

কলকাতা হাইকোর্টে
(দেওয়ানি আপীল বিচারক্ষেত্র)
আপীল বিভাগ

বর্তমানঃ

মাননীয় বিচারপতি রাজশেখর মান্না

এবং

মাননীয় বিচারপতি সুপ্রতিম ভট্টাচার্য

২০০৮ সালের এফ. এ. নং ১৩৮

শ্রী গৌকরণ নাথ মিশ্র

বনাম

শ্রী গিরিধারীলাল জালান

আপিলকারীর পক্ষে

: শ্রী সৌরভ গুহঠাকুরতা

শ্রী প্রবীর কে. ব্যানার্জি

উত্তরদাতার

: শ্রী সায়ন্তন বসু

শ্রী এস. রাউট

শুনানি হয়েছিল

: ১১.০৮.২০২৩

রায় দেওয়া হয়েছে

: ১৮.১০.২০২৩

সুপ্রতিম ভট্টাচার্য, বিচারপতি :-

১. ১৯৯৯ সনের টাইটেল স্যুট নং ১০৮৬-এ ১৭.০২.২০০৭ ইং তারিখে নগর দেওয়ানী আদালতের ২য় বেঞ্চ, মাননীয় বিচারক কর্তৃক প্রদত্ত রায় ও

ডিক্রি দ্বারা সংক্ষুব্ধ ও অসন্তুষ্ট হয়ে আপীলকারী/বিবাদী কর্তৃক তাৎক্ষণিক আপীলটি অগ্রাধিকার দেওয়া হয়েছে।

২. পূর্বোক্ত রায়ের মাধ্যমে মাননীয় ট্রায়াল বিচারক প্রতিযোগিতার বিষয়ে আংশিকভাবে ডিক্রি পাস করতে পেরে খুশি হয়েছেন।

৩. ৩ নং, বিডন স্ট্রিট, পি. এস.-বার্টোল্লা, কলকাতা প্রাঙ্গণে সাধারণ স্নান এবং গোপনীয়তার পাশাপাশি নিচতলার একটি ডাবল রুম থেকে আপিলকারী/বিবাদীকে উচ্ছেদের জন্য আবেদন করেছেন।

৪. মাননীয় ট্রায়াল বিচারক আসামীকে উচ্ছেদ করে মামলা সম্পত্তির খাস দখল পুনরুদ্ধারের জন্য ডিক্রি পাস করেছেন এবং মামলা সম্পত্তির খাস দখল পুনরুদ্ধারের তারিখ পর্যন্ত বকেয়া লাইসেন্স ফি এবং উপরোক্ত লাভ হিসাবে প্রতি মাসে ২০০০ টাকা হারে ২৪০০ টাকা করে ডিক্রি পাস করেছেন।

৫. আপিলকারী/বিবাদীর পক্ষে তার যুক্তির সময় উপস্থিত মাননীয় কৌঁসুলি নিম্নলিখিত কথা বলেছেন:

i) ১৯৮৩ সালের জুলাই মাসে আবেদনকারীকে ৪০০/- টাকা মাসিক ভাড়া মামলা প্রাঙ্গণে ভাড়াটিয়া হিসাবে নিয়োগ করা হয়েছিল এবং পরবর্তীকালে উক্ত ভাড়া প্রতি মাসে ৬০০/- টাকা করা হয়েছিল।

ii) মাননীয় কৌঁসুলি আরও বলেছেন যে আবেদনকারীকে জুলাই থেকে ভাড়া পরিশোধের জন্য ভাড়া রসিদ দেওয়া হচ্ছে ১৯৮৬ সাল থেকে।

iii) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে আপিলকারী মোটেও লাইসেন্সধারী নন।

iv) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে ০১.০৫.১৯৯৬ তারিখের চুক্তিটি পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটে আইনের বিধান এড়াতে বলপ্রয়োগের মাধ্যমে প্রতারণামূলকভাবে করা হয়েছিল।

v) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে আপিলকারী ইংরেজি জানেন না এবং উক্ত চুক্তিটি আপিলকারীকে ব্যাখ্যা করা হয়নি।

vi) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে আপিলকারী ১৯৮৩ সাল থেকে ভাড়াটিয়া হিসাবে মামলা সম্পত্তিতে বসবাস করছেন।

vii) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে উত্তরদাতারা মামলা প্রাঙ্গণটি কেবলমাত্র আপিলকারীর পক্ষে ছেড়ে দিয়েছেন এবং উত্তরদাতাদের এর উপর কোনও নিয়ন্ত্রণ নেই।

viii) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে লাইসেন্সটি জমির কোনও সুদকে হ্রাস করে না যখন উদ্দেশ্যপ্রণোদিত চুক্তি আপিলকারীর পক্ষে মামলা সম্পত্তিতে সুদ তৈরি করে।

ix) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে আপিলকারী এবং উত্তরদাতার মধ্যে সম্পর্ক ভাড়াটিয়ার এবং বাড়িওয়ালার এবং লাইসেন্সধারী এবং লাইসেন্সদাতার নয়।

x) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছেন যে আপিলকারী ১৯৮৩ সাল থেকে কোনও ভাড়া প্রদান না করে মামলা সম্পত্তির দখলে রয়েছেন এবং উত্তরদাতারা পুরো সময়কালে উচ্ছেদের জন্য আপিলকারীর বিরুদ্ধে কোনও ব্যবস্থা নেননি।

xi) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেন যে, লাইসেন্সের ক্ষেত্রে লাইসেন্সদাতা শুধুমাত্র প্রাপ্তবয়স্কের একচেটিয়া দখল ছাড়াই অধিকার প্রদান করেন। তিনি আরও বলেন যে, তাৎক্ষণিক ক্ষেত্রে উত্তরদাতা নির্দিষ্ট ভাড়ার পরিবর্তে আবেদনকারীর পক্ষে মামলা প্রাপ্তবয়স্কের একচেটিয়া দখল দিয়েছেন, এইভাবে উত্তরদাতা এবং আবেদনকারীর মধ্যে ভাড়াটিয়া তৈরি করা হয়েছে।

xii) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে তিনি টেলিযোগাযোগ বিভাগ থেকে টেলিফোন সংযোগ পেয়েছেন যা প্রমাণ করে যে তিনি কোনও লাইসেন্সধারী নন, বরং মামলা সম্পত্তির উপর সুদ রয়েছে এমন একজন ভাড়াটিয়া।

xiii) মাননীয় কোঁসুলি নিম্নলিখিত রায়গুলির উপর নির্ভর করেছেন যা নিম্নরূপ রিপোর্ট করা হয়েছে:

a) এ. ই. আর ১৯৫৯ এসসি ১২৬২।

b) এ. ই. আর ১৯৬৮ এসসি ১৭৫।

c) (১৯৭৪) ১ এস. সি. সি ২০২।

d) ২০২৩ এস. সি. সি অনলাইন ক্যাল ৭৯৮।

উপরের তথ্যগুলির উপর নির্ভর করে বিতর্কিত রায়টি বাদ দিয়ে এল. ডি. কাউন্সেল এর জন্য অনুরোধ করেছেন।

৬. উত্তরদাতাদের পক্ষে উপস্থিত আইনজীবী জমা দিয়েছেন নিম্নলিখিত :

- (i) আপিলকারী/আসামীকে ০১.০৫.১৯৯৬ তারিখের একটি চুক্তির মাধ্যমে মামলা সম্পত্তির ক্ষেত্রে লাইসেন্সধারী হিসাবে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছিল।
- (ii) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে উক্ত চুক্তির ১ নং প্রকরন স্পষ্টভাবে বলা হয়েছে যে আবেদনকারী/বিবাদীর মামলা সম্পত্তিতে বৈদ্যুতিক মিটার বা টেলিফোন সংযোগ স্থাপনের কোনও অধিকার থাকবে না।
- (iii) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে উক্ত চুক্তি থেকে এটা স্পষ্ট যে আবেদনকারী/আসামীকে শুধুমাত্র সীমিত উদ্দেশ্যে সাময়িকভাবে মামলা সম্পত্তি ব্যবহার করার অনুমতি দেওয়া হয়েছিল এবং মেয়াদ ছিল মাত্র দুই বছরের জন্য।
- (iv) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে উক্ত চুক্তিতে 'লাইসেন্স' এবং 'লাইসেন্স ফি' অভিব্যক্তিটি উল্লেখ করা হয়েছে যা এও বোঝায় যে পক্ষগুলির মধ্যে সম্পর্ক লাইসেন্সদাতা এবং লাইসেন্সধারীর ছিল।
- (v) মাননীয় কোঁসুলি আরও বলেছিলেন যে 01.05.1996 তারিখের পক্ষগুলির মধ্যে চুক্তি থেকে, যা প্রদর্শিত হয়েছে, এটি স্পষ্ট যে সেখানে সুনির্দিষ্ট উল্লেখ রয়েছে কোন অবস্থাতেই চুক্তির অধীন দ্বিতীয় পক্ষকে প্রদত্ত লাইসেন্স প্রজাস্বত্ব হিসাবে মঞ্জুর করা হবে না এবং চুক্তির শর্তাবলীর কোন ব্যাখ্যার পর কোন প্রজাস্বত্ব অধিকার গঠন করা যাবে না।

(vi) মাননীয় কোঁসুলি তার যুক্তির সমর্থনে নিম্নলিখিত রায়গুলি উদ্ধৃত করেছেন:

- a. (২০১২) ১১ এস. সি. সি ৭১৩,
- b. এ. ই. আর ১৯৮১ পাটনা ১৪২,
- c. এ. ই. আর ১৯৬৯ কেরালা ৩৪,
- d. এ. ই. আর ১৯৮২ গুজ ২৬৬,
- e. (১৯৯৯) ৪ এস. সি. সি ৫৪৫

উপরোক্ত উপস্থাপনের উপর নির্ভর করে এলডি কাউন্সেল তাত্ক্ষণিক আপিল প্রত্যাখ্যানের জন্য প্রার্থনা করেছেন।

৭. পক্ষগুলির দ্বন্দ্ব থেকে এটি প্রকাশ পায় যে তাত্ক্ষণিক লিসার মূল বিষয় হল প্রতিদ্বন্দ্বী পক্ষগুলির মধ্যে সম্পর্কটি বাড়িওয়ানা-ভাড়াটিয়া বা লাইসেন্সদাতা-লাইসেন্সধারীর কিনা।

৮. ০১.০৫.১৯৯৬ তারিখের চুক্তিটি দেখার পরে এটি প্রকাশ পায় যে এটি বার বার নির্দিষ্টভাবে উল্লেখ করা হয়েছে যে লাইসেন্স দেওয়া হয়েছে এবং লাইসেন্সের পরিবর্তে লাইসেন্স ফি নেওয়া হয়েছে। উক্ত চুক্তিতে বিশেষভাবে উল্লেখ করা হয়েছে যে কোনও পরিস্থিতিতে উক্ত চুক্তিটি ভাড়াটিয়ার জন্য একটি চুক্তি হিসাবে বিবেচিত হবে।

৯. আপিলকারী/বিবাদী যদিও পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটিয়া আইনের অধীনে নিজেকে ভাড়াটিয়া হিসাবে দাবি করেছেন কিন্তু একটিও ভাড়া রসিদ আদালতে হাজির করা হয়নি এবং প্রমাণিত হয়নি।

১০. ইজারা এবং/অথবা ভাড়াটিয়া থেকে লাইসেন্সকে আলাদা করার আইনটি দ্ব্যর্থহীন। অ্যাসোসিয়েটেড হোটেলস অফ ইন্ডিয়া লিমিটেডের ভি. আর. এন. কাপুরে, এ. আই. আর ১৯৫৯ এস. সি ১২৬২ = ১৯৬০ (১) এস. সি. আর ৩৬৮-এ রিপোর্ট করা একটি বিখ্যাত রায়, মাননীয় শীর্ষ আদালত দ্ব্যর্থহীনভাবে বলেছিল যে এটি পক্ষগুলির অভিপ্রায় যা ভাড়াটিয়া তৈরি করা হয়েছে বা লাইসেন্স তৈরি করা হয়েছে কিনা তা নির্ধারণের ক্ষেত্রে নিয়ন্ত্রক ফ্যাক্টর হবে। অনুচ্ছেদ নং ২৬, ২৭, ২৮ এবং ২৯ জন বিচারপতি সুব্রা রাও বেঞ্চের পক্ষে বক্তব্য রাখছেন নিম্নরূপঃ

২৬. প্রথম প্রশ্নটি ১৯৪৯ সালের ১লা মে তারিখের নথির সঠিক গঠনের দিকে মোড় নেয়, যার অধীনে উত্তরদাতাকে উক্ত কক্ষগুলির দখলে রাখা হয়েছিল। যেহেতু যুক্তিটি উক্ত নথির শর্তাবলীর উপর পরিণত হয়, তাই এর প্রাসঙ্গিক অংশগুলি পড়া সুবিধাজনক হবে। নথিটি লাইসেন্সের দলিল হিসাবে বর্ণনা করা হয়েছে এবং পক্ষগুলিকে লাইসেন্সদাতা এবং লাইসেন্সধারী হিসাবে বর্ণনা করা হয়েছে। নথির প্রস্তাবনাটি এইভাবে চলেঃ

"যেখানে লাইসেন্সধারী তাদের গঠিত অ্যাটর্নির মাধ্যমে লাইসেন্সধারীকে নয়াদিল্লির হোটেল ইম্পেরিয়ালের লেডিস অ্যান্ড জেন্টস ক্লোক রুমে বরাদ্দ স্থান ব্যবহার ও দখলের অনুমতি দেওয়ার জন্য লাইসেন্সদাতার কাছে আবেদন করেছিলেন, নিম্নরূপ বিবেচনার জন্য এবং শর্তাবলীর ভিত্তিতে"

এর শর্তাবলী নিম্নরূপঃ

১. উক্ত চুক্তি অনুসারে, লাইসেন্সদাতা এতদ্বারা লাইসেন্সধারীকে ১ লা মে, ১৯৪৯ থেকে ৩০ শে এপ্রিল, ১৯৫০ পর্যন্ত হেয়ার ড্রেসারদের ব্যবসা চালিয়ে যাওয়ার জন্য উক্ত প্রাঙ্গণটি ব্যবহার এবং দখল করার জন্য লাইসেন্সধারী, অনুমতি এবং লাইসেন্স মঞ্জুর করে।

২. এই ধরনের ব্যবহার এবং পেশার খরচ বছরে ৯৬০০ টাকা হবে যা চারটি ত্রৈমাসিক কিস্তিতে প্রদেয় হবে ১. চুক্তি স্বাক্ষরের অব্যবহিত পরেই, ২য়টি ১৯৪৯ সালের ১লা আগস্ট, ৩য়টি ১৯৪৯ সালের ১লা নভেম্বর এবং ১৯৫০ সালের ১লা ফেব্রুয়ারি ৪ঠা তারিখ, লাইসেন্সধারী প্রাঙ্গণটি দখল করে ব্যবসা চালিয়ে যাবেন কি না।

৩. প্রথমত, লাইসেন্সদাতা শুধুমাত্র এক বছরের জন্য উক্ত প্রাপ্তগণটি ব্যবহার ও দখল করার জন্য লাইসেন্সধারীকে অনুমতি এবং লাইসেন্সের অনুমতি দেবেন।

৪. লাইসেন্সধারীর একই শর্তে লাইসেন্সদাতার বিকল্পে এক বছরের মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে লাইসেন্সের মেয়াদ আরও বাড়ানোর সুযোগ থাকবে তবে যে কোনও ক্ষেত্রে লাইসেন্সধারী এই ডিইডি কার্যকর হওয়ার তারিখ থেকে এক বছরের মেয়াদ শেষ হওয়ার কমপক্ষে তিন মাস আগে তাদের মেয়াদ বাড়ানোর ইচ্ছাকে অবহিত করবেন।

৫. লাইসেন্সি বর্তমানে লাগানো প্রাপ্তগণটি ব্যবহার করবে এবং সেটি ভালো অবস্থায় রাখবে। লাইসেন্সের বর্তমানে প্রাপ্তগণে যা রয়েছে তার চেয়ে বেশি কোনও ফিটিং বা ফিক্সচার সরবরাহ করবে না। লাইসেন্সিটির কাছে তাদের শক্তি এবং হালকা মিটার থাকবে এবং বৈদ্যুতিক খরচের জন্য অর্থ প্রদান করবে।

৬. যে লাইসেন্সধারী লাইসেন্সদাতার লিখিত পূর্ব সম্মতি ব্যতীত প্রাপ্তগণে কোনও পরিবর্তন করবেন না।

৭. যদি লাইসেন্সধারী সম্মত তারিখ থেকে এবং সম্মত পদ্ধতিতে লাইসেন্সদাতাকে সম্মত ফি প্রদান করতে ব্যর্থ হন, তবে লাইসেন্সদাতা কোনও নোটিশ ছাড়াই এবং কোনও ক্ষতিপূরণ প্রদান না করেই এই ডিইডি বাতিল করতে পারবেন এবং বকেয়া অর্থের উপর বার্ষিক ১২ শতাংশ সুদ নেওয়ার অধিকারী হবেন।

৮. যদি লাইসেন্সধারীকে তাদের নিয়ন্ত্রণের বাইরে থাকা কারণে দিল্লিতে তাদের ব্যবসা বন্ধ করতে বাধ্য করা হয়, তবে লাইসেন্সদাতা সম্মত হন যে অবশিষ্ট সময়ের মধ্যে লাইসেন্সদাতার সম্মতি ও অনুমোদন সাপেক্ষে যে কোনও ব্যক্তির কাছে লাইসেন্স হস্তান্তর করা হবে, এইভাবে প্রাপ্ত মাসিক চার্জ ৮০০ টাকার বেশি হবে না।

নথিটি নিঃসন্দেহে একটি লাইসেন্সের জন্য উপযুক্ত _ ফ্রেজোলজি ব্যবহার করে। তবে এটি চুক্তির উপাদান যা গুরুত্বপূর্ণ এবং ফর্ম নয়, অন্যথায় চতুর খসড়া দলগুলির আসল উদ্দেশ্যকে ছদ্মবেশ দিতে পারে।

২৭. এই নথির সারমর্ম কী? ১৯৪৯ সালের ১লা মে থেকে হোটেল ইম্পেরিয়ালের দুটি কক্ষ উত্তরদাতার দখলে রাখা হয়েছিল চুল-পরিচ্ছদ প্রস্তুতকারী হিসাবে তাঁর ব্যবসা চালিয়ে যাওয়ার উদ্দেশ্যে। নথির মেয়াদ প্রথমে এক বছরের জন্য ছিল, তবে এটি পুনর্নবীকরণ করা যেতে পারে। ব্যবহার এবং পেশার জন্য প্রদেয় পরিমাণ প্রতি বছর ৯৬০০ টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল, যা চারটি কিস্তিতে প্রদেয় ছিল। উত্তরদাতাকে প্রাপ্তগণটি ভালো অবস্থায় রাখতে হয়েছিল।

তাকে বিদ্যুৎ এবং বিদ্যুতের জন্য অর্থ প্রদান করতে হবে। আপিলকারীদের সম্মতি ছাড়া তাকে প্রাঙ্গনে পরিবর্তন করতে হবে না। যদি তিনি সম্মত পদ্ধতিতে নির্ধারিত পরিমাণ অর্থ প্রদান না করেন, তবে তাকে নোটিশ ছাড়াই সেখান থেকে উচ্ছেদ করা যেতে পারে, এবং সুদ সহ ক্ষতিপূরণ দিতেও তিনি দায়বদ্ধ হতে পারেন। তিনি আবেদনকারীদের সম্মতিতে নথিতে তার সুদ স্থানান্তর করতে পারেন। প্রতিবাদী প্রাঙ্গনে ব্যবসা করার সময় নির্ধারিত পরিমাণ অর্থ প্রদান করতে রাজি হন। সংক্ষেপে বলা হয়েছে, নথির অধীনে উত্তরদাতাকে তার ব্যক্তিগত ব্যবসা চালানোর জন্য দুটি কক্ষের দখল দেওয়া হয়েছিল এই শর্তে যে তিনি প্রাঙ্গনে তার ব্যবসা চালিয়েছিলেন কি না তা নির্বিশেষে আপিলকারীদের নির্দিষ্ট পরিমাণ অর্থ প্রদান করবেন।

২৮. ইজারা এবং লাইসেন্সের মধ্যে একটি উল্লেখযোগ্য পার্থক্য রয়েছে। সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১০৫ ধারায় স্থাবর সম্পত্তির ইজারা দেওয়ার সংজ্ঞা দেওয়া হয়েছে যে, প্রদত্ত বা প্রতিশ্রুত মূল্যের বিনিময়ে একটি নির্দিষ্ট সময়ের জন্য এই ধরনের সম্পত্তি উপভোগ করার অধিকার হস্তান্তর করা হয়। উক্ত আইনের ১০৮ ধারার অধীনে, ইজারা গ্রহীতা সম্পত্তির দখলে রাখার অধিকারী। তাই ইজারা হল জমির সুদের স্থানান্তর। হস্তান্তরিত সুদকে লিজহোল্ড সুদ বলা হয়। ইজারা গ্রহীতা ইজারা দেওয়ার সময় সম্পত্তি উপভোগ করার অধিকার নিয়ে অংশ নেয় এবং এর থেকে বোঝা যায় যে ইজারা গ্রহীতা ইজারা গ্রহীতাকে বাদ দেওয়ার অধিকার পায়। যেখানে ভারতীয় ইজমেন্ট আইনের ধারা ৫২ একটি লাইসেন্সকে এইভাবে সংজ্ঞায়িত করে:

"যেখানে একজন ব্যক্তি অন্য ব্যক্তিকে, বা নির্দিষ্ট সংখ্যক অন্য ব্যক্তিকে, অনুদানদাতার স্থাবর সম্পত্তিতে বা তার উপর এমন কিছু করার বা চালিয়ে যাওয়ার অধিকার প্রদান করে, যা এই ধরনের অধিকারের অভাবে বেআইনী হবে এবং এই ধরনের অধিকার সম্পত্তির স্বাচ্ছন্দ্য বা সুদ হিসাবে বিবেচিত হয় না, সেই অধিকারকে লাইসেন্স বলা হয়।"

পূর্বোক্ত ধারার অধীনে, যদি কোনও নথি একটি নির্দিষ্ট উপায়ে বা নির্দিষ্ট শর্তাবলীর অধীনে সম্পত্তিটি ব্যবহার করার অধিকার দেয়, যখন এটি মালিকের দখলে এবং নিয়ন্ত্রণে থাকে, তবে এটি একটি লাইসেন্স হবে। অতএব, আইনি দখলটি সম্পত্তির মালিকের কাছে অব্যাহত থাকে, তবে লাইসেন্সধারীকে একটি নির্দিষ্ট উদ্দেশ্যে প্রাঙ্গণটি ব্যবহার করার অনুমতি দেওয়া হয়। তবে অনুমতির জন্য, তার দখল বেআইনী হবে। এটি সম্পত্তির কোনও সম্পত্তি বা স্বার্থ তার পক্ষে তৈরি করে না। অতএব, দুটি ধারণার মধ্যে স্পষ্ট পার্থক্য রয়েছে। বিভাজন রেখাটি স্পষ্ট যদিও কখনও কখনও এটি খুব পাতলা বা এমনকি অস্পষ্ট হয়ে যায়।

এক সময় মনে করা হত যে একক্লুসিভ পরীক্ষা দখলটি ক্রটিহীন ছিল এবং যদি কোনও ব্যক্তিকে কোনও প্রাঙ্গনের একচেটিয়া দখল দেওয়া হয়, তবে এটি চূড়ান্তভাবে প্রতিষ্ঠিত করবে যে তিনি একজন ইজারা গ্রহীতা ছিলেন। তবে একটি পরিবর্তন হয়েছিল এবং বিচারিক মতামতের সাম্প্রতিক প্রবণতা যা এরিংটন বনাম এরিংটন [(১৯৫২) আই অল ইআর ১৪৯]-এ প্রতিফলিত হয়েছিল, যেখানে লর্ড ডেনিং এই বিষয়ে মামলা-আইন পর্যালোচনা করে তাঁর আলোচনার ফলাফলের সারসংক্ষেপ তুলে ধরেছেন পি ১৫৫ এ।

"এই সমস্ত মামলার ফলাফল হল যে, যদিও একজন ব্যক্তি যিনি একচেটিয়া দখলদারিত্বে থাকেন, প্রাথমিকভাবে, তাকে ভাড়াটিয়া হিসাবে বিবেচনা করা হয়, তবুও তাকে একটি ভাড়াটিয়া তৈরি করার কোনও অভিপ্রায়ের ক্ষেত্রে নেতিবাচক পরিস্থিতি হিসাবে ধরা হবে না।"

কোব বনাম লেন [(১৯৫২) আই অল ইআর ১১৯৯] মামলায় আপিল আদালত আবার আইনি অবস্থান বিবেচনা করে এবং বলে যে কোনও নথির চরিত্র নির্ধারণের জন্য পক্ষগুলির অভিপ্রায়ই ছিল আসল পরীক্ষা ১২০১ পৃষ্ঠায়, বিচারপতি সোমারভেল, এল. বলেন :

".. যে সমাধানটি পাওয়া গেছে বলে মনে হয়, যেমনটি কেউ আশা করবে, এটি অবশ্যই পক্ষগুলির অভিপ্রায়ের উপর নির্ভর করবে।"

বিচারপতি ডেনিং, এল. পৃ. ১২০২-এ একই প্রভাবের জন্য অনেক কিছু বলেছিলেনঃ

"এই সমস্ত ক্ষেত্রে প্রশ্নটি একটি উদ্দেশ্য ছিল : পরিস্থিতি এবং পক্ষগুলির আচরণ কি দেখায় যে কেবলমাত্র উদ্দেশ্য ছিল যে দখলকারীর ব্যক্তিগত বিশেষাধিকার থাকা উচিত এবং জমির কোনও স্বার্থ থাকা উচিত নয়?"

অতএব, নিম্নলিখিত প্রস্তাবগুলিও গ্রহণ করা যেতে পারে: (১) কোনও নথি লাইসেন্স বা ইজারা তৈরি করে কিনা তা নিশ্চিত করার জন্য, নথির উপাদানটি অবশ্যই ফর্মের চেয়ে অগ্রাধিকার দিতে হবে; (২) প্রকৃত পরীক্ষাটি পক্ষগুলির অভিপ্রায়-তারা ইজারা বা লাইসেন্স তৈরি করতে চেয়েছিল কিনা; (৩) যদি নথিটি সম্পত্তিতে সুদ তৈরি করে, তবে এটি একটি ইজারা; তবে, যদি এটি কেবল অন্য কাউকে সম্পত্তি ব্যবহার করার অনুমতি দেয়, যার বৈধ দখলটি মালিকের কাছে অব্যাহত থাকে, তবে এটি একটি লাইসেন্স; এবং (৪) নথির অধীনে যদি কোনও পক্ষ সম্পত্তির একচেটিয়া দখল পায়, প্রাথমিকভাবে, তাকে ভাড়াটিয়া হিসাবে বিবেচনা করা হয়; তবে পরিস্থিতি প্রতিষ্ঠিত হতে পারে যা একটি ইজারা তৈরি করার নেতিবাচক অভিপ্রায়। উক্ত পরীক্ষাগুলি দ্বারা বিচার করলে, নথিটি লাইসেন্সের একটি বলে ধরে রাখা সম্ভব নয়। অবশ্যই এটি উত্তরদাতাকে কক্ষগুলি ব্যবহার করার জন্য কেবল একটি খালি ব্যক্তিগত বিশেষাধিকার প্রদান করে না। এটি তাকে নিয়ন্ত্রণের দ্বারা অনিয়ন্ত্রিত এবং আপিলকারীদের নির্দেশ থেকে মুক্ত করে সেগুলির একচেটিয়া অধিকারে রাখে। চুক্তিগুলি সাধারণত সেগুলি হয় যা

একটি ইজারা চুক্তিতে পাওয়া গেছে বা অন্তর্ভুক্ত করা হবে বলে আশা করা হচ্ছে। নথির অধীনে তার সুদ হস্তান্তর করার জন্য উত্তরদাতার অধিকার, যদিও আপিলকারীদের সম্মতিতে, লাইসেন্সের যে কোনও তত্ত্বের জন্য ধ্বংসাত্মক। বর্তমান ক্ষেত্রে বা হোটেল পরিচালিত একটি ভবনে অবস্থিত কক্ষগুলি যে একক পরিস্থিতি হোল্ডিংয়ের চরিত্রের মধ্যে কোনও পার্থক্য করতে পারে না। পক্ষগুলির অভিপ্রায় স্পষ্টভাবে স্পষ্ট, এবং নথি-লেখকের চতুর বাক্যাংশবিদ্যা বা দক্ষতা খুব কমই আসল উদ্দেশ্যকে গোপন করে। অতএব, মনে রাখবেন যে নথির অধীনে দুটি কক্ষ উপভোগ করার অধিকার স্থানান্তর করা হয়েছিল এবং তাই এটি উত্তরদাতার পক্ষে একটি ভাড়াটিয়া তৈরি করেছিল।

২৯. পরবর্তী ভিত্তি আইনের ধারা ২-এর বিধানগুলির নির্মাণের উপর নির্ভর করে। ধারা ২ (খ) "প্রাঙ্গণ" শব্দটিকে সংজ্ঞায়িত করে এবং এর উপাদান অংশটি নিম্নরূপঃ

"প্রাঙ্গণ" "অর্থ এমন কোনও ভবন বা অংশ যা আলাদাভাবে ভাড়া দেওয়া হয়েছে বা করার উদ্দেশ্যে করা হয়েছে... তবে কোনও ধর্মশালা, হোটেল বা থাকার বাড়িতে কোনও ঘর অন্তর্ভুক্ত নয়।"

"একটি হোটেলে একটি ঘর" শব্দের নির্মাণ কী? প্রস্তাবনায় যেমন প্রকাশ করা হয়েছে আইনের উদ্দেশ্য হল "ভাড়া এবং উচ্ছেদ নিয়ন্ত্রণের ব্যবস্থা করা, এবং দিল্লি ও আজমের-মেরওয়ারা প্রদেশের কিছু এলাকায় সেগুলি খালি হয়ে যাওয়ার পরে প্রাঙ্গণ সরকারকে ইজারা দেওয়া।" অতএব, উক্ত রাজ্যগুলিতে প্রচলিত ভবনগুলির অত্যধিক ভাড়া নিয়ন্ত্রণের জন্য এই আইনটি পাস করা হয়েছিল। তবে ধারা ২ একটি হোটেলের একটি ঘরকে আইনের পরিচালনা থেকে অব্যাহতি দেয়। ছাড়ের কারণ হতে পারে শহরগুলিতে হোটেল পরিচালনায় উৎসাহিত করা, বা এটি অন্যান্য কারণে হতে পারে। আইনের উদ্দেশ্য যাই হোক না কেন, ছাড়ের সুযোগটি এমনভাবে বাড়ানো যাবে না যাতে আইনের কার্যকারিতা সীমাবদ্ধ করা যায়। আইন থেকে ছাড় কেবল হোটেলের একটি ঘরের ক্ষেত্রে। শব্দগুলির সংমিশ্রণটি ছাড়প্রাপ্ত ঘরের বৈশিষ্ট্যগুলি প্রকাশ করে। ঘরটি একটি হোটেলের অংশ। এটি তার চরিত্রকে ভাগ করে নেয় এবং এটি ছেড়ে দেওয়ার পরে এক হওয়া বন্ধ করে দেয় না। অতএব, "হোটেল" শব্দের অর্থ নির্ধারণ করা প্রয়োজন। "হোটেল" শব্দটি আইনে সংজ্ঞায়িত করা হয়নি। সাধারণ ভাষায় হোটেল বলতে এমন একটি জায়গা বোঝায় যেখানে কোনও মালিক ভ্রমণকারী বা অন্যান্য ব্যক্তিদের খাবার বা থাকার ব্যবস্থা বা উভয়ই সরবরাহ করে। কোনও ভবন হোটেল হিসাবে চালানো যাবে না যদি না লজার এবং বোর্ডারদের আরামদায়ক থাকার জন্য প্রয়োজনীয় পরিষেবাগুলি বজায় রাখা হয়। এইভাবে রক্ষণাবেক্ষণ করা পরিষেবাগুলি হোটেলের মান এবং এটি যে শ্রেণীর ব্যক্তিদের সরবরাহ করে তার উপর নির্ভর করে; তবে সুযোগ-সুবিধার অবশ্যই হোটেল ব্যবসার সাথে সম্পর্ক থাকতে হবে। গরম করার বিধান বা

আলো, গরম জলের সরবরাহ, স্যানিটারি ব্যবস্থা, ঘুমের সুবিধা এবং এই জাতীয় অন্যান্য কিছু সুযোগ-সুবিধা যা একটি হোটেল তার নির্বাচনী এলাকাগুলিকে প্রদান করে। তবে প্রতিটি সুযোগ-সুবিধা যতই দূরবর্তী এবং হোটেলের ব্যবসার সাথে সংযুক্ত না হোক না কেন হোটেলের পরিষেবা হিসাবে বর্ণনা করা যায় না। একটি হোটেলের ধারণাটি সংজ্ঞা দ্বারা এবং একটি হোটেলের একটি ঘর কী এবং একটি হোটেলের একটি ঘর কী নয় তার উদাহরণ দিয়ে আরও ভালভাবে স্পষ্ট করা যেতে পারে: (১) একজন এমন একটি বিল্ডিংয়ের মালিক যার একটি অংশে তিনি একটি হোটেল চালান কিন্তু বিল্ডিংয়ের অংশে বি-কে একটি ঘর ইজারা দেন যা হোটেল হিসাবে ব্যবহৃত হয় না; (২) এ পুরো বিল্ডিংয়ে একটি হোটেল চালায় কিন্তু হোটেল ব্যবসার সাথে সংযোগহীন উদ্দেশ্যে বি-কে একটি ঘর দেয়; (৩) এ পুরো বিল্ডিংয়ে একটি হোটেল চালায় এবং বি-কে তার ব্যবসা চালানোর জন্য একটি ঘর দেয়, যদিও ঘটনাচক্রে হোটেলের বাসিন্দারা তার সান্নিধ্যের কারণে এটির সুবিধা নেয়; (৪) একজন এই ধরনের বিল্ডিংয়ে একটি ঘরকে অন্য একটি শর্তের সাথে ছেড়ে দেয় যে তাকে কেবল বন্দীদের প্রয়োজন মেটাতে হবে; এবং (৫) হোটেলের একটি রুমের কমান্ডার একটি হোটেলের সমস্ত সুযোগ-সুবিধা এবং (৬) হোটেলের একটি রুমের আদেশ দিতে পারে। প্রথম দর্শনে, ঘরটি কখনই কোনও হোটেলের অংশ ছিল না, যদিও এটি কোনও হোটেলের বিল্ডিংয়ের অংশ ছিল। দ্বিতীয়টিতে, যদিও একটি ঘর একসময় হোটেলের অংশ ছিল, তবে এটি এক হতে থাকে না, কারণ এটি একটি হোটেলের উদ্দেশ্যে ভাড়া দেওয়া হয়েছিল। পঞ্চমটিতে, এটি একটি হোটেলের অংশ হিসাবে ভাড়া দেওয়া হয়, এবং তাই এটি অবশ্যই একটি হোটেলের একটি ঘর। চতুর্থটিতে, ঘরটি হোটেলের অংশ হিসাবে অব্যাহত থাকতে পারে কারণ এটি হোটেলের সাথে সংযুক্ত একটি সুযোগ-সুবিধা বা পরিষেবা প্রদানের জন্য ছেড়ে দেওয়া হয়। কিন্তু শব্দগুলির পরিধি তৃতীয় দৃষ্টান্ত পর্যন্ত প্রসারিত করার জন্য কোনও হোটেলের ঘর এবং অন্য কোনও বিল্ডিংয়ের ঘরের মধ্যে পার্থক্য মুছে ফেলার জন্য। যদি কোনও বিল্ডিংয়ের কোনও ঘর, যা কোনও হোটেল নয়, তবে কোনও হোটেলের কাছে অবস্থিত, কোনও ভাড়াটিয়ার কাছে চুল কাটার ব্যবসা চালিয়ে যাওয়ার পক্ষে যথেষ্ট হয়, তবে এটি আইনের কার্যকারিতা থেকে অব্যাহতিপ্রাপ্ত নয়। তবে আবেদনকারীদের যুক্তি গ্রহণ করা হবে, যদি কোনও বিল্ডিংয়ের অনুরূপ ঘর, যেখানে কোনও হোটেল অবস্থিত, একই উদ্দেশ্যে ভাড়া দেওয়া হয়, তবে তা ছাড় দেওয়া হবে। উভয় ক্ষেত্রেই, ভাড়াটিয়াকে ঘরের একচেটিয়া দখলে রাখা হয় এবং হোটেলের ক্রিয়াকলাপের কোনও উল্লেখ ছাড়াই তিনি তার ব্যবসা চালিয়ে যাওয়ার অধিকারী। এটা কি বলা যেতে পারে যে ভাড়াটিয়ার ব্যবসা এবং হোটেলের ব্যবসার মধ্যে কোনও যুক্তিসঙ্গত যোগসূত্র রয়েছে। একমাত্র জিনিস যা বলা যেতে পারে তা হল হোটেল বিল্ডিংয়ের কোনও লজার সেলুনে গিয়ে শেভ বা চুল কাটার জন্য পদক্ষেপ নিতে পারে। তাই, সে প্রতিবেশী বাড়ির সেলুনের ক্ষেত্রেও তা করতে পারে। ভাড়াটিয়া লজারকে কোনও অগ্রাধিকার দেওয়ার জন্য চুক্তির দ্বারা আবদ্ধ নয়। সে তার পালা নিতে পারে

অন্যরা, এবং যখন তাকে পরিবেশন করা হয়, তখন তাকে একজন লজার হিসাবে নয় বরং সাধারণ গ্রাহকদের মধ্যে একজন হিসাবে পরিবেশন করা হয়। আরও কী, নথির অধীনে ভাড়াটিয়া এমনকি চুল-পরিহিতার ব্যবসা চালিয়ে যেতেও বাধ্য নয়। তার একমাত্র দায়বদ্ধতা হল বাড়িওয়ালাকে নির্ধারিত পরিমাণ প্রদান করা। অতএব, আইনের উদ্দেশ্যে, ঘরটি হোটেলের অংশ হওয়া বন্ধ করে দেয় এবং উত্তরদাতার ব্যবসায়ের স্থান হয়ে যায়। যেহেতু প্রশ্নযুক্ত কক্ষগুলি কোনও হোটেলের অংশ হিসাবে বা হোটেলের উদ্দেশ্যে ছেড়ে দেওয়া হয়নি, তাই আমাকে অবশ্যই ধরে রাখতে হবে যে তারা আইনের ধারা ২-এর অর্থের মধ্যে কোনও হোটলে কক্ষ নয়।

১১. এরপর ডেল্টা ইন্টারন্যাশনাল লিমিটেডের (১৯৯৯) ৪ নং এস. সি. সি ৫৪৫ অনুচ্ছেদে ১৬, ১৭, ১৮ ও ১৯ অনুচ্ছেদে বলা হয়েছে, 'ভি. শ্যাম সুন্দর গনেরিতওয়ালার অ্যান্ড আনার'-এ অ্যাসোসিয়েটেড হোটেলস (সুপ্রা)-এ নির্ধারিত ইজারা থেকে পৃথক লাইসেন্সের আইনটির পুনরাবৃত্তি নিম্নরূপ করা হয়েছে :

১৬. সোহান লাল নারায়ণদাস বনাম লক্ষ্মীদাস রঘুনাথ গাদিত [(১৯৭১) ১ এস. সি. সি. ২৭৬, ২৭৯] মামলায় এই আদালতের সিদ্ধান্তের উপরও উত্তরদাতার আইনজীবী নির্ভর করেছিলেন, যেখানে আদালত নিম্নরূপ পর্যবেক্ষণ করেছে: (এস. সি. সি. পৃ., অনুচ্ছেদ ৬ & কিউ)

"৬. ইচ্ছাকৃতভাবে চুক্তির প্রকৃত প্রকৃতি আড়াল করার চেষ্টা করা হয়েছিল, বেশ কয়েকটি ধারায় আবৃত্তি করে যে চুক্তিটি ইজারা এবং লাইসেন্সের জন্য ছিল এবং এটি ভানের উপর জোর দিয়েছিল, এটিও আবৃত্তি করা হয়েছিল যে ভাড়াটিয়া বা উপ-ভাড়াটিয়া হিসাবে বিবাদীর কোনও অধিকার নেই।

[(১৯৯৭) ২ এস. সি. সি. ৭০৬]. একটি উপকরণের পক্ষগুলির অভিপ্রায় অবশ্যই আশেপাশের পরিস্থিতির আলোকে পরীক্ষা করা চুক্তির শর্তাবলী থেকে সংগ্রহ করা উচিত। পক্ষগুলির দেওয়া বিবরণ অভিপ্রায়ের প্রমাণ হতে পারে তবে সিদ্ধান্তমূলক নয়। একটি ইজারা তৈরির জন্য উপযুক্ত শব্দগুলির ব্যবহার কেবল একটি লাইসেন্স হিসাবে কাজ করার চুক্তিকে বাধা দেবে না। চুক্তিটি একটি ভাড়াটিয়া তৈরি করে না এমন একটি আবৃত্তিও সিদ্ধান্তমূলক নয়। প্রতিটি ক্ষেত্রে গুরুত্বপূর্ণ পরীক্ষা হল যে যন্ত্রটি তৈরি করার উদ্দেশ্যে তৈরি করা হয়েছে কি না,

সম্পত্তির সুদ চুক্তির বিষয়। যদি এটি প্রকৃতপক্ষে সম্পত্তিতে সুদ তৈরি করার উদ্দেশ্যে করা হয় তবে এটি একটি ইজারা, যদি তা না হয় তবে এটি একটি লাইসেন্স। চুক্তিটি একটি ইজারা বা লাইসেন্স তৈরি করে কিনা তা নির্ধারণের ক্ষেত্রে একচেটিয়া দখলের পরীক্ষা, যদিও সিদ্ধান্তমূলক নয়, তাৎপর্যপূর্ণ।

(জোর যোগ করা হয়েছে)

উপরোক্ত আলোচনা থেকে কী উদ্ভূত হয়ঃ

(১) নথিটি একটি লিজ বা লাইসেন্স তৈরি করে কিনা তা খুঁজে বের করার জন্য আসল পরীক্ষাটি হল "পক্ষগুলির অভিপ্রায়" খুঁজে বের করা; মনে রাখবেন যে যেখানে একচেটিয়া দখল দেওয়া হয়, সেখানে লিজ এবং লাইসেন্সের মধ্যে রেখাটি খুব পাতলা।

(২) দলগুলির অভিপ্রায় নথি থেকেই সংগ্রহ করতে হবে। মূলত, অভিপ্রায়টি নথিতে ব্যবহৃত অর্থ এবং শব্দগুলি থেকে সংগ্রহ করা হয় যেখানে এটি অভিযোগ করা হয় এবং প্রমাণ করা হয় যে নথিটি একটি ছদ্মবেশ। যদি দলগুলির মধ্যে চুক্তির প্রমাণকারী নথির শর্তাবলী স্পষ্ট না হয়, তবে পক্ষগুলির মধ্যে প্রকৃত সম্পর্ক নির্ধারণের জন্য পার্শ্ববর্তী পরিস্থিতি এবং দলগুলির আচরণও মনে রাখতে হবে।

(৩) লিখিত নথির অনুপস্থিতিতে এবং যখন কেউ একচেটিয়াভাবে তার দখলে থাকে এবং সে কীভাবে প্রবেশ করেছিল তার কোনও বিশেষ প্রমাণ না থাকে, তখন অন্যান্য প্রমাণ থেকে উদ্দেশ্যটি সংগ্রহ করা হয় যা রেকর্ডে উপলব্ধ হতে পারে এবং এই জাতীয় ক্ষেত্রে সম্পত্তির একচেটিয়া দখল এই সিদ্ধান্তে পৌঁছানোর জন্য সবচেয়ে প্রাসঙ্গিক পরিস্থিতি হবে যে পক্ষগুলির উদ্দেশ্য ছিল একটি ইজারা তৈরি করা।

(৪) লিখিত দলিলের পক্ষগুলির মধ্যে যদি বিরোধ দেখা দেয়, তবে উদ্দেশ্যটি সম্পূর্ণরূপে পড়া নথি থেকে সংগ্রহ করা হবে। কিন্তু যে ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালা অভিযোগ করেন যে ভাড়াটিয়া প্রাঙ্গণটি সাব-লেট করেছে এবং যেখানে ভাড়াটিয়া তার নিজের প্রতিরক্ষার সমর্থনে নিছক লাইসেন্সধারীর আবেদন স্থাপন করে এবং তার এবং অভিযুক্ত লাইসেন্সধারীর মধ্যে প্রবেশ করা একটি দলিলের উপর নির্ভর করে, সেই ক্ষেত্রে যে বাড়িওয়ালা দলিলটির পক্ষ নন, তিনি দলিল নির্মাণের ফলে যা উদ্ভূত হয় তার দ্বারা আবদ্ধ নন; ভাড়াটিয়া এবং সাব-ভাড়াটিয়া যৌথভাবে বাড়িওয়ালার বিরুদ্ধে একটি লাইসেন্সের আবেদন স্থাপন করতে পারেন যা একটি ছদ্মবেশ; এই ধরনের ক্ষেত্রে, মুখোশটি অপসারণ করা হবে বা পর্দাটি তুলে নেওয়া হবে এবং একটি স্ব-পরিবেশন সুবিধাজনকভাবে খসড়া করা উপকরণের সম্মুখভাগের আসল উদ্দেশ্য সমস্ত প্রাসঙ্গিক পরিস্থিতি থেকে সংগ্রহ করা হবে। একই অবস্থান হবে যেখানে মালিক

চত্বরের এবং চত্বরের অভাবী ব্যক্তি ভাড়া আইনের কার্যকারিতা এড়াতে এটিকে লাইসেন্স দলিল হিসাবে চিহ্নিত করে একটি দলিল কার্যকর করে।

(৫) প্রাথমিকভাবে, তৃতীয় ব্যক্তির পক্ষে বর্তমান ভাড়াটিয়া দ্বারা খোদাই করার বা অনুরূপ ভাড়াটিয়া তৈরি করার জন্য পর্যাপ্ত শিরোনাম বা সুদের অভাবে, যে ব্যক্তির কাছে দখল হস্তান্তর করা হয়েছে, তিনি দাবি করতে পারবেন না যে উপ-ভাড়াটিয়া তার পক্ষে তৈরি করা হয়েছিল; কারণ কোনও অধিকার নেই এমন কোনও ব্যক্তি কোনও ভাড়াটিয়া বা উপ-ভাড়াটিয়ার উপাধি প্রদান করতে পারবেন না। প্রাসঙ্গিক বিধানের অধীনে সুরক্ষিত কোনও ভাড়াটিয়া, যার প্রাপ্তনে উপ-ভাড়াটিয়া বা স্থানান্তর করার কোনও অধিকার নেই, তাকে কোনও ভাল শিরোনাম প্রদান করতে পারে না। তবে, এই বিষয়ে এই প্রশ্নটি শেষ পর্যন্ত নির্ধারণ করার প্রয়োজন নেই।

(৬) আরও ইজারা বা লাইসেন্স পক্ষগুলির মধ্যে চুক্তির বিষয়। সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২-এর ১০৭ নং ধারায় অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে বলা হয়েছে যে, হস্তান্তরযোগ্য সম্পত্তির ইজারা নিবন্ধিত দলিলের মাধ্যমে বা দখল সরবরাহের সাথে মৌখিক চুক্তির মাধ্যমে দেওয়া যেতে পারে; যদি এটি একটি নিবন্ধিত দলিল হয়, তবে এটি ইজারা গ্রহীতা এবং ইজারা গ্রহীতা উভয়ের দ্বারা কার্যকর করা হবে। পক্ষগুলির মধ্যে এই চুক্তিটি চুক্তিগত শর্তাবলী নির্মাণের জন্য সুনির্দিষ্ট নীতির উপর ব্যাখ্যা বা ব্যাখ্যা করতে হবে, অর্থাৎ, চুক্তি নির্মাণের উদ্দেশ্যে, পক্ষগুলির অভিপ্রায় হল তারা যে শব্দগুলি ব্যবহার করেছে তার অর্থ এবং সেই অর্থ থেকে স্বাধীন কোনও অভিপ্রায় থাকতে পারে না; যখন চুক্তির শর্তাবলী অস্পষ্ট বা দ্বৈত অভিপ্রায় থাকে, তখন যা বৈধ তা পছন্দ করা উচিত; এবং নির্মাণটি কেবলমাত্র তার যা করার অধিকার ছিল তা করার সাথে পুরোপুরি সামঞ্জস্যপূর্ণ যন্ত্রের উপর স্থাপন করা যেতে পারে।

১৭। পক্ষগুলির মধ্যে চুক্তি নির্মাণের জন্য এবং এই ধরনের নথির ব্যাখ্যার জন্য, শিক্ষিত সিনিয়র কাউন্সেল, শ্রী দেসাত যথাযথভাবে কিম লিউটিসনের দ্য ইন্টারপ্রিটেশন অফ কন্ট্রাক্টস, কিউসি-র কিছু অনুচ্ছেদের উপর নির্ভর করেছেন।

"১.০৩ চুক্তি নির্মাণের উদ্দেশ্যে, পক্ষগুলির অভিপ্রায় হল তারা যে শব্দগুলি ব্যবহার করেছে তার অর্থ। সেই অর্থ থেকে স্বাধীন কোনও অভিপ্রায় নেই।

৬.০৯ যেখানে একটি চুক্তির শব্দের দুটি অর্থ হতে পারে, যার মধ্যে একটি বৈধ এবং অন্যটি বেআইনি, সেখানে পূর্ববর্তী নির্মাণকে অগ্রাধিকার দেওয়া উচিত।

স্যার এডওয়ার্ড কোক [কো. লিট. ৪২এ] এই প্রস্তাবটি এভাবে প্রকাশ করেছেন:

'এটি একটি সাধারণ নিয়ম, যে কোনও দলিলের শব্দ, বা দলিলবিহীন পক্ষগুলির মধ্যে যে কোনও একটির দ্বৈত উদ্দেশ্য থাকতে পারে এবং একটি আইন ও অধিকারের পক্ষে দাঁড়ায় এবং অন্যটি

অন্যায় এবং আইনের বিরুদ্ধে, আইনের সাথে দাঁড়ানো অভিপ্রায় নেওয়া হবে।

আরও আধুনিক সময়ে এই বিবৃতিটি প্রিন্সি কাউন্সিল দ্বারা রজার বনাম কম্পটোয়ার ডি 'এসকম্পেল ডি প্যারিস [(১৮৬৯) এলআর ২ পিসি ৩৯৩:১৬ ইআর ৬১৮]-এ অনুমোদিত হয়েছিল যেখানে স্যার জোসেফ নেপিয়র বোর্ডের পরামর্শ প্রদান করে বলেছিলেন:

'যে শব্দগুলি ব্যবহার করে তার বিরুদ্ধে শব্দগুলিকে সবচেয়ে দৃঢ়ভাবে ব্যাখ্যা করা হবে এই নিয়মটি একটি উচ্চতর নিয়মকে স্থান দেয়; উচ্চতর কারণ এটির একটি নৈতিক উপাদান রয়েছে, যে নির্মাণটি এমন হবে না যে এটি একটি ভুল কাজ করবে।

একইভাবে, হাউস অফ লর্ডস ফাউসেট বনাম কার্পেন্টার [(১৮৩১) ২ ডাউ এবং সিএল ২৩২:৬ ইআর ৭১৫] মামলায় পরামর্শের আবেদন গ্রহণ করে যে আদালতঃ

'..... কোন দলিলের নকশা ও উদ্দেশ্য বিচার করিয়া অনুমান করিবে না যে, কার্য সম্পাদনকারী কোন পক্ষ যাহা করিতে চাহে এবং যাহা করিতে সে অন্যায় করিয়াছে, তাহা সম্পাদনকারী কোন পক্ষ তাহার সাধ্যের সহিত সামঞ্জস্যপূর্ণ হইতে পারে, যাহা করিবার অধিকার তাহার ছিল।

যাইহোক, নির্মাণের প্রশ্নটি কোনও এক দিকে বা অন্য দিকে ঝুঁকে আসা উচিত নয়। সুতরাং যদিও আইন বাণিজ্যের সীমাবদ্ধতার ক্ষেত্রে চুক্তির প্রতি ঝুঁকুটি করে, তবুও এই ধরনের চুক্তির কাছে এই ভিত্তিতে যাওয়া উচিত নয় যে এটি প্রাথমিকভাবে অবৈধ। 'আপনাকে চুক্তিটি ব্যাখ্যা করতে হবে, এবং তারপর দেখতে হবে যে এটি বৈধ কিনা।'

ইলাস্ট্রাসন

১. একটি বন্দ সমস্ত অফিস বরাদ্দ করার জন্য শর্তযুক্ত ছিল। এটি ধার্য করা হয়েছিল যে এটি সেই অফিসগুলির মধ্যে সীমাবদ্ধ হিসাবে বিবেচিত হওয়া উচিত যা এটি বরাদ্দ করা বৈধ ছিল। হ্যারিংটন বনাম ক্লোপ্রোগ [(১৭৮৫) ২ ব্রড এবং বি ৬৭৮ এনঃ ১২৯ ইআর ১১২৭]।

২. ইজারা দেওয়ার জন্য একটি চুক্তিতে বলা হয়েছে যে, যদি একটি নির্দিষ্ট তারিখের পরে বরাদ্দ করার লাইসেন্স বিলম্বিত হয়, তবে ক্রেতা বিক্রেতাকে ক্রয়ের মূল্য প্রদান করবে এবং বিক্রেতা 'শেষ না হওয়া পর্যন্ত ক্রেতাকে পেশায় প্রবেশের অনুমতি দেবে' এবং ক্রেতা ভাড়া এবং অন্যান্য ব্যয় প্রদান করবে। এটি ধার্য করা হয়েছিল যে 'অনুমতি' মানে 'আইনত অনুমতি', এবং ফলস্বরূপ চুক্তি লঙ্ঘন করে পেশায় প্রবেশের আওতা দেয় না। ক্যান্টর আর্ট সার্ভিসেস লিমিটেড বনাম কেনেথ বিবার ফটোগ্রাফি লিমিটেড। [(১৯৬৯) ১ ডাব্লুএলআর ১২২৬: (১৯৬৯) ৩ অল ইআর ৮৪৩, সিএ]

১৮. আমাদের দৃষ্টিতে, আপিলকারীর পক্ষে বিদ্বান পরামর্শদাতার জমা দেওয়া গ্রহণযোগ্য হওয়া প্রয়োজন কারণ উপরে বর্ণিত হিসাবে, কোথাও এই দাবি করা হয়নি যে পক্ষগুলির মধ্যে সম্পাদিত দলিলটি ভাড়া আইনের বিধানগুলির কঠোরতা এড়ানোর জন্য একটি ছদ্মবেশ এবং এটিও বলা হয়নি যে একটি ভুলো নথি কার্যকর করা হয়েছে,

অন্য কোনও উদ্দেশ্য অর্জন করার জন্য। এই পরিস্থিতিতে দলগুলির অভিপ্রায় নথিতে তাদের দ্বারা প্রদত্ত বিভিন্ন শব্দের প্রকাশ্য শব্দগুলি থেকে সংগ্রহ করা প্রয়োজন। এই উদ্দেশ্যে, নথির ১২ নং ধারাটি বিবেচনায় নিতে হবে এবং দলগুলি যা বলেছে তার যথাযথ গুরুত্ব দিতে হবে। এটি নিম্নরূপ সরবরাহ করে:

১২. এতদ্বারা পক্ষগুলির মধ্যে স্পষ্টভাবে একমত হয়ে ঘোষণা করা হয় যে, এই উপহারগুলি কোনওভাবেই ভাড়াটিয়া বা ইজারা হিসাবে বা পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটিয়া আইন বা তার কোনও পরিবর্তন বা সংশোধনীর আওতায় কোনও নথি হিসাবে বা এখানে পক্ষগুলির মধ্যে বাড়িওয়ালার এবং ভাড়াটিয়া হিসাবে কোনও সম্পর্ক প্রদান করার জন্য বিবেচনা করা হবে না।

১৯. নথির পূর্বেক্ত মেয়াদটি কোনও নিরক্ষর সাধারণ মানুষ বা দরিদ্র ব্যক্তির দ্বারা তার বাসস্থান বা ব্যবসার জন্য কোনও প্রাঙ্গণের প্রয়োজন নেই তবে দুটি সংস্থা দ্বারা কার্যকর করা হয় যেখানে এটি অনুমান করা যেতে পারে যে এটি সম্পূর্ণ বোঝার পরে উল্লেখ করা হয়েছে এবং অভিপ্রায়ের কোনও ভুল অনুমান এড়াতে। এতে বিশেষভাবে উল্লেখ করা হয়েছে যে কেবল একটি লাইসেন্স তৈরি করা হয়েছিল এবং ইজারা নয়। উক্ত ধারাটি ইতিবাচক ও নেতিবাচক আকারে রয়েছে যা সরবরাহ করে যে চুক্তিটি একটি লাইসেন্স ছিল এবং পক্ষগুলির দ্বারা কোনওভাবেই ইজারা হিসাবে বিবেচনা করা বা ব্যবহার করা বা লেনদেন করা বা কোনও সম্পর্ক প্রদান করা উচিত নয়। যখন পক্ষগুলি তাদের অধিকারগুলি সম্পূর্ণরূপে বুঝতে সক্ষম হয়, তখন স্পষ্টভাবে সম্মত হয় এবং ঘোষণা করে যে নথিটি কোনওভাবেই তাদের মধ্যে বাড়িওয়ালার এবং ভাড়াটিয়া হিসাবে কোনও সম্পর্ক তৈরি করা উচিত নয়, তখন তাদের সম্পর্ককে বাড়িওয়ালার এবং ভাড়াটিয়ার হিসাবে অনুমান করা বা অনুমান করা অগ্রহণযোগ্য হবে কারণ দলিলটিতে উল্লিখিত কিছু শব্দের দ্বিত উদ্দেশ্য থাকতে পারে। যেমন উপরে বলা হয়েছে, পক্ষগুলির অভিপ্রায় তারা যে শব্দগুলি ব্যবহার করেছে তার অর্থ এবং সেই অর্থ থেকে স্বাধীন কোনও অভিপ্রায় থাকতে পারে না। তাই হাইকোর্টের বিদ্বান একক বিচারক যথাযথভাবে রায় দিয়েছিলেন যে এই ধারাটি এটিকে ইজারা দলিল হিসাবে বিবেচনা করার ক্ষেত্রে তাঁর মুখের দিকে তাকায়।

১২. ধনঞ্জয় পল বনাম মোহন কেডিয়া মামলায় কলকাতা হাইকোর্টের একটি সমন্বিত বেঞ্চ ২০২৩ সালে এস. সি. সি অনলাইন ক্যাল ৭৯৮-এ রিপোর্ট করেছিল, আন্তঃসম্পর্কিতভাবে, রেকর্ডের অন্যান্য উপকরণ সহ প্রমাণের একটি তদন্তে দেখা গেছে যে পক্ষগুলির মধ্যে সম্পর্ক মামলা প্রাঙ্গণে একটি লাইসেন্স তৈরি করে এবং ভাড়াটে নয়।

১৩. নথিভুক্ত বিষয়বস্তু নিবিড়ভাবে পরীক্ষা করার পর এই আদালত (উপরে উল্লিখিত) আইন প্রয়োগ করলে, ১৯৯৬ সালের ১লা মে (প্রদর্শ-৩) তারিখের এই চুক্তিতে কোনও অভিপ্রায় প্রকাশ করা যায় না যে, পক্ষগুলি কোনও বাড়িওয়ালার ভাড়াটিয়ার সম্পর্কে নিজেদের আবদ্ধ করতে চায়, অন্যদিকে উক্ত চুক্তি (প্রদর্শ-৩) দ্ব্যর্থহীনভাবে এই অবস্থান প্রকাশ করে যে, মামলা প্রাপ্তিগে শুধুমাত্র একটি লাইসেন্স তৈরি করা হবে।

১৪. এই আদালতের সর্বোত্তম মনের কাছে অ্যাসোসিয়েটেড হোটেলগুলিতে (উপরে উল্লিখিত) প্রকাশিত আইনটি বর্তমান তথ্যের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে। এই সত্যের পাশাপাশি যে, উক্ত চুক্তির একটি সরল পাঠ (প্রদর্শ-৩) থেকে আসামীকে মামলা প্রাপ্তিগের জন্য কেবল একটি লাইসেন্স দেওয়া হয়েছিল, এই আদালত মাননীয় ট্রায়াল কোর্টকে তার অনুসন্ধান সঠিক বলে মনে করে যে বাদী ইচ্ছাকৃতভাবে প্রমাণ করতে ব্যর্থ হয়েছে যে ১৯৮৩ সালে মামলা প্রাপ্তিগের জন্য তাকে ভাড়াটিয়া দেওয়া হয়েছিল। এই আদালত তাই তার মনে স্পষ্ট যে বাদীদের দ্বারা আসামীর পক্ষে মামলা প্রাপ্তিগে কোনও সুদ মঞ্জুর না করা, বিবাদীর যুক্তি যে তিনি একজন ভাড়াটিয়া ছিলেন এবং নিছক লাইসেন্স নয় তা গ্রহণ করা যাবে না।

১৫. এই আদালতের অভিমত, বিজ্ঞ বিচার আদালত রেকর্ডে থাকা উপকরণগুলি সঠিকভাবে মূল্যায়ন করে এই সিদ্ধান্তে উপনীত হয়েছে যে মামলার প্রাপ্তিগে বিবাদীর মর্যাদা কেবল একজন লাইসেন্সধারীর। বিজ্ঞ বিচার আদালত সঠিকভাবে লক্ষ্য করেছে যে বিজ্ঞ বিচার আদালত তার যুক্তির সমর্থনে কোনও প্রমাণ উপস্থাপন করতে অক্ষম যে দাবি করা ভাড়াটিয়াটি ১৯৮৪ সালে তার পক্ষে মাসিক ৪০০/- টাকা ভাড়ায় তৈরি করা হয়েছিল। বিজ্ঞ বিচার আদালত ১৯৮৪ সাল থেকে ১৮ মে, ১৯৯৬ তারিখে লাইসেন্সের জন্য প্রকৃত চুক্তি তৈরি হওয়া পর্যন্ত সময়ের জন্য কোনও ভাড়া রশিদের প্রমাণ খুঁজে পায়নি (প্রদর্শ-৩)।

১৬. এই আদালতের আরও দৃষ্টিভঙ্গিতে, মাননীয় ট্রায়াল কোর্টও সঠিকভাবে লক্ষ্য করেছে যে বিবাদীর দ্বারা করা টাকাপয়সা অভিযোগ যে ১৮৮ মে, ১৯৯৬ (এক্সিবিট-৩) তারিখের লাইসেন্সের চুক্তিটি বলপ্রয়োগের ফল ছিল। মজার বিষয় হল, মাননীয় ট্রায়াল কোর্ট যেমন লক্ষ্য করেছে, বাদী বাদীদের বিরুদ্ধে অভিযোগ দায়ের করার জন্য পুলিশের কাছে যান নি। উপরন্তু, মাননীয় ট্রায়াল কোর্ট সঠিকভাবে প্রতিবাদীদের যুক্তিটি ভিত্তিহীন এবং প্রমাণ ছাড়াই খুঁজে পেয়েছে যে প্রতিবাদী দ্বারা অভিযুক্ত হওয়ার পর থেকে যে কোনও সময়ে, প্রতিবাদী ভাড়া রসিদ না দেওয়ার ভিত্তিতে বাদীদের বিরুদ্ধে পদক্ষেপ নেওয়ার জন্য ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে আবেদন করেছিলেন। মাননীয় ট্রায়াল কোর্টের সামনে উপস্থাপিত উপকরণগুলি থেকে এই আদালতের মনে, ভাড়াটিয়া বলে দাবি করা বিবাদীর পুরো মামলাটি সাজানো, বানোয়াট, বিভ্রান্তিকর, দুষ্টি এবং একটি প্রতারণা।

১৭. এই আদালত বিজ্ঞ বিচার আদালতের বিবেক প্রয়োগকে ত্রুটিহীন বলে মনে করে, কারণ ১৮ই মে, ১৯৯৬ তারিখের চুক্তি (প্রদর্শ-৩) বিবাদীর পক্ষে ইজারা বা ভাড়াটে প্রকৃতির কোনও স্বার্থ তৈরি করেনি। চুক্তিটি দুই বছরের জন্য সীমাবদ্ধ ছিল এবং দুই বছরের মেয়াদ শেষ হওয়ার পর, বিবাদীকে প্রাঙ্গণটি খালি করতে বাধ্য করা হয়েছিল, যদি তা না হয়, তাহলে বাদীর প্রাঙ্গণটি খালি করার অধিকার ছিল। বিবাদীকে কোনও পৃথক বিদ্যুৎ বা স্কুল ফি আনতেও নিষেধ করা হয়েছিল। এই আদালত টেলিফোন সংযোগের উপর নির্ভর করে বিবাদীর অবস্থানও খুঁজে পায়।

১৮. ১৭ই ফেব্রুয়ারী, ২০০৭ তারিখের রায় এবং ডিক্রি অনুসারে, মাননীয় ট্রায়াল কোর্ট বিবাদীর প্রতিরক্ষাটিকে বিস্ময়কর বলে মনে করেছে কারণ ভাড়া প্রাপ্তির মতো গুরুত্বপূর্ণ প্রমাণ তার সমর্থনে তার দ্বারা উপস্থাপন করা যায়নি। এই আদালত এটিকে অযৌক্তিক বলে মনে করে যে কোনও সম্ভাব্য প্রতিরক্ষা ব্যতীত, বাদী ১৮ই মে, ১৯৯৮-এ তার লাইসেন্সের মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে ২৫ বছরেরও বেশি সময় ধরে প্রাঙ্গনে থাকতে পেরেছেন।

১৯. পূর্ববর্তী আলোচনার প্রেক্ষাপটে এই আপিল অবশ্যই ব্যর্থ হতে হবে।

২০. তাই এই আদালত ১৯৯৯ সালের ১০৮৬ নং মালিকানা মামলায় কলকাতার সিটি সিভিল কোর্টের লার্নড সেকেন্ড বেঞ্চ কর্তৃক গৃহীত রায় এবং ডিক্রিটিতে হস্তক্ষেপ করার কোনও কারণ খুঁজে পায় না, যা নিশ্চিত করা হয়েছে।

২১. ২০০৮ সালের এফ. এ. ১৩৮ এবং এর সাথে সংযুক্ত আবেদনগুলি খারিজ করে দেওয়া হয়েছে।

২২. নিম্ন আদালতের রেকর্ডগুলি, যদি ডাকা হয় তবে অবিলম্বে মাননীয় ট্রায়াল কোর্টে ফেরত দেওয়া হোক।

২৩. পদক্ষেপ নেওয়ার জন্য রেজিস্ট্রি।

২৪. পক্ষগণ আদালতের অফিসিয়াল ওয়েবসাইটে দেওয়া রায় এবং আদেশের সার্ভার কপির ভিত্তিতে কাজ করার অধিকারী হবে।

২৫. এই রায়ের জরুরী জেরক্স প্রত্যয়িত অনুলিপি, যদি আবেদন করা হয় এর জন্য, প্রয়োজনীয় আনুষ্ঠানিকতা মেনে চলার পরে পক্ষগুলিকে দেওয়া হবে।

আমি একমত।

(বিচারপতি সুপ্রতিম ভট্টাচার্য,)

(বিচারপতি রাজাশেখর মাস্তা,)

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 অনূদিত 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।

/ Upama Ganguly