

## గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి శ్రీ ఎ.సంతోష్ రెడ్డి

C.R.P. నెం.1812/2016

ఉత్తర్వు:

ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ సంగారెడ్డిలోని సీనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టులో R.C.A.నెం.1/2013 లో 19.01.2016 తేదీ నాటి తీర్పుకు వ్యతిరేకంగా నిర్దేశించబడింది, దీని కింద ప్రతివాది/భూమి యజమాని దాఖలు చేసిన ఈ అప్పీల్ అనుమతించబడింది, R.C.C.నెం.03/2007 లో సంగారెడ్డిలోని ప్రిన్సిపల్ జూనియర్ సివిల్ జడ్జి ఆమోదించిన 05.11.2012 తేదీ నాటి తీర్పును పక్కన పెడుతూ, అద్దె బకాయిలను చెల్లించాలని మరియు ఇక్కడ ఉన్న పిటిషనర్ను / అద్దెదారుని ప్రశ్నార్థకమైన స్థలం నుండి తొలగించాలని కోరుతూ ఇక్కడ ప్రతివాది/ఇంటి యజమాని దాఖలు చేసిన కేసును కొట్టివేస్తుంది.

2. పిటిషనర్ తరపున న్యాయవాది మరియు ప్రతివాది తరపున న్యాయవాది వాదనలను విన్నాము. రికార్డును పరిశీలించాము.

3. ఇందులో ఇంటి యజమాని అయిన ప్రతివాది, ఇక్కడ అద్దెదారుగా ఉన్న పిటిషనర్కు వ్యతిరేకంగా, ఖాళీగా ఉన్న ఆస్తిని తొలగించడం, పంపిణీ చేయడం మరియు బకాయిలు రూ.24,000/- చెల్లించడం కోసం R.C.C.No.3/2007 ని దాఖలు చేశారు. ఇందులో పిటిషనర్ కౌంటర్ దాఖలు చేసి, ప్రతివాది వాదనను ప్రతిఘటించారు.

4. ట్రయల్ కోర్టు ఇక్కడ ప్రతివాదిని P.W.1 గా విచారించి, Exs.P-1 నుండి P-5 వరకు గుర్తించింది మరియు ఇక్కడ పిటిషనర్ను మరో సాక్షులతో పాటు R.W.1 గా కూడా విచారించి, Exs.R-1 నుండి R-7 గా గుర్తించింది. సాక్ష్యము, మౌఖిక మరియు డాక్యుమెంటరీని పరిగణనలోకి తీసుకున్న ట్రయల్ కోర్టు, అద్దె నియంత్రణ కేసును కొట్టివేస్తూ, ప్రతివాది క్రాస్-ఎగ్జామినేషన్ కు హాజరు కావడంలో విఫలమయ్యారని మరియు భూస్వామి మరియు అద్దెదారు మధ్య ప్రాథమిక సంబంధాన్ని స్థాపించడంలో కూడా విఫలమయ్యారని మరియు పిటిషనర్ ఇక్కడ అతను అమ్మకానికి ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారని మరియు అదే కారణంగా, అతను సూట్ షెడ్యూల్ ప్రాంగణంలో నివసిస్తున్నాడని మరియు ఇక్కడ పిటిషనర్ వాదనను అంగీకరిస్తున్నాడని, ట్రయల్ కోర్టు కేసును కొట్టివేసింది. దీనితో వ్యధ చెంది, ప్రతివాది R.C.A.No.1/2013 లో అప్పీల్కు

ప్రాధాన్యత ఇచ్చారు. అప్పీలేట్ కోర్టు, రెండు పక్షాలను విచారించిన తరువాత, 19.01.2016 తేదీ నాటి తీర్పు ద్వారా, ట్రయల్ కోర్టు ఆమోదించిన తీర్పును పక్కకు పెట్టి అప్పీల్ ను అనుమతించింది, పిటిషనర్ మరియు ప్రతివాది మధ్య కుదిరిన అమ్మకపు ఒప్పందం అనేది సీనియర్ సివిల్ జడ్జి ముందు పెండింగ్ లో ఉన్న అమ్మకపు ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దాఖలు చేసిన దావాకు సంబంధించిన విషయం అని ట్రయల్ కోర్టు గుర్తించడంలో విఫలమైందని, దానిని ఆ కోర్టు నిర్ణయిస్తుందని, ప్రతివాదులు మరియు పిటిషనర్ మధ్య న్యాయపరమైన సంబంధం ఇక్కడ స్థాపించబడిందని మరియు ఇక్కడ పిటిషనర్ సూట్ షెడ్యూల్ ఆస్తిపై తన హక్కును స్థాపించే వరకు, అతను అద్దె చెల్లించడానికి బాధ్యత వహిస్తాడు మరియు ఇక్కడ పిటిషనర్ అద్దె బకాయిలను చెల్లించడంలో విఫలమైనందున, అతను పిటిషన్ షెడ్యూల్ ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేయడానికి బాధ్యత వహిస్తాడు. తదనుగుణంగా, తీర్పు తేదీ నుండి రెండు నెలల్లో అంటే 19.01.2016 తేదీ లోపు షెడ్యూల్ ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేయమని పిటిషనర్ను ఆదేశిస్తూ అప్పీల్ అనుమతించబడింది. ఈ తీర్పును సవాల్ చేస్తూ, ప్రస్తుత రివిజన్ పిటిషన్ ను దాఖలు చేశారు.

5. రికార్డును పరిశీలిస్తే, ప్రతివాది-భూస్వామిని P.W.1 గా పరీక్షించినట్లు మరియు Exs.P-1 నుండి P-4 వరకు గా గుర్తించబడిందని మరియు ఆ తర్వాత ఆమె క్రాస్-ఎగ్జామినేషన్కు హాజరుకావడంలో విఫలమైందని వెల్లడిస్తుంది. ఇక్కడ ప్రతివాది హాజరయ్యారు మరియు ఆమె వాదనకు మద్దతుగా తదుపరి సాక్ష్యాలను జోడించలేదు. ట్రయల్ కోర్టు P.W.1 యొక్క సాక్ష్యంపై ఆధారపడటానికి నిరాకరించింది మరియు ప్రతివాది భూ యజమాని మరియు అద్దెదారు యొక్క న్యాయపరమైన సంబంధాన్ని ఏర్పరచడంలో విఫలమయ్యాడని పేర్కొంది, అయితే అప్పీలేట్ కోర్టు, ఎటువంటి ఆమోదయోగ్యమైన సాక్ష్యం లేకుండా, పిటిషనర్ ఇక్కడ ట్రయల్ కోర్ట్ ముందు దాఖలు చేసిన తన కౌంటర్లో భూ యజమాని మరియు అద్దెదారు యొక్క సంబంధాన్ని అంగీకరించి, ట్రయల్ కోర్టు తీర్పును పక్కన పెట్టింది.

6. కాబట్టి, రికార్డులో ఉన్న విషయాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్నప్పుడు, పరిశీలన కోసం తలెత్తే ఏకైక ప్రశ్న ఏమిటంటే - క్రాస్-ఎగ్జామినేషన్ కోసం హాజరు కావడంలో విఫలమైన ప్రతివాది/భూ యజమాని యొక్క సాక్ష్యం తిరస్కరించబడుతుందా లేదా?

7. ట్రయల్ కోర్టు తీర్పును పరిశీలించినప్పుడు, ప్రతివాది, P.W.1గా, ఆమె కేసును నిరూపించడానికి, ప్రధాన విచారణ చేయబడి, Exs.P-1 నుండి P-4 వరకు గుర్తించినట్లు

తెలుస్తోంది. తదనంతరం, ఆమె క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ కోసం కోర్టు ముందు హాజరుకాలేదు. అప్పీల్ ను నిర్ణయించేటప్పుడు అప్పీల్ కోర్టు పైన పేర్కొన్న అంశాన్ని తీవ్రంగా పరిగణించలేదు, ఇది పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది కోరిన ప్రధాన కారణాలలో ఒకటి.

**8. విధ్యాధర్ వర్సెస్ మణిక్ రావ్ 1 కేసులో గౌరవనీయ అపెక్స్ కోర్ట్ ఈ క్రింది విధంగా గమనించింది:**

“దావాలో ఒక పక్షం సాక్షి పెట్టెలో హాజరుకాకపోయినా, తన సొంత కేసును ప్రమాణంపై పేర్కొనకపోయినా, అవతలి పక్షం ద్వారా క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ కు తనను తాను అనుమతించకపోతే, సర్దార్ గుర్బక్ష సింగ్ వర్సెస్ గుర్దియాల సింగ్ మరియు మరొకరు కేసులో నిర్ణయం నుండి ప్రారంభించి, వివిధ హైకోర్టులు మరియు ప్రైవీ కౌన్సిల్ ఆమోదించిన వరుస నిర్ణయాలలో పేర్కొన్నట్లుగా అతను ఏర్పాటు చేసిన కేసు సరైనది కాదని ఒక అనుమానం తలెత్తుతుంది. దీని తర్వాత కిర్పా సింగ్ వర్సెస్ అజయ్యూల్ సింగ్ అండ్ ఇతరులు (AIR (1930) లాహోర్ 1) కేసులో లాహోర్ హైకోర్టు మరియు

---

**1 AIR 1999 SC 1441**

మార్తాండ్ పండరీనాథ్ చౌదరి వర్సెస్ రాధాబాయి కృష్ణారావు దేశ్ముఖ్ (AIR (1931) బొంబాయి 97) లోని బొంబాయి హైకోర్టు అనుసరించడం జరిగింది. గుల్లా ఖరగ్జిత్ కార్పొరేట్ వర్సెస్ నర్సింగ్ నందకిషోర్ రావత్ కేసులో మధ్యప్రదేశ్ హైకోర్టు కూడా సర్దార్ గుర్బక్ష సింగ్ కేసు (పైన పేర్కొన్న) లో ప్రైవీ కౌన్సిల్ నిర్ణయాన్ని అనుసరించింది. ఒక పక్షం సాక్షి పెట్టెలోకి ప్రవేశించకుండా ఉంటే, అది అతనికి వ్యతిరేకంగా ప్రతికూల నిర్ధారణకు దారితీస్తుందని అర్జున్ సింగ్ వర్సెస్ విరేంద్ర నాథ్ మరియు ఇంకొకరు కేసులో అలహాబాద్ హైకోర్టు పేర్కొంది. అదేవిధంగా, భగవాన్ దాస్ వర్సెస్ భీషన్ చంద్ మరియు ఇతరులు కేసులో పంజాబ్ & హర్యానా హైకోర్టు డివిజన్ బెంచి, సాక్షుల పెట్టెలోకి ప్రవేశించని పక్షానికి వ్యతిరేకంగా సాక్ష్యాధారాల చట్టం (ఎవిడెన్స్ యాక్ట్) లోని సెక్షన్ 114 కింద అంచనా రూపొందించింది”.

**9. పైన పేర్కొన్న నిష్పత్తిని వర్తింపజేయడానికి తక్షణ కేసులో పైన పేర్కొన్న పరిస్థితి నెలకొని ఉందో లేదో అనే దానిపై అప్పీలేట్ కోర్టు తీర్పును విశ్లేషించడం అత్యవసరం. నిస్సందేహంగా, ఏదైనా**

దావాలో, మినహాయింపులకు లోబడి, వాది దావా యజమాని (డొమినన్ లిటిస్) అయినందున అతని కేసును నిరూపించడానికి కట్టుబడి ఉంటాడు. సాధారణంగా, ఒక కేసు వాది ద్వారా అంచనా వేయబడుతుంది, ప్రత్యేకించి మౌఖిక మరియు డాక్యుమెంటరీ సాక్ష్యాధారాల ద్వారా మద్దతిచ్చే వాద ప్రతిపాదనల ద్వారా వాస్తవాలను పరిచయం చేయడం ఆధారంగా. ఇది క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ ద్వారా మాత్రమే వివాదాస్పదమవుతుంది మరియు సాక్ష్యం యొక్క వాస్తవికతను మరొక వైపు పరీక్షించవచ్చు. ఎదుటివారిపై భారం మోపితే తప్ప, కేసు నిరూపించాల్సిన బాధ్యత అతనిపైనే ఎక్కువగా ఉంటుంది. వ్యతిరేక పక్షం కారణంగా క్రాస్-ఎగ్జామినేషన్ తప్పించబడినట్లు లేదా ఆలస్యం అయినట్లు చూపబడినట్లయితే, అటువంటి పరిస్థితులలో, అందుబాటులో ఉన్న సాక్ష్యం యొక్క పరిశీలనాత్మక విలువ పరిగణనలోకి తీసుకోబడుతుంది.

11. ఈ కేసులో, ప్రతివాది/భూ యజమాని యొక్క ప్రవర్తన రుజువు అఫిడవిట్ (ఫ్రూఫ్ అఫిడవిట్) ను దాఖలు చేసి, పత్రాలను గుర్తించిన తర్వాత, ఆమె క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్కు హాజరుకాకపోవడం మరియు దావాను తిరస్కరించడానికి మరియు సాక్ష్యాలను సంపూర్ణంగా అందించడానికి ప్రత్యర్థికి అవకాశం నిరాకరించినట్లు అవుతుంది. ఆమె తన వాదనకు మద్దతుగా ఏ సాక్షిని విచారించడంలో విఫలమైనందున P.W.1 యొక్క సాక్ష్యం తప్పించబడింది. అటువంటి పరిస్థితులలో, ప్రతివాదికి అనుకూలంగా చట్టం దృష్టిలో పూర్తి ఆధారాలు లేవు. ప్రతివాది కోర్టు ముందు హాజరు కానందున మరియు సాక్ష్యం నుండి తప్పించుకోవడానికి ఎటువంటి నిబంధన లేనప్పటికీ, ప్రస్తుత కేసులో ప్రతివాది యొక్క సాక్ష్యం ఆమె జోక్యం చేసుకోని కారణంగా క్రాస్ ఎగ్జామినేషన్ ద్వారా పరీక్షించబడదు మరియు ప్రతివాది కేసును నిర్ణయించడానికి పరిగణించవలసిన పరిశీలనాత్మక విలువను కలిగి ఉండదు.

12. అప్పీలేట్ కోర్టు రికార్డులో ఉన్న విషయాన్ని సరిగ్గా అభినందించలేదు. పైన చర్చించిన పరిస్థితులలో, ప్రతివాది యొక్క సాక్ష్యం తిరస్కరించబడిన తర్వాత మరియు ఆమె వాదనకు మద్దతుగా ఇతర ఆధారాలు లేనందున, పిటిషనర్ అద్దెదారు మరియు ప్రతివాది భూ యజమాని అని ఆమె కేసును నిరూపించే ప్రశ్నను అప్పీల్ కోర్టు అంగీకరించి ఉండాలి. పిటిషనర్ మరియు ప్రతివాది మధ్య న్యాయపరమైన సంబంధం రుజువు చేయబడిందని మరియు పిటిషనర్ అద్దె బకాయిలను చెల్లించడానికి బాధ్యత వహిస్తాడని మరియు అద్దె బకాయిలను చెల్లించడంలో వైఫల్యం అతన్ని తొలగించుటకు బాధ్యులుగా మారుస్తుందని గుర్తించడంలో అప్పీలేట్ కోర్టు పొరపాటు చేసింది.

13. Ex.R-7 కింద 16.10.2014 తేదీన పిటిషనర్ మరియు ప్రతివాది మధ్య పిటిషన్ షెడ్యూల్ ఆస్తి అమ్మకానికి ఒప్పందం కుదిరిందని ప్రతివాది సమర్పించిన సాక్ష్యాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడంలో కూడా అప్పీలేట్ కోర్టు పొరపాటు చేసింది, ఈ కేసులో ప్రతివాది ద్వారా ఒక దావా వేయబడింది మరియు పిటిషన్ షెడ్యూల్ ప్రాంగణాన్ని విక్రయించడానికి ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరుకు సంబంధించి సీనియర్ సివిల్ జడ్జి, సంగారెడ్డి కోర్టులో పెండింగ్లో ఉంది.

14. పైన పేర్కొన్న కారణాల వల్ల, అప్పీలేట్ కోర్టు యొక్క ఆక్షేపిత తీర్పు బలహీనతతో బాధపడుతుందని మరియు పక్కన పెట్టబడుతుందని నేను భావిస్తున్నాను.

15. ఫలితంగా, సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ అనుమతించబడుతుంది మరియు ఆక్షేపిత తీర్పు పక్కన పెట్టబడుతుంది. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వు ఉండదు.

16. ఇతర పిటిషన్లు, ఏవైనా పెండింగ్లో ఉంటే, అవి ముగించబడతాయి.

-----  
A. సంతోష్ రెడ్డి, న్యాయమూర్తి

05.01.2023