జారీ చేయబడ్డ నోటీసు యొక్క ప్రభావాన్ని మరియు దానికి ఎటువంటి సమాధానం ఇవ్వనప్పుడు పేర్కొనడాన్ని సూచిస్తుంది. ఈ ప్రశ్నను ట్రయల్ కోర్టు పరిశీలనకు, నిర్ధారణకు వదిలివేసింది.

38. ఆర్.వి.భూపాల్ ప్రసాద్ వర్సెస్ ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రం మరియు OTHERS3 కూడా ప్రతివాది తరపు న్యాయవాదిపై ఆధారపడతారు. ఇది శిథిలావస్థలో ఉన్న ప్రాంగణంలో అద్దెదారుని స్థానానికి సంబంధించిన కేసు, ఇది చట్టవిరుద్ధం. ఈ తీర్పు అంశంతో పాటు..

39. అయితే, కేటాయించిన కారణాల దృష్ట్యా, ఈ కేసులో పక్షాలకు తగిన అవకాశం ఇచ్చిన తరువాత ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106ను వర్తింపజేసే అంశంపై ట్రయల్ కోర్టు కొత్త నిర్ణయం తీసుకోవడం సముచితం.

40. ఫలితంగా, కింది ఆదేశాలకు లోబడి, దిగువ రెండు న్యాయస్థానాల డిక్రీలు మరియు తీర్పులను పక్కనబెట్టి ఈ రెండవ అప్పీలు అనుమతించబడుతుంది:

1. కౌలును నిర్ణయిస్తూ పిటిషనర్ ప్రతివాదికి జారీ చేసిన ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106 కింద నోటీసు ఉందా, అలా అయితే దాని ప్రభావం దావాలోని పక్షాలపై ఉందా అనే అంశాన్ని ట్రయల్ కోర్టు రూపొందించాలి. ఆ తర్వాత ట్రయల్ కోర్టు కొత్తగా ఇష్యూ నెం.1ను పరిగణనలోకి తీసుకుని తేల్చాలని ఆదేశించింది.

2. దావాలో మరిన్ని సాక్ష్యాలను జోడించడానికి ఇరు పక్షాలను అనుమతించాలని ట్రయల్ కోర్టును ఆదేశిస్తారు మరియు ఇప్పటికే నమోదు చేయబడిన మరియు రికార్డు చేయబడిన సాక్ష్యాలు అలాగే కొనసాగుతాయి. 22.03.2019 నాటి తీర్పును తయారు చేసే సమయంలో మార్క్ చేయబడ్డ Ex.A3 మరియు Ex.A4 లు ప్రదర్శించబడలేదు. ఒకవేళ పక్షాలు కోరుకుంటే, వాటిని పిటిషనర్ తరపున కొనసాగింపుగా ఎగ్జిబిట్ నంబర్లను ఇస్తూ కొత్తగా ప్రదర్శించడానికి అనుమతించబడతాయి మరియు ఇప్పటికే మార్క్ చేయబడ్డ Ex.A3 మరియు Ex.A4లు ఆ విధంగా రికార్డ్ చేయబడతాయి.

3. మొదటి అప్పీలు మరియు ఈ అప్పీలులోని ఖర్చులు దావాకు లోబడి ఉంటాయి.

4. ఈ తీర్పు కాపీ అందిన తేదీ నుంచి మూడు (03) నెలల్లోగా కోవిడ్ పరిస్థితులకు లోబడి దావాను పరిష్కరించాలని ట్రయల్ కోర్టును ఆదేశించింది.

5. ట్రయల్ కోర్టుతో పాటు మొదటి అప్పీలేట్ కోర్టు నుంచి అందిన రికార్డులను వెంటనే తిరిగి ఇవ్వాలని రిజిస్ట్రీని ఆదేశిస్తారు.

6. మధ్యంతర ఉత్తర్వులు ఏవైనా ఉంటే వాటిని రద్దు చేయటమైనది. పెండింగ్ లో ఉన్న పిటిషన్లన్నీ మూసివేయటమైనది.

జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

Dt:22.06.2021

Rns

గౌరవనీయ జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

2020 ఎస్.ఎ.నెం.130

తేది: 22.06.2021

Rns