2021:ఏపీహెచ్సీ:22731

ఎం.వి.ఆర్,జె.

స్ .ఏస్ .నం .416 మరియు 2014 యొక్క 453

ఏపీ హైకోర్టు అమరావతిలో

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

రెండవ ఎపిపిఎల్ లు నెం.416 మరియు 453 ఆఫ్ 2014

మధ్య:

ఎల్.నాగేశ్వరరావు, ఎస్.ఓ.సుబ్బారావు

... అప్పీలుదారు

మరియు

ఎ.శ్రీనివాసరావు, దివంగత నాగేశ్వరరావు

... ప్రతివాది

తీర్పు వెలువడిన తేదీ :20.10.2021

ఆమోదం కోసం సమర్పించబడింది

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

1. స్థానిక వార్తాపత్రికల రిపోర్టర్లు
   ఆర్డర్ చూడటానికి అనుమతించవచ్చు? అవును/కాదు

2. ఆర్డర్ కాపీ ఏమైనా కావచ్చు

లా రిపోర్టర్లు/జర్నల్స్ కు మార్క్ చేయబడిందా? అవును/కాదు

3. తన ప్రభువును చూడాలని కోరుకుంటున్నాడా

ఆర్డర్ యొక్క న్యాయమైన కాపీ? అవును/కాదు

ఎం.వెంకట రమణ, జె.

*** అమరావతిలో ఏపీ హైకోర్టులో**

*** గౌరవనీయులైన జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ**

+ స్ .ఏస్ .నం.416 మరియు 453 ఆఫ్ 2014

% తేది : 20.10.2021

మధ్య:

\- ఎల్.నాగేశ్వరరావు

... అప్పీలుదారు

మరియు

ఎ.శ్రీనివాస రావు

... ప్రతివాది

! పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది : ఎస్.శ్రీరామచంద్రమూర్తి

ప్రతివాది తరఫు న్యాయవాది : శ్రీ చల్లా అజయ్ కుమార్

>సారాంశం:

>హెడ్ నోట్

? రిఫర్ చేసిన కేసులు:

1. ఏఐఆర్ 1958 ఏపీ 218

2. 2018(2) ఏ ల్ టి 1

3. 2012(8) ఎస్సిసి 148

4. 1989(2) ఎస్సిసి 69

5. 2007(4) ఏ ల్ టి 348(ఏల్. బి.)

6. 2015(17) ఎస్ సి సి 128 = 2015(4) ఏ ల్ డి 155(ఎస్ సి)

ఎం.వెంకట రమణ, జె.

గౌరవనీయ జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

<u>రెండవ ఎపిపిఎల్ లు నెం.416 మరియు 453 ఆఫ్ 2014</u>

<u>సాధారణ తీర్పు:</u>

నందిగామలోని 16వ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి (గతంలో 2011 ఎ.ఎస్.నెం.186) ఫైలుపై 2013 ఎ.ఎస్.నెం.17లోని డిక్రీ, తీర్పుకు వ్యతిరేకంగా 2014 ఎస్.ఎ.నెం.416 దాఖలు చేయబడింది. 07.04.2011న నందిగామ సీనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టు ఫైలుపై 2009 జీవో నెం.69లో డిక్రీ , తీర్పుకు వ్యతిరేకంగా సమర్పించారు.

2. 2014 ఎస్.ఎ.నెం.416లో ప్రతివాది అప్పీలుదారుడు కాగా, ప్రతివాది పిటిషనర్.

3. 2003 నాటి ఓఎస్ నెం.69ను నందిగామలోని జూనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టు ఫైలుపై 2003 నాటి జీవో నెం.509లో పిటిషనర్ను ప్లెయింట్ షెడ్యూలు ఆస్తి నుంచి ఖాళీ చేయించడానికి, అద్దె బకాయిలను వసూలు చేయడానికి సమర్పించారు. మచిలీపట్నంలోని కృష్ణా జిల్లా న్యాయమూర్తి కోర్టు ఫైలుపై 09.06.2009 నాటి టి.ఆర్.ఒ.పి.నెం.41 లోని ఉత్తర్వుల ప్రకారం, దానిని నందిగామలోని సీనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టు ఫైలుకు బదిలీ చేశారు, అక్కడ దానిని 2009 ఒ.ఎస్.నెం.69 గా మార్చారు.

4. నందిగామలోని 16వ అదనపు జిల్లా జడ్జి కృష్ణ కోర్టు ఫైలుపై 03.04.2014 నాటి జీవో నెం.19లోని డిక్రీ , తీర్పుకు వ్యతిరేకంగా 2014 ఎస్.ఎ.నెం.453ను సమర్పించారు (ఇది గతంలో 2011 ఎ.ఎస్.నెం.220గా ఉండేది. కృష్ణా, విజయవాడలో). నందిగామలోని సీనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టు ఫైలుపై 07.04.2011 నాటి జీవో నెం.13లోని డిక్రీ, తీర్పుకు విరుద్ధంగా దీనిని ప్రవేశపెట్టారు. అందులో ప్రతివాది అప్పీలుదారుడు మరియు పై దావాలో ప్రతివాది ఈ రెండవ అప్పీలులో ప్రతివాది. ఇది ఒక దావా ఆధారంగా కాంట్రాక్ట్ యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు కొరకు దాఖలు చేయబడిన

దావా. 26.11.2002 నాటి అమ్మకానికి ఒప్పందం ప్లెయింట్ షెడ్యూలు ఆస్తికి సంబంధించి ప్రతివాది ద్వారా అప్పీలుదారుకు అనుకూలంగా అమలు చేయబడింది.

5. రెండు దావాలు ప్రతివాదికి అనుకూలంగా తీర్పు ఇవ్వబడ్డాయి మరియు అప్పీళ్లలో అవి కూడా ధృవీకరించబడ్డాయి.

6. ఈ రెండు దావాలకు సంబంధించిన ప్లెయింట్ షెడ్యూల్ ప్రాపర్టీ

"డోర్ నెం.18/121ఎ మరియు అసెస్మెంట్ నెం.2561 కలిగిన ఇల్లు కృష్ణా జిల్లా నందిగాం గ్రామం మరియు మండల ప్రధాన రహదారిలో ఉంది.

దీనిని ఇకపై 'సూట్ హౌస్' అని పిలుస్తారు. "

7. ఈ రెండు అప్పీళ్లలో వాదనలను అడ్మిషన్ దశలో ఇరుపక్షాల తరఫున వాదించే మేధావి తరఫు న్యాయవాది ఉమ్మడిగా పరిష్కరిస్తారు కాబట్టి, ఈ ఉమ్మడి తీర్పు ద్వారా వాటిని పరిష్కరిస్తున్నారు.

8. ఎలిమినేషన్ దావాకు సంబంధించి 2014లోని ఎస్.ఎ.నెం.416లో పిటిషనర్ 1998 నుంచి మౌఖిక కౌలు కింద నెలకు రూ.1500/- అద్దెపై సూట్ ఇంటిని అద్దెకు తీసుకున్నారు. పిటిషనర్ ఫిబ్రవరి 2003 వరకు అద్దె చెల్లించి, ఆ తర్వాత మార్చి 2003 నుంచి డిఫాల్ట్ అయినట్లు ప్రతివాది కేసు . ఈ పక్షాల మధ్య నోటీసుల మార్పిడి జరిగింది మరియు 25.08.2003 నాటి లీగల్ నోటీసు ద్వారా, ప్రతివాది శాంతియుతంగా మరియు ఖాళీగా ఉన్న సూట్ హౌస్ ను అప్పగించాలని మరియు అద్దె బకాయిలు చెల్లించాలని కోరుతూ పిటిషనర్ యొక్క కౌలును రద్దు చేశాడు.

9. పిటిషనర్ కౌలును తిరస్కరించలేదు. అయితే అంగీకరించిన అద్దె నెలకు రూ.1000/- ప్రతినెలా 5వ తేదీలోగా చెల్లించాలని , రూ.20,000 అడ్వాన్స్ చెల్లించానని వాదించాడు.

10. ప్రతివాది తనకు సూట్ హౌస్ ను రూ.3,61,000/- కు విక్రయించడానికి అంగీకరించాడని , అడ్వాన్స్ గా రూ.1,01,000/- అందుకున్నాడని, మిగిలిన మొత్తాన్ని 26.12.2002 నాటి అమ్మకం ఒప్పందం ప్రకారం 01.03.2003 లేదా అంతకంటే ముందు చెల్లించాలని పిటిషనర్ వాదించారు. నిర్ణీత గడువులోగా మిగిలిన మొత్తాన్ని చెల్లించని పక్షంలో ఏడాదికి 12 శాతం వడ్డీ చెల్లించాలని నిర్ణయించారు. ఈ ఒప్పందంపై ప్రవేశించే సమయంలో చెల్లించాల్సిన బ్యాలెన్స్ నుంచి రూ.20,000/- డిపాజిట్ మొత్తాన్ని మినహాయించడానికి ప్రతివాది అంగీకరించాడని, అందువల్ల, బ్యాలెన్స్ సేల్ పరిగణనను చెల్లించాల్సిన బాధ్యత రూ.2,40,000/-గా ఉందని ఆయన వాదించారు.

11. 05.02.2003న తాను రూ.2,40,000/- బ్యాలెన్స్ సేల్ పరిగణనను ఆఫర్ చేస్తూ ప్రతివాదిని సంప్రదించానని, రెగ్యులర్ సేల్ డీడ్ ను అమలు చేయాలని, రిజిస్టర్ చేసుకోవాలని అభ్యర్థించాడు . అయితే తనకు, తన భార్యకు మధ్య వ్యాజ్యం పెండింగ్ లో ఉన్నందున ప్రతివాది తన అసమర్థతను వ్యక్తం చేశారని, అమ్మకం పరిశీలనలో ఎక్కువ భాగాన్ని తన భార్య తనపై ఒత్తిడి తెస్తుందని పేర్కొన్నారు. దీంతో తనకు, తన భార్యకు మధ్య వివాదం పరిష్కారమయ్యే వరకు వేచి చూడాలని పిటిషనర్ కోరారు .

12. నోటీసుల మార్పిడిని పిటిషనర్ తిరస్కరించలేదు మరియు ప్రతివాదికి 03.09.2003 నాటి తన రిప్లై నోటీసు ద్వారా 03.09.2003 నాటి తన రిప్లై నోటీసు ద్వారా పంపిన డిమాండు డ్రాఫ్ట్ ప్రకారం రూ.2,40,000 /- బ్యాలెన్స్ సేల్ పరిగణనను ప్రతివాదికి సమర్పించానని వాదించాడు. అయితే, పిటిషనర్ ప్రకారం, ప్రతివాది ఈ డిమాండ్ డ్రాఫ్ట్ ను తిరిగి ఇచ్చాడు, మిగిలిన అమ్మకపు పరిగణన రూ.2,60,000/- తో పాటు 01.03.2003 నుండి సంవత్సరానికి 12% వడ్డీతో పాటు 01.03.2003 నుండి అద్దె కూడా చెల్లించాలి.

13. అన్ని భౌతిక సమయాల్లో కాంట్రాక్ట్ యొక్క తన భాగాన్ని నిర్వర్తించడానికి అతను తన సంసిద్ధత మరియు సంసిద్ధతను వ్యక్తం చేశాడని మరియు ప్రతిస్పందకుడు కాంట్రాక్ట్ యొక్క తన వంతును నిర్వర్తించడానికి సహకరించలేదని ఫిర్యాదు చేశాడని పిటిషనర్ యొక్క వాదన.

14. పిటిషనర్ 25.08.2003 నాటి నోటీసు ద్వారా కౌలు రద్దు చెల్లుబాటు అవుతుందని తిరస్కరించారు మరియు దావా యొక్క నిర్వహణను ప్రశ్నించారు.

15. 2014 నాటి ఎస్.ఎ.నెం.453కు సంబంధించిన నిర్దిష్ట పనితీరుకు సంబంధించిన దావాలో, అప్పీలుదారుడు పైన పేర్కొన్న ఎలిమినేషన్ దావాలో ఏర్పాటు చేసిన డిఫెన్స్ ప్రకారం, ప్రతివాది క్రమం తప్పకుండా సేల్ డీడ్ అమలు చేయాలని మరియు బ్యాలెన్స్ సేల్ పరిగణన పొందిన తరువాత మరియు అతను విఫలమైతే నమోదు చేయాలని కోరాడు. తనకు అనుకూలంగా సేల్ డీడ్ ను అమలు చేయాలని పిటిషనర్ కోర్టును అభ్యర్థించారు.

16. నిర్దిష్ట పనితీరు ఉపశమనానికి పిటిషనర్ అర్హుడని ప్రతివాది తన వాదనలో పేర్కొన్నాడు, మార్చి 2003 నుండి అద్దెలతో సహా అంగీకరించిన విధంగా వడ్డీతో సహా మిగిలిన అమ్మకపు పరిగణనను చెల్లించడంలో అప్పీలుదారుడు విఫలమయ్యాడనే ఆరోపణను ప్రస్తావిస్తూ, అమ్మకానికి ఒప్పందం ప్రకారం తన వంతు ఒప్పందాన్ని నిర్వర్తించడానికి పిటిషనర్ ఎప్పుడూ సిద్ధంగా లేడని మరియు సిద్ధంగా లేడని ప్రధానంగా వాదించాడు. కోరిన విధంగా ఉపశమనానికి అతడు అర్హుడు కాదు.

17. ఈ రెండు వ్యాజ్యాలలో ట్రయల్ కోర్టు కింది అంశాలను పరిష్కరించింది.

ఓ స్.నెం.13 ఆఫ్ 2006 (ఎస్ ఏ .నం.453 ఆఫ్ 2014):

1. అమ్మకం ఒప్పందం ఇంకా అమలులో ఉందా?

2. అమ్మకం యొక్క సూట్ ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరుకు పిటిషనర్ అర్హుడేనా?

3. కోరిన విధంగా వడ్డీతో సహా రూ.1,01,000/- రిఫండ్ చేసే ప్రత్యామ్నాయ ఉపశమనానికి పిటిషనర్ అర్హుడేనా?

4. ఏ ఉపశమనం?

ఓ స్.నెం.69 ఆఫ్ 2009 (ఎస్ ఏ .నం 416 ఆఫ్ 2014):

1. షెడ్యూలు ఆస్తి నుంచి ప్రతివాదిని ఖాళీ చేయించి, ఖాళీగా ఉన్న ఆస్తిని పంపిణీ చేసే హక్కు పిటిషనర్ కు ఉందా?

2. నిందితుడు జులై 2003 వరకు అద్దె చెల్లించాడా?

3. షెడ్యూల్ ప్రాపర్టీకి సంబంధించి ప్రతివాది నుంచి చెల్లించాల్సిన అద్దె కోసం ఏడాదికి 24% చొప్పున తదుపరి వడ్డీతో కలిపి రూ.10,500/- మొత్తాన్ని రికవరీ చేయడానికి పిటిషనర్ కు అర్హత ఉందా?

4. ఏ ఉపశమనం?

18. రెండు కేసుల్లో వేర్వేరుగా విచారణ జరిగింది. ఎలిమినేషన్ దావాలో, ప్రతిస్పందకుడు తన వాదనకు మద్దతుగా ఈ ఎక్స్ .ఏ1 నుంచి ఈ ఎక్స్ .ఏ6 వరకు ఆధారపడినప్పుడు తనను తాను పి. డబ్లు.1 మరియు మరో సాక్షి పి డబ్లు 2 గా పరిశీలించాడు. ఆ దావాలో అప్పీలుదారుడు తనను తాను డి.డబ్ల్యు.1గా పరీక్షించుకున్నాడు మరియు తన వాదనకు మద్దతుగా ఈ ఎక్స్ .బి1 నుంచి ఈ ఎక్స్ .బి8 వరకు ఆధారపడ్డాడు.

19. నిర్దిష్ట పనితీరు దావాలో, అప్పీలుదారుడు తనను తాను పి.డబ్ల్యు.1, పి.డబ్ల్యు.4 మరియు పి.డబ్ల్యు.5 గా అమ్మకానికి సూట్ ఒప్పందానికి ధృవీకరించినట్లుగా పరిశీలించాడు మరియు తన వాదనకు మద్దతుగా పి.డబ్ల్యు.2 మరియు పి.డబ్ల్యు.3 లను పరిశీలించాడు. ప్రతిస్పందకుడు ఆ దావాలో తనను తాను డి. డబ్లు.1 గా పరిశీలించుకున్నాడు, అతను తన వాదనకు మద్దతుగా ఈ ఎక్స్ .బి1 నుంచి ఈ ఎక్స్ .B4 వరకు ఉన్నాడు.

20. మెమోరాండం ఆఫ్ అప్పీల్ లో 2014 ఎస్.ఎ.నెం.416లో చట్టానికి సంబంధించిన ముఖ్యమైన ప్రశ్నలు పేర్కొనబడ్డాయి. 2014 ఎస్.ఎ.నెం.453లో కూడా అప్పీలు మెమోరాండంలో చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్నలు పేర్కొనబడ్డాయి.

21. 2014 ఎస్.ఎ.నెం.416లో పిటిషనర్ తరఫున చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్నలతో కూడిన ప్రత్యేక మెమో దాఖలు చేయబడింది.

22. 2009 నాటి జీవో నెం.41లో 09.06.2009 నాటి ఉత్తర్వుల ప్రకారం మచిలీపట్నం జిల్లా జడ్జి ఆదేశాలకు విరుద్ధంగా ట్రయల్ కోర్టు ఈ రెండు వ్యాజ్యాలపై వేర్వేరుగా విచారణ జరుపుతున్న విధానానికి సంబంధించినది.

23. ఆర్డర్ XLI రూల్ 27 సిపిసి కింద అప్పీలేట్ కోర్టు అనుమతించిన అదనపు సాక్ష్యాలకు సంబంధించి మరియు ఖాళీ చేయించడానికి దావా వేయడానికి సివిల్ కోర్టు యొక్క అధికార పరిధిని పరిగణనలోకి తీసుకోవడంలో మరో ప్రశ్నను లేవనెత్తాలని కోరారు, సూట్ హౌస్ కు అంగీకరించిన మరియు రుజువు చేసిన అద్దె రూ.1000/- అని పేర్కొంది, దీని ద్వారా ఖాళీ చేయించే చర్యను ఏపీ బిల్డింగ్స్ (లీజు) కింద అద్దె కంట్రోలర్ మాత్రమే విచారించగలడు. అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టం.

24. ఆస్తి బదలాయింపు చట్టంలోని సెక్షన్లు 106, 111 ప్రకారం కౌలును రద్దు చేస్తూ 25.08.2003న జారీ చేసిన నోటీసు చెల్లుబాటుకు సంబంధించి మరో ప్రశ్నను లేవనెత్తాల్సి ఉంది.

25. ఈ రెండో అప్పీళ్లలో పరిగణనలోకి తీసుకుని నిర్ణయించాల్సిన ప్రశ్నలన్నీ, ఇచ్చిన వాస్తవాలు, పరిస్థితులు సెక్షన్ 100 సీపీసీని వర్తింపజేయడానికి ఆధారం అవుతాయా?

26. ఈ రెండు అప్పీళ్లలోని వాస్తవిక మాతృక అంగీకరించిన పరిస్థితిపై ఆధారపడి ఉంటుంది. ప్రతివాది సూట్ హౌస్ యజమాని. అప్పీలుదారుడు మౌఖిక కౌలు కింద తదుపరి నెలలో చెల్లించాల్సిన నెలవారీ అద్దెపై అద్దెదారుడు.

27. 26.12.2002న అప్పీలుదారుడు మరియు ప్రతివాది మధ్య అమ్మకానికి ఒక ఒప్పందం జరిగింది, దీని ప్రకారం ప్రతివాది సూట్ హౌస్ ను మొత్తం రూ.3,61,000/- కు విక్రయించడానికి అంగీకరించాడు. అప్పీలుదారుడు రూ.1,01,000/- అడ్వాన్స్ ను ప్రతివాదికి చెల్లించాడు. ఈ ఒప్పందం యొక్క నిబంధనలలో ఒకటి 01.03.2003 న లేదా అంతకు ముందు రూ.2,60,000/- బ్యాలెన్స్ పరిగణనను చెల్లించడం మరియు డిఫాల్ట్ గా, ఈ ఒప్పందం కింద నిబంధనలు పూర్తిగా పూర్తయ్యే వరకు అప్పీలుదారుడు సంవత్సరానికి 12% వడ్డీని చెల్లించాలి.

28. పిటిషనర్ ప్రతి నెలా అద్దె చెల్లించాలని, 2003 మార్చి నుంచి ఆ పని చేయడంలో విఫలమయ్యాడని కూడా ఈ పక్షాల మధ్య అంగీకారం కుదిరింది. దీంతో ఆయన అప్పుల ఊబిలో కూరుకుపోయారు.

29. ప్రతివాదికి ఈ ఒప్పంద నిబంధనలను ప్రస్తావిస్తూ 25.08.2003న లీగల్ నోటీసు జారీ చేయబడింది మరియు కాంట్రాక్ట్ యొక్క తన భాగాన్ని నిర్వర్తించడంలో విఫలమైందని ఆరోపించాడు. పిటిషనర్ మార్చి 2003 నుండి అద్దెలు చెల్లించడంలో డిఫాల్ట్ అయ్యాడని మరియు చివరికి అప్పీలుదారు యొక్క కౌలు రద్దు చేయబడిందని కూడా ఆయన ఈ నోటీసులో పేర్కొన్నారు (ఈ లీగల్ నోటీసు 2009 యొక్క ఒ.ఎస్.నెం.69 లో ఎక్స్.ఎ1 మరియు 2009 యొక్క ఒ.ఎస్.నెం.13 లో ఎక్స్.ఎ2).

30. అప్పీలుదారు తరఫున 06.09.2003న ఒక సమాధానం ఇవ్వబడింది (2009 యొక్క ఓ ఎస్ .నెం.13లో ఈ ఎక్స్ .ఏ3) 06.09.2003 నాటి ఎక్స్.ఎ4 పే ఆర్డర్ ను రూ.2,40,000/- కు జతచేస్తూ, కౌలుదారుడి తరఫున రూ.20,000/- అమ్మకపు మొత్తాన్ని మినహాయించినట్లు పేర్కొన్నారు . 08.09.2003 నాటి రూ.1,000/-(ఈ ఎక్స్ .ఏ5 యొక్క ఒరిజినల్) చెక్కు కూడా ప్రతివాదికి పంపబడింది, ఇది అంగీకరించిన అద్దె అని పేర్కొంది, దీనిని అప్పీలుదారుడు తిరిగి ఇచ్చాడు.

31. 08.09.2003, 27.09.2004, 14.10.2004 తేదీల నాటి నోటీసులను పార్టీలు రిఫర్ చేశాయి. 14.10.2004 నాటి సమాధానం నోటీసులో, ప్రతివాది కౌలు మరియు అమ్మకానికి ఒప్పందానికి

సంబంధించి తన వైఖరిని పునరుద్ఘాటించాడు మరియు 26.10.2002 నాటి అమ్మకానికి ఒప్పందం ప్రకారం ఒప్పంద నిబంధనలను అమలు చేయాలని కోరాడు. ఈ రిప్లై నోటీసు ద్వారా నెలకు రూ.1500/- చొప్పున అద్దె బకాయిలు చెల్లించాలని డిమాండ్ చేశారు.

32. సాక్ష్యాధారాలు మరియు మెటీరియల్ ఆధారంగా, విచారణ న్యాయమూర్తి రెండు దావాలలో ప్రతివాది వాదనను అంగీకరించారు, 25.08.2003 నాటి లీగల్ నోటీసు ప్రకారం పిటిషనర్ ను సూట్ హౌస్ నుండి ఖాళీ చేయించాలని మరియు అప్పీలుదారుడు ఒప్పంద నిబంధనలకు కట్టుబడి ఉండటంలో విఫలమయ్యాడని పేర్కొన్నారు. నిర్దిష్ట ఉపశమన చట్టంలోని సెక్షన్ 16(సి) ప్రకారం ఒప్పందంలో తన వంతు పాత్రను నిర్వర్తించడానికి తాను ఎల్లప్పుడూ సిద్ధంగా ఉన్నానని మరియు సిద్ధంగా ఉన్నానని నిరూపించడంలో అతను విఫలమయ్యాడు.

33. సాక్ష్యాధారాల పునఃపరిశీలనపై ట్రయల్ కోర్టు చేసిన ఈ ఫలితాలతో ఏకీభవించిన అప్పిలేట్ జడ్జి, రెండు వ్యాజ్యాలలో ట్రయల్ కోర్టు డిక్రీలు, తీర్పులను ధృవీకరించారు.

34. ఈ రెండు పిటిషన్లలో పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది ఎస్.శ్రీరామచంద్రమూర్తి ప్రధానంగా ఈ రెండు కేసుల్లో వేర్వేరుగా విచారణను కొనసాగించే ప్రక్రియ మచిలీపట్నంలోని కృష్ణా జిల్లా కోర్టు 2009 బదిలీ జీవో నెం.41లోని ఉత్తర్వులకు విరుద్ధమని , ఈ రెండు వ్యాజ్యాలలో ఉమ్మడి విచారణ జరపకుండా, చేరకుండా ఈ విధానం పిటిషనర్ తన కేసును ఏర్పాటు చేయడంలో తీవ్ర పక్షపాతానికి దారితీసిందని వాదించారు.

35. సుప్రా ప్రస్తావించిన జిల్లా కోర్టు వ్యాజ్యాన్ని బదిలీ చేస్తూ జారీ చేసిన ఉత్తర్వు గురించి పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది శ్రీరామచంద్రమూర్తి ప్రస్తావించారు.

36. సెక్షన్ 24 సిపిసి ప్రకారం జిల్లా జడ్జి చేయలేని ఈ రెండు వ్యాజ్యాలను ఏకీకృతం చేయాలని ఈ బదిలీ ఉత్తర్వు నిర్దిష్టంగా ఆదేశించలేదు. ఈ రెండు వ్యాజ్యాలను నందిగామ సీనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టులో విచారించాల్సి వచ్చింది.

37. ఈ వ్యాజ్యాల ఏకీకరణకు ఇరు పక్షాలు ట్రయల్ కోర్టును అభ్యర్థించకపోవడం గమనించాల్సిన విషయం, అటువంటి ఏకీకరణకు దిశానిర్దేశం చేయకపోతే పార్టీలు నష్టపోయే సౌలభ్యం మరియు

పక్షపాతం యొక్క కారణాన్ని సూచిస్తుంది. పర్యవసానాలను పూర్తిగా తెలుసుకుని ఇరు పక్షాలు విచారణను కొనసాగించి, ఈ రెండు కేసుల్లో వేర్వేరుగా ట్రయల్ కోర్టు తీర్పును ఆహ్వానించాయి. 07.04.2011 న ట్రయల్ కోర్టు వేర్వేరు తీర్పుల ద్వారా ఈ రెండు వ్యాజ్యాలను పరిష్కరించింది. ఈ వాస్తవాలను, పరిస్థితులను ట్రయల్ కోర్టు పరిష్కరించే విధానం జిల్లా కోర్టు ఆదేశాలకు అనుగుణంగా ఉంది, తొలగింపు కేసును నందిగామలోని సీనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టుకు బదిలీ చేసింది.

38. విచారణ దశలో ప్రచారం చేయని లేదా ప్రచారం చేయని ఒక కారణాన్ని రెండవ అప్పీలులో గణనీయమైన ప్రాముఖ్యతను పొందలేము.

39. ఈ వాస్తవాలు, పరిస్థితులను ప్రస్తావిస్తూ ప్రతివాది తరఫు న్యాయవాది చల్లా అజయ్ కుమార్ వాదనలు వినిపిస్తూ, ఈ రెండు వ్యాజ్యాలను విడివిడిగా విచారించడం వల్ల, ఇతరత్రా ద్రోణవాజ్జుల విద్యాలయం వర్సెస్ వల్లభజోస్యుల లక్ష్మీ వెంకాయమ్మ 1పై ఆధారపడి, సెక్షన్ 24 సిపిసి కింద బదిలీ ఉత్తర్వులను ఉల్లంఘించడం లేదా ఉల్లంఘించడం జరిగిందని వాదించారు. దావా ప్రొసీడింగ్స్ ను చెల్లుబాటు కాకుండా చేయలేదు. ఈ తీర్పును తరువాత ఎస్.ఎం.టి.లో ఈ కోర్టు యొక్క పండిత న్యాయమూర్తులలో ఒకరు అనుసరించారు. జి.బి.ప్రసన్న వర్సెస్ ఎస్.ఎం.టి. ఎమ్.డి.వేదనాయకి (మరణించారు) మరియు అనదర్2.

40. ఈ కేసులోని వాస్తవాలు, పరిస్థితులను, పైన పేర్కొన్న చట్టాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుంటే పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది శ్రీ శ్రీరామచంద్రమూర్తి వాదన నిలబడదు. ఈ ప్రక్రియలో ఇరుపక్షాలకు ఎలాంటి పక్షపాతం ఉండదు, పిటిషనర్ చాలా తక్కువ. ఈ ప్రశ్న సెక్షన్ 100 సిపిసి పరిధిలోకి రాదు లేదా గణనీయమైన చట్టం యొక్క స్థితి లేదు.

41. పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది శ్రీ శ్రీరామచంద్రమూర్తి వాదనలు వినిపిస్తూ, సూట్ హౌస్ అద్దె నెలకు రూ.1000/- అని దిగువ రెండు కోర్టులు అంగీకరించాయని, అందువల్ల 02.01.1984 నుంచి అమల్లోకి వచ్చిన జీవో ఎంఎస్ నెం.636 దృష్ట్యా సివిల్ కోర్టుకు కేవలం లీజు నిబంధనలు మాత్రమే ఉన్నాయని, పిటిషనర్ ను ఖాళీ చేయించాలని ఆదేశించే అధికారం సివిల్ కోర్టుకు లేదని

వాదించారు. అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టం, దాని కింద సెక్షన్ 10 కింద పిటిషనర్ ను ఇంటి యజమాని ఖాళీ చేయమని కోరవచ్చు.

42. ఈ విషయంలో పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది శ్రీరామచంద్రమూర్తి వాదనలు వినిపిస్తూ అప్పీలులో ఇలాంటి అభ్యర్థనను పరిగణనలోకి తీసుకుని, ఆ దశలో అదనపు సాక్ష్యాధారాలు చెప్పడానికి ప్రతివాదిని అనుమతించి, 2013 ఐ.ఎస్.111, 112లను ఆదేశిస్తూ అప్పీలేట్ కోర్టు తప్పు చేసిందని వాదించారు. అందువల్ల, ప్రతివాదిని ఖాళీ చేయించడానికి దావా వేయడానికి సివిల్ కోర్టు యొక్క అధికార పరిధిపై మరింత సాక్ష్యాలను అందించడానికి అనుమతించడం తీవ్రంగా దెబ్బతింటుంది. పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది ప్రకారం ఇది చాలా క్రమరహితమైనది, ఇది ఆర్డర్ ఎక్స్ఎల్ఐ రూల్ 27 సిపిసిని దుర్వినియోగం చేయడానికి చట్టంలో అనుమతించబడదు.

43. పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది శ్రీరామచంద్రమూర్తి తన వాదనకు మద్దతుగా, ఆర్డర్ ఎక్స్ఎల్ఐ రూల్ 27 సిపిసిని వర్తింపజేయాలని, ట్రయల్ కోర్టు ముందు ఉంచిన అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తరువాత మాత్రమే అప్పీల్లో అదనపు సాక్ష్యాలను స్వీకరించడానికి అనుమతించాలని కోరుతూ సుప్రీంకోర్టులో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారపడ్డారు. ఈ తీర్పులోని 47 నుంచి 52 పేరాల్లో ఈ విధంగా పేర్కొన్నారు.

> 47. సెక్షన్ 100 సిపిసి చట్టం యొక్క గణనీయమైన సమస్యపై మాత్రమే రెండవ అప్పీలుకు వీలు కల్పిస్తుంది. సాధారణంగా, రెండవ అప్పీలు వాస్తవాలు లేదా చట్టం యొక్క ప్రశ్నపై ఉండదు.
>
> 48. స్టేట్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా అండ్ ఓఆర్ ఎస్ లో. వి ఎస్ న్. గోయల్, ఏ ఐ ర్ 2008 ఎస్ సి 2594, ఈ కోర్టు "గణనీయమైన చట్టం యొక్క ప్రశ్న" అనే పదాలను వివరించింది మరియు ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొంది:
>
> 'న్యాయ ప్రశ్న'కు ముందు 'గణనీయమైన' అనే పదం ఈ కేసులో ఇమిడి ఉన్న వాటాలను సూచించదు, లేదా సాధారణ ప్రాముఖ్యత కలిగిన చట్టానికి సంబంధించిన ప్రశ్నలను మాత్రమే సూచించడానికి ఉద్దేశించబడలేదు, కానీ పార్టీల మధ్య నిర్ణయంపై చట్టం యొక్క ప్రశ్న యొక్క

ప్రభావం లేదా ప్రభావాన్ని సూచిస్తుంది. ' చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్నలు అంటే సాధారణ ప్రాముఖ్యత కలిగిన చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్నలు మాత్రమే కాదు, ఒక సందర్భంలో పార్టీల మధ్య తలెత్తే గణనీయమైన చట్టం యొక్క ప్రశ్నలు కూడా. .... ఒక కేసులో తుది నిర్ణయాన్ని ప్రభావితం చేసే ఏదైనా చట్టం యొక్క ప్రశ్న పార్టీల మధ్య గణనీయమైన న్యాయ సమస్య. అంతిమ ఫలితంపై ఎలాంటి ప్రభావం చూపని యాదృచ్ఛికంగానో, పరోక్షంగానో తలెత్తే చట్టం ప్రశ్న న్యాయానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్న కాదు. అందువల్ల ఒక కేసులో చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్న ఎప్పుడు ఉత్పన్నమవుతుందో నిర్దిష్టమైన నిర్వచనం ఉండదు. (నొక్కి చెప్పబడింది) అదేవిధంగా, సర్ చునీలాల్ వి. మెహతా అండ్ సన్స్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ సెంచరీ స్పిన్నింగ్ అండ్ మాన్యుఫ్యాక్చరింగ్ కంపెనీ లిమిటెడ్, ఏ ఐ ర్ 1962 ఎస్ సి 1314లో, ఈ కోర్టు ఈ సమస్యను నిర్ణయించే ఉద్దేశ్యంతో ఇలా పేర్కొంది:-

"ఈ కేసులో ఒక చట్టం లేవనెత్తే ప్రశ్న గణనీయంగా ఉందో లేదో నిర్ణయించడానికి సరైన పరీక్ష, మా అభిప్రాయం ప్రకారం, ఇది సాధారణ ప్రజా ప్రాముఖ్యతను కలిగి ఉందా లేదా ఇది పార్టీల హక్కులను ప్రత్యక్షంగా మరియు గణనీయంగా ప్రభావితం చేస్తుందా....." (నొక్కి చెప్పబడింది)

49. విజయ్ కుమార్ తల్వార్ వర్సెస్. ఆదాయపు పన్ను కమిషనర్, న్యూఢిల్లీ, (2011) 1 ఎస్ సిసి 673, ఈ న్యాయస్థానం, రెండు అభిప్రాయాలను అంగీకరించే ఒక అంశం చట్టం యొక్క ప్రతిపాదన కావచ్చు కాని చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్న కాజాలదని అభిప్రాయపడింది. 'గణనీయమైనది' కావాలంటే చట్టం యొక్క సమస్య చర్చనీయాంశం కావాలి, గతంలో దేశ చట్టం ద్వారా లేదా ఒక నిర్బంధ పూర్వాపరాల ద్వారా పరిష్కరించబడదు, మరియు కేసు యొక్క నిర్ణయంపై ఒక మెటీరియల్ ఉండాలి, దీనికి ముందు పక్షాల హక్కులకు సంబంధించినంతవరకు. 'కేసుతో ముడిపడిన' చట్టం యొక్క ప్రశ్నగా ఉండటానికి మొదట వాదనలలో దానికి ఒక పునాది వేయాలి మరియు వాస్తవాల న్యాయస్థానం నిర్ధారించిన వాస్తవాల యొక్క స్థిరమైన ఫలితాల నుండి ఈ ప్రశ్న ఉద్భవించాలి మరియు కేసు యొక్క న్యాయమైన మరియు సరైన నిర్ణయం కోసం చట్టం యొక్క ప్రశ్నను నిర్ణయించడం అవసరం.

కాబట్టి, ఇది ప్రతి కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులపై ఆధారపడి ఉంటుంది, చట్టం యొక్క ప్రశ్న గణనీయమైనదా కాదా; అన్ని దశల్లోనూ న్యాయం చేయవలసిన అనివార్యమైన బాధ్యత మరియు ఏ లిస్ యొక్క జీవితకాలంలో పొడిగింపును నివారించాల్సిన అవసరాన్ని ప్రేరేపించడం మధ్య న్యాయబద్ధమైన సమతుల్యతను సాధించాల్సిన అవసరం అత్యంత ముఖ్యమైనది."

(ఇది కూడా చూడండి: రాజేశ్వరి వర్సెస్ పురాన్ ఇండోరియా, (2005) 7 ఎస్ సిసి 60).

50. ఈ కేసు అటువంటి ప్రశ్నతో ముడిపడి ఉందని కోర్టు సంతృప్తి చెందితే, కోర్టు, నమోదు చేయవలసిన కారణాల కోసం, తాను రూపొందించని ఇతర గణనీయమైన చట్టంపై కూడా రెండవ అప్పీలును స్వీకరించవచ్చు. అందువల్ల, సెక్షన్ 100 సిపిసి యొక్క నిబంధనల ప్రకారం అధికార పరిధిని ఉపయోగించడానికి గణనీయమైన చట్టం యొక్క ఉనికి ఒక ముఖ్యమైన అంశం. రెండవ అప్పీలు సంబంధిత సాక్ష్యాల ఆధారంగా వాస్తవాలను తప్పుగా కనుగొనడం ఆధారంగా ఉండదు.

"వాస్తవం యొక్క ప్రశ్న", "చట్టం యొక్క ప్రశ్న", "వాస్తవం మరియు చట్టం యొక్క మిశ్రమ ప్రశ్న" మరియు "చట్టం యొక్క గణనీయమైన ప్రశ్న" అనే ఒక ప్రశ్న ఉండవచ్చు. ప్రశ్న అంటే ఏదైనా ప్రశ్నించడం; అనేది తేల్చుకోవాల్సిన అంశం. ఒక నిర్దిష్ట వాస్తవిక పరిస్థితి ఉందా లేదా అనేది "వాస్తవం యొక్క ప్రశ్న". న్యాయశాస్త్ర రంగంలో వాస్తవానికి సంబంధించిన ఒక ప్రశ్న ఈ క్రింది విధంగా వివరించబడింది:-

"వాస్తవానికి ఒక ప్రశ్నకు ప్రదర్శన ద్వారా సమాధానం ఇవ్వగల సామర్థ్యం ఉంది. అభిప్రాయం అనే ప్రశ్నకు సమాధానం చెప్పలేం. దీనికి సమాధానం ఊహాగానాలకు సంబంధించిన అంశమని, ఇది సరైనదా, తప్పా అని అందుబాటులో ఉన్న ఆధారాలతో రుజువు చేయలేమని అన్నారు. (చదవండి: సాల్మండ్, న్యాయశాస్త్రంలో, 12వ పేజీ 69, గదఖ్ యశ్వంత్రావ్ కంకరరావు వర్సెస్ ఇ.వి. అలియాస్ బాలాసాహెబ్ విఖే పాటిల్ & ఓర్స్. ఎ.ఐ.ఆర్.1994 ఎస్.సి 678 లో ఉదహరించబడింది).

51. శ్రీమతి బిభాపతి దేవి వర్సెస్ రామేంద్ర నారాయణ్ రాయ్ అండ్ ఓర్స్, ఎఐఆర్ 1947 పిసి 19 లో, 1976 సవరణకు ముందు ఉన్న నిబంధనలను వివరిస్తూ, రెండవ అప్పీలును ఏ సందర్భాల్లో స్వీకరించవచ్చో ప్రివీ కౌన్సిల్ మార్గదర్శకాలను అందించింది: -

"..... న్యాయవిచ్ఛిన్నం అంటే న్యాయ ప్రక్రియ అనే పదానికి సరైన అర్థంలో జరగని అన్ని న్యాయ ప్రక్రియలలో ఉన్న నియమాల నుండి వైదొలగడం. చట్టం లేదా ప్రక్రియ యొక్క కొన్ని సూత్రాల ఉల్లంఘన చట్టం యొక్క తప్పుడు ప్రతిపాదన అయి ఉండాలి, ఆ ప్రతిపాదనను సరిదిద్దాలంటే, కనుగొనడం నిలబడదు, లేదా ఇది చట్టం లేదా ప్రక్రియ యొక్క ఏదైనా సూత్రాన్ని విస్మరించడం కావచ్చు, దాని అనువర్తనం అదే ప్రభావాన్ని చూపుతుంది. న్యాయస్థానాలు తమ నిర్ధారణకు రావడానికి సాక్ష్యాధారాలు ఉన్నాయా అనేది న్యాయానికి సంబంధించిన ప్రశ్న.

'సాక్ష్యాధారాల ఆమోదయోగ్యత అనే ప్రశ్న చట్టం యొక్క ప్రతిపాదన, కానీ అది కనుగొనడం భౌతికంగా ప్రభావితం చేసే విధంగా ఉండాలి. సాక్ష్యాల విలువ ప్రశ్న ఆచరణ నుండి నిష్క్రమించడానికి తగిన కారణం కాదు......

52. సువాలాల్ ఛోగాలాల్ లో వి. ఆదాయపు పన్ను కమీషనర్, (1949) 17 ఐటిఆర్ 269, ఈ కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొంది:-

సాక్ష్యాధారాలతో సంబంధం లేకుండా ఒక వాస్తవం, దాని ద్వారా అది రుజువవుతుంది. అటువంటి సందర్భంలో మాత్రమే చట్టం యొక్క ప్రశ్న ఉత్పన్నమవుతుంది, నిర్ధారణకు ఆధారాలు లేవని లేదా తగిన ఆధారాలు లేవని ఆరోపించబడినప్పుడు మాత్రమే.

44. అప్పీలును విచారించడానికి ముందు అదనపు సాక్ష్యాధారాలు లభిస్తే, దానిని విస్మరించవలసి ఉంటుందని పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది నొక్కి చెప్పారు.

45. అదనపు సాక్ష్యాధారాలను సమర్పించేందుకు అప్పీలేట్ జడ్జి అనుమతించిన పరిస్థితులను ప్రస్తావిస్తూ పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది వాదనను తిప్పికొట్టాలని ప్రతివాది తరఫు న్యాయవాది చల్లా అజయ్ కుమార్ కోరారు. 2013 నాటి ఎ.ఎస్.నెం.17లో అప్పీలేట్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులోని

పేరా-21ను ఈ కోర్టు దృష్టికి ఆకర్షిస్తూ, ప్రతివాది తరఫు న్యాయవాది ఈ రకమైన వివాదాన్ని విచారించడానికి సివిల్ కోర్టు యొక్క అధికార పరిధి లేకపోవడం గురించి లేవనెత్తిన ఈ ప్రశ్న లిఖితపూర్వక ప్రకటనలో లేదా విచారణలో పిటిషనర్ యొక్క రక్షణలో భాగం కాదని వాదించారు. ఇందుకోసం..

46. అప్పీలులో మొదటిసారి అధికార పరిధి ప్రశ్న లేవనెత్తినప్పుడు, అదనపు సాక్ష్యాలను నడిపించడానికి అనుమతించడంలో విజ్ఞులైన అప్పీలేట్ జడ్జి సరైన కారణాలను నమోదు చేశారని ప్రతివాది తరఫు న్యాయవాది వాదించారు. కాకపోతే, విచారణ సమయంలో పరిధికి సంబంధించిన అభ్యంతరాలను సెక్షన్ 21(1) సిపిసి ప్రకారం లేవనెత్తనప్పుడు, అప్పిలేట్ కోర్టు అటువంటి అభ్యంతరాన్ని తీసుకోవడానికి అనుమతించజాలదని వాదించారు. సెక్షన్ 96 సిపిసి కింద అప్పీలులో మొదటిసారిగా ఇటువంటి ప్రశ్నను లేవనెత్తడం విచారణలో ఆధారం లేకుండా విజ్ఞులైన అప్పీలేట్ అనుసరించిన విధానం ద్వారా సరిదిద్దాలని కోరారు. ప్రతివాది తరఫు న్యాయవాది ప్రకారం న్యాయమూర్తి..

47. అతని తొలగింపు కేసును విచారించే అధికారం సివిల్ కోర్టుకు లేదని, ఈ ప్రయోజనం కోసం అధికార పరిధి కేవలం రెంట్ కంట్రోలర్ కోర్టుకు మాత్రమే ఉందని పిటిషనర్ లిఖితపూర్వక ప్రకటనలో లేదా విచారణలో ఎన్నడూ వాదించలేదు.

48. 2013 నాటి ఎ.ఎస్.నెం.17లోని అప్పీలులో ఇచ్చిన తీర్పును బట్టి, అప్పీలులో మొదటిసారిగా ఇటువంటి అభ్యంతరాన్ని లేవనెత్తడాన్ని ఒక ప్రాతిపదికగా పరిగణించి, అటువంటి ప్రశ్నను పరిగణనలోకి తీసుకోవడం సముచితమని విజ్ఞులైన అప్పీలేట్ జడ్జి భావించారు మరియు అటువంటి ప్రయోజనం కోసం, అదనపు సాక్ష్యాల స్వీకరణ కోసం సెక్షన్ XLI రూల్ 27 సిపిసి కింద 2013 లోని ఐ.ఎ.నెం.111 మరియు 112 లో దరఖాస్తులు దాఖలు చేయబడ్డాయి. వారిని అనుమతించారు. ఆ దరఖాస్తుల్లో జారీ చేసిన ఉత్తర్వులే ఫైనల్ అయ్యాయి. అప్పీలుదారుడు ఈ న్యాయస్థానానికి రివిజన్ పిటిషన్ ద్వారా వాటిని ప్రశ్నించడానికి లేదా సవాలు చేయడానికి ఎంచుకోలేదు. ఆ క్రమంలో అప్పీలుదారుడు అప్పీలేట్ కోర్టు అధికార పరిధికి లొంగిపోయాడు.

49. అదనపు సాక్ష్యాధారాలతో జతచేయాలని కోరిన డాక్యుమెంట్లు చాలావరకు ట్రయల్ కోర్టు రికార్డుల్లో లభ్యమయ్యాయి మరియు సూట్ హౌస్ కు సంబంధించి నందిగామ గ్రామ పంచాయతీ ఆమోదించిన మంజూరు ప్రణాళిక మాత్రమే ఆ దశలో సమర్పించిన అదనపు పత్రం.

50. 29.01.2014 నాటి ఆ రెండు పిటిషన్లలోని ఆదేశాలకు అనుగుణంగా అప్పీలులో ప్రతివాదిని పి.డబ్ల్యు.1గా పరిశీలించినప్పుడు, ఈ సాక్షిని క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ చేయలేదు. అప్పీలులోని తీర్పులోని పేరా-21లో పిటిషనర్ తరఫున ఈ సాక్షిని క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ చేయలేదని ప్రత్యేకంగా పేర్కొన్నారు. అందువలన, ఆ దశలో, అలా అనుసరించిన విధానం ప్రశ్నార్థకం కాలేదు. అప్పీలుదారుడు ఒక స్పృహగల పరిశీలకుడిగా ఉండి, అటువంటి చర్యలలో స్వచ్ఛందంగా పాల్గొన్నాడు. అందువల్ల, ఈ విషయంలో తీవ్రమైన ప్రక్రియ ఉల్లంఘన జరిగినట్లుగా అతను ఒక కారణాన్ని చెప్పలేదు.

51. గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన పై తీర్పులో, అటువంటి పరిశీలనలను నమోదు చేయడంలో ఆర్డర్ XLI రూల్ 27(1)(బి) సిపిసి యొక్క ప్రభావాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకున్నారు. ఆర్డర్ XLI రూల్ 27(1)(ఏఏ) సి పి సి యొక్క అనువర్తనానికి సంబంధించి ఇది ఒక ఉదాహరణ కాదు. అదనపు సాక్ష్యాలను సమర్పించాలనుకునే పక్షం తగిన శ్రద్ధ మరియు అతని ఉత్తమ ప్రయత్నాలను ఉపయోగించినప్పటికీ, అటువంటి సాక్ష్యం తనకు తెలియకుండా లేదని లేదా ట్రయల్ కోర్టులో అటువంటి సాక్ష్యాలను సమర్పించలేనని నిరూపించే సందర్భాల్లో ఈ నిబంధన ఆకర్షించబడుతుంది. ఈ క్లాజును వర్తింపజేయడానికి సంబంధించి, అప్పిలేట్ కోర్టు అటువంటి దరఖాస్తు చేస్తున్న పక్షం తగిన శ్రద్ధను ఉపయోగించిందా మరియు అది ఉన్నప్పటికీ, అటువంటి సాక్ష్యాల గురించి అతను తెలుసుకోలేకపోయాడా మరియు విచారణ సమయంలో అతను సమర్పించలేకపోయాడా అని పరిమిత ప్రయోజనం కోసం విచారించాలని భావిస్తున్నారు.

52. ఆర్డర్ XLI రూల్ 27(1)(ఏఏ)సి పి సి ప్రకారం ప్రతిస్పందకుడు అవసరాలను తీర్చాడా లేదా అని తెలుసుకోవడం కొరకు ప్రస్తుత కేసులోని పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి.

53. ప్రతివాది తనపై బహిష్కరణ దావాను కొనసాగించడానికి సివిల్ కోర్టు అధికార పరిధిని ప్రశ్నిస్తూ అప్పీలులో పిటిషనర్ తరఫున కోరిన కారణం వల్ల అదనపు సాక్ష్యాలను జోడించాల్సిన అవసరం ఏర్పడింది. సూట్ హౌస్ అద్దె నెలకు రూ.1000/- మాత్రమేనని, అందువల్ల ఈ వ్యాజ్యం ఏపీ భవనాల (లీజు, అద్దె, తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టంలోని సెక్షన్ 26 కింద జారీ చేసిన జీవో ఎంఎస్ నెం.636 (26.10.1983) పరిధిలో ఉందని ట్రయల్ జడ్జి నమోదు చేసిన తీర్పు ఆధారంగా ఈ వాదన ఉంది.

54. అప్పీలేట్ దశలో అప్పీలుదారుడు వాదనలు, సాక్ష్యాధారాల్లో ఎలాంటి పునాది వేయకుండా కొత్త పరిచయం చేశారు. అందువల్ల, ప్రతిస్పందకుడు ఈ పరిస్థితిని ఎదుర్కోవాల్సిన అవసరం ఉంది.

55. ఈ పరిస్థితి చుట్టూ ఉన్న ఈ పరిస్థితులు ఆర్డర్ XLI రూల్ 27(1)(ఏఏ) సి పి సి పరిధిలో ఉన్నాయి, ఎందుకంటే అటువంటి సాక్ష్యాలను విచారణ దశలో ప్రతిస్పందకుడికి తెలియజేయాల్సిన అవసరం లేదు.

56. నిజానికి అప్పీలేట్ జడ్జిని ఇలాంటి ఉత్తర్వు జారీ చేయడానికి ప్రేరేపించిన కారణాలను అప్పీలేట్ కోర్టు తీర్పులోని పేరా - 21లోని పరిశీలనల నుంచి సేకరించవచ్చు. సౌలభ్యం కోసం దీనిని ఇక్కడ పొందుపరచడం అభిలషణీయం:

> షెడ్యూల్ ప్రాపర్టీ అద్దె కేవలం రూ.1,000/- మాత్రమే ఉన్నప్పుడు, సివిల్ కోర్టుకు అధికార పరిధి ఉందా లేదా రెంట్ కంట్రోలర్ కోర్టు ఉందా అనే నిజమైన సందేహం తలెత్తుతుంది. ట్రయల్ కోర్టులో ప్రతివాది సివిల్ కోర్టుకు తొలగింపు కోసం దావాను స్వీకరించే అధికార పరిధి లేదని, ఇది కేవలం రెంట్ కంట్రోలర్ కోర్టు మాత్రమేనని ఎటువంటి అభ్యర్థన తీసుకోలేదు. కానీ, ఆశ్చర్యకరంగా అప్పీల్ దశలోనే ఆయన ఈ కోర్టు ముందు ఇలాంటి పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. పిటిషనర్ 2013 ఐ.ఎ.నెం.112లో ఒక దరఖాస్తును మరియు పి.డబ్ల్యు.1ను రీకాల్ చేయడానికి మరియు పత్రాలను స్వీకరించడానికి ఈ కోర్టు ముందు మరో దరఖాస్తును దాఖలు చేశాడు, సివిల్ కోర్టుకు అధికార పరిధి ఉందా లేదా రెంట్ కంట్రోలర్ ఉందో లేదో నిర్ణయించడానికి ఇది చాలా కీలకమైనది కాబట్టి, ఒక సాధారణ ఉత్తర్వు జారీ చేయడం

ద్వారా వాటిని అనుమతించారు. సహజంగానే ఏ పక్షమూ తాను తీసుకోని పిటిషన్ ను ట్రయల్ కోర్టు ముందు అప్పీలుకు స్వీకరించడానికి అనుమతించకూడదు కానీ అప్పీల్ దశలో తీసుకోకూడదు. రేపు అంతిమంగా పిటిషనర్ దావాను విజయవంతం చేసి ఏదైనా ఉరిశిక్ష పిటిషన్ దాఖలు చేస్తే, డిక్రీని ఆమోదించిన కోర్టు యొక్క అంతర్లీన అధికార పరిధి లేకపోవడం గురించి ప్రతివాది ఉరిశిక్ష దశలో అభ్యంతరం వ్యక్తం చేయడానికి అవకాశం ఉంటుంది. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, దావాను విచారించే అధికార పరిధి సివిల్ కోర్టుకు లేనట్లయితే మరియు అది కేవలం రెంట్ కంట్రోలర్ అయితే, ప్రతివాది సివిల్ కోర్టుకు అంతర్లీన అధికార పరిధి లేదని పిటిషన్ తీసుకోవచ్చు. దీన్ని అధిగమించేందుకు అర్జీలను అనుమతించారు. ఇరు పక్షాల స్పష్టమైన కేసును పొందడానికి పిటిషన్లను అనుమతిస్తారు. పి.డబ్ల్యు.1ను రీకాల్ చేశారు. అతను ఎక్స్.ఎ7 బిల్డింగ్ అప్రూవల్ ప్లాన్ దాఖలు చేశాడు. ప్రతివాది క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ చేయలేదని నివేదించారు.

57. అందువల్ల, విజ్ఞుడైన అప్పీలేట్ జడ్జి అటువంటి ప్రక్రియను అనుసరించడంలో ఎటువంటి అసాధారణత లేదా అసాధారణ లక్షణం కనిపించదు. అందువల్ల పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది ఇచ్చిన సుప్రీంకోర్టు తీర్పు ఈ కేసులో కనిపిస్తున్న పరిస్థితిని కవర్ చేయలేదు. అందువల్ల, అప్పీలేట్ దశలో ప్రేరేపించబడిన అదనపు సాక్ష్యాలను తిరస్కరించడానికి ఎటువంటి కారణం లేదా అవసరం లేదు. అందువల్ల, ఆర్డర్ ఎక్స్ఎల్ఐ రూల్ 21 సిపిసిని ఉల్లంఘించారనే ఆరోపణపై ఆధారపడిన చట్టానికి సంబంధించిన ఈ ప్రతిపాదిత గణనీయమైన ప్రశ్న ఉనికిలో లేదు. విచారణ దశలో కేసును నిర్వహించడంలో తన తప్పు లేదా తీవ్రమైన లోపాన్ని సద్వినియోగం చేసుకోవడానికి పిటిషనర్ ఒక కారణాన్ని రూపొందించడానికి ప్రయత్నిస్తున్నాడు.

58. రూ.1,000/- అద్దెను అంగీకరించినట్టుగా పరిగణనలోకి తీసుకోవడం సరైన విచారణ న్యాయమూర్తి కాదని కూడా ఈ సందర్భంలో పేర్కొనడం సముచితం. ట్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును క్షుణ్ణంగా పరిశీలిస్తే, ప్రతివాది వాదన నెలకు రూ.1500/- అయినప్పటికీ పిటిషనర్ నెలకు రూ.1000/- చొప్పున అద్దెను జమచేయాలని ఒక దరఖాస్తు దాఖలు చేయబడింది. అద్దె రూ.1500/- అని ప్రతివాది చేసిన వాదన, అతను తన లీగల్ నోటీసులలో, ప్లెయింట్ లో మరియు

విచారణలో తన వాంగ్మూలంలో లేవనెత్తిన వాదన స్థిరంగా ఉంది. ప్రతివాది యొక్క అటువంటి వైఖరికి విరుద్ధంగా పిటిషనర్ ఎటువంటి మెటీరియల్ ను తీసుకురాలేదు.

59. 2012 ఐ.ఎ.నెం.783లోని ఉత్తర్వుల ప్రకారం నెలకు రూ.1000 జమ చేయాల్సిన పరిస్థితిపై విచారణ న్యాయమూర్తి ఆధారపడ్డారు. సూట్ హౌస్ కోసం పిటిషనర్ క్లెయిమ్ చేసిన అద్దెను జమ చేయాలని ఈ ఉత్తర్వు ద్వారా ఆదేశించబడింది మరియు ఇది వివాదాస్పద వాస్తవంగా మిగిలిపోయింది. అలా డిపాజిట్ చేయబడిన మొత్తాన్ని ఉపసంహరించుకోవడం కూడా అద్దె రూ.1500/- కాకుండా నెలకు రూ.1000/- వద్దనే ఉంటుందనే అంచనాకు మద్దతు ఇవ్వడానికి ఒక పరిస్థితిగా పరిగణించబడింది. విజ్ఞులైన విచారణ న్యాయమూర్తి పేర్కొన్న ఈ కారణాలు స్పష్టంగా మెటీరియల్ ను తప్పుగా అర్థం చేసుకోవడం మరియు వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితిని సరిగ్గా అర్థం చేసుకోకపోవడం వల్ల పిటిషనర్ నెలకు రూ.1000/- జమ చేయాల్సి ఉంటుంది.

60. విజ్ఞులైన అప్పీలేట్ జడ్జి ఈ అంశానికి సంబంధించి ఎక్కువ చర్చించలేదు, ఎందుకంటే ఈ తీర్పును క్రాస్-అభ్యంతరాలు లేదా క్రాస్ అప్పీల్ ద్వారా తన ముందు సవాలు చేయలేకపోయారు. అందువల్ల, ఈ విషయంలో అప్పీలులో ఎక్కువ చర్చ లేకుండా తీర్పులో ఒక ప్రస్తావన మాత్రమే ఉంది. ఈ పరిస్థితుల్లో అనుభవజ్ఞులైన అప్పీలేట్ జడ్జి పడుతున్న కష్టం అర్థం చేసుకోవచ్చు. ట్రయల్ కోర్టు ఆ మేరకు డిక్రీని జారీ చేయడం ద్వారా ఎంత మొత్తంలో బకాయిలు వచ్చాయనే దానిపై ప్రతివాది స్వయంగా ప్రశ్నించనప్పుడు, అప్పీలేట్ కోర్టుకు ప్రతివాది తరఫున తగిన సహాయం అందించడంలో విఫలం కావడం ఖచ్చితంగా ఆందోళన కలిగిస్తుంది.

61. అందువల్ల, ఈ పరిస్థితి వాస్తవంపై ఆధారపడి ఉంటుంది లేదా అప్పీలుదారునికి విజ్ఞులైన న్యాయవాది చెప్పాలనుకున్నట్లుగా చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్నగా చెప్పలేము.

62. పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది శ్రీరామచంద్రమూర్తి వాదనలు వినిపిస్తూ కౌలుదారుగా, భూస్వామిగా ఈ పక్షాల మధ్య ఉన్న సంబంధాన్ని కింది కోర్టులు సరిగా గుర్తించలేదని, ఈ నేపథ్యంలో అప్పీలేట్ జడ్జి యాంత్రికంగా వ్యవహరించారని వాదించారు. ఇటువంటి వాదనకు మద్దతుగా, ప్రభ మాన్యుఫ్యాక్చరింగ్ ఇండస్ట్రియల్ కోఆపరేటివ్ సొసైటీ వి.BANVARILAL4 లో

పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది విశ్వసనీయతను ఉంచారు. అప్పీలేట్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు ఈ ప్రశ్నను సక్రమంగా పరిగణనలోకి తీసుకుని వాస్తవ పరిస్థితుల ఆధారంగా తగిన ఫలితాలను నమోదు చేసింది. అందువల్ల, ఈ ప్రశ్న కూడా చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన ప్రశ్నగా మిగిలిపోలేదు.

63. పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది శ్రీరామచంద్రమూర్తి వాదనలు వినిపిస్తూ 29.12.1983 నాటి జీవో ఎంఎస్ నెం.636 ప్రకారం ఈ వ్యాజ్యం మినహాయింపు పరిధిలోకి వస్తుందని, రాంవిలాస్ బజాజ్, అశోక్ కుమార్ తదితర కేసుల్లో సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును పరిగణనలోకి తీసుకుని పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది శ్రీరామచంద్రమూర్తి వాదనలు ఎస్ఏన్జిహెI6 వినిపిస్తూ.

64. 1985 ఫిబ్రవరిలో గ్రామపంచాయతీ నుంచి అనుమతి పొంది ఈ సూట్ హౌస్ ను నిర్మించారని అప్పీలేట్ జడ్జి భావించారు. 15.10.2003న దావా వేసిన విషయాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకున్న అప్పిలేట్ జడ్జి జీవో ఎంఎస్ నెం.636 ప్రకారం భవన నిర్మాణం 10 ఏళ్ల లోపు ఉందని, అందువల్ల రెంట్ కంట్రోలర్ కు అధికార పరిధి లేదని, సివిల్ కోర్టులో దావా వేయడం సముచితమని పేర్కొన్నారు. అద్దె నియంత్రణ చట్టంలోని ఈ నిబంధనలను వర్తింపజేయడంతో పాటు 2005లో ఈ చట్టానికి తీసుకువచ్చిన సవరణ ప్రభావాన్ని ఈ కోర్టు విస్తృత ధర్మాసనం తన తీర్పులో ప్రస్తావించింది. ముఖ్యంగా ఏపీ భవనాల (లీజు, అద్దె, తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టంలోని సెక్షన్ 32కు ఈ సవరణ చేసిన ప్రభావాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుంటే ఈ సవరణను వర్తింపజేయడం సాధ్యమేనని ఈ విస్తృత ధర్మాసనం తీర్పులో మెజారిటీ అభిప్రాయం వ్యక్తం చేసింది. ఈ నిర్ణయంలో జస్టిస్ రమేశ్ రంగనాథన్ మైనారిటీ అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేశారు.

65. 2005 సవరణ చట్టంలోని సెక్షన్ 3 ద్వారా అమల్లోకి వచ్చిన ఏపీ భవనాల (లీజు, అద్దె, తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టంలోని సెక్షన్ 32-సి అమలులో ఉందని, అది అమల్లోకి వచ్చిన తేదీ నాటికి పెండింగ్లో ఉన్న ప్రొసీడింగ్స్పై ఎలాంటి ప్రభావం చూపదని మెజారిటీ ఈ తీర్పులోని పేరా - 67లో తేల్చారు. సివిల్ కోర్టులు లేదా అప్పీలేట్, రివిజనింగ్ లేదా అమలు చేసే కోర్టుల ముందు.

అందువల్ల, ఈ కేసులను సవరణ చట్టంలోని నిబంధనలను ప్రస్తావించకుండా మరియు వర్తింపజేయకుండా పరిష్కరించాల్సిన అవసరం ఉందని అభిప్రాయపడింది.

66. నూరున్నీసా బేగం కేసులో విస్తృత ధర్మాసనం ఇచ్చిన తీర్పులో కొంత మేరకు జోక్యం చేసుకుని జీవో ఎంఎస్ నెం.636లోని ఆ భాగాన్ని అనవసరమని కొట్టివేశారు. అంతిమంగా, గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు తీర్పులోని పేరా-52లోని క్లాజ్ - బి (2015(4) ఏ ల్ డి 155 లో నివేదించిన విధంగా) ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

(ఎ) సెక్షన్ 32లో కొంత భాగం, అందులో కొంత భాగం రెట్రోస్పెక్టివ్.

(బి) 29.12.1983 నాటి జీవో ఎంఎస్ నెం.636 ద్వారా చట్టంలోని సెక్షన్ 26 కింద రాష్ట్ర ప్రభుత్వం ఇచ్చిన మినహాయింపు చట్టంలోని మిగిలిన నిబంధనలపై ప్రభావం చూపింది.

(సి) మునిసిపల్ ప్రాంతాల్లో రూ.3,500/- మరియు ఇతర ప్రాంతాల్లో రూ.2,000/- వరకు అద్దెలు ఉన్న భవనాలు ఇప్పటికే ఈ చట్టం పరిధిలోకి వస్తాయి మరియు సవరణ తరువాత కూడా ఇది చట్టం పరిధిలోకి వస్తుంది, అయితే భవనాల అద్దెదారులు రూ.1,000/- కంటే ఎక్కువ మరియు మునిసిపల్ ప్రాంతంలో రూ.3,500/- మించరు లేదా రూ.2, సెక్షన్ 32 సవరణ తర్వాత కూడా చట్టంలోని సెక్షన్ 26 కింద ఇచ్చిన మినహాయింపు దృష్ట్యా ఇతర ప్రాంతాల్లో రూ.000/- రక్షణ పొందలేరు.

(డి) చట్టంలోని సెక్షన్ 26 మరియు సెక్షన్ 32 రెండు వేర్వేరు రంగాలలో పనిచేస్తాయి. సెక్షన్ 32 ఈ చట్టాన్ని ఒక తరగతి భవన(లకు) వర్తింపజేయకపోవటానికి సంబంధించినది కాగా, సెక్షన్ 26 చట్టం వర్తించే భవనాలు లేదా భవనాల తరగతిని మినహాయించే రాష్ట్ర అధికారానికి సంబంధించినది. నిజానికి సెక్షన్ 26, సెక్షన్ 32ల మధ్య ఎలాంటి ఘర్షణ లేదు, ఎందుకంటే అవి రెండు వేర్వేరు రంగాలలో పనిచేస్తాయి కాబట్టి, ఒకదానిపై మరొకటి ఆధిపత్యం వహించే ప్రశ్న ఉత్పన్నం కాదు.

(ఇ) 29-12-1983 నాటి జీవో ఎంఎస్ నెం.636లోని క్లాజ్ (ఎ) నిరుపయోగంగా మారింది. అయితే, 29-12-1983 నాటి జీవో ఎంఎస్ నెం.636లోని క్లాజ్ (బి) ఇప్పటికీ మంచిదే.

(ఎఫ్) సాధారణ చట్టం కింద నిర్ధారణ కోసం పెండింగ్ లో ఉన్న దావా(లు), అప్పీల్(లు), రివిజన్ అప్లికేషన్(లు) లేదా ఎగ్జిక్యూషన్ కేసు(లు) సవరించిన సెక్షన్ 32 ద్వారా ప్రభావితం కావు మరియు సాధారణ చట్టానికి అనుగుణంగా నిర్ణయించబడతాయి.

67. గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన ఈ తీర్పును ఈ కేసులో ఇప్పుడున్న వాస్తవ పరిస్థితులకు వర్తింపజేస్తూ, సూట్ హౌస్ దాని నిర్మాణ తేదీ కారణంగా ఏపీ బిల్డింగ్స్ (లీజు, అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టం ప్రకారం నిర్వహించబడదని అనుభవజ్ఞులైన అప్పీలేట్ జడ్జి నమోదు చేసిన తీర్పు సరైనదని స్పష్టమవుతోంది. సెక్షన్ 32(బి) అమలులో ఉన్నందున, సవరించిన చట్టం ద్వారా కూడా, అటువంటి నిర్మాణం లేదా గణనీయమైన పునరుద్ధరణ పూర్తయిన తేదీ నుండి 15 సంవత్సరాల కాలానికి నిర్మించిన లేదా గణనీయంగా పునరుద్ధరించిన భవనాలు ఆంధ్రప్రదేశ్ భవనాల (లీజు, లీజు) సెక్షన్ 2 (9) యొక్క అర్థంలో ఉండవని గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు చేసిన వ్యాఖ్యలు ప్రతివాదికి సహాయపడతాయి. అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టం. దీంతో సవరించిన సెక్షన్ 32(బి) దృష్ట్యా ఈ అద్దె నియంత్రణ చట్టం కింద సూట్ హౌస్ అద్దెదారుకు రక్షణ లేకుండా పోయింది.

68. కాబట్టి పిటిషనర్ తరఫున లేవనెత్తదలచిన ఈ గణనీయమైన చట్ట సమస్య కూడా పరిశీలనకు నోచుకోలేదు. అప్పీలేట్ జడ్జి తన ముందున్న అంశాల ఆధారంగా సరైన నిర్ధారణలకు వచ్చారు.

69. 25.08.2003 నాటి మొదటి నోటీసుతో సహా తగిన క్విట్ నోటీసులను జారీ చేయడం ద్వారా కౌలును రద్దు చేస్తున్నట్లు ప్రతివాది యొక్క స్థిరమైన వాదన ఉంది. ఈ నోటీసు చెల్లదని, ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106, సెక్షన్ 111 ప్రకారం కాదని స్పష్టం చేసింది.

70. అందువల్ల, పిటిషనర్ తరఫున ఈ తొలగింపు దావాకు సంబంధించి లేవనెత్తాలని కోరిన గణనీయమైన ప్రశ్నలన్నీ ఉనికిలో లేవు. సెక్షన్ 100 సిపిసిని వర్తింపజేయాలని కోరే ఉదాహరణ కాదని ఈ కోర్టు సంతృప్తి చెందింది. ఈ మొత్తం కేసు వాస్తవ పరిస్థితిని మరింత శాసిస్తుంది. అందువల్ల, ఈ రెండవ అప్పీలుకు అర్హత లేదు మరియు కొట్టివేయబడాలి.

71. 2006 నాటి ఒ.ఎస్.నెం.13లోని 26.12.2002 (ఉదా.ఎ.1) నాటి అమ్మకపు ఒప్పందం ఆధారంగా అప్పీలుదారుని నిర్దిష్ట పనితీరుకు సంబంధించిన క్లెయింకు సంబంధించి, అప్పీలుదారుడు తన కాంట్రాక్ట్ యొక్క భాగాన్ని నిర్వర్తించడానికి సిద్ధంగా ఉండటం మరియు సుముఖత కలిగి ఉండటం మరియు అటువంటి పరిస్థితులలో, ట్రయల్ కోర్టు ద్వారా విచక్షణను ఉపయోగించడం ప్రధాన పరిగణనలోకి తీసుకోబడుతుంది. అప్పీలేట్ కోర్టు ద్వారా పునఃపరిశీలించబడింది, జోక్యం అవసరం లేదు. ఈ నేపథ్యంలో ఇప్పటికే సుప్రాను ప్రస్తావించిన వాస్తవాలు..

72. 01.03.2003న ఈ ఒప్పందం కింద పనితీరు కనబరచడానికి నిర్దేశించిన గడువుకు ముందు అప్పీలుదారుడు రూ.2,60,000/- బ్యాలెన్స్ సేల్ పరిగణనను చెల్లించలేదని డాక్యుమెంటరీ రుజువు ప్రతిబింబించింది. 06.09.2003న ప్రతివాదికి రూ.2,40,000/- కొరకు ఎక్స్.ఎ4 పే ఆర్డర్ ఇచ్చినప్పటికీ, 01.03.2003 నుండి సంవత్సరానికి 12% వడ్డీని చెల్లించడంలో కూడా అతడు విఫలమయ్యాడు.

73. తన కౌలుకు చెల్లించిన రూ.20,000/- అడ్వాన్స్ ను రెండు కోర్టులు అంగీకరించలేదన్న పిటిషనర్ వాదనను రెండు కోర్టులు తోసిపుచ్చాయి మరియు మొదటి అప్పీలులో అటువంటి తీర్పు తిరిగి వచ్చినప్పుడు, ఈ రెండవ అప్పీలులో ఈ కోర్టు తేలికగా జోక్యం చేసుకోజాలదు. ఈ సందర్భంలో ఎక్స్.ఎ.1 యొక్క అటెస్టర్లుగా ఉన్న పి.డబ్ల్యు.2 మరియు పి.డబ్ల్యు.3 లతో పాటు పి.డబ్ల్యు.4 మరియు పి.డబ్ల్యు.5 యొక్క సాక్ష్యాలను అప్పీలేట్ జడ్జి పరిగణనలోకి తీసుకున్నారు. అటువంటి సాక్ష్యాలను పునఃపరిశీలించిన అప్పీలేట్ జడ్జి, పిటిషనర్ నుంచి ప్రతివాది అందుకున్న అడ్వాన్స్ గా రూ.20,000/- ను పరిగణనలోకి తీసుకున్నట్లు వారి సాక్ష్యం ప్రతిబింబించలేదని పేర్కొన్నారు.

74. 25.08.2003న ప్రతివాది తరఫున జారీ చేయబడిన మొదటి నోటీసులో ఎక్స్.ఎ1 యొక్క నిబంధనలు మరియు దాని కింద ఒప్పందంలో తన భాగాన్ని నిర్వర్తించమని అప్పీలుదారును కోరడం స్పష్టంగా పేర్కొనబడ్డాయి, దీనిని 08.09.2003 మరియు 14.10.2004 తేదీల తరువాత

ఇచ్చిన రిప్లై నోటీసుల ద్వారా పునరుద్ఘాటించారు. ప్రతిస్పందకుడి వైఖరి స్పష్టంగా ఉంది మరియు అమ్మకానికి ఒప్పందం కింద ఒప్పందం యొక్క నిబంధనలకు కట్టుబడి ఉంది. ఒక సేల్ డీడ్ ను అమలు చేయడానికి మరియు అప్పీలుదారు తన కాంట్రాక్ట్ యొక్క భాగాన్ని నిర్వర్తించడానికి లోబడి దానిని నమోదు చేయడానికి అతను సిద్ధంగా ఉన్నాడు. అప్పీలుదారుని ప్రవర్తన క్రింది రెండు న్యాయస్థానాలు పరిగణనలోకి తీసుకున్నట్లుగా ప్రతిబింబించలేదు , అతను ఎల్లప్పుడూ తన వంతు ఒప్పందాన్ని నిర్వర్తించడానికి సిద్ధంగా ఉన్నాడు మరియు అన్ని భౌతిక సమయాల్లోనూ సిద్ధంగా ఉన్నాడు. ఈ విధంగా, నిర్దిష్ట ఉపశమన చట్టంలోని సెక్షన్ 3 యొక్క స్పష్టమైన ఉల్లంఘనను క్రింది రెండు కోర్టులు గమనించాయి.

75. ఈ వాస్తవ పరిస్థితుల నేపథ్యంలో 26.12.2002 నాటి అగ్రిమెంట్ ఫర్ సేల్ కింద కాంట్రాక్ట్ నిర్దిష్ట పనితీరును ఆర్డర్ చేయడానికి బదులుగా రూ.1,01,000/- అడ్వాన్స్ ను తిరిగి చెల్లించాలని ఆదేశించినప్పుడు, విచక్షణాధికారాన్ని ఉపయోగించి, ఈ రెండవ అప్పీలులో ఈ కోర్టు జోక్యం చేసుకోజాలదు.

76. అందువల్ల, ఈ రెండు రెండవ అప్పీళ్లలో ఇరుపక్షాల వాదనలు మరియు వాదనలను పరిగణనలోకి తీసుకొని, వారి ప్రవేశంపై నిర్ణయం తీసుకోవాల్సిన చట్టపరమైన గణనీయమైన ప్రశ్నలు ఏవీ లేవని ఈ కోర్టు సంతృప్తి చెందింది. కాబట్టి, ఈ రెండు అప్పీళ్లు విఫలం కావాలి.

77. ఫలితంగా 2014 ఎస్.ఎ.నెం.416ను ఖర్చులు లేకుండా, 2014 ఎస్.ఎ.నెం.453ను ఎలాంటి ఖర్చులు లేకుండా రద్దు చేశారు. కింది రెండు కోర్టుల డిక్రీలు, తీర్పులు ధృవీకరించబడ్డాయి. పిటిషనర్ 01.01.2022 లేదా అంతకంటే ముందు సూట్ హౌస్ ఖాళీ చేయడానికి సమయం ఇవ్వబడుతుంది. లేనిపక్షంలో అప్పీలుదారుని ఖాళీ చేయించడానికి ఉరిశిక్ష పిటిషన్ ద్వారా ట్రయల్ కోర్టును ఆశ్రయించే స్వేచ్ఛ ప్రతివాదికి ఉంటుంది.

ఎం.వెంకట రమణ, జె.

తేదీ : 20.10.2021

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ ఎం.వెంకట రమణ

<u>రెండవ ఎపిపిఎల్ లు నెం.416 మరియు 453 ఆఫ్ 2014</u>

తేది: 20.10.2021