[2019] 1 एस. सी. आर. 548

डॉ. एच. के. शर्मा

वी.

श्री राम लाल

(सिविल अपील सं। 1237-1238 2019 का)

28 जनवरी, 2019

[अभय मनोहर सप्रे और दिनेश माहेश्वरी, जे. जे.]

उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए, किराए का विनियमन)

और बेदखली) अधिनियम, 1972:

एस. 21 (1) (ए) के तहत आवेदन-निष्कासन की मांग

प्रामाणिक आवश्यकता का आधार-किरायेदार/पट्टेदार द्वारा इस आधार पर चुनौती दी गई कि पट्टेदार-पट्टेदार/मकान मालिक-किरायेदार के संबंध का अस्तित्व समाप्त हो गया था क्योंकि पक्षों ने सूट हाउस की बिक्री/खरीद के लिए समझौता किया था-निर्धारित प्राधिकरण ने याचिका को खारिज कर दिया। किरायेदार/पट्टेदार-अपीलीय न्यायालय ने भी निर्धारित प्राधिकरण के दृष्टिकोण की पुष्टि की-लिखित याचिका में, उच्च न्यायालय ने निर्धारित प्राधिकरण और अपीलीय न्यायालय के आदेशों को दरकिनार कर दिया और अनुमति दी

निष्कासन के लिए आवेदन-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गयाः एस के अनुसार। 111 (ई) और (एफ) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम पट्टा का निर्धारण स्पष्ट या निहित समर्पण द्वारा किया जा सकता है बिक्री समझौते की शर्तें नहीं हैं

व्यक्त या निहित समर्पण का मामला बनाएँ-इसलिए, बिक्री समझौते के परिणामस्वरूप किरायेदारी की समाप्ति नहीं हुई और इसलिए आवेदन बनाए रखने योग्य था-प्रामाणिक आवश्यकता के संबंध में उच्च न्यायालय के निष्कर्ष, तथ्य का प्रश्न होने के कारण, किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882। 111 (ई) और (एफ)।

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने

पकड़नाः 1.1 अचल संपत्ति का पट्टा पट्टेदार और पट्टेदार के बीच एक अनुबंध है। उनके अधिकार नियंत्रित होते हैं - संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (टी. पी. अधिनियम) की धारा 105 से 117 को राज्य द्वारा अधिनियमित संबंधित राज्य किराया कानूनों के साथ पढ़ा जाता है। टी. पी. अधिनियम की धारा 111 पट्टा के निर्धारण से संबंधित है। खंड (ए) से खंड (एच) उन आधारों को निर्धारित करता है जिन पर अचल संपत्ति का पट्टा दिया जाता है।

संपत्ति का निर्धारण किया जा सकता है। खंड (ई) और (एफ) में प्रावधान है कि पट्टा एक स्पष्ट समर्पण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है; यदि पट्टेदार पट्टाधारक को पट्टा के तहत अपना ब्याज उनके बीच आपसी समझौते द्वारा देता है, जबकि खंड (एफ) में प्रावधान है कि पट्टा निहित समर्पण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है। [पारस 28,29 और 30] [554-जी-एच; 555-ए-बी]

किरायेदार की संपत्ति की बिक्री का समझौता, उस प्रभाव के लिए आवश्यक प्रावधान समझौते में एक विशिष्ट खंड प्रदान करके नहीं किया गया था। दूसरी ओर, में निर्धारित शर्तें समझौता टी. पी. अधिनियम की धारा 111 के खंड (एफ) के तहत खंड (ई) या निहित समर्पण के तहत व्यक्त समर्पण का मामला नहीं बनाता है। [पारस 33,34] [555-जी-एच; 556-ए-बी]

1.3 इस प्रकार, पक्षों के बीच विचाराधीन किरायेदारी के परिणामस्वरूप इसका निर्धारण नहीं हुआ जैसा कि धारा के तहत विचार किया गया था। 111 सूट हाउस की बिक्री के लिए पक्षों के बीच दिनांकित 13.05.1993 समझौते के निष्पादन के कारण TP अधिनियम। [पैरा 38] [557-सी]

1.4 प्रत्यर्थी (पट्टेदार) को उत्तर प्रदेश शहरी भवनों की धारा 21 (1) (ए) के तहत अपीलार्थी (पट्टेदार) के खिलाफ आवेदन दायर करने का अधिकार था।

और बेदखली) अधिनियम, 1972 और विचाराधीन किरायेदारी का निर्धारण करने के बाद वाद गृह से अपीलार्थी को बेदखल करने की मांग करना। [पैरा

39] [557 - डी]

शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम नागप्पा शंकरप्पा मालागे और अन्य। (1976) 3 एससीसी 660:

[1976] 3 एससीआर 789-पर निर्भर।

आर. कांतिमथी और अन्न। वी. बीट्रिस जेवियर (श्रीमती) (2009) 9 एस. सी. सी. 339 प्रतिष्ठित।

2. यह प्रश्न कि क्या प्रत्यर्थी ने अपने निवास और अपने परिवार के सदस्यों के लिए अपनी वास्तविक आवश्यकता का मामला बनाया है, जैसा कि किराया अधिनियम के तहत विचार किया गया है, तथ्य का प्रश्न है, इस प्रश्न पर उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष [2019] 1 एस. सी. आर.

वर्तमान अपील में किसी भी हस्तक्षेप का आह्वान नहीं करता है। यह इस न्यायालय के लिए बाध्यकारी है। अन्यथा भी, इस कारण से निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने का कोई अच्छा आधार नहीं है कि प्रतिवादी

मकान मालिक और सेवानिवृत्त व्यक्ति को अपने परिवार के साथ अपने घर में रहने का पूरा अधिकार है। इसलिए, इस मुद्दे पर उच्च न्यायालय के निष्कर्ष में कोई विकृति नहीं है। [पैरा 41] [557-एफ-जी]

मामला कानून संदर्भ

(2000) 9 एस. सी. सी. 339

प्रतिष्ठित

पै

रा 18

[1976] 3 एससीआर 789

उस पर भरोसा करें

पै

रा 31

सिविल अपील

न्यायनिर्णयः सिविल अपील

नं. 1237-1238 2019 से।

03.10.2017 और 17.07.2017 दिनांकित निर्णय और आदेश से

2016 की रिट याचिका (एम. एस.) No.396 में और 2016 की रिट याचिका (एम. एस.) No.396 में क्रमशः 2017 के रिकॉल आवेदन No.871 में नैनीताल में उत्तराखंड उच्च न्यायालय का।

जितेंद्र मोहन शर्मा, वरिष्ठ अधिवक्ता। , अजीत शर्मा, प्रांशु कौशल,

आशुतोष सेंगर, संचित गर्ग, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

नरेंद्र हुड्डा, वरिष्ठ अधिवक्ता। , डॉ. मोनिका गुसैन, हरिओम यदुवंशी,

अधिवक्ता। उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

अभय मनोहर सप्रे, जे. 1. छुट्टी दे दी गई।

2. ये अपीलें अंतिम निर्णय और आदेशों के खिलाफ निर्देशित की जाती हैं।

डब्ल्यू. पी. में 2017 के रिकॉल एप्लीकेशन No.871 में दिनांक 03.10.2017 2016 का (एमएस) No.396 और डब्ल्यू. पी. में दिनांकित 17.07.2017। 2016 का (एमएस) No.396 नैनीताल में उत्तराखंड उच्च न्यायालय द्वारा पारित किया गया।

3. इनमें शामिल संक्षिप्त विवाद की सराहना करने के लिए

अपील, कुछ प्रासंगिक तथ्यों का उल्लेख करने की आवश्यकता है।

4. अपीलार्थी "विरोधी पक्ष" है जबकि प्रत्यर्थी

मूल आवेदन में "आवेदक" है जिससे ये अपीलें उत्पन्न होती हैं।

5. प्रत्यर्थी (आवेदक) चार कमरे, एक रसोईघर, दो बरामदे और दो दीर्घाओं वाले घर, कोर्ट रोड, नरदेव शास्त्री रोड, देहरादून का मालिक है। प्रत्यर्थी ने इस घर का एक हिस्सा जिसमें तीन कमरे, एक रसोईघर, शौचालय, एक दुकान और दो बरामदे (इसके बाद "सूट हाउस" के रूप में संदर्भित) हैं, अपीलार्थी को उनके बीच किए गए किरायेदारी समझौते के अनुसार Rs.750/- के मासिक किराए पर दिया है।

6. 28.04.2008 पर, प्रत्यर्थी ने यू. पी. शहरी भवनों की धारा 21 (1) (ए) के तहत एक आवेदन दायर किया।

निष्कासन) अधिनियम, 1972 (इसके बाद "उत्तर प्रदेश अधिनियम" के रूप में संदर्भित) निर्धारित प्राधिकरण (सिविल जज) सीनियर डिवीजन, देहरादून के समक्ष अपीलार्थी (विरोधी पक्ष) के खिलाफ मुकदमा घर से उसे बेदखल करने की मांग करता है।

7. बेदखली की मांग प्रतिवादी की उसके निवास और उसके परिवार के सदस्यों की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर की गई थी। द.

प्रत्यर्थी ने आरोप लगाया कि वह सेवाओं से सेवानिवृत्त हो गए हैं और उनके पास कोई नहीं है

उसका अपना अन्य उपयुक्त घर जहाँ वह रह सकता है और इसलिए, उसके व्यक्तिगत निवास के साथ-साथ उसके परिवार के सदस्यों के निवास के लिए भी सूट हाउस की आवश्यकता होती है। 8. अपीलार्थी (विरोधी पक्ष) ने लिखित बयान दाखिल करके आवेदन का विरोध किया। प्रामाणिक आवश्यकता के आधार को नकारते हुए, यह

यह तर्क दिया गया था कि अपीलार्थी ने एक समझौता किया है

13.05.1993 सूट हाउस की खरीद के लिए प्रत्यर्थी के साथ और

इसके अनुसार उसने प्रत्यर्थी को बड़ी राशि का भुगतान भी किया है। यह तर्क दिया गया कि चूंकि पक्ष पहले ही सूट हाउस की बिक्री/खरीद का समझौता कर चुके हैं, इसलिए उनके बीच मकान मालिक/किरायेदार का संबंध समाप्त हो गया है और अब यह नहीं रह गया है और समाप्त हो गया है।

9. यह भी तर्क दिया गया कि सूट हाउस की खरीद के लिए पक्षों के बीच समझौते के निष्पादन के परिणामस्वरूप, अपीलार्थी अब किरायेदार के रूप में सूट हाउस के कब्जे में नहीं है, लेकिन अब प्रतिवादी के साथ हुए समझौते के आंशिक प्रदर्शन में सूट हाउस के खरीदार के रूप में उसके कब्जे में है।

10. दूसरे शब्दों में, यह तर्क दिया गया था कि पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध समाप्त हो गया है और अब वही है सूट हाउस के खरीदार और विक्रेता के नए रिश्ते में परिवर्तित हो गया। इसलिए, यह तर्क दिया गया कि [2019] 1 एस. सी. आर. द्वारा दायर आवेदन।

उत्तर प्रदेश अधिनियम की धारा 21 (1) (ए) के तहत प्रतिवादी अपीलार्थी के खिलाफ वाद गृह से उसकी बेदखली के लिए विचारणीय नहीं है और इसलिए, इसे इस छोटे से आधार पर खारिज किया जा सकता है।

सूट हाउस की बिक्री के लिए दिनांक 1 दिनांकित एक समझौते में, अपीलार्थी को प्रत्यर्थी को कोई मासिक किराया देने की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि उसके अनुसार मकान मालिक और किरायेदार का पक्षों के बीच संबंध समाप्त हो गया है। उन्होंने प्रत्यर्थी के खिलाफ और अपीलार्थी के पक्ष में वास्तविक आवश्यकता के मुद्दे पर भी निर्णय लिया। 12. प्रत्यर्थी ने व्यथित महसूस किया और अपीलीय न्यायालय के समक्ष अपील दायर की। दिनांक 19.12.2015 के आदेश द्वारा, अपीलीय न्यायालय

अपील को खारिज कर दिया और निर्धारित प्राधिकरण के आदेश की पुष्टि की। प्रत्यर्थी (आवेदक) ने व्यथित महसूस किया और भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की। नैनीताल में उत्तराखंड।

13. दिनांक 17.07.2017 के विवादित आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने रिट याचिका की अनुमति दी और अपीलीय न्यायालय के आदेश को रद्द कर दिया और

निर्धारित प्राधिकरण। अपीलार्थी ने व्यथित महसूस किया और वापस बुलाने का आवेदन दायर किया। उच्च न्यायालय ने दिनांक 03.10.2017 के आदेश द्वारा वापस बुलाने के आवेदन को खारिज कर दिया।

14. उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि सूट हाउस को बेचने के लिए केवल समझौते के परिणामस्वरूप मकान मालिक-किरायेदार के बीच संबंध समाप्त नहीं होगा।

अधिक तब जब शहर में उसका अपना कोई अन्य घर नहीं है और इसलिए, उसने अपने निवास के साथ-साथ अपने परिवार के सदस्यों के लिए भी वास्तविक आवश्यकता का मामला बनाया है। 15. यह उच्च न्यायालय के इन दो आदेशों के खिलाफ है, विपरीत पक्ष, यानी, किरायेदार ने इस न्यायालय में विशेष अनुमति के माध्यम से ये अपीलें दायर की हैं।

16. इसलिए, इन अपीलों में विचार के लिए जो छोटा सवाल उठता है, वह यह है कि क्या उच्च न्यायालय को अनुमति देने में उचित था

उत्तर प्रदेश अधिनियम की धारा 21 (1) (ए) के तहत दायर प्रतिवादी का आवेदन।

16 ए. श्री जितेंद्र मोहन शर्मा, अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील और श्री नरेंद्र हुड्डा, विद्वान वरिष्ठ वकील

उत्तरदाता।

अनिवार्य रूप से एक बिंदु का तर्क दिया। 18. आर. कांतिमथी और अन्न में बताए गए निर्णय पर भरोसा करना। बनाम बीट्रिस जेवियर (श्रीमती) [(2000) 9 एस. सी. सी. 339], विद्वान वकील ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी के खिलाफ प्रतिवादी द्वारा दायर आवेदन को अनुमति देने में गलती की।

19. यह उनका निवेदन था कि उनके द्वारा समर्थन में उठाया गया मुद्दा

20. विद्वान वकील ने अपनी दलील को विस्तार से बताते हुए कहा कि जिस क्षण मकान मालिक और किरायेदार किरायेदार के निर्वाह के दौरान किरायेदार की संपत्ति की बिक्री/खरीद का समझौता करते हैं और ऐसे समझौते के अनुसार किरायेदार किरायेदार के परिसर की बिक्री मूल्य के लिए मकान मालिक को आंशिक रूप से भुगतान करता है, मकान मालिक और किरायेदार समाप्त हो जाते हैं और उनका अस्तित्व समाप्त हो जाता है, यानी, इसके परिणामस्वरूप किरायेदारी समझौते को वास्तव में समाप्त कर दिया जाता है और इसके स्थान पर पक्षकारों के बीच एक नया संबंध अस्तित्व में आता है, अर्थात्, किरायेदार परिसर के खरीदार और विक्रेता का।

21. यह उनका निवेदन था कि यह इसी कारण से है, आवेदन

प्रत्यर्थी द्वारा किरायेदार परिसर के मकान मालिक के रूप में अपीलार्थी की बेदखली की मांग करने के लिए दायर किया गया क्योंकि मुकदमा घर से उसका किरायेदार पूरी तरह से था

उनके बीच मकान मालिक-किरायेदार के किसी भी मौजूदा संबंध के अभाव के लिए गलत धारणा और रखरखाव योग्य नहीं है। इसलिए, इसे निर्धारित प्राधिकरण और अपीलीय प्राधिकरण द्वारा सही ढंग से खारिज कर दिया गया था, लेकिन उच्च न्यायालय द्वारा विवादित आदेश द्वारा गलत तरीके से अनुमति दी गई थी।

19] 1 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

22. जवाब में, प्रत्यर्थी (आवेदक-मकान मालिक) के विद्वान वकील ने विवादित आदेश का समर्थन किया और तर्क दिया कि कोई मामला नहीं बनाया गया है विवादित आदेश में हस्तक्षेप करें।

23. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद और अवलोकन पर

मामले के अभिलेख में, हम इन अपीलों में कोई योग्यता नहीं पाते हैं।

24. इन अपीलों में विचार के लिए जो प्रश्न उत्पन्न होता है, वह यह है कि पट्टेदार और पट्टेदार कब बिक्री के लिए समझौता करते हैं / किराएदार परिसर की खरीद जहां पट्टेदार कुछ शर्तों पर विचार के लिए अपने पट्टेदार को किराएदार परिसर बेचने के लिए सहमत होता है, क्या इस तरह के समझौते में प्रवेश करने के परिणामस्वरूप, पट्टे पर दी गई संपत्ति के संबंध में पट्टेदार और पट्टेदार का न्यायिक संबंध आता है

और, यदि ऐसा है, तो क्या इसके परिणामस्वरूप पट्टे का निर्धारण होता है।

25. दूसरे शब्दों में, विचार के लिए जो प्रश्न उत्पन्न होता है वह यह है कि जब पट्टेदार पट्टे के निर्वाह के दौरान अपने पट्टेदार को किरायेदार की संपत्ति बेचने के लिए एक समझौता करता है, तो क्या इस तरह के समझौते के निष्पादन का वास्तविक परिणाम पट्टे का निर्धारण होगा और

पट्टे के संबंध में पट्टेदार और पट्टेदार का संबंध गंभीर होना।

26. हमारी सुविचारित राय में, उपरोक्त प्रश्न का निर्णय टी. पी. अधिनियम की धारा 111 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए। और पट्टा के लिए पक्षों का इरादा-क्या पक्ष किरायेदार परिसर के संबंध में इस तरह के समझौते के निष्पादन पर पट्टा को आत्मसमर्पण करने का इरादा रखते हैं या वे पट्टा को बनाए रखने का इरादा रखते हैं

इस तरह के समझौते के निष्पादन के बावजूद।

27. टी. पी. अधिनियम का अध्याय 5 अचल संपत्ति के पट्टों से संबंधित है। इस अध्याय में धारा 105 से धारा 117 तक शामिल हैं।

28. अचल संपत्ति का पट्टा पट्टेदार और पट्टेदार के बीच एक अनुबंध है। उनके अधिकार टी. पी. अधिनियम की धारा 105 से 117 द्वारा शासित होते हैं जिन्हें राज्य द्वारा अधिनियमित संबंधित राज्य किराया कानूनों के साथ पढ़ा जाता है। 29. टी. पी. अधिनियम की धारा 111 पट्टा के निर्धारण से संबंधित है। खंड (ए) से खंड (एच) उन आधारों को निर्धारित करता है जिनके आधार पर अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारित किया जा सकता है।

30. खंड (ई) और (एफ) जिनके साथ हम यहां संबंधित हैं, प्रदान करते हैं कि एक पट्टा एक स्पष्ट समर्पण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है; मामले में,

पट्टेदार पट्टाधारक के बीच पारस्परिक समझौते द्वारा पट्टाधारक को पट्टा के तहत अपना ब्याज देता है जबकि खंड (च) में प्रावधान है कि पट्टा निहित समर्पण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है।

31. शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी बनाम शाह मथुरादास मगनलाल एंड कंपनी के मामले में यह न्यायालय। नागप्पा शंकरप्पा मालागे और अन्य। , (1976) 3 एससीसी 660

टी. पी. अधिनियम की धारा 111 के खंड (ई) और (एफ) के दायरे पर विचार किया और पैरा 19 में निम्नलिखित सिद्धांत को नीचे दिया गया है।

" 19. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 के खंड (ई) और (एफ) के तहत समर्पण, अवधि का एक परिणाम है।

प्रतिवर्तन या पट्टेदार का ब्याज। यह एक के रूप में प्रभाव लेता है पट्टेदार की स्वीकृति पर आपसी सहमति से अनुबंध

पट्टेदार का कार्य। इसलिए पट्टेदार यह नहीं कर सकता कि -

समर्पण जब तक कि अवधि उस में निहित न हो; और

समर्पण उस व्यक्ति के लिए होना चाहिए जिसमें तत्काल

कानून के संचालन द्वारा समर्पण एक के निर्माण से होता है नया संबंध, या अधिकार का त्याग। पट्टेदार एक नया पट्टा स्वीकार करता है जो अपने आप में एक समर्पण है।

समर्पण पक्षों की सहमति से या ऐसे तथ्यों से भी निहित किया जा सकता है जैसे कि द्वारा अधिकार का त्याग

पट्टेदार और पट्टेदार द्वारा कब्जा लेना। अधिकार का त्याग एक निहित के रूप में कार्य करता है

समर्पण करें। कब्जा लेना चाहिए, नहीं

अनिवार्य रूप से एक भौतिक अधिग्रहण, लेकिन कुछ ऐसा जो एक आभासी अधिग्रहण के बराबर है। क्या ऐसा हुआ है

यह तथ्य का सवाल है।

32. यह उपरोक्त कानूनी सिद्धांत के आलोक में है, इस मामले में शामिल प्रश्न की जांच की जानी चाहिए।

33. दिनांक 13.05.1993 (अनुलग्नक पी. 1) के बिक्री समझौते के अवलोकन से पता चलता है कि हालांकि समझौते में 9 शर्तें शामिल हैं, लेकिन कोई भी शर्त विशिष्ट शब्दों में बहुत कम प्रदान नहीं करती है कि किरायेदारी का भाग्य क्या होगा। दूसरे शब्दों में, समझौते 13.05.1993 में निर्धारित शर्तों में से किसी को भी यह मानने के लिए नहीं माना जा सकता है कि पक्षकार

किरायेदारी के अधिकारों को सौंपने का इरादा।

34. इसके अलावा, पक्ष किरायेदार संपत्ति की बिक्री के समझौते में प्रवेश करने के बावजूद किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण करने का इरादा नहीं रखते थे। दूसरे शब्दों में, यदि पक्ष वास्तव में सूट हाउस को बेचने के लिए एक समझौता करते समय टीपी अधिनियम की धारा 111 के खंड (ई) या (एफ) में विचार किए गए अपने किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण करने का इरादा रखते हैं, तो उन्होंने एक विशिष्ट खंड प्रदान करके उस प्रभाव के लिए आवश्यक प्रावधान किया होगा।

समझौते में। हालांकि ऐसा नहीं किया गया। दूसरी ओर, हम पाते हैं

कि समझौते में निर्धारित शर्तें खंड (ई) के तहत व्यक्त समर्पण या खंड (एफ) के तहत निहित समर्पण का मामला नहीं बनाती हैं।

35. यही कारण है कि आर. कांतिमथी (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून इस मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है। और इसलिए, तथ्यों पर अलग किया जा सकता है। वास्तव में, यह नीचे उद्धृत उक्त निर्णय के पैरा 4 के केवल अवलोकन से स्पष्ट होगाः

" 4. जैसा कि ऊपर कहा गया है, विचार के लिए प्रश्न यह है कि क्या मकान मालिक के साथ बिक्री के समझौते के निष्पादन पर किरायेदार की स्थिति में परिवर्तन होता है। यह इस मामले में प्रासंगिक है

बिक्री समझौते की शर्तों की जांच करने के लिए पहले जंक्शन। बिक्री समझौते के प्रासंगिक भागों में दर्ज है कि

निम्नलिखितः

" मैं उपरोक्त श्रीमती बीट्रिस जेवियर इस बात से सहमत हूँ कि संपत्ति को बेचने, संप्रेषित करने और हस्तांतरित करने के लिए अपनी स्वतंत्र इच्छा

श्रीमती आर. कांतिमथी, श्री एस. रामास्वामी की पत्नी, 435

पारस्परिक रूप से सहमत बिक्री के लिए त्रिची रोड, कोयंबटूर

Rs.25,000/- का विचार।

मैं कोयंबटूर जा रहा हूँ और इसे निष्पादित करूँगा।

बिक्री विलेख और उसे प्रवेश के लिए प्रस्तुत करें और पंजीकरण प्राधिकरण के समक्ष पंजीकरण, स्वीकार करना और

रु. 5000 / - (पंजीकरण के समय केवल पाँच हजार रुपये) और बिक्री का लेन-देन पूरा करेगा और नष्ट की गई संपत्ति के रूप में हस्तांतरण पहले ही किया जा चुका है

अपने अधिकार में समर्पण कर दिया। " (मूल में जोर)

36. समझौते के इटैलिक में हाइलाइट किए गए शब्दों को उनके लॉर्डशिप्स द्वारा समझाया गया था कि समझौते में इन शब्दों को इटैलिक किया गया था।

यह स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि पक्षों ने वास्तव में अपने डी. आर. को आत्मसमर्पण करने का इरादा किया था।

बिक्री के समझौते के निष्पादन पर किरायेदारी के अधिकार और मकान मालिक और किरायेदार के उनके न्यायिक संबंध को समाप्त करते हैं।

37. जैसा कि ऊपर देखा गया है, यहाँ ऐसा नहीं है क्योंकि हमें दिनांकित समझौते में ऐसा कोई खंड या उसके समान कोई खंड नहीं मिलता है।

13.05.1993 और न ही हम पाते हैं कि समझौते में मौजूदा शर्तें किरायेदारी समझौते को आत्मसमर्पण करने के लिए पक्षों के इरादे को समझती हैं। या तो स्पष्ट रूप से या निहित रूप से।

39. इसलिए, प्रत्यर्थी (पट्टेदार) को यूपी अधिनियम की धारा 21 (1) (ए) के तहत अपीलकर्ता (पट्टेदार) के खिलाफ आवेदन दायर करने और विचाराधीन किरायेदारी का निर्धारण करने के बाद अपीलार्थी को वाद गृह से बेदखल करने का अधिकार दिया गया था। 40. अलग होने से पहले, हम यह स्पष्ट करते हैं कि हमने केवल इस प्रश्न का निर्णय करने के लिए दिनांकित 13.05.1993 समझौते की शर्तों की जांच की:

क्या समझौते के निष्पादन का परिणाम, किसी भी तरह से,

टी. पी. अधिनियम और यू. पी. अधिनियम के संदर्भ में वाद गृह के संबंध में पक्षों के बीच मौजूदा किरायेदारी अधिकारों का निर्धारण और उससे आगे नहीं।

41. अगले प्रश्न पर आते हुए कि क्या प्रत्यर्थी ने अपने निवास और अपने परिवार के सदस्यों के लिए अपनी वास्तविक आवश्यकता का मामला बनाया है, जैसा कि यूपी अधिनियम के तहत विचार किया गया है, यह कहने के लिए पर्याप्त है, यह तथ्य का प्रश्न होने के कारण, इस प्रश्न पर उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष इस अपील में किसी भी हस्तक्षेप का आह्वान नहीं करता है। यह इस पर बाध्यकारी है

अदालत। अन्यथा भी, हम इस निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने के लिए कोई अच्छा आधार नहीं पाते हैं क्योंकि प्रत्यर्थी एक मकान मालिक और एक सेवानिवृत्त व्यक्ति होने के नाते उसे अपने परिवार के साथ अपने घर में रहने का पूरा अधिकार है। इसलिए, इस मुद्दे पर उच्च न्यायालय के निष्कर्ष में कोई विकृति नहीं है।

42. पूर्वगामी चर्चा के आलोक में, हम उच्च न्यायालय द्वारा विवादित आदेश में दिए गए तर्क और निष्कर्ष से सहमत हैं। इसमें किसी भी तरह के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

43. इस प्रकार अपील विफल हो जाती हैं और तदनुसार खारिज कर दी जाती हैं।

44. हालाँकि, अपीलार्थी को खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है।

वाद गृह अपीलार्थी द्वारा इस आदेश की तारीख से दो सप्ताह के भीतर इस न्यायालय में सामान्य वचन प्रस्तुत करने और प्रत्यर्थी को अग्रिम रूप से भुगतान किए जाने वाले तीन महीने के किराए सहित अब तक के किराए के पूरे बकाया का भुगतान करने के अधीन है ताकि वह निम्नलिखित अवधि के लिए कब्जे में रह सकेः इस आदेश की तारीख से तीन महीने। किराया बकाया, जैसा कि निर्देश दिया गया है, अपीलार्थी द्वारा इस आदेश की तारीख से एक महीने के भीतर प्रतिवादी को भुगतान किया जाना चाहिए।

चिकाएं खारिज कर दी गईं।

कल्पना के. त्रिपाठी