

शशि कपिला बनाम आर.पी. अश्विन

8 नवंबर, 2001

(के.टी. थॉमस और एस.एन. वरियावा, जे,जे)

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882

धारा-53 ए बेदखली- बेदखली याचिका समुचित आवश्यकता मकान मालिक ने एक साझेदारी फर्म के साथ सूट परिसर की बिक्री के लिए एक संविदा किया जिसका किरायेदार एक भागीदार था। इसके बाद मकान मालिक ने संविदा के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया। यह निर्णीत किया गया कि यदि मकान मालिक स्वयं सूट परिसर में अपने अधिकारों को अलग अलग चाहता था, तो मकान मालिक की समुचित आवश्यकता ग्रहण की जद में आ सकता है। लेकिन इस मामले में वाद परिसर पर कब्जा करने के लिए मकान मालिक की आवश्यकता संविदा की तारीख के लंबे समय बाद उत्पन्न हुई, इसलिए मकान मालिक को इस आधार पर किरायेदार को बेदखल करने से पहले खाली नहीं किया जा सकता है कि वह वाद परिसर बेचने के लिए तैयार था, इसलिए किरायेदार धारा 53 ए किराया और बेदखली कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961 एस. के बल पर कोई दावा नहीं कर सकता है। - एस. 21(1)।

भारतीय साझेदारी अधिनियम 1932

बेदखली- बेदखली याचिका समुचित आवश्यकता साझेदारी फर्म के गठन से पहले ही किरायेदार को सूट परिसर में शामिल किया गया। ऐसे किरायेदारी अधिकार फर्म के हॉटस्पॉट में नहीं डाले गए। निर्णीत किया गया कि ऐसी स्थिति में किरायेदार को किरायेदारी अधिकार किरायेदार के लिए व्यक्तिगत रूप से उपलब्ध अधिकार है। जिस पर साझेदारी का कोई दावा नहीं है।

प्रत्यर्थी-मकान मालिक ने अपने व्यवसाय के लिए वाद परिसर की समुचित आवश्यकता के आधार पर कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 21(1) के तहत अपीलकर्ता ने किरायेदार को बेदखल करने के आदेश के लिए आवेदन किया। अदालत ने आवेदन को स्वीकार कर लिया। उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया। इसलिए यह अपील की गई है।

अपीलार्थी की ओर से यह तर्क दिया गया कि प्रत्यर्थी ने एक फर्म के साथ एक समझौता किया था जिसमें अपीलार्थी मुकदमा परिसर को बेचने के लिए एक भागीदार था और इसलिए अपीलार्थी सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम 1872 की धारा-53 ए के बल पर बेदखली का कानूनी रूप से विरोध कर सकता है। संविदा प्रतिवादी के समुचित दावे कि उसे सूट परिसर अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए चाहिए, को शून्य करने के लिए पर्याप्त था।

याचिका खारिज करते हुए कोर्ट ने यह निर्णीत किया कि-

1 सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा-53 ए ऐसे व्यक्ति पर प्रभावी होती है जो किसी जड़ सम्पत्ति का अंतरण करने हेतु लिखित में संविदा किया हो। यदि सम्भाव्य अन्तरित जो करार का है उसने सम्पत्ति का कब्जा ले लिया है अथवा कब्जा रखने के बाद कब्जा को जारी रखता है जो करार का आंशिक निष्पादन कर दिया है तथा संविदा को अग्रसारित करने हेतु कुछ कार्य किया है तथा अन्तरित अपने संविदा को निष्पादित करता है या करने की इच्छा रखता है, तो हस्तांतरणकर्ता को संपत्ति के संबंध में किसी भी अधिकार को लागू करने से वंचित किया जाएगा। (221-बी-सी)

2.1 साझेदारी फर्म व्यक्तियों का एक संगठन है, लेकिन उनके बीच एकीकरण के बावजूद भी प्रत्येक भागीदार का फर्म से अपना अलग अस्तित्व हो सकता है। कोई भी अधिकार जो किसी भी संपत्ति पर एक भागीदार का है, साझेदारी संपत्ति के अलावा उनके व्यक्तिगत संपत्ति बनी रहेगी। केवल यह तथ्य कि किसी व्यक्ति ने खुद को किसी फर्म के भागीदार के रूप में शामिल करने का विकल्प चुना है, उसके परिणामस्वरूप उसकी सभी व्यक्तिगत संपत्ति को भागीदारी की परिसंपत्ति में सम्मिलित नहीं किया जायेगा।(221-एफ)

2.2 मान लिजिए फर्म के गठन से पहले अपीलार्थी इमारत का किरायेदार भी था। ऐसी स्थिति में भवन के संबंध में अपीलार्थी का किरायेदारी अधिकार अपीलार्थी के लिए व्यक्तिगत रूप से उपलब्ध एक अलग अधिकार है जिस पर साझेदारी का कोई दावा नहीं है। अपीलार्थी ने कभी यह तर्क नहीं दिया कि उसने मुकदमे की संपत्ति को साझेदारी फर्म की संपत्ति के रूप में पेश किया था न ही फर्म ने किसी भी समय यह दावा किया कि अपीलार्थी ने भवन के किरायेदारी अधिकार को भागीदारी के हाचपॉट्स में किसी भी समय छोड़ दिया है। इसके विपरीत, समझौते में इस बात का ध्यान रखा गया है कि इमारत अपीलार्थी के व्यक्तिगत कब्जे में है। (222-ए-बी)

3 यह मानते हुए भी कि अपीलार्थी फर्म का भागीदार था उसका व्यक्तिगत रूप से फर्म के सभी अधिकारों का दावा करना कानूनी रूप से अस्वीकार्य है। न ही वह समझौते के तहत खुद को हस्तांतरणकर्ता के रूप में पेश कर सकता है। इस प्रकार अपीलकर्ता संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53 ए के बल पर कोई दावा नहीं कर सकता। यह मानते हुए भी कि समझौता अभी भी पक्षकों पर बाध्यकारी है। (221-ई, 222-जी)

मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता को संभवतः ग्रहण लग सकता है।

यदि मकान मालिक स्वयं चाहता था कि भवन में उसके अधिकार अन्य व्यक्तियों के लिए हस्तांतरित किए जाएं, लेकिन प्रत्यार्थी मकान मालिक ने अपीलकर्ता किरायेदार द्वारा दायर किये गये करार के विशिष्ट अनुपालन हेतु दायर किये गये वाद का विरोध किया। प्रत्यार्थी का यह रुख इस आधार पर कि उसे भवन को प्राप्त करना है अपीलार्थी को बेदखल करने के लिए वर्तमान मुकदमा शुरू करने से बहुत पहले घोषित किया गया था, यह इंगित करता है कि सूट के भवन पर कब्जा करने के लिए मकान मालिक की आवश्यकता समझौते की तारीख के बहुत बाद हुई है इसलिए उसे केवल इस दावर सी. के आधार पर दावा करने से पहले खाली नहीं किया जा सकता है कि इससे कई साल पहले वह इस इमारत को बेचने के लिए तैयार थे संभव नहीं है। अपीलार्थी के इस तर्क से सहमत होना कि पूर्व उल्लिखित समझौते के आधार पर मकान मालिक दावा नहीं कर सकता है। (223-ए, एफ-जी)

पी. वीरप्पा बनाम एम.पी.मोहम्मद अमानुल्ला, (1996) 1 एस.सी.सी. 415 को अप्रयोज्य घोषित किया गया सिविल अपील न्यायनिर्णय 2001 की सिविल अपील सं07791।

कर्नाटक उच्च न्यायालय के 16.12.1999 दिनांकित निर्णय और आदेश से 1998 की सं0 1532 में न्यायालय अपीलार्थी की ओर से-

सुधीर चंद्र और पारिजात सन्धि

प्रतिवादी के लिए ख्वैरकपम नोबिन सिंह।

न्यायालय का निर्णय माननीय **जस्टिस थॉमस जे.** द्वारा दिया गया था। स्वीकृत किया गया।

बैंगलोर जयमहल एक्सटेंशन में स्थित एक आवासीय भवन का किरायेदार जो लगभग एक चौथाई सदी से इस पर कब्जा कर रहा है, अब अपने मकान मालिक द्वारा वहां से निकाले जाने के खतरे की परिधि में है। मकान मालिक द्वारा किरायेदार को बेदखल करने की कार्यवाही का विरोध करने के लिए किरायेदार ने यह बचाव अपनाया है कि अप्रैल 1986 के बाद से इमारत में उनका बने रहना मकान मालिक द्वारा निष्पादित बिक्री समझौते के कारण एक अलग न्यायिक संबंध के तहत था। लेकिन बचाव का यह तर्क अब तक सफल नहीं हुआ है। विवादित आदेश के अनुसार, उच्च न्यायालय से उन्हें जो आंशिक राहत मिली वह इसके आसन्न निष्कासन को विफल करने के लिए पर्याप्त नहीं थी। अतः किरायेदार ने विशेष अनुमति द्वारा अपील दायर की है।

प्रत्यार्थी मकान मालिक ने अपीलार्थी को बेदखल करने के आदेश के लिए कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 21(1) के तहत दिये गये दो आधारों पर आवेदन किया है। एक आरोप था कि किरायेदार ने भवन के कुछ महीनों का किराया देने में चूक की तथा दूसरी की भूस्वामी को स्वयं समुचित रूप से अपने व्यवसाय के लिए भवन की आवश्यकता थी। हालांकि किराया नियंत्रण न्यायालय (लघु वाद न्यायालय के न्यायाधीश, बैंगलोर) ने दोनों

आधारों पर बेदखली का आदेश दिया। उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण में मकान मालिक की समुचित आवश्यकता के आधार पर आदेश को प्रतिबंधित कर दिया।

अपीलार्थी के अनुसार, मकान मालिक ने दिनांक 17.04.1986 को एक फर्म जिसका नाम *मेसर्स शिवा एंड कंपनी* था के साथ एक समझौता किया था। जिसमें अपीलार्थी उन भागीदारों में से एक है जिसके अनुसार मकान मालिक उक्त तिथि के तीन महीने के भीतर इमारत को बारह लाख रुपये की बिक्री पर बेचने के लिए सहमत हो गया था और मकान मालिक को अग्रिम राशि के रूप में पहले ही एक लाख रुपये की राशि प्राप्त हो चुकी थी। उक्त समझौते के बल पर अपीलार्थी ने मकान मालिक के खिलाफ गैर मुकदमा दायर करने की मांग की।

किराया नियंत्रण न्यायालय ने उपरोक्त तर्क को स्वीकार नहीं किया। अदालत ने पता चला कि मकान मालिक ने दोनों आधार बनाए और इसलिए बेदखली का आदेश पारित किया गया। उच्च न्यायालय ने मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता के आधार के संबंध में किराया नियंत्रण न्यायालय से सहमति व्यक्त की। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने इसके बारे में जो कहा है निम्नलिखित है-

"याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का यह तर्क कि वह एक अनुबंध धारक के रूप में अनुमान्य कब्जे में है न कि किरायेदार के रूप में स्वीकार करना मुश्किल है। उन्होंने एक्स.आर. 1 बिक्री सहमति की एक प्रति प्रस्तुत की है जो दर्शाता है कि प्रत्यार्थी मकान मालिक ने एक अनुबंध फर्म के साथ श्री यति कुमार द्वारा प्रतिनिधित्व की गई है। ऐसा कोई साक्ष्य अभिलेख पर नहीं है। जिससे यह साबित होता है कि वर्तमान याचिकाकर्ता का एम/एस शिवा एंड कंपनी का ही एक हिस्सा है। उन न्यायिक प्रक्रियाओं में यह बताती है कि भवन को याचिकाकर्ता द्वारा स्वयं पट्टे पर लिया गया था न कि कम्पनी के द्वारा लिया गया। मैंने विक्रय विलय के शर्तों व नियमों को अग्रसारित किया है। पक्षकारों के मध्य इस प्रकार कोई शर्त या करार नहीं था जिसके वर्तमान याचिकाकर्ता को अनुबंध धारक के रूप में पहचाना जाये न कि किरायेदार के रूप में और इसलिए यह तर्क स्वीकार करना आसान नहीं है कि याचिकाकर्ता याचित परिसर का किरायेदार अब नहीं रहा है।"

श्री सुधीर चंद्र, विद्वान वरिष्ठ वकील ने एक अन्य दिनांक 17.04.1986 के करार के अनुसार पहला यह है कि अपीलकर्ता संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा-53 ए के बल पर मकान मालिक को बेदखल करने का कानूनी रूप से विरोध कर सकता है। दूसरा यह है कि उक्त समझौता मकान मालिक के इस दावे की प्रामाणिकता को शून्य करने के लिए पर्याप्त है कि उसे इमारत की आवश्यकता है।

विद्वान वरिष्ठ वकील के अनुसार समझौता मकान मालिक के भवन में अपने अधिकारों के साथ भाग लेने के इरादे को दर्शाता है और इसलिए बेदखली के लिए आग्रह किया गया आधार करार में सीमित इच्छा के साथ असंगत है। पहले विवाद पर विचार करते समय, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53 ए का संदर्भ दिया जाना चाहिए। यह उस व्यक्ति पर लागू होता है जो अचल संपत्ति को लिखित रूप में हस्तांतरित करने के लिए अनुबंध करता है। यदि प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता समझौते की संपत्ति का कब्जा ले लिया है या लिया गया कब्जा जारी है जो संविदा आंशिक अनुपालन है और अनुबंध को आगे बढ़ाने में कुछ कार्य किया है और हस्तांतरणकर्ता अनुबंध के अपने हिस्से का अनुपालन किया है या करने के लिए तैयार है, हस्तांतरणकर्ता को संपत्ति के संबंध में किसी भी अधिकार को लागू करने से वंचित किया जाएगा। यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53 ए में शामिल सिद्धांत का सार है।

दिनांकित 17.04.1986 समझौता प्रत्यार्थी मकान मालिक के बीच तथा *मेसर्स शिवा एंड कंपनी* के बीच था। अपीलार्थी को शुरू में जिस बाधा को पार करना था वह यह दिखाना था कि यह *मेसर्स शिवा एंड कंपनी* फर्म का भागीदार था। हम वर्तमान में मान लेंगे कि वह एक भागीदार था और इसलिए सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए वह फर्म का प्रतिनिधित्व भी कर सकते थे। बेशक, समझौता इस तथ्य के बारे में पूरी तरह से मौन है कि अपीलार्थी मेसर्स से फर्म के सभी अधिकारों का दावा करना कानूनी रूप से अस्वीकार्य है। न ही वह समझौते के तहत खुद को हस्तांतरणकर्ता के रूप में पेश कर सकता है। साझेदारी फर्म व्यक्तियों का एक संगठन है। लेकिन उनके बीच उस

एकता के बावजूद प्रत्येक भागीदार का फर्म से अपना अलग अस्तित्व हो सकता है। साझेदारी संपत्ति के अलावा किसी भी संपत्ति पर भागीदार का कोई भी अधिकार उसकी व्यक्तिगत संपत्ति के रूप में बना रहेगा। केवल तथ्य यह है कि विशेष व्यक्ति ने खुद को एक फर्म के भागीदार के रूप में शामिल करने के लिए चुना है। उसकी सभी व्यक्तिगत संपत्तियों को साझेदारी की परिसंपत्तियों के रूप में शामिल करने का कारण नहीं बनेगा। भारतीय साझेदारी अधिनियम 1932 की धारा 14 में कहा गया है कि "भागीदारों के बीच अनुबंध के अधीन फर्म की संपत्ति में सभी संपत्ति और मूल रूप से फर्म के स्टॉक में लाई गई संपत्ति के अधिकार और हित शामिल हैं, या क्रय द्वारा या अन्यथा, फर्म द्वारा या उसके लिए या फर्म के उद्देश्यों के लिए और व्यवसाय के दौरान अर्जित किया गया और उसमें फर्म की सद्भावना भी शामिल है। 222 व्यापार" एसयूपीपी. 5 एस.सी.आर.

यहां यह एक स्वीकृत तथ्य है कि अपीलार्थी मि. शिवा एंड कंपनी फर्म बनने से पूर्व से ही इमारत का किरायेदार भी था। इस परिस्थिति में भवन के अधीन अपीलार्थी के किरायेदार का अधिकार एं पृथ्व अधिकार है जो अपीलार्थी को एकल रूप से प्राप्त है। जिस पर भागीदारी का कोई दावा नहीं है। अपीलार्थी ने कभी यह तर्क नहीं दिया कि उसने वादग्रस्त संपत्ति को भागीदारी फर्म की परिसंपत्ति के रूप में प्रस्तावित किया है न ही फर्म ने कभी यह दावा किया कि अपीलार्थी ने भवन पर किरायेदारी के अधिकार को भागीदार के हॉचपॉट में शामिल किया है। इसके विपरीत करार ने यह निश्चित किया कि भवन अपीलार्थी के व्यक्तिगत कब्जे में है। करार के निम्नलिखित तथ्य इसके साक्षी हैं।

"खरीदार इस बात से अवगत है कि किरायेदार के पास उक्त परिसर का कब्जा है और खरीदार के बाद उसे इसका अधिकार प्राप्त करना होगा जिसमें उसका स्वयं का व्यय व उत्तरदायित्व होगा। विक्रेता उसे खाली कराने के लिए किसी भी तरह से खुद को जिम्मेदार नहीं मानता है। वास्तव में खरीदार ने यह उत्तरदायित्व लेने के लिए सहमति दी है।"

इसके अलावा जब दिनांकित 17.04.1986 को मेसर्स शिवा एंड कंपनी द्वारा एक मुकदमा दायर किया गया था तब फर्म ने वाद पत्र में यह स्पष्ट किया था कि भवन में अपीलार्थी को अधिकार उसके व्यक्तिगत सक्षमता में है न कि फर्म के साझेदार के रूप में। वाद पत्र का प्रासांगिक हिस्सा नीचे दिया गया है-

"उक्त वादग्रस्त संपत्ति विक्रय विलय के समक्ष मि. शशि कपिला के व्यवसाय में था। सूट निश्चित संपत्ति बिक्री समझौते के समय में थी। श्री शशि कपिला का व्यवसाय उनकी व्यक्तिगत क्षमता में था इसलिए यह सहमति है कि प्रतिवादी वादी को वादग्रस्त संपत्ति के खाली कब्जे में रखने के लिए जिम्मेदार नहीं होगा और वादी उसी के लिए समहत हुए। सूट वर्णित संपत्ति मि. शशि कपिला द्वारा उनके व्यक्तिगत क्षमता में किरायेदारी पर देने के लिए जारी रहा जो वादी फर्म के भागीदारों में से एक है।"

(उपरोक्त भाग में उल्लिखित श्री शशि कपिला इस मामले में अपीलार्थी है।)

इस प्रकार अपीलार्थी धारा 53 ए के बल पर कोई दावा नहीं कर सकता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, यह मानते हुए भी कि समझौता अभी भी पक्षकारों के लिए बाध्यकारी है। विवाद का दूसरा अंग यह है कि जब खुद मकान मालिक ने अपने अधिकारों को दूसरों को हस्तांतरित करने के लिए सहमत हुए, इस तरह का रुख उनके वादे के लिए नकारात्मक है कि उसे वास्तव में अपने व्यवसाय के लिए इमारत की आवश्यकता है। पहली बार में तर्क उचित लग रहा था क्योंकि मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता जब मकान मालिक स्वयं भवन में अपने अधिकार को दूसरे को अंतरित करना चाहता है, तो उस पर संभवतः ग्रहण लग सकता है। जब मकान मालिक स्वयं भवन में अपने अधिकार किसी अन्य को अंतरित करना चाहता था। लेकिन जब हमने इस मामले पर गौर किया तो हमने पाया कि मकान मालिक की आवश्यकता की वास्तविकता इमारत को बेचने के लिए उनका पहले का झुकाव के बावजूद अप्रभावित बनी हुई है कारण यह स्पष्ट है कि हमने ऊपर बताया कि बेचने का समझौता 17.04.1986 पर निष्पादित किया गया था। इसमें यह निर्धारित किया गया है कि बिक्री विलेख इस तिथि से तीन महीने के अंदर

निष्पादित और विनियमित किया जाना चाहिए। यह स्वीकार किया गया कि उस समय के भीतर बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया गया था। मकान मालिक ने केवल 6 साल के बाद बेदखली के लिए याचिका दायर की। बेदखली की याचिका में उसने कहा कि वह मैसूर में रह रहा था तथा उसने अपना घर बंगलोर स्थानांतरित किया और वह एक अन्य अस्थायी आवास में रह रहा था जो इमारत किसी अन्य व्यक्ति की थी। उन्होंने आगे कहा कि वह विभिन्न कारणों से उक्त भवन में बने रहने के लिए असमर्थ हैं। यह विवादित नहीं है कि मकान मालिक अब किसी और की इमारत में रह रहा है।

एम/एस शिवा एंड कंपनी ने 1986 में संविदा के विशिष्ट एंव प्रदर्शन अनुपालन के लिए एक मुकदमा दायर किया था। उक्त मुकदमे का मकान मालिक ने जोरदार विरोध किया। किसी समय फर्म द्वारा उक्त मुकदमा वापस ले लिया गया था और बाद में 1989 में उसी फर्म ने दिनांकित 17.04.1986 के समझौते के विशिष्ट अनुपालन के लिए दूसरा मुकदमा दायर किया था।

17.04.2023, मकान मालिक ने भी सभी आधारों पर दूसरे मुकदमे का विरोध किया। उन्होंने यह अन्य बातों के साथ साथ यह भी माना की समझौते पर कार्यवाही नहीं की जा सकती। क्योंकि उन्होंने श्री यति कुमार ने धोखा दिया था। जिन्होंने फर्म का प्रतिनिधित्व किया था और यह कभी बताया नहीं गया कि अपीलार्थी उस फर्म का भागीदार है। यह संदेह से परे स्पष्ट था कि मकान मालिक ने दिनांकित 17.04.1986 समझौती की शर्तों के अनुपालन का पूरी तरह से विरोध करता था। उक्त विकास यह दिखाता है कि मकान मालिक को भवन पर कब्जा करने की आवश्यकता जो अपीलार्थी के बेदखली का वाद था वह 17.04.1986 के बहुत बाद उत्पन्न हुआ था। अतः उन्हें मात्र इस आधार पर अनुतोष मांगने से नहीं रोका जा सकता कि इसके 6 वर्ष पहले वह उस भवन को बेचना चाहते थे। इसलिए हम अपीलार्थी के इस तर्क से सहमत नहीं हो सकते हैं कि पूर्व उल्लिखित समझौते के आधार पर मकान मालिक पर मुकदमा नहीं किया जा सकता है।

अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील ने इस निर्णय पर भरोसा किया।

पी.वीरप्पा बनाम एम.ए. मोहम्मद अमानुल्ला (1996) 1 एस.सी.सी. 415 उनके इस तर्क का समर्थन कि समझौता मकान मालिक के इस वादे को बंद कर देगा कि उन्हें अपने स्वयं के उपयोग के लिए इमारत की आवश्यकता है। निर्णय में निम्नलिखित अंश यह दिखाने के लिए पर्याप्त हैं कि उक्त निर्णय का अपीलार्थी के लिए कोई उपयोग नहीं है।

"जब तक समझौता बना रहता है। यह विधिप्रदत्त कानून है कि पट्टेदार के किरायेदारी का अधिकार समझौते में वर्णित बड़े अधिकारों में सम्मिलित हो जायेगा। लेकिन दुर्भाग्य से समझौते में भी यह माना गया है कि अपीलार्थी को समझौते की तारीख तक किराये के वकाया का भुगतान करना था। दूसरे शब्दों में अपीलार्थी ने समझौते की तारीख तक किरायेदार के रूप में अपने पहले से मौजूद अधिकारों के परिवर्तन को मान्यता दी। दूसरे शब्दों में अनुबंध की शर्तों के अनुपालन के अधीन उसके किरायेदारी अधिकार जारी रहें बशर्ते इसका अनुपालन नहीं किया गया है और समझौता समाप्त हो गया है। जिससे किरायेदार के रूप में अपीलार्थी के पहले से मौजूद अधिकार पुनर्जिवित हो गए हैं और अपीलार्थी और प्रतिवादी मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से बाध्य किया गया।"

हम अपीलार्थी की किसी भी दलील में कोई योग्यता नहीं पाते हैं और इसलिए हम अपील को खारिज करते हैं। हालांकि इमारत को खाली करने का समय आज से 6 महीने के लिए इस शर्त पर बढ़ाया जाएगा कि अपीलार्थी इस न्यायालय में 3 सप्ताह के भीतर एक शपथ पत्र के रूप में बिना शर्त वचन देने हुए कि वह इमारत को खाली कर देगा और आज से 6 माह की समाप्ति पर या उससे पहले मकान मालिक को उसमें कब्जा दे देगा। यदि उपरोक्त समय के भीतर उक्त शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया जाता है, तो अपीलार्थी खाली करने के लिए समय को बढ़ाने के लाभ को खो देगा। इस प्रकार याचिका का निस्तारण किया गया।

वी.एस.एस.

अपील निस्तारित।

प्रामाण पत्र

प्रमाणित किया जाता है कि माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद से प्राप्त पत्रांक संख्या-12792/SUVAS Cell/Allahabad Dated:- 22-08-23 के अनुपालन में पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार (सिविल पक्ष) दिनांकित नवंबर 8, 2001 शशि कपिला बनाम आर.पी. अश्विन का हिन्दी अनुवाद मेरे द्वारा किया गया है। जिसकी प्रति संलग्न की जा रही है।

दिनांक-10.10.2023

भवदीया,

(अवंतिका त्रिपाठी)

अपर सिविल जज (जू.डि.)

कक्ष सं0-32, शाहजहांपुर।