

কলকাতা উচ্চ আদালত
দেওয়ানী পুনর্বিবেচনামূলক এক্টিয়ার
আপীল বিভাগ

উপস্থিত:

সম্মানীয় বিচারপতি, অজয় কুমার মুখার্জি

২০১২ সালের এস. এ. ৮৮

দিলীপ কুমার সিনহা, মৃত্যুর পর থেকে, শ্রীমতী নন্দিতা সিনহা এবং অন্যান্যরা
বনাম

সঞ্জয় সিনহা

আপীলকারীদের জন্য	:	শ্রী রুদ্রজ্যোতি ভট্টাচার্য
	:	শ্রীমতী সায়নী রায় চৌধুরী
উত্তরদাতাদের জন্য	:	শ্রী পার্থ প্রতিম রায়
	:	শ্রী দ্যুতিমান ব্যানার্জি
শুনানি	:	০৫.১০.২০২৩
রায়	:	১৯.১০.২০২৩

বিচারপতি, অজয় কুমার মুখার্জি-

১. ২০১০ সালের ১২৩ নম্বর টাইটেল আপিলের ক্ষেত্রে আলিপুরের ৯ম আদালতের বিজ্ঞ অতিরিক্ত জেলা জজ কর্তৃক প্রদত্ত ০৩.১১.২০১১ তারিখের রায় এবং ডিক্রির বিরুদ্ধে এই দ্বিতীয় আপিল করা হয়েছে। বিবাদী রায়ের মাধ্যমে নিম্নোক্ত আদালত ২০০৫ সালের ২৮ নম্বর টাইটেল মামলায় আলিপুরের বিজ্ঞ দেওয়ানী জজ (জুনিয়র ডিভিশন) ১ম আদালত কর্তৃক প্রদত্ত ০৯.০৪.২০১০ তারিখের রায় এবং ডিক্রি বহাল রেখেছেন।

২. বর্তমান মামলার সংক্ষিপ্ত পটভূমি হল যে প্রাথমিকভাবে এখানে বাদী/প্রতিবাদী ০৫.০৪.১৯৯১ তারিখে খেলাপির কারণে আসামী/আপীলকারীকে উচ্ছেদের জন্য একটি মামলা দায়ের করেছিলেন। উক্ত মামলার বিচারাধীন থাকাকালীন ০৭.১১.২০০০ তারিখে আরজির সংশোধনের জন্য একটি আবেদন দাখিল করা হয়েছিল এবং উক্ত সংশোধনীর মাধ্যমে ভবন ও পুনর্নির্মাণের কারণ হিসাবে

এবং যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তাটি আরজিতে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছিল, অভিযোগ করে যে বাদীর প্রয়োজনীয়তা পূরণের জন্য মামলার প্রাঙ্গণ পুনর্নির্মাণ করতে হবে। এখানে আসামী/আপীলকারী উক্ত মামলার বিরোধিতা করেছিলেন কিন্তু ট্রায়াল কোর্ট কর্তৃক মামলাটি খারিজ করে দেওয়া হয়েছিল এই পর্যবেক্ষণের মাধ্যমে যে বাদী যুক্তিসঙ্গত সন্দেহের বাইরে তার মামলা প্রমাণ করতে পারেননি এবং বিপরীতে, বিবাদী পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইন ১৯৫৬ (১৯৫৬ সালের আইন) এর ধারা ১৭(৪) এর অধীনে সুরক্ষা পাওয়ার অধিকারী, কারণ বিবাদী উক্ত আইনের ধারা ১৭(২) এর অধীনে প্রদত্ত আদেশ মেনে চলেন।

৩. এই রায় এবং ডিক্রি দ্বারা বাদী/প্রতিবাদী সংক্ষুব্ধ হয়ে ২০০৬ সালের ২৩ নম্বর আপিল নং আপিল আদালতে আপিল দায়ের করেন এবং বিজ্ঞ আপিল আদালত বিজ্ঞ বিচার আদালত কর্তৃক প্রদত্ত রায় এবং ডিক্রি বাতিল করে রায়ের মূল অংশে প্রদত্ত পর্যবেক্ষণের আলোকে আইন অনুসারে মামলাটি নতুন করে নিষ্পত্তির জন্য বিচারিক আদালতে প্রেরণ করেছেন।

৪. এরপরে বিবাদী/আপীলকারীরা এই আদালতে ৩১.০৭.২০০৭ তারিখের রিমান্ডের উপরোক্ত রায়ের বিরুদ্ধে ২০০৭ সালের এফএমএটি ২৯৪৮ নম্বর প্রথম বিবিধ আপীল পেশ করে। তবে বিবাদী/আপীলকারীদের দ্বারা চাপ না দেওয়ার জন্য উক্ত আপীলটি পরে খারিজ করে দেওয়া হয়।

৫. এরপর ২০০৫ সালের ২৮ নম্বর টাইটেল স্যুটটি রিমান্ডে নেওয়া হয় এবং ট্রায়াল কোর্ট ১৯৫৬ সালের আইনের ধারা ১৩(১) (এফএফ) এর অধীনে যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার ভিত্তিতে নতুন করে শুনানির পর মামলাটি ডিক্রি করে। তবে বিজ্ঞ ট্রায়াল কোর্ট তার ব্যবসার প্রয়োজনীয়তার জন্য বাদী/প্রতিবাদীদের মামলাটি অস্বীকৃতি জানায় এবং ডিক্রি জারি করতে অস্বীকৃতি জানায়

তার ব্যবসার প্রয়োজনীয়তার জন্য মামলা এবং তাই ডিক্রি দিতে অস্বীকার করেছে ১৯৫৬ সালের আইনের ১৩ (১) (চ) ধারার অধীনে ভবন পুনর্নির্মাণের ভিত্তিতে।

৬. বিচারিক আদালত কর্তৃক প্রদত্ত সেই আদেশে সংক্ষুব্ধ হয়ে আসামী/ভাড়াটেরা নিম্ন আদালতে অর্থাৎ প্রথম আপিল আদালতে আপিল করেন এবং এটি ২০১০ সালের টাইটেল আপিল নং ১২৩ হিসেবে পুনঃনামকরণ করা হয়। নিম্ন আদালত ৩রা নভেম্বর, ২০১১ তারিখের আদেশে উক্ত আপিল খারিজ করে দিয়েছেন এই পর্যবেক্ষণের মাধ্যমে যে, বাদী ধারা ১৩(১) (চ) এর অধীনে তার ভবন নির্মাণ ও পুনর্নির্মাণের মামলা এবং ধারা ১৩(১) (চ) এর অধীনে যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার ভিত্তি প্রমাণ করতে সফল হয়েছেন এবং এই কারণে বাদী উভয় কারণেই উচ্ছেদের ডিক্রি পাওয়ার অধিকারী।

৭. উক্ত রায় এবং ডিক্রি দ্বারা ক্ষুব্ধ হয়ে বিবাদী/ভাড়াটেরা বর্তমান দ্বিতীয় আপীল দায়ের করেছে এবং দ্বিতীয় আপীল গ্রহণ করার সময় এই আদালতের ডিভিশন বেঞ্চ তার ২১.০৩.২০১২ তারিখের আদেশ দ্বারা সন্তুষ্ট হয়েছে আইনের নিম্নলিখিত গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্ন প্রণয়ন করতে:-

১৯৫৬ সালের পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইনের ধারা ১৩(১) (চ) এবং ১৮ক ধারায় বর্ণিত ভবন নির্মাণ ও পুনর্নির্মাণের ভিত্তি সম্পর্কে বিচারক কর্তৃক গৃহীত সিদ্ধান্ত বাতিল করে নিম্নোক্ত আপিল আদালত আইনের উল্লেখযোগ্য ত্রুটি করেছে কিনা।

৮. নির্মাণ ও পুনর্নির্মাণের পাশাপাশি বাদী কর্তৃক মামলা প্রাঙ্গণের যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার বিষয়ে রায় দেওয়ার সময়, বিচার আদালত স্পষ্টভাবে বলেছিল যে বাদী তার যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার মামলা প্রমাণ করতে সফল হয়েছে তবে যতদূর পর্যন্ত ভবন পুনর্নির্মাণের বিষয়টি সম্পর্কিত বিচারিক আদালত রায়ের প্রাসঙ্গিক অংশে নিম্নরূপ:-

"টেলি-সিরিয়ালের স্টুডিও/প্রযোজনা ব্যবসা থাকার অভিযোগ অস্বীকার করেছেন বিবাদী। তাই বাদীর উপর বর্তায় যে তার ব্যবসা আছে কিনা তা প্রতিষ্ঠা করা। বাদী তার প্রমাণের দায়িত্ব পালন করার চেষ্টা করেছিলেন

মৌখিক প্রমাণ উপস্থাপন করে এবং ট্রেড লাইসেন্স (exbt. 7) উপস্থাপন করে, যেখানে ব্যবসা থাকার বিষয়টি সুনির্দিষ্টভাবে কেবল ট্রেড লাইসেন্স তৈরির বিষয়টি অস্বীকার করা হয়েছে, তা কার্যত চূড়ান্তভাবে প্রতিষ্ঠিত হয় না। ট্রেড লাইসেন্সের অস্তিত্ব স্বয়ংক্রিয়ভাবে ব্যবসার পরিচালনা বা অস্তিত্ব প্রমাণ করে না। বাদী P.W. 3 এবং 4 এর প্রমাণ পেশ করেছেন যারা নিজেদেরকে কথিত ব্যবসায় বাদীর অধীনে কর্মচারী হিসাবে দাবি করেছেন কিন্তু ব্যবসাটি আসলে বিদ্যমান তা প্রমাণ করার জন্য একটিও নথি জমা দেওয়া হয়নি। বাদী তার প্রমাণে যে কর্মচারী বা ব্যবসার অ্যাকাউন্ট বা এমনকি ট্যাক্স রিটার্ন সার্টিফিকেট বিদ্যমান বলে দাবি করেছেন তার দ্বারা কোনও তালিকা জমা দেওয়া হয়নি। অতএব, আমি এই ধারণা পোষণ করতে চাই যে টেলি সিরিয়াল প্রযোজনার ব্যবসা থাকার বিষয়টি বাদী দ্বারা প্রমাণিত হয়নি।

বাদী এমন কোনও প্রমাণ পেশ করেননি যা প্রমাণ করে যে বিদ্যমান মামলা প্রাপ্ত সম্পূর্ণভাবে ভেঙে ফেলা নির্মাণের জন্য প্রয়োজনীয়।

তদুপরি, বাদী নিজেই স্বীকার করেছেন যে নির্মাণের জন্য - যার জন্য তিনি তার পরিকল্পনা অনুমোদন করেছেন, তার দ্বারাও তিনি বাদীতে বর্ণিত তার প্রয়োজনীয়তা পূরণ করতে সক্ষম হবেন না। সুতরাং, নির্মাণ ও পুনর্নির্মাণের ভিত্তিতে উচ্ছেদের যুক্তিসঙ্গত ভিত্তি এখনও রয়ে গেছে।”

৯. ভবন নির্মাণ ও পুনর্নির্মাণের বিষয়টি নিয়ে আলোচনা করার সময় প্রথম আপীল আদালত বিচার আদালতের গৃহীত দৃষ্টিভঙ্গির সাথে দ্বিমত পোষণ করে এবং পর্যবেক্ষণ করে যে বাদী ধারা ১৩ (১) (চ) এর অধীনে তার নির্মাণ ও পুনর্নির্মাণের ভিত্তি প্রমাণ করতে সফল হয়েছে এবং এর মধ্যে নিম্নলিখিত পর্যবেক্ষণঃ-

“নিজস্ব পেশার জন্য ভবন নির্মাণ এবং পুনর্নির্মাণের প্রয়োজনীয়তা সহাবস্থান করতে পারে। যে বাড়িওয়ালার প্রাপ্তনের মালিক, তিনি আ.আই.আর ১৯৭৭ সালের অনুচ্ছেদ ১৬৭. আ.আই.আর ১৯৬৮ সালের অনুচ্ছেদ ৪৯-এ উল্লিখিত সিদ্ধান্তগুলিতে উল্লিখিত হিসাবে তার চাহিদা মেটানোর জন্য প্রয়োজনীয় সংযোজন বা বিকল্পগুলি করে যুক্তিসঙ্গতভাবে তার নিজের পেশার জন্য প্রাপ্তনের প্রয়োজন হতে পারে। দুটি প্রয়োজনীয়তা, একটি নির্মাণ বা পুনর্নির্মাণের জন্য এবং অন্যটি নিজস্ব ব্যবহার ও দখলের জন্য পারস্পরিক একচেটিয়া ছিল না এবং জমি ভূর নিজেস্ব দখলদারিত্বের জন্য প্রাপ্তি উপযুক্ত করার জন্য একটি যৌগিক বা সংমিশ্রণ প্রয়োজনীয়তা (যথা) নির্মাণ ও পুনর্নির্মাণ এই ধারার উদ্দেশ্যে বেশ প্রাসঙ্গিক হবে যা এআইআর ১৯৭৭ ক্যাল ১৬৭, ৬৩ সিডব্লিউএন ২৯-এ উল্লিখিত সিদ্ধান্তগুলিতে পর্যবেক্ষণ করা হয়েছে, সুপ্রিম কোর্ট এআইআর ১৯৬৪ এসসি ১৯৭৬ এবং ১৯৮৭ (১) আরসিজে ১০২-এ উদ্ধৃত সিদ্ধান্তগুলিতেও এই দৃষ্টিভঙ্গিকে অনুমোদন করেছে। এটি লক্ষ্য করা গেছে যে একবার বাড়িওয়ালার প্রতিষ্ঠিত করে যে তার নিজের ব্যবহার এবং পেশার জন্য প্রকৃতপক্ষে প্রাপ্তি প্রয়োজন সে ভাড়াটীকে উচ্ছেদ করার শর্তটি সন্তুষ্ট করে এই বিষয়টি নির্বিশেষে যে সে কোনও সংযোজন বা পরিবর্তন না করে প্রাপ্তি দখল করবে কিনা বা তার নিজের চাহিদা মেটানোর জন্য প্রয়োজনীয় সংযোজন এবং পরিবর্তন (পৃষ্ঠা.২২) করার পরে। যখন বাড়িওয়ালার উচ্ছেদের জন্য একটি মামলা দায়ের করেন এই ভিত্তিতে যে তিনি যুক্তিসঙ্গতভাবে তাঁর পুত্রের জন্য প্রাপ্তনের প্রয়োজন, যিনি এখন তাঁর থেকে আলাদাভাবে বসবাস করছেন, যাতে তিনি সেই উদ্দেশ্যে তাঁর সাথে থাকতে পারেন, সংযোজন বা পরিবর্তন প্রয়োজন হবে এবং পৌরসভা থেকে একটি পরিকল্পনা অনুমোদিত হয়েছিল, তখন বাদী মামলাটি ঘোষণা করা হয়েছে কারণ আদালত খুঁজে পেয়েছে যে তার প্রয়োজনীয়তা যুক্তিসঙ্গত এবং তার পর্যাপ্ত উপায় রয়েছে এবং অনুমোদিত পরিকল্পনার ভিত্তিতে ভবন বা পুনর্নির্মাণের প্রয়োজনীয়তাও যুক্তিসঙ্গত যেমন ৭১ সিডব্লিউএন ১৭৪ উদ্ধৃত সিদ্ধান্তে দেখা গেছে।”

১০. বর্তমান মামলায় এটি স্বীকৃত অবস্থান যে জমির মালিক/উত্তরদাতারা ১১.০৮.১৯৮৯-এ মামলা সম্পত্তি কিনেছিলেন এবং তিনি প্রাথমিকভাবে কেবল ভাড়া পরিশোধে ব্যর্থতার ভিত্তিতে ০৫.০৪.১৯৯১-এ উচ্ছেদের মামলা দায়ের করেছিলেন। ০৭.১১.২০২০-এ ৯ বছরেরও বেশি সময় পরে অভিযোগ সংশোধন করা হয়েছিল এবং বাদী/উত্তরদাতা দ্বারা ১৪.১১.২০০০-এ সংশোধিত অভিযোগ দায়ের করা হয়েছে। আপীলকারীর পক্ষে উপস্থিত আইনজীবী ভট্টাচার্য কঠোরভাবে যুক্তি দিয়েছিলেন যে, যদিও উক্ত সংশোধনীটি ০৭.১১.২০০০-এ অনুমোদিত হয়েছিল, তবে এটি সুপ্রতিষ্ঠিত যে, এই ধরনের সংশোধনীর ক্ষেত্রেও, অভিযোগের মূল উপস্থাপনের তারিখটি মামলা দায়েরের তারিখ হিসাবে অব্যাহত থাকবে বা অন্য কথায়, সংশোধনীটি মামলা দায়েরের তারিখের সাথে সম্পর্কিত হবে, কারণ মামলা দায়েরের তারিখটি বাদী সংশোধনের মাধ্যমে পরিবর্তন করা হয় না, যার অর্থ ভবন পুনর্নির্মাণের ভিত্তি এবং যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার ভিত্তি সম্পর্কিত সংশোধনীটি মামলা দায়েরের তারিখ অর্থাৎ বাদীপত্রে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে বলে মনে করা হয়। ১৯৫৬ সালের আইনের ১৩ (৩এ) ধারার লঙ্ঘনকারী স্বগিতাদেশের সময়কালের মধ্যে এবং সেই দুটি কারণে মামলাটি রক্ষণযোগ্য নয় এবং এই ধরনের অভিযোগের উপর গৃহীত ডিক্রি অবশ্যই বাতিল বলে বিবেচিত হবে। তাঁর এই যুক্তির সমর্থনে যে এই ধরনের ক্ষেত্রে সংশোধনীগুলি অভিযোগ উপস্থাপনের তারিখের সাথে সম্পর্কিত, তিনি নিম্নলিখিত রায়গুলির উপর নির্ভর করেছিলেনঃ –

- (i) এ.আই.আর ১৯৮২ ক্যাল ৪০৭, শ্রীমতী স্রিধা মুখার্জি বনাম শঙ্কর চ্যাটার্জি)
- (ii) এ.আই.আর ১৯৮৫ ক্যাল ২১৮, ইন্দর সেনগুপ্ত বনাম শ্রীমতী প্রভা রানী চক্রবর্তী এবং আরেকজন।

iii) এ. আই. আর ১৯৮৫ এস. সি. ৩৭৬, (আনন্দিলাল ভানওয়ারলাল এবং আরেকজন বনাম শ্রীমতী কস্তুরি দেবী গনেরিওয়লা এবং আরেকজন)

(iv) এ. আই. আর ১৯৭৫ এস. সি. ১১৪৬, (বি. ব্যানার্জি বনাম. অনিতা পান (এস. এম. আর))

(V) ১৯৯০ (১) ক্যাল এল জে ৪৫৫, (গীতা বোস এবং আরেকজন বনাম মেশিন টুলস অফ ইন্ডিয়া লিমিটেড)

১১. প্রভারণী চক্রবর্তী বনাম ইন্দ্র সেনগুপ্ত, দেওয়ানি আপিল নং ১৯২১ মামলায়, - ৫ মার্চ, ১৯৯১ তারিখে প্রদত্ত রায়ে সর্বোচ্চ আদালত বলেছে যে, ১৯৫৬ সালের আইনের ১৩(১) (ff) ধারায় উল্লিখিত, - যে জমিদার সম্পত্তি কিনেছেন এবং তিন বছরের মধ্যে অন্য কারণে উচ্ছেদের জন্য মামলা করেছেন, - তাদের পক্ষে উচ্ছেদের জন্য সংশোধনের জন্য আবেদন করা এবং প্রতিকার চাওয়া - অনুমোদিত।

১২. উমা মিশ্র (সান্যাল) বনাম মনোরঞ্জন সিনহা এবং অন্যান্যরা মামলার রায়ে উপর নির্ভর করে, ১৯৯১ সালে এস. সি. সি অনলাইন ক্যাল ২৪২-এ এই আদালতের একটি ডিভিশন বেঞ্চ ৬ অনুচ্ছেদে নিম্নরূপ রায় দেয়ঃ -

“৬. তদনুসারে, আমরা মনে করি যে, বাদী-বাড়িওয়লা উক্ত আইনের ধারা ১৩ এর উপ-ধারা (১) এর ধারা (চ) তে উল্লিখিত উচ্ছেদের কারণ আবেদন করার অধিকারী ছিলেন, উক্ত আইনের ধারা ১৩ এর উপ-ধারা (৩ক) এ উল্লিখিত নিষিদ্ধ সময়ের মধ্যে পূরণ করা মামলা সংশোধন করে এবং ধারা ১৩ এর উপ-ধারা (চ) (১) এর ধারা (চ) এর অধীনে উচ্ছেদের অতিরিক্ত কারণের ভিত্তিতে নিম্নোক্ত আদালত কর্তৃক প্রদত্ত ডিক্রি বৈধ এবং এই কারণে চ্যালেঞ্জ করা যাবে না।

১৩. এই আদালতের একটি ডিভিশন বেঞ্চ (২০১৫) ৪ সিএইচএন ৫১৫ (বাপি চ্যাটার্জি বনাম আরতি হালদার) -এ প্রকাশিত একটি রায়ে একই নীতির পুনরাবৃত্তি করেছিল।

১৪. ভগবান শাঁও বনাম শ্রীরাম বাহাদুর শাঁও এবং আরেকজন একজন ২০১৫ সালে এস. সি. সি অনলাইন ক্যাল ১০৪২১-এ এই -এর আরেকটি ডিভিশন বেঞ্চে রিপোর্ট করেছেন। হাইকোর্ট ১০ অনুচ্ছেদে নিম্নরূপ রায় দিয়েছেঃ-

“১০. প্রকৃতপক্ষে, এই বিষয়টি আর একটি রেস ইন্টিগ্রা/ আদালতে বিচারাধীন নয় নয় কারণ ২০০৯ সালের সি. ও. নং. ১৮৫৯ (ডঃ

শেখর রায় চৌধুরী বনাম সৈয়দ বাহাউদ্দিন) যেখানে ২০০৯ সালের ৯ই সেপ্টেম্বর এই আদালত নিম্নরূপ রায় দেয়ঃ-

এই বিষয়ে বর্তমানে প্রচলিত আইনটি খুঁজে বের করার জন্য, এই আদালতকে ১৯৮৪ সালের ১৫২১ নং দেওয়ানি আপিলের ক্ষেত্রে সুপ্রিম কোর্টের একটি অপ্রকাশিত সিদ্ধান্তের কথা মনে রাখতে হবে। শ্রীমতী প্রোভা রাস্ত চক্রবর্তী বনাম ইন্ডর সেনগুপ্ত, যেখানে বলা হয়েছিল যে, পশ্চিমবঙ্গ প্রাক্ষণ প্রজাস্বত্ব আইন, ১৯৫৬-এর ধারা ১৩ (৩এ)-এর অধীনে নিষিদ্ধ সময়ের মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে উচ্ছেদের মামলা বিচারাধীন থাকাকালীন যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার একটি অতিরিক্ত ভিত্তি উপলব্ধ করা হয়েছিল, যা সংশোধনের মাধ্যমে বাদীপক্ষে পেশ করা যেতে পারে। প্রকৃতপক্ষে, মহামান্য সুপ্রিম কোর্টের কথিত অপ্রকাশিত সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করে এই মহামান্য আদালতের একটি ডিভিশন বেঞ্চ শ্রীমতি উমা মিশ্র (সান্যাল) বনাম মনরঞ্জন সিনহা ১৯৯২ (২) সিএইচএন পৃষ্ঠা ৪০৭-এ রিপোর্ট করা হয়েছে যে, জমি মালিক পশ্চিমবঙ্গ প্রাক্ষণ ভাড়াটে আইন, ১৯৫৬-এর ধারা ১৩ (১) (এফএফ)-এ উল্লিখিত উচ্ছেদের ভিত্তি আহ্বান করার অধিকারী, যা উক্ত আইনের ধারা ১৩ (৩এ)-তে উল্লিখিত নিষিদ্ধ সময়ের মধ্যে দায়ের করা হয়েছিল এবং ধারা ১৩ (১) (এফএফ)-এ প্রদত্ত উচ্ছেদের অতিরিক্ত ভিত্তির ভিত্তিতে নীচের আদালত কর্তৃক গৃহীত আদেশগুলি বৈধ এবং এই ভিত্তিতে চ্যালেঞ্জ করা যাবে না যে যেহেতু উক্ত মামলাটি নিষিদ্ধ সময়ের মধ্যে দায়ের করা হয়েছিল, তাই নিষিদ্ধ সময়ের মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে উক্ত মামলায় যুক্তিসঙ্গত 'প্রয়োজনীয়তার ভিত্তিতে উচ্ছেদের আবেদন করা যাবে না। এমনকি নিম্নলিখিত পরবর্তী সিদ্ধান্তগুলিতেও এই মাননীয় আদালত অভিন্ন মতামত প্রকাশ করেছেঃ-

১. সত্য গোপাল সাহা বনাম স্নেহলতা সাহার ক্ষেত্রে, (১৯৮৯) ১ সি. এল. ইউ. জে পৃষ্ঠা ২৫৬

২. ১৯৯০ সালে রিপোর্ট করা সমর কে. আর. সরকার বনাম অসিত কে. আর. সরকারের ক্ষেত্রে (১) সিএইচএন পৃষ্ঠা ১০৭।

১৫. বেলা ঘোষ বনাম স্বপন কুমার গাঙ্গুলি মামলায় এই আদালতের একটি একক বেঞ্চ ২০১২ সালে এস. সি. সি অনলাইন ক্যাল ৮০৭৯-এ একই মতামতকে সমর্থন করেছে যে বাড়িওয়ালার দ্বারা সুদ অধিগ্রহণের তারিখ থেকে নিষিদ্ধ সময়ের মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে, ভাড়াটেকে উচ্ছেদের জন্য যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার ভিত্তি অন্তর্ভুক্ত করার আবেদন অনুমোদিত।

১৬. উপরোক্ত রায়ের পরিপ্রেক্ষিতে, নিষিদ্ধ সময়সীমা শেষ হওয়ার পর জমির মালিকের আরজিতে উচ্ছেদের কারণ অন্তর্ভুক্ত করার অধিকার আর থাকবে না - ১৯৫৬ সালের আইনের ১৩ ধারার (১) ধারার (ff) এবং/অথবা (f) ধারায় উল্লিখিত উচ্ছেদের কারণ সংশোধনের মাধ্যমে, আইনের ১৩ ধারার ৩ক উপধারায় উল্লিখিত নিষিদ্ধ সময়সীমার মধ্যে অন্য কোনও আইনানুগ কারণে দায়ের করা মামলায় এবং এই সংশোধিত কারণে প্রদত্ত উচ্ছেদের ডিক্রি বৈধ এবং বৈধ নয়

এই ভিত্তিতে অভিযুক্ত হতে বাধ্য যে, সংশোধনীর মাধ্যমে মামলা দায়েরের তারিখ পরিবর্তন করা যাবে না অথবা এই ধরনের সংশোধনীর মাধ্যমে মামলা দায়েরের তারিখ পরিবর্তী করা যাবে না।

১৭. বর্তমান মামলার আরেকটি দিক রয়েছে যা খতিয়ে দেখা প্রয়োজন। এটি বিতর্কিত নয় যে প্রাথমিকভাবে মামলাটি এই পর্যবেক্ষণের সাথে খারিজ করা হয়েছিল যে বাদী যুক্তিসঙ্গত সন্দেহের বাইরে তার মামলা প্রমাণ করতে পারেনি যার বিরুদ্ধে বাদী প্রথম আপীল পছন্দ করেছিলেন এবং প্রথম আপীল আদালত উক্ত রায় এবং ট্রায়াল কোর্ট কর্তৃক গৃহীত ডিক্রিটি বাতিল করে সন্তুষ্ট হয়েছিল এবং মামলাটি নতুন করে বিচারের জন্য এবং মামলাটি নিষ্পত্তি করার জন্য রিমান্ডে নিয়েছিল যা রায়ের মূল অংশে করা পর্যবেক্ষণের আলোকে যা ১৯৫৬ সালের আইনের ১৩ (১) (এফ) এবং ১৩ (১) (এফএফ) ধারার অধীনে বাদী দ্বারা উত্তেজিত ভিত্তিতে সম্পর্কিত। এটাও স্পষ্ট যে, ২০০৭ সালের এফ. এম. এ. টি নং ২৯৪৮-এর বিরুদ্ধে এই আদালতে যে রিমান্ডে নেওয়ার আদেশের বিরুদ্ধে আবেদন করা হয়েছিল, তা শেষ পর্যন্ত বিবাদী/আপীলকারীদের দ্বারা চাপ না দেওয়ার জন্য খারিজ করে দেওয়া হয়েছিল। এখন দেওয়ানি কার্যবিধির ১০৫ (২) ধারায় স্পষ্টভাবে বলা হয়েছে, যে কোনও পক্ষ রিমান্ডে নেওয়ার আদেশের দ্বারা ক্ষুব্ধ হয় যেখান থেকে আপীল করা হয়, সে সেখান থেকে আপীল করতে পছন্দ করে না, তার পরে তার সঠিকতা নিয়ে বিতর্ক করে তাকে নিষিদ্ধ করা হবে। বর্তমান প্রেক্ষাপটে যেহেতু রিমান্ডের আদেশের বিরুদ্ধে পূর্বোক্ত আপীলটি বিবাদী/আপীলকারীদের দ্বারা চাপ না দেওয়ার জন্য খারিজ করা হয়েছিল, তাই তারা সেই আদেশের সঠিকতা নিয়ে বিতর্ক করা থেকে বিরত রয়েছে যার মাধ্যমে প্রথম আপীল আদালত বিচারিক আদালতকে নতুন করে বিচার করার নির্দেশ দেয় এবং ভবন পুনর্নির্মাণের পাশাপাশি এর ভিত্তি বিবেচনা করে মামলাটি নিষ্পত্তি করার নির্দেশ দেয় যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তা।

১৮. আপিলকারীর পক্ষে শ্রী ভট্টাচার্য আরও একটি বিষয় উত্থাপন করেন। আদেশ XLI বিধি ২২ (১) উল্লেখ করে তিনি যুক্তি দেন যে ট্রায়াল কোর্ট ১৯৫৮ সালের আইনের ধারা ১৩(১) (চ) এর অধীনে বাদীর উচ্ছেদের মামলা প্রত্যাখ্যান করেছে এবং বাদী আইনগত সময়সীমার মধ্যে উক্ত প্রত্যাখ্যান আদেশের বিরুদ্ধে কোনও ক্রস আপিল বা ক্রস আপত্তি চাননি এবং তাই তিনি প্রথম আপিল আদালত বা এই আদালতের সামনে ধারা ১৩(১) (চ) এর অধীনে ভবন/পুনর্নির্মাণের আবেদন গ্রহণ করতে পারবেন না।

১৯. অর্ডার XLI-এর বিধি ২২(১) অনুসারে, যখন বাদী/প্রতিবাদীর বিরুদ্ধে শুধুমাত্র একটি নির্দিষ্ট বিষয় পাওয়া যায় এবং একই সাথে পুরো মামলাটি সম্পূর্ণরূপে তার পক্ষে থাকে, তখন বিবাদী যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার ভিত্তিতে ডিক্রি সমর্থন করতে পারেন এবং এই যুক্তিও দিতে পারেন যে ভবন পুনর্নির্মাণের বিষয়টি তার পক্ষে সিদ্ধান্ত নেওয়া উচিত ছিল। ক্রস আপত্তি দায়ের না করে একজন বিবাদী আপিলকারীর বিরুদ্ধে প্রদত্ত রায়কে সমর্থন করার জন্য তার বিরুদ্ধে সিদ্ধান্তের সঠিকতা তুলে ধরতে পারেন। বিধানটি স্পষ্ট করে দিয়েছে যে, যদি বিবাদীরা একটি ডিক্রি সমর্থন করতে চান কিন্তু দেখাতে চান যে তার বিরুদ্ধে একটি নির্দিষ্ট সিদ্ধান্ত রেকর্ড করা উচিত ছিল না, তাহলে তাকে কোনও ক্রস আপত্তি দায়ের করতে হবে না কারণ একজন বিবাদী এমন একটি সিদ্ধান্তকে চ্যালেঞ্জ করে যা গৃহীত হলে ট্রায়াল কোর্টের চূড়ান্ত সিদ্ধান্ত পরিবর্তন করে না। প্রকৃতপক্ষে অর্ডার XLI-এর বিধি ২২(১) ডিক্রির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য, কেবল সিদ্ধান্তের ক্ষেত্রে নয়, যদিও সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধেও আপত্তি দায়ের করা যেতে পারে। বর্তমান মামলায় যেখানে বিচারিক আদালত যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনের ভিত্তিতে বিবাদীর পক্ষে উচ্ছেদের ডিক্রি জারি করেছে, সেক্ষেত্রে তিনি যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনের ভিত্তিতে বিচারিক আদালত কর্তৃক প্রদত্ত তার পক্ষে ডিক্রি সমর্থন করতে পারেন এবং ভবন পুনর্নির্মাণের বিষয়ে প্রদত্ত সিদ্ধান্তের বিরোধিতা করতে পারেন

যা কোনও পাল্টা আপত্তি দায়ের না করেই তাঁর বিরুদ্ধে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল। যদি উচ্ছেদের মামলাটি ভাড়াটিয়া/বিবাদীর বিরুদ্ধে বাদী/বাড়িওয়ালার পক্ষে না হয়, তবে স্পষ্টতই পাল্টা আপত্তি পূরণ না করে আপিলের ক্ষেত্রে একে চ্যালেঞ্জ করতে পারবেন না।

২০. এই প্রসঙ্গে জ্যোৎস্না দাস বনাম শৈলেন্দ্র নাথ পল ২০১৯ সালের এস. সি. সি অনলাইন ক্যাল ৯২৫৯-এ মামলায় রিপোর্ট করেছেন এই আদালতের ডিভিশন বেঞ্চের রায়ের উপরও নির্ভরতা রাখা হয়েছে। যেখানে এটি ৯ অনুচ্ছেদে হিসাবে অনুষ্ঠিত হয়েছিল।

নিম্নরূপঃ-

“৯. যখন কোনও পক্ষ ডিক্রি দ্বারা মোটেও ক্ষুব্ধ হয় না, কিন্তু ট্রায়াল কোর্ট কর্তৃক প্রদত্ত কোনও বিষয়ে কোনও সিদ্ধান্তে ক্ষুব্ধ হয়, তখন এই জাতীয় পক্ষ কেবল বলতে পারে যে এটি অন্য পক্ষের আবেদনে প্রশ্ন করা ডিক্রিটিকে সমর্থন করার উদ্দেশ্যে অনুসন্ধানটি আক্রমণ করে। এই জাতীয় চ্যালেঞ্জটি সাধারণত আপিলের শুনানিতে নির্দেশিত হয়। তবে, যে পক্ষ আপীল পছন্দ করে না সে ডিক্রি দ্বারা আংশিকভাবে ক্ষুব্ধ হয়, স্থায়ী আপীল দায়ের করার পরিবর্তে, এই জাতীয় পক্ষ একটি ক্রস আপত্তি দায়ের করতে পারে। এইভাবে, সীমাবদ্ধতার সময়কাল এমন একটি পক্ষের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য যা তিনি ডিক্রিটির কোনও অংশকে চ্যালেঞ্জ করার জন্য একটি ক্রস-আপত্তি দায়ের করতে চায়, তবে এমন কোনও পক্ষের ক্ষেত্রে নয় যার একটি ক্রস-আপত্তি দায়ের করার প্রয়োজন নেই তবে ডিক্রিটি আক্রমণ না করে কোনও বিষয়ে একটি অনুসন্ধানকে আক্রমণ করতে পারে।”

২১. উপরোক্ত আলোচনার পরিপ্রেক্ষিতে আমি আপীলকারীর পক্ষ থেকে উত্থাপিত যুক্তিতে কোনও সারবত্তা খুঁজে পাই না। এগুলি ছাড়াও, বাদী খেলাপি, যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তা এবং ভবন ও পুনর্নির্মাণের ভিত্তিতে উচ্ছেদের জন্য একটি মামলা দায়ের করেছিলেন, যার মধ্যে বাদী বিচার আদালতের সামনে যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনের ক্ষতির ভিত্তিতে উচ্ছেদের জন্য মামলা করেছেন এবং তদনুসারে মামলাটি জারি করা হয়েছিল এবং আপীল আদালত যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার ভিত্তিতে উচ্ছেদের ডিক্রি নিশ্চিত করেছে। এই বিষয়টির পরিপ্রেক্ষিতে, আমি ভবন পুনর্নির্মাণের ভিত্তি বিবেচনায় না নিলেও, যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনীয়তার ভিত্তিতে বাদীর উচ্ছেদের ডিক্রিও অটল থাকে। এটি ভিত্তিগুলির সংখ্যা নয় যে বাদী প্রমাণ করতে পারে প্রাসঙ্গিক কারণ বিভিন্ন কারণে যদি বাদী

একটি একক ভিত্তি প্রমাণ করতে সফল হয়েছে যে তিনি উচ্ছেদের ডিক্রি পাওয়ার অধিকারী এবং সেই দৃষ্টিকোণ থেকেও আমি বর্তমান আবেদনে কোনও যোগ্যতা খুঁজে পাই না।

২২. ২০১২ সালের এস. এ. ৮৮ এইভাবে খারিজ হয়ে যায়। নিম্ন আদালতের রেকর্ডটি অবিলম্বে সেই আদালতে পাঠানো উচিত যেখান থেকে এটি অনুরোধ করা হয়েছিল।

২৩. খরচ সম্পর্কে কোনও আদেশ থাকবে না।

এই রায়ের জরুরি ফটোস্ট্যাট সার্টিফাইড কপি, যদি আবেদন করা হয়, তাহলে সমস্ত প্রয়োজনীয় আনুষ্ঠানিকতা পূরণের পর পক্ষগুলিকে সরবরাহ করতে হবে।

(বিচারপতি, অজয় কুমার মুখার্জী)

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।

/Diganta Mondal