2024(1)HCR (TS)--

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము, హైదరాబాద్.

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి ఎమ్.జి.ప్రియదర్శిని

సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ నెం.201/2019

తీర్పు తేదీ 01-02-2024

కె. రాధిక

వర్సెస్

నరేందర్ పర్షాద్ మరియు ఇతరులు

ఉదహరించిన పూర్వపు తీర్పులు:-

1. 2007 (2) ALD 94
2. 2006 (5) ALD 838
3. AIR 2021 Supreme Court 2161
4. 1990 (2) ALT 487 (S.B.)
5. (2003) 8 Supreme Court Cases 289

పిటిషనరు తరపు న్యాయవాది : శ్రీ ఆలీ ఫారూఖి

ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది : KK. వాఘేరే

తీర్పు :

హైదరాబాద్ లోని సిటీ స్మాల్ కాజెస్ కోర్టులో , III అడిషనల్ రెంట్ కంట్రోలర్ ఆర్.సి.నెం.269/2011 లో ఈ.పి.నెం.10/2017 లో ఈ.ఏ.నెం.39/2018 లో ఇచ్చిన ఉత్తర్వు, తేదీ 14.09.2018 (ఇకపై దీనిని 'సవాలు చేయబడిన ఉత్తర్వు ' గా సూచిస్తారు) బాధితులై , పిటిషనర్లు/జెడిఆర్లు ప్రస్తుత సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ను దాఖలు చేశారు.

2. సౌలభ్యం కోసం , ఇకపై, పార్టీలు ముందు సూచించబ డిన శ్రేణి ప్రకారం III అడిషనల్ రెంట్ కంట్రోలర్, సిటీ స్మాల్ కాజెస్ కోర్ట్, హైదరాబాద్ ఉదహరించబడతారు.

3. ఈ న్యాయస్థానం ముందు అందుబాటులో ఉన్న రికార్డు నుండి చూడగలిగే కేసు యొక్క సంక్షిప్త

వాస్తవాలు ఏమిటంటే , ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ తన కిరాయిదారుడైన గోరఖనాథ్ ని ఖాళీ చేయించటానికి హైదరాబాద్ లోని III అడిషనల్ రెంట్ తమ మధ్య కంట్రోలర్ కోర్టులో R.C.No.269/2011 ను దాఖలు చేశారు , అయితే ఆ కిరాయిదారు యజమాని మరియు కిరాయిదారు సంబంధాన్ని వివాదం చేస్తున్నారు. ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ ఎ.పి.భవనాల (లీజు , అద్దె మరియు తొలగింపు) నియంత్రణ చట్టంలోని సెక్షన్ 11 (1) కింద దరఖాస్తును దాఖలు చేశారు , ప్రతివాదిని సెప్టెంబర్, 2007 నుండి మే , 2011 వరకు అద్దె బకాయిలను నెలకు @ రూ.450 -/ చొప్పున చెల్లించునట్లు లేదా జమ చేయునట్లు ఉత్తర్వులివ్వాలని కోరుతూ ఒక పిటిషన్ ను వేశారు ఆ పిటిషన్ తిరస్కరించబడింది . దానితో బాధితుడైన , ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ సి.ఆర్.పి.నెం.2031/2013ను దాఖలు చేశారు , అందులో రెంట్ కంట్రోలర్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వును పక్కనపెట్టి , అద్దె బకాయిలను జమ చేయమని అద్దెదారుని ఆదేశించారు. ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ పిటిషన్ షెడ్యూల్ ప్రాంగణాన్ని ఖాళీ చేయమని అద్దెదారుని ఆదేశిస్తూ ఉన్న తొలగింపు ఉత్తర్వును 29.08.2017న పొందాడు . తరువాత E.P.No.10/2017 కూడా దాఖలు చేయబడింది. ఇంతలో , కిరాయిదారు 15.12.2017న మరణించాడు మరియు అతని చట్టపరమైన ప్రతినిధులను రికార్డులోకి తీసుకువచ్చారు. గోరక్‌నాథ్ (అద్దెదారు) యొక్క చట్టపరమైన ప్రతినిధులు , అంటే ఇక్క డి పునర్విమర్శ పిటిషనర్లు C.R.P.No.2031/2013 లో 03.02.2017 నాటి ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ (సివిల్) డైరీ NJos.35813/2018 ను దాఖలు చేశారు మరియు గౌరవనీయ అత్యున్నత న్యాయస్థానం యథాతథ స్థితిని కొనసాగించమని పార్టీలను ఆదేశించింది. అయితే, ఆ స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ చివరికి కొట్టివేయబడింది.

4. గోరక్నాథ్ యొక్క చట్టపరమైన ప్రతినిధులలో ఒకరైన కె.రాధిక , సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్లోని సెక్షన్ 151 తో కలిపి చదవబడిన ఆర్డర్ XXVI రూల్ 9 మరియు 18-ఎ కింద H.No.4-8-8/1 లో ఆస్తి విస్తీర్ణాన్ని E.P.No.10/2017 లో E.A.No.39/2018ను దాఖలు చేశారు , ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ క్లెయిమ్ చేసిన వి బయటి సరిహద్దులతో పాటు 350 చదరపు గజా లా లేదా 40.5 చదరపు గజాలా అని నిర్ధారించుటకు, ఈపీ షెడ్యూల్ ఆస్తికి ఇంటి బేరింగ్ No.4-8-8/1 లో ఉనికిలో ఉన్న ఆస్తికి సరిపోలడం లేదని లేదా ఆ ఇంటి సరిహద్దులు క్షేత్ర స్థాయిలో సరిపోలడం లేదని ఈ పిటిషన్లో వాదించారు. 17.02.1950 నాటి అమ్మకపు ఒప్పందం కేంద్ర క్షేత్ర స్థాయిలో ఉన్న ఆస్తి 350 చదరపు గజాలు అని, అయితే ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ తమకు చెందిన ఆస్తి మధ్యలో 40.5 చదరపు గజాలు క్లెయిమ్ చేస్తున్నారని వాదించారు. అందువల్ల , ఆస్తి 350 చదరపు గజా లూ

లేదా 40.5 చదరపు గజా లూ నిర్ధారించి తద్వారా వివాదాన్ని పరిష్కరించడానికి ఒక అడ్వకేట్ కమిషనర్ ను నియమించాలని రివిజన్ పిటిషనర్లు అభ్యర్థించారు.

5. పైన పేర్కొన్న పిటీషన్‌కు, ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ తన తండ్రి 1948లో మరణించాడని వాదిస్తూ కౌంటర్ దాఖలు చేశారు, అందువల్ల, 17.02.1950న గోరక్‌నాథ్‌కు అనుకూలంగా సేల్ డీడ్‌ను తన తండ్రి అమలు చేసే ప్రశ్న తలెత్తదు మరియు ఆ అమ్మకపు దస్తావేజు కల్పితమైన , నకిలీ మరియు బూటకమైనదని వాదించారు. గోరక్నాథ్ ఆర్సి ప్రొసీడింగ్స్ లేదా ఇపి ప్రొసీడింగ్స్లో సరిహద్దులు మరియు ఆస్తి విస్తీర్ణం గురించి వివాదం చేయలేదని, అద్దెదారు సరిహద్దులు మరియు పరిధిని వివాదం చేయకపోతే, అతని చట్టపరమైన వారసులు స్వతంత్రంగా అటువంటి అభ్యర్థనను లేవనెత్తరని వాదించారు. హైదరాబాద్ లోని III జూనియర్ సివిల్ జడ్జి , సిటీ సివిల్ కోర్టులో ఓ.ఎస్.నెం.1723/2011 లో ఐ.ఎ.నెం.447/2011లో ఉత్తర్వు తేదీ 16.08.2011 నాటి ఆదేశాల ప్రకారం 1000 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో ప్రతివాది స్వాధీనం లో జోక్యం చేసుకోరాదని లేదా భంగం కలిగించ రాదని, వి.గౌరక్నత్ మరియు అతని కుమారుడు లేదా వారి ద్వారా క్లెయిమ్ చేసే వారికి వ్యతిరేకంగా నిషేధాజ్ఞ ఉత్తర్వు ఉందని వాదించారు. చివరగా ప్రతివాది వదిస్తూ , అడ్వకేట్ కమీషనర్‌ను నియమించడానికి వేసిన పిటిషన్ వారెంట్ అమలును ఆలస్యం చేయడానికి మరియు సమయాన్ని లాగడానికి మాత్రమే దాఖలు చేయబడిందని, అందువల్ల పిటిషన్‌ను తిరస్కరించాలని ప్రార్ధించారు. ప్రత్యర్థుల వాదనలను పరిశీలించిన తరువాత, హైదరాబాద్ లోని సిటీ స్మాల్ కాజెస్ కోర్టులోని, 3వ అదనపు రెంట్ కంట్రోలర్ దరఖాస్తును తోసిపుచ్చారు. దానితో బాధితుడైన పిటిషనర్/జెడిఆర్లు వివాదాస్పద ఉత్తర్వులను పక్కన పెట్టడానికి ప్రస్తుత సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్‌ను దాఖలు చేశారు.

6. రెండు వైపులా విన్నాను మరియు పునర్విమర్శకు గల కారణాలతో సహా రికార్డును పరిశీలించాను.

7. రివిజన్ పిటిషనర్ వాదన ఏమిటంటే , ఆమె తండ్రి 40.5 చదరపు గజాల వివాదాస్పద భూమికి సంబంధించి డిక్లరేషన్ మరియు స్వాధీనం కోసం హైదరాబాద్ లోని సిటీ సివిల్ కోర్టు , చీఫ్ జడ్జి ముందు O.S.No.1035/2017 దాఖలు చేశారు. మరోవైపు, ప్రతివాది వాదన ఏమిటంటే 1000 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో తన యొక్క స్వాధీనంలో జోక్యం చేసుకోకుండా లేదా భంగం కలిగించకుండా మరణించిన వి.గోరక్‌నాథ్ మరియు అతని కుమారుడు లేదా వారి ద్వారా క్లెయిమ్

చేస్తున్న మరే ఇత రులకు వ్యతిరేకంగా OS.No.1723/2011 లో I.A.No.447/2011 లో నిషేధాజ్ఞలు ఉన్నాయని వాదించారు. హైదరాబాద్ లోని సిటీ సివిల్ కోర్టు లో, III జూనియర్ సివిల్ జడ్జి కోర్టులో 16.08.2011 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా మరియు క్లెయిమ్ చేస్తున్న రిజిస్టరు కాని సేల్ డీడ్ ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డరు తండ్రిచే అమలు చేయబడిందని పేర్కొన్నారు , నకిలీ ది మరియు కల్పిత మయినది. అయితే , గమనించాల్సిన విషయం ఏమిటంటే, ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్‌లో పరిష్కరించాల్సిన వివాదం , వివాదాస్పద భూమిని కొలవడానికి అడ్వకేట్ కమిషనర్‌ను నియమించవచ్చా లేదా అనేది.

8. రివిజన్ పిటిషనర్ వాదన ఏమిటంటే , 40.5 చదరపు గజాల బదులుగా మొత్తం 350 చదరపు గజాల స్వాధీనం చేసుకోవడానికి డిక్రీ హోల్డర్ను అనుమతించలేము కాబట్టి , H.No.4-8-8/1 లో ఆస్తి పరిధిని కొలవడానికి అడ్వకేట్ కమిషనర్ను నియమించాలని కోరుతూ ఆమె E.A.No.39/2018 ను దాఖలు చేసింది మరియు R.C.No.269/2011 లోని పిటిషన్ షెడ్యూల్ ఆస్తి అస్పష్టంగా ఉన్నందున దానిని గుర్తించ వీలుకాదు. అయితే గమనించాల్సిన విషయం ఏమిటంటే 17.02.1950 నాటి సేల్ డీడ్ కేంద్ర క్షేత్ర స్థాయిలో ఉన్న ఆస్తి 350 చదరపు గజాలను కలిగి ఉందని మరియు ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ తమకు చెందిన ఆస్తి మధ్యలో దాదాపు 40.5 చదరపు గజాలను క్లెయిమ్ చేస్తున్నాడని ఎగ్జిక్యూషన్ కోర్టు ముందు వేసిన పిటిషన్‌లో పేర్కొ న్నారు. రివిజన్ పిటిషనర్ తండ్రి తనకు మరియు డిక్రీ హోల్డర్‌కు మధ్య అద్దెదారు మరియు ఇంటి యజమాని సంబంధాన్ని తిరస్కరించారు, ఆస్తి గుర్తింపు వివాదాన్ని ఎప్పుడూ లేవనెత్తలేదు. మరోవైపు, అద్దెదారు యొక్క చట్టపరమైన ప్రతినిధిగా రికార్డులోకి తీసుకురాబడిన రివిజన్ పిటిషనర్, ఇంటి యజమాని క్లెయిమ్ చేస్తున్న 40.5 చదరపు గజాల ప్రాంగణం 350 చదరపు గజాల మధ్యలో ఉందని , అది తమకు చెందినదని వాదిస్తున్నారు.

9. వడ్లమణి సూర్యనారాయణ మూర్తి వర్సెస్ సరిపల్లి బాలకమేశ్వరి వారి చట్టపరమైన ప్రతివాదుల ద్వారా కేసులో, మునుపటి ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర హైకోర్టు , షెడ్యూల్లో పేర్కొన్న ఆస్తి కాకుండా మరేదైనా ఆస్తిపై చర్య తీసుకోవాలని ప్రతివాదులు కోరుకుంటే వారు ఖచ్చితంగా తమ ఫిర్యాదును ఎల్లప్పుడు ముందుకు తీసుకురావచ్చని , దానిని పరిష్కరించే యోగ్యత అమలు చేసే న్యాయస్థానానికి ఉంటుందని అభిప్రాయపడింది. ఏదేమైనా, ఈ రకమైన విషయాలలో కమిషనర్ నియామకం మొత్తం సమస్యను తిరిగి తెరిచినట్లు అవుతుంది మరియు మొత్తం డిక్రీని రద్దు చేసే పరిస్థితికి కూడా దారితీయవచ్చని కూడా అభిప్రాయపడింది . చక్కా రంగరావు వర్సెస్ మొల్లా ముస్తారి బాను 2006 (5) ALD 838 కేసులో , పూర్వపు ఆంధ్రప్రదేశ్

హైకోర్టు, ప్రతివాది మరియు రివిజన్ పిటిషనర్ కొనుగోలు చేసిన ప్రాంతాలు మరియు భాగాలను గుర్తించి, స్థానికీకరించి మరియు హద్దులను ఏర్పరిచినట్లయితే , ప్రతివాది చెందిన స్థలంలో రివిజన్ పిటిషనర్ ఆక్రమించిన ప్రాంతాన్ని సులభంగా తెలుసుకోవచ్చు మరియు అటువంటి పరిస్థితులలో , కమిషనర్‌ని నియమించడం న్యాయమైనది మరియు సముచితమైనదని అభిప్రాయపడింది. రాహుల్ ఎస్.షా వర్సెస్ జినేంద్ర కుమార్ గాంధీ మరియు ఇతరులు ఎ.ఐ.ఆర్ 2021 సుప్రీం కోర్ట్ 2161 కేసులో, స్వాధీనం వివాదంలో లేనప్పుడు మరియు అది న్యాయస్థానం ముందు తీర్పు కోసం వాస్తవ ప్రశ్న కానట్లయితే , ఆస్తి యొక్క ఖచ్చితమైన వివరణ మరియు స్థితిని అంచనా వేయడానికి కోర్టు కమిషనర్ను నియమించవచ్చని అత్యున్నత న్యాయస్థానం అభిప్రాయపడింది.

10. రివిజన్ పిటిషనర్ తీసుకున్న వాదము పూర్తిగా కొత్తది, దీనిని ఆర్సి ప్రొసీడింగ్స్ లో గాని లేదా ఇపి ప్రొసీడింగ్స్‌లో గాని రివిజన్ పిటిషనర్ తండ్రి అయిన కిరాయిదారు లేవనెత్తలేదు. మరణించినవారు అంగీకరించిన వాస్తవాలపై అస్థిరమైన లేదా విరుద్ధమైన అభ్యర్ధనను తీసుకునే హక్కు చట్టపరమైన ప్రతినిధులకు లేదని మరియు వారి స్వతంత్ర హక్కులకు సంబంధించి ఎటువంటి రక్షణను తీసుకునే హక్కు చట్టపరమైన ప్రతినిధులకు లేద నేది స్థిరపడిన చట్టం. ఈ విషయంలో , ప్రతివాది తరపు న్యాయవాది జి. పూర్ణచంద్రరావు మరియు ఇతరులు వర్సెస్ కె.రామరావు లోని నిర్ణయంపై ఆధారపడ్డారు, అయితే పూర్వపు ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రానికి సంబంధించిన హైకోర్టులో ఈ క్రింది విధంగా తీర్పు ఇవ్వబడిందిః

> "అంతేకాక, ఒక పార్టీ మరణించినప్పుడు , అతని న్యాయ ప్రతినిధులను కేవలం ప్రొసీడింగ్స్ కొనసాగించడానికి , కొనసాగించడానికి మరియు ఒక నిర్ణయానికి రావడానికి మాత్రమే నియమిస్తారు. కొన్ని అసాధారణ సందర్భాల్లో తప్ప , అసలు పార్టీ హక్కులు , వైకల్యాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సి ఉంటుంది తప్ప న్యాయ ప్రతినిధుల తమకైన హక్కులను కాదు. అందువల్ల, న్యాయ ప్రతినిధులు చేయగలిగిందల్లా, అసలు పిటిష నర్ చనిపోయినప్పుడు ప్రొసీడింగ్స్ ను వదిలి పెట్టబడిన దశలోనే చేపట్టి , వాటిని కొనసాగించడం. చట్టపరమైన ప్రతినిధులు చనిపోయిన అసలు అద్దెదారు యొక్క అదే చర్యా కారణం మరియు అదే ఆస్తి హక్కు పై మాత్రమే ఆధారపడగలరు. అదేవిధంగా, అసలు భూస్వామి లేవనెత్తని కొత్త అంశాన్ని తీసుకునే హక్కు న్యాయ ప్రతినిధులకు లేదు."

11.రవీందర్ కౌర్ వర్సెస్ అశోక్ కుమార్ మరియు ఇంకొకరు లో అత్యున్నత న్యాయస్థానం ఈ క్రింది విధంగా అభిప్రాయపడింది.

"ఇందులో ప్రతివాది సవాలు చేయబడిన ఉత్తర్వుల్లో లేవనెత్తిన సైట్ ప్లాన్ కరెక్ట్ నెస్ సంబంధించిన అభ్యంతరాన్ని హై కోర్టు ప్రస్తావించింది. ఇదే సమస్య మొదటి వెళ్లగొట్టే ప్రొసీడింగ్సులో ప్రత్యేకంగా లేవనెత్తబడింది మరియు ప్రధానంగా మొదటి ప్రతివాది యొక్క ఒప్పందల ఆధారంగా ప్రతివాదులకు వ్యతిరేకంగా ఆ సమస్యను నిర్ణయించారు. అప్పీలేట్ అథారిటీ ముందు అప్పీలులో గాని , రివిజనల్ అథారిటీ ముందు , రివిజన్లో గాని , అంటే హైకోర్టు లేదా ఈ కోర్టు ముందు వేసిన ఎస్ఎల్పీలో గాని ఆస్తి గుర్తింపుకు సంబంధించిన ప్రశ్న మళ్లీ లేవనెత్తబడలేము. ఇలాంటి పరిస్థితుల్లో కౌలుదారుల కోర్టు ఉత్తర్వుల అమలు చర్యలో ఈ అంశాన్ని మళ్లీ ఎలా లేవనెత్తా రో అర్థం కావడం లేదు. ఈ అంశాన్ని పునఃప్రారంభించడం డిక్రీ వెనుకకు వెళ్లమని ఆ కోర్టును కోరడమేనని మరియు అది చట్టరీత్య ఆమోదయోగ్యం కాదని కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానం సక్రమంగా అభిప్రాయపడింది."

12. ప్రతివాది నెంబరు 1/డిక్రీ హోల్డర్ తండ్రి దివంగత జయశంకర్ దాస్ నుండి రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ కింద హైదరాబాద్లోని పుత్లీబౌలిలో ఉన్న 350 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో ఉన్న No.4-8-8/1 ప్రాంగణాన్ని పునర్విమర్శ పిటిషనర్ తండ్రి గోరక్నాథ్ 17.02.1950 న కొనుగోలు చేశారని , గోరక్నాథ్ మరణం తరువాత , పునర్విమర్శ పిటిషనర్ ఆ ప్రాంగణం స్వాధీనదారు అని పునర్విమర్శ పిటిషనర్ వాదన. రివిజన్ పిటిషనర్ తండ్రిని తొలగించాలని కోరుతూ డిక్రీ హోల్డర్ దాఖలు చేసిన R.C.No.269/2011, దరఖాస్తు షెడ్యూల్ ఆస్తిని హైదరాబాద్లోని పుత్లిబౌలిలోని H.No.4-8-8/1 లో 40.5 చదరపు గజాలుగా అభివర్ణించారు, దీనికి రివిజన్ పిటిషనర్ తండ్రి ఇంటి యజమాని – అద్దెదారు న్యాయపరమైన సంబంధం ఉనికిని తిరస్కరిస్తూ కౌంటర్ దాఖలు చేశారు మరియు పైన పేర్కొన్న అమ్మకపు దస్తావేజు కింద షెడ్యూల్ ఆస్తికి తాను స్వయంగా యజమాని అని వాదించారు. కానీ ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ తన తండ్రి 1948 సంవత్సరంలో మరణించారని స్పష్టంగా పేర్కొన్నాడు, అందువల్ల, రివిజన్ పిటిషనర్ తండ్రికి అనుకూలంగా 1950 సంవత్సరంలో తన తండ్రి విక్రయ పత్రాన్ని రాయడం తలెత్తదు. R.C.No.269/2011లో ఆ అంశం నిర్ణయించబడిందని గమనించాలి, దీనిని రివిజన్ పిటిషనర్ లేదా ఆమె తండ్రి సవాలు చేయలేదు , ఆ తరువాత ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ E.P.No.10/2017 ను దాఖలు చేశారు, దానిలో 18.07.2018న ఉత్తర్వు జారీ చేయబడింది , దానికి వ్యతిరేకంగా రివిజన్ పిటిషనర్ ఎటువంటి అప్పీల్ని దాఖలు చేయలేదు. ఆశ్చర్యకరంగా, సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ XXVI రూల్ 9 కింద దాఖలు చేసిన పిటిషన్లో

రివిజన్ పిటిషనర్ పైన పేర్కొన్న అన్ని వాదనలను లేవనెత్తుతున్నారు.

13. అద్దె నియంత్రణ కేసును అర్హత ఆధారంగా నిర్ణయించలేదని , వాస్తవానికి చట్టంలోని సెక్షన్ 11 కింద జారీ చేసిన ఉత్తర్వును పాటించడంలో విఫలం అయినందుకు, ఎవిక్షన్ డిక్రీ ఆమోదించబడిందని రివిజన్ పిటిషనర్ వాదించారు. అద్దె నియంత్రణ కేసు అర్హతల ఆధారంగా నిర్ణయించబడకపోతే, పునర్విమర్శ పిటిషనర్ చట్టం ప్రకారం అవసరమైన చర్యలు తీసుకోవాలి , కానీ ఈ కేసులో అలాంటి సందర్భం లేదు.

14. ప్రతివాది యొక్క వాదన ఏమిటంటే , సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ ముఖ్యమైన వాస్తవాలను అణచివేయడంతో పాటు స్వాధీనం పంపిణీ వారంట్ ను ఆలస్యం చేయడానికి దాఖలు చేయబడింది మరియు ప్రతి న్యాయస్థానాన్ని రివిజన్ పిటిషనర్ మాత్రమే కాకుండా ప్రతివా దులు నెం.2 నుండి 5 కూడా మోసం చేశారు. కల్పితమైన, నకిలీ మరియు రిజిస్టరు కాని అమ్మకపు దస్తావేజు ఆధారంగా, పునర్విమర్శ పిటిషనర్ మరియు ప్రతివా దులు నెం.3 నుండి 5 సంయుక్తంగా స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ (SLP).No.26472-73/2018 ను దాఖలు చేశారు , అందులో 26.09.2018 న ప్రారంభ ఎక్స్-పార్టీ స్టే మంజూరు చేయబడింది , అయితే SLP.No.26472-73/2018 తేదీ 03.10.2023న తిరస్కరించబడింది. తద్వారా ఆరోపించబడిన అమ్మకపు దస్తావేజు తిరస్కరించబడింది.

15. ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డరు ఇంకా ఏం చెప్పారంటే రివిజన్ పిటిషనర్ మరియు అతని కుటుంబ సభ్యులు , అంటే ప్రతివా దులు నెంబర్లు 3 నుండి 5 వరకు , కోర్టును తప్పుదోవ పట్టించాలనే దురుద్దేశంతో , తమ నివాసాన్ని 4-8-8/1 , పుత్లిబౌలి, హైదరాబాద్ గా చూపించారు, కాని వారందరూ 4-8-71, పుత్లిబౌలి, హైదరాబాద్ లో నివసిస్తున్నారు, 4-8-71 వద్ద చిరునామాలో కెవియట్ నోటీసులను స్వీకరించడం మరియు పోస్టల్ రశీదుల నుండి ఆ విషయం స్పష్టంగా తెలుస్తుంది.

16. ప్రతివాది/డిక్రీ హోల్డర్ యొక్క వాదన ప్రకారం , బహిష్కరణ ఆదేశాలను అమలు చేయాలని కోరినప్పుడు 29.11.2017న కోర్టు స్వాధీనం పంపిణీ వా రెంట్స్ ను తన ఉత్తర్వుల అమలు చర్యలు జారీ చేసింది. బైలిఫ్ వా రెంట్స్ ను అమలు చేయడానికి వెళ్ళినప్పుడు, కిరాయిదారు శాంతిభద్రతల సమస్యను సృష్టించాడు మరియు ఆ విధంగా మొదటి వారెంట్ అమలు చేయకుండా తిరిగి వారెంట్స్ వాపసు ఇవ్వబడింది. E.A.No.52/2017 లో ప్రతివాది నెం. 1/డిక్రీ హోల్డర్ చేసిన దరఖాస్తుపై , అమలు చేయడానికి

పోలీసు ఆదేశాలు జారీ చేయబడ్డాయి, అయితే బైలిఫ్ పోలీసు సహాయంతో రెండవ వారెంట్ను అమలు చేయడానికి వెళ్ళినప్పుడు , ప్రాంగణం లాక్ చేయబడింది , తద్వారా రెండవ వారెంట్ కూడా తిరిగి వాపసు ఇవ్వబడింది. అందువల్ల, డిక్రీ హోల్డర్ E.A.No.24/2017ను దాఖలు చేయవలసి వచ్చింది, కానీ బైలిఫ్ 26.09.2018 కు స్వాధీనం పంపిణీ వారెంట్ను అమలు చేయాలని అనుకున్నాడో, ప్రాంగణం అప్పటికే ఖాళీ చేయబడింది మరియు ప్రవేశ ద్వారం వద్ద ఒక గోడను లేవనెత్తారు, మరియు ఆ ప్రవేశద్వారం కూడా లాక్ చేయబడింది. దానిపై బెయిలిఫ్ తాళం పగల్గొట్టిన తరువాత గోడ కారణంగా ఇంటి లోపలికి దారి లేదని కనుగొన్నాడు, అందువల్ల వారెంట్ అమలు చేయబడక వాపసు అయింది.

17. ప్రతివాది తరఫున న్యాయవాది వాదించినట్లుగా , తాళం పగుల గొట్టి ప్రవేశ ద్వారం వద్ద గోడను కూల్చివేయడానికి మరియు E.P. షెడ్యూల్ ప్రాంగణంలోకి ప్రవేశించడానికి ఉన్న అన్నీ ఆటంకాలు మరియు అడ్డంకులను తొలగించాలని కోరుతూ డిక్రీ హోల్డర్ మరొక E.A.No.26/2017 ను దాఖలు చేశారు , అయితే బైలిఫ్ 18.12.2017న వారెంట్ ను అమలు చేయడానికి వెళ్ళినప్పుడు , తీర్పు రుణగ్రస్తుడని 15.12.2017న మరణించినట్లు తెలిసినది, అందువల్ల వారెంట్ అమలు చేయబడలేదు. ఈలోగా, మరణించిన కిరాయి దారు యొక్క న్యాయ ప్రతినిధులు గౌరవ సుప్రీంకోర్టును ఆశ్రయించి ఎస్ఎల్పి నెం.26472/2018 దాఖలు చేసి యథాతథ స్థితిని పొందారు. మొత్తం విచారణలో మరియు, వారెంట్ జారీ చేసిన ప్రతి దశలోనూ షెడ్యూల్ ఆస్తి 40.5 చదరపు గజాల స్థలంగా చూపించారు మరియు, ఏ సమయంలోనూ అభ్యంతరాలు వ్యక్తం కాలేదు. అయితే ఎస్ఎల్పీ నెం.26472/2018ను తిరస్కరించిన తర్వాత కోర్టు బెయిలీఫ్ పిటిషన్ ఆవరణకు వెళ్లి ప్రవేశద్వారం వద్ద గోడ ఇప్పటికీ చెక్కుచెదరకుండా , ఉనికిలో ఉందని చూసాడు , రివిజన్ పిటిషనర్ యొక్క దౌర్జన్య ప్రవర్తన గురించి ప్రత్యేకంగా ప్రస్తా విస్తూ 17.10.2023 న వారెంట్ను తిరిగి వాపసు ఇచ్చారు. 2017 నుంచి ఆ భవనం ఖాళీగా ఉందని , గోడ ఉన్నందున నేటికీ ఆ ప్రాంగణంలోకి ఎవరూ ప్రవేశించలేరని , చనిపోయిన కౌలుదారు కూతుళ్లందరూ అన్ని పక్షాలు ఒప్పుకున్నట్లు వివాహితులని, పిటిషన్ షెడ్యూలు ఆవరణలో వారు నివసించడం లేదని ప్రతివాది / డిక్రీ హోల్డర్ వాదన.

18. రికార్డును బట్టి చూస్తే పలు సందర్భాల్లో స్వాధీనానికి సంబంధించిన వారెంట్ అమలు చేయబడలేదు. రివిజన్ పిటిషనర్ మరియు ఇతరులు ఎస్ఎల్పీ.నెం.26472/2018 ద్వారా ఆశ్రయించినప్పటికీ గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు దానిని

తిరస్కరించింది. పైన చర్చించినట్లుగా , రెంట్ కంట్రోల్ కేసు 2011 సంవత్సరానికి చెందినది మరియు రెంట్ కంట్రోల్ కేసులో డిక్రీ హోల్డర్ విజయం సాధించినప్పటికీ , పైన పేర్కొన్న కారణాల వల్ల ఇప్పటి వరకు స్వాధీనం డెలివరీ వారెంట్ అమలు చేయబడలేదు. రివిజన్ పిటిషనర్ మరియు ప్రతివాది నెం.3 నుంచి 5 వరకు పిటిషన్ షెడ్యూలు పై స్వాధీనం లేకుండా, అమలు చర్యలను ఆలస్యం చేయడానికి చట్ట ప్రక్రియను దుర్వినియోగం చేయడం ద్వారా మరియు అన్ని పద్ధతులను అవలంభిస్తున్నారు. ఒక వైపు , రివిజన్ పిటిషనర్ ఆస్తి హక్కును వివాదం చేస్తున్నారు మరియు మరోవైపు రివిజన్ పిటిషనర్ ఆస్తి గుర్తింపును వివాదం చేస్తున్నారు. అందువల్ల , రివిజన్ పిటిషనర్ కోర్టు ఉత్తర్వు అమలు చర్యలను సాధ్యమైనంత వరకు లాగడానికి ఆమెకు అందుబాటులో ఉన్న ప్రతి అభ్యర్థనను తీవ్రంగా తీసుకోవడానికి ప్రయత్నిస్తున్నారు. అందువల్ల ఏ కోణంలో చూసినా , ఇరు పక్షాల మధ్య వివాదాన్ని పరిష్కరించడానికి అడ్వకేట్ కమిషనర్ ను నియమించాల్సిన అవసరం ఉందని నిరూపించడానికి రివిజన్ పిటిషనర్ ఎటువంటి కారణాన్ని చెప్పలేకపోయారు.

19. ఈ పరిస్థితుల్లో 14.09.2018 నాటి వివాదాస్పద ఉత్తర్వుల్లో ఖచ్చితమైన మరియు సమర్థనీయమైన కారణాలను చూపుతూ రెంట్ కంట్రోలర్ పిటిషన్ ను సక్రమంగా తోసిపుచ్చారని, అందువల్ల ఈ కోర్టు ఆ ఉత్తర్వుల్లో జోక్యం చేసుకోవడానికి ఈ పునర్విమర్శ పిటిషన్ లో ఎలాంటి అర్హతలు లేవని ఈ కోర్టు అభిప్రా యం. అడ్వొకేట్ కమిషనర్ నియామకం కోర్టు విచక్షణాధికారమని , గతంలో జారీ చేసిన వారెంట్లను బెయిలీఫ్ తిరిగి , పరిధి సరిపోలేదు , హద్దులు సరిపోలేదు అన్న కారణాల వల్ల వాపసు చేయలేదు , అందువల్ల అడ్వొకేట్ కమిషనర్ ను నియమించాలనే పిటిషన్ చెల్లదు. అంతేకాక, ప్రస్తుత సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 227 ప్రకారం దాఖలు చేయబడింది , దీనిలో ట్రయల్ కోర్టు తీర్పులలో జోక్యం చేసుకోవడానికి గల హైకోర్టు పరిధి మరియు పరిమితి ఒక పర్యవేక్షక పాత్రకు కుదించబడింది . పునర్విమర్శ కారణాలను చూస్తే పిటిషన్‌దారు వివాదాస్పద తీర్పును పక్కన పెట్టడానికి రికార్డు ముఖంగా పొరపాటు ఉందని చూపించే ఏ ఆధారాన్ని బయటకు తీసుకురావడంలో విఫలమయ్యా రు. అందువల్ల, ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్లో ఎటువంటి అర్హతలు లేవు, తద్వారా అది తిరస్కరించ తగినది.

20. తదనుగుణంగా, ఈ సివిల్ రివిజన్ పిటిషన్ను తిరస్కరించబడింది . ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వు ఉండదు.

పెండింగ్లో ఉన్న వివిధ దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే, అవి మూసివేయబడతాయి.