

জন মাথাই আব্রাহাম

বনাম

সর্বশ্রী ব্রিটিশ ফিজিক্যাল ল্যাব ইন্ডিয়া লিমিটেড

অক্টোবর ৩০, ২০০১

[বিচারপতিদ্বয়, সৈয়দ শাহ মহম্মদ কাদরি এবং এস.এন. ফুকান]

কর্নাটক ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৬১ঃ

ধারা ২১ (১) (জ)--বিন্ডিং এর অবিভক্ত অংশ ধারণকারী জমির মালিক--প্রকৃত প্রয়োজনের ভিত্তিতে ভাড়াটিয়ার উচ্ছেদ চাওয়া--ভাড়া নিয়ন্ত্রকের উচ্ছেদের আদেশ--হাই কোর্ট ভাড়াটিয়ার পুনর্বিবেচনার অনুমতি দিয়ে বলেছে যে বিন্ডিংটি একটি বিশাল হওয়াই এক বাড়িওয়ালার দাবি যে তিনি প্রাপ্তনে তার পেশাদার ক্রিয়াকলাপ চালিয়ে যেতে পারবেন না তা প্রমাণিত হয়নি- আদেশ, একটি ভবনের একটি অংশ দখলে থাকা এবং সেখানে একটি ভগ্নাংশ অবিভক্ত অংশ ধারণ করলে ধারা ২১(১)(জ) এর বিধান চালু করতে কোন বাধা নেই--হাইকোর্টের আদেশ বাতিল করা হয়েছে এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রককে পুনরুদ্ধার করা হয়েছে।

দেওয়ানী আপীল এখতিয়ারঃ দেওয়ানী আপিল নং ১৯৯৯-এর ৫৯৯৭।

১৯৯৫ সালের এইচ.আর.আর.পি. নম্বর ১২৫৬-এ কর্ণটিক হাইকোর্টের ২২.২.৯৯ তারিখের রায় ও আদেশ থেকে।

আপিলকারীর পক্ষে, এম.এস. গণেশ, এস. মুরলীধর এবং এস. ভ্যালিনয়াগম।

এল. নাগেশ্বর রাও, পি.এস. সুধীর, জয়ন্ত মুঠ রাজ, কে.কে. জন অ্যান্ড কোং উত্তরদাতার জন্য।

আদালতের নিম্নলিখিত আদেশটি প্রদান করা হয়েছিলঃ

এই আপিলটি ২২ ফেব্রুয়ারি, ১৯৯৯-এ ১৯৯৫ সালের এইচ.আর.আর.পি. নম্বর ১২৫৬-এ ব্যাঙ্গালোরে কর্ণটিকের হাইকোর্টের আদেশের বৈধতাকে চ্যালেঞ্জের আওতায় নিয়ে আসে, উত্তরদাতার দ্বারা দায়ের করা সংশোধনের অনুমতি দেওয়া (উত্তরদাতা ১ থেকে ৩ জন একই কোম্পানির অবতার এবং 'উত্তরদাতা' হিসাবে উল্লেখ করা হয়) এবং আপিলকারীর দায়ের করা উচ্ছেদের আবেদন খারিজ করে দেওয়া।

আপীলকারী হল নম্বর ১২/১, প্রিমরোজ রোড, ব্যাঙ্গালোর (সংক্ষেপে, 'প্রাপ্তন') যে প্রাপ্তনের বাড়িওয়ালার, যার উত্তরদাতা ১৮০০ টাকা মাসিক ভাড়া ভাড়াটিয়া নয়।

আপীলকারী দুটি কারণে বিবাদীকে উচ্ছেদ করার জন্য উচ্ছেদের আবেদন দাখিল করেছিলেন, কিন্তু কর্ণটিক ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৬১ (সংক্ষেপে 'অ্যাক্ট') এর ধারা ২১(১)(জ) এর অধীনে শুধুমাত্র একটি ভিত্তিই টিকে আছে-তিনি যুক্তিসঙ্গতভাবে এবং প্রকৃতপক্ষে তার ব্যক্তিগত পেশার জন্য বাসস্থানের প্রয়োজন হয়, বসবাসের পাশাপাশি পেশাগত প্রয়োজনীয়তার জন্য।

বিবাদী আপীলকারীর ব্যক্তিগত প্রয়োজন অস্বীকার করে পিটিশনে প্রতিদ্বন্দ্বিতা করেন এবং আবেদন করেন যে আপীলকারীর দখলে থাকা বাড়িটি একটি বড় বাড়ি হওয়ায় তার বাসস্থান এবং তার পেশাগত কার্যক্রমের জন্য পর্যাপ্ত থাকার ব্যবস্থা রয়েছে।

রেকর্ডে রাখা প্রমাণ বিবেচনা করে, বিজ্ঞ রেন্ট কন্ট্রোলার খুঁজে পান যে ধারা ২ (১) (জ)-এর অধীনে একটি মামলা করা হয়েছিল এবং ১৯৯৫ সালের ৫ জুলাই উত্তরদাতাকে উচ্ছেদের আদেশ দেওয়া হয়েছিল। বিজ্ঞ ভাড়া নিয়ন্ত্রকের উক্ত আদেশে ক্ষুব্ধ হয়ে, প্রতিবাদী উচ্চ আদালতে পুনর্বিবেচনা দায়ের করেন যা বিতর্কিত আদেশ দ্বারা অনুমোদিত হয়েছিল। এটি সেই আদেশের বিরুদ্ধে যে আপিলকারী আমাদের সামনে বিশেষ অনুমতির মাধ্যমে আপিল করছেন।

আপীলকারীর পক্ষে বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী গণেশ যুক্তি দেখিয়েছেন যে আপিলকারী তার বাবার জীবদশায় উত্তরদাতাকে উচ্ছেদের জন্য কার্যক্রম শুরু করেছিলেন এবং তার সৎ মায়ের সাথে মেলামেশা করা তার পক্ষে অসম্ভব হয়ে পড়েছিল; যথার্থ প্রয়োজনীয়তার ভিত্তি প্রতিষ্ঠিত হয়েছিল এবং বিচার আদালত এটিকে কার্যকর করেছিল কিন্তু উচ্চ আদালত বিচার আদালতের রেকর্ড করা তথ্যের ফলাফলকে উল্টে দিয়েছিল যা আইনে টেকসই নয়।

উত্তরদাতার বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী নাগেশ্বর রাও যুক্তি দেখান যে, তাঁর পিতার মৃত্যুর পর আপীলকারীর দখলে থাকা বাড়িটি ব্যক্তিগত ও পেশাগত উভয় প্রয়োজনের জন্য তাঁর কাছে উপলব্ধ এবং তাই, এটি বলা যায় না যে তিনি যুক্তিসঙ্গতভাবে এবং সৎভাবে তাঁর ব্যক্তিগত পেশার জন্য প্রাপ্তি প্রয়োজন। যেহেতু ভাড়া নিয়ন্ত্রক তথ্যগুলি সঠিকভাবে উপলব্ধি করেননি, তাই হাইকোর্ট তার সামনে রাখা উপাদানগুলির যথাযথ বিবেচনার ভিত্তিতে এই দৃষ্টিভঙ্গি নিয়ে ফলাফলগুলি বিপরীত করে যে প্রয়োজনটি যথার্থ ছিল না এবং সংবিধানের ১৩৬ অনুচ্ছেদের অধীনে এই আদালত এই ফলাফলগুলিকে বিঘ্নিত করবে না।

বিবেচনার জন্য যে একমাত্র প্রশ্নটি উত্থাপিত হয় তা হলঃ আপিলকারী আইনের ২১ ধারার উপ-ধারা (১) এর প্রকরণ (জ) এর অধীনে উত্তরদাতাকে উচ্ছেদের নিশ্চয়তা দেওয়ার জন্য প্রাসাদের যথাযথ ও যথার্থ প্রয়োজনীয়তা প্রমাণ করেছেন কিনা।

ঘটনাগুলি বিতর্কিত নয়। প্রশ্নযুক্ত প্রাপ্তি আপিলকারীর অন্তর্গত এবং তিনি ১৯৭৬ সালের কোনও এক সময় ১৩০০ টাকার মাসিক ভাড়ায় উত্তরদাতাকে এটি ছেড়ে দিয়েছিলেন যা পরবর্তীকালে প্রতি মাসে বাড়িয়ে ১৮০০ টাকা করা হয়েছিল।

আপীলকারী, প্রতিদিনের বিরোধের কারণে তার বাবা এবং সৎ মায়ের সাথে চলাফেরা করা কঠিন বলে মনে করে, আইনের ধারা ২১ (১)(জ) এর অধীনে ভাড়া নিয়ন্ত্রকের এখতিয়ারে বিবাদীকে উচ্ছেদ করার জন্য আবেদন করেছিলেন। বিচার আদালত সাক্ষ্যের প্রশংসা করে দেখেছে যে বিবাদীর প্রয়োজনীয়তা প্রতিষ্ঠিত হয়েছিল। তবে আপিলকারীর বাবার যে ভবনে তিনি বর্তমানে বসবাস করছেন, সেটি একটি বিশাল ভবন, সৎ ভাই-বোনেরা বিদেশে অবস্থান করছেন, এই তথ্যটি রিভিশনে হাইকোর্ট নোট করেছেন; সৎ মা উত্তরদাতাকে জায়গা খালি করার দাবি করেননি। সেই ভিত্তিতে, এটি এই সিদ্ধান্তে পৌঁছেছিল যে আপিলকারীর দাবি যে তিনি বর্তমানে যে প্রাঙ্গনে বসবাস করছেন সেখানে তিনি তার পেশাদার কার্যকলাপ চালিয়ে যেতে পারবেন না, তা প্রমাণিত হয়নি। আমরা হাইকোর্টের সিদ্ধান্তের সাথে একমত হতে পারি না। উত্তরদাতার দ্বারা গঠিত মামলাটি হল যে আপিলকারীর বাবার মৃত্যুর পরে, তিনি প্রাঙ্গনের সোয়ি মালিক হন এবং তাই তাঁর বাসস্থানের পাশাপাশি পেশাদার প্রয়োজনীয়তা উভয়ের জন্য পর্যাপ্ত বাসস্থান উপলব্ধ ছিল কারণ প্রাঙ্গনের এই প্রয়োজনীয়তা বাস্তব এবং সৎ নয়। আবেদনকারী এটি স্বীকার করেননি। এমন কিছু নথিভুক্ত করা হয়নি যা দেখায় যে আপিলকারী সেই বাড়ির একমাত্র মালিক হয়ে গেছেন যেখানে তিনি এবং তাঁর সৎ মা বসবাস করছেন। সর্বোপরি আপিলকারীর এতে অংশ থাকতে পারে। কেবলমাত্র যেহেতু আপিলকারী বিশাল বিল্ডিংয়ের একটি ঘরে বসবাস করছেন যা কেবল তাঁর নয়, তাই বলা যায় না যে তাঁর বাসস্থান এবং পেশাগত প্রয়োজনীয়তার জন্য প্রাঙ্গণটি দখল করার প্রয়োজনীয়তা যুক্তিসঙ্গত এবং সৎ নয়। আমাদের দৃষ্টিতে ভগ্নাংশ অবিভক্ত অংশ ধারণকারী একটি বিল্ডিংয়ের একটি অংশ দখল করা, আইনের ২ (১) (জ) ধারার বিধান আহ্বান করার জন্য কোনও বাধা নয়। বিষয়টির পরিপ্রেক্ষিতে, আমরা চ্যালেঞ্জের অধীনে আদেশটি বাতিল করে দিই এবং ৫ জুলাই, ১৯৯৫ তারিখের ১৯৮৯ সালের এইচ.আর.সি. নং ১০৫৪১-এ বিজ্ঞ ভাড়া নিয়ন্ত্রকের আদেশটি পুনরুদ্ধার করি।

উত্তরদাতার পক্ষে বিজ্ঞ কোর্সুলি প্রাঙ্গণটি খালি করার জন্য ছয় মাসের সময় চেয়েছেন। এই বিষয়টি বিবেচনা করে যে উত্তরদাতা ব্যবসায়িক বিষয় এবং ২৫ বছরেরও বেশি সময় ধরে প্রাঙ্গণটি দখল করে আছেন, আমরা ৩০শে এপ্রিল, ২০০২ পর্যন্ত সময় মঞ্জুর করা ন্যায়সঙ্গত এবং উপযুক্ত বলে মনে করি। উত্তরদাতা আজ থেকে চার সপ্তাহের মধ্যে স্বাভাবিক অঙ্গীকার দাখিল করবেন।

সেই অনুযায়ী খরচ সহ আপিল অনুমোদিত।

আর.পি.

আপিল অনুমোদিত।

## **DISCLAIMER**

The translated Judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

## **দাবিত্যাগ**

স্থানীয় ভাষায় অনুদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাষায় বোঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।