గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి శ్రీ.ఎం.ఎస్.రామచంద్ర రావు

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెంబరు.79/2015

ఉత్తర్వు:-

IV అదనపు అద్దె నియంత్రణాధికారి, సిటి స్మాల్ కాజస్ కోర్టు, హైదరాబాద్, యొక్క ఆర్.సి.నెంబరు.149/2008లోని ఐ.ఎ.నెంబరు.386/2014లో తేది. 15-12-2014 ఉత్తర్వును సవాలు చేస్తూ, భారత రాజ్యాంగము నందలి ఆర్టికల్ 227 క్రింద ఈ రివిజన్ దాఖలైనది.

2. 2001, డిసెంబర్ నెల మొదలుకుని,డెబ్బై ఏడు (77) నెలలు అద్దె చెల్లించుటలో ఉద్దేశ పూర్వకముగా ఉపేక్షకు పాల్పడినాడని, పిటిషనరుకు వ్యతిరేకంగా, ప్రస్తుత ప్రతివాది పేర్కొన్న ఆర్.సి.ని దాఖలు చేసెను.

3. తన వలన అద్దె చెల్లించుటలో ఎటువంటి ఉపేక్ష లేదనియు, తొలుత, ప్రతివాది రూ.80,000/- పెద్ద మొత్తము అతని వద్ద జమ చేయబడి ఉన్నదనియు మరియు ఆ తరువాత ఎక్కువ మొత్తములో రూ.1,70,000/- కూడా జమచేయబడి ఇవ్వబడినదనియు; మరియు ప్రతివాదికి, పిటిషనరు చెల్లించిన అద్దెకు గాని, లేక జమ చేసిన వాటికి గానీ రసీదులు ఇచ్చు అలవాటు ప్రతివాదికి లేదనియు పేర్కొనుచూ ప్రతివాది ద్వారా ప్రతి ప్రమాణ పత్రములో దాఖలైనది.

4. ఆ తరువాత, సెక్షన్ 25 క్రింద ఆంధ్రప్రదేశ్ భవనములు (లీజు, అద్దె, మరియు తొలగింపు) చట్టము 1960 (క్లుప్తంగా 'చట్టం') యొక్క ఆదేశముపై, మొహమ్మద్/మిర్ ఫిరాసత్ అలీ, తండ్రి; లేట్ మోహమ్మద్ యాకూబ్ అనువాని హాజరు కొరకు, వ్యాజ్యం విచారణ కొరకు వచ్చిన దశలో, ఐ.ఎ.నెం.386/2014ను పిటిషనరు వేసెను, అంతే కాకుండా, పిటిషనరు పై వేయబడిన వ్యాజ్యం వంటిదే, చెప్పబడిన వ్యక్తిపై కూడా వేయబడినదనియు, అది రాజీగా ముగిసినది; ఆ వ్యక్తితోపాటు పిటిషనరు కూడా క్రమంగా అద్దె చెల్లించు చుండెడివాడు; కాంట్రాక్టు

పనులలో స్థలం వద్ద ఉండిన కారణంగా, ఆ వ్యక్తి ద్వారా ప్రతివాదికి అద్దె చెల్లించుచుండెను; అని వాదించుచూ, ప్రతివాది మరియు అతని కుటుంబ సభ్యులను పిటిషనర్ ద్వారా అద్దెలు చెల్లించుటకు సంబంధించి సాక్ష్యమిచ్చుటకు, పేర్కొనబడిన వ్యక్తిని హాజరౌటకు పిలువవలెనని ప్రార్థించెను.

5. ప్రతి-ప్రమాణపత్రాలు దాఖలు చేయనప్పటికీ, ఈ దరఖాస్తు ప్రతివాదిచే వ్యతిరేకించబడినది.

6. క్రింది కోర్టు, తేదీ.15-12-2014 ఉత్తర్వు ద్వారా ఐ.ఎ.నెంబరు 386/2014 కొట్టివేయబడినది.ప్రతి చెల్లింపునకు అద్దె రసీదులు ఇవ్వబడుచుండిరనియు, ప్రధాన వ్యాజ్యములో ప్రతి ప్రమాణపత్రములో దానిని పిటిషనరు తిరస్కరించలేదని ప్రతివాది యొక్క నిర్దిష్ట వాదనలు ఉన్నవని మరియు అందువలన మొహమ్మద్/మీర్ ఫిరాసత్ అలీ యొక్క మౌఖిక సాక్ష్యము, అద్దె చెల్లింపు సమయంలో పిటిషనరు తీసుకోవాల్సి యుండిన రసీదులు లేకుండా, అద్దె చెల్లింపును నిరూపించుటకు సహాయ పడదని తీర్పు చెప్పినది.

7. దానిని వ్యతిరేకించుచూ, ప్రస్తుత రివిజన్ దాఖలైనది.

8. పిటిషనరు యొక్క న్యాయవాది శ్రీ అలీఫరూఖ్, మరియు ప్రతివాది న్యాయవాది శ్రీ సురేష్ శివ సాగర్ వాదనలు వినినాము.

9. క్రింది కోర్టు యొక్క వాదన సరికాదనియు; నెల వారీ అద్దె చెల్లింపులను తను రసీదులు ఇచ్చుచునట్లు, ప్రతివాది ఆరోపించినప్పటికీ, తన ప్రతి-ప్రమాణ పత్రములు పిటిషనరు ఒకటి కన్నా ఎక్కువ చోట్ల అట్టి వాస్తవంను తిరస్కరించెననియు; ఆర్.సి.లో పిటిషనరు లెవనెత్తిన వాదనలను, క్రింది కోర్టు సరిగా గ్రహించలేదు; చట్టములోని సెక్షన్ 25 క్రింద సాక్షుల హాజరును ఆదేశించుటకు అద్దె నియంత్రణాధికారికి, అధికారం ఇవ్వబడినది; మరియు అందువలన ఆయన ఆ అధికారమును వినియోగించవల్సి యుండెనని మరియు పేర్కొన్న ఐ.ఏను

స్వీకరించవల్సియుండెనని పిటిషనరు న్యాయవాది వాదించెను.

10. మరో పక్క, ఆర్.సి.లో పిటిషనరు వేసిన ప్రతి–ప్రమాణ పత్రములో ఎక్కడ కూడా, మహమ్మద్/మిర్ ఫిరాసత్ అలీ ద్వారా అద్దె చెల్లించినట్లు పిటిషనరు వాదన చేయలేదనియు, మరియు అటువంటి వాదన లేకుండా,అటువంటి వ్యక్తి యొక్క సాక్ష్యము సంగతమైనది కాదని, ప్రతివాది యొక్క న్యాయవాది వాదించెను.

11. ఇరువైపుల వాదనలను, నేను గమనించినాను.

12. పిటిషనరు న్యాయవాది వాదించినట్లుగా, ప్రతివాది అద్దెలు తీసుకొను సమయంలో, ప్రతివాది ద్వారా ఎటువంటి అద్దె రసీదులు జారీ చేయుటకు పిటిషనరు తిరస్కరించెను అనునది నిస్సందేహంగా వాస్తవమే, మరియు ఈ వాస్తవమును అద్దె నియంత్రణాధికారి ద్వారా గుర్తించబడలేదు.

13. ఇదిలా ఉండగా, తాను మొహమ్మద్/మీర్ ఫిరాసతో అలీ ద్వారా, యజమానికి అద్దె చెల్లించెననుది పిటిషనరు యొక్క వ్యాజ్యమై ఉన్నందున, అట్టి వ్యక్తిని తన సాక్షిగా ప్రశ్నించుటకు, పిటిషనర్ను ఏది నిరోధించజాలదు.
పిటిషనరు కోరికపై అద్దె నియంత్రణాధికారి సమక్షమున వాంగ్మూల మిచ్చుటకు అటువంటి వ్యక్తి తిరస్కరించునని, ఐ.ఏ.నెంబరు.386/2014ను బలపరుస్తూ వేసిన ప్రమాణ పత్రములో, ఎక్కడా పిటిషనరు ఎటువంటి వాదన చేయలేదు.అద్దె నియంత్రాధికారి ముందు చర్యలు సంక్షిప్త కార్యక్రమ చర్యలు; మరియు గత ఏడు సంవత్సరాలుగా అది అపరిష్కృతముగా ఉన్నది.

14. పిటిషనరు కోరికపై మహమ్మద్/మీర్ ఫిరాసత్ అలీని సాక్షిగా హాజరు కావలెననుటకు తిరస్కరించుటలో క్రింది కోర్టు, అధికార పరిధికి సంబంధించిన తప్పిదము చేయలేదను అభిప్రాయములో నేనున్నాను. అతని కేసును పటిష్టము చేసుకొనుటలో పిటిషనరును సహకరించుట అద్దె నియంత్రణాధికారి యొక్క బాధ్యత

కాదు. ఆయన కోరుకున్నట్లైతే, తన సాక్షిగా పరీక్షించుటకు పిటిషనరుకు స్వేచ్ఛా ఇవ్వబడినదని, స్పష్టము చేయబడినది.

15. అందువలన, రివిజన్ కొట్టివేయబడినది.ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఉత్తర్వు లేదు.

16. ఏవైనా ఇతర పిటిషన్లు పెండింగులో ఉన్నట్లైతే అవి ముగించబడినవి.

న్యాయమూర్తి, ఎం.ఎస్. రామచంద్ర రావు

తేదీ: 23-06-2015