০৪.১২.২০২৩

৩

সিটি. নম্বর ৬৫২ এস বি

সি.ও. ২০১৯ সালের ৯৬৩

ইন্দো ফিনান্সিয়ার প্রাইভেট লিমিটেড

বনাম

শ্রী প্রবীণ কুমার শর্মা

শ্রীমান সপ্তর্ষি মাল

শ্রীমান হিরণ্যক গঙ্গোপাধ্যায়

...আবেদনকারীর জন্য

শ্রীমান সুমিত রায়

. .. বিপরীত দলের জন্য

এটি ভারতের সংবিধানের ২২৭ অনুচ্ছেদের অধীনে ১৯ই ডিসেম্বর, ২০১৮ তারিখের একটি আদেশের বিরুদ্ধে একটি আবেদন যা বিজ্ঞ অতিরিক্ত দেওয়ানী বিচারক, জুনিয়র ডিভিশন, শিয়ালদহ ইজেকশন কেস নম্বরে ১৫-এর ২০১৩ পাস করেছে। অবাঞ্ছিত আদেশের মাধ্যমে, নীচের বিজ্ঞ আদালত ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি আইনের, ১৯৯৭ এর ধারা ৭ (২) এর অধীনে আসামীর আবেদন মঞ্জুর করেছে (এর পরে ১৯৯৭ সালের আইন হিসাবে বলা হয়)।

দরখাস্তকারী দাবি করেছেন যে এখানে বিপরীত পক্ষকে ১৪ই আগস্ট, ১৯৯১ তারিখের ভাড়ার একটি চিঠির অধীনে ভাড়াটে হিসাবে মামলা প্রাঙ্গনে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছিল যাতে সেখানে বর্ণিত বেশ কয়েকটি শর্তাবলী রয়েছে৷ ২রা মার্চ, ২০০৭ তারিখের নোটিশের মাধ্যমে ভাড়াটিয়া নির্ধারণ করার পর, এখানে বাদী হিসাবে আবেদনকারী ভাড়া পরিশোধে ডিফল্টের ভিত্তিতে আদেশ সহ অন্যান্যের জন্য পূর্বোক্ত মামলা দায়ের করেছেন। এখানে বিপরীত পক্ষ বিবাদী হিসাবে উল্লিখিত মামলায় হাজির হয় এবং তারপরে পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গনে ধারা ৭ (১) এবং ৭ (২) এর অধীনে আবেদন জমা দেয়

প্রজাস্বত্ব আইন যেখানে তিনি অভিযোগ করেছেন যে উক্ত প্রাঙ্গনের মাসিক ভাড়া। ২৪১০ টাকা এবং ৩১১০/- টাকা নয়। বাদীর দাবি অনুযায়ী নিম্ন আদালতে শুনানি নেওয়ার সময় বলেন, আবেদনটি খারিজ করে দিয়ে একই আবেদন মঞ্জুর করেছেন।

দরখাস্তকারীর পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী দাবী করেন যে নিম্নের আদালত তার এখতিয়ার লঙঘন করে আদেশ জারি করেছেন এবং এর ফলে নিম্নের আদালত উক্ত আবেদনের অনুমতি দেওয়ার জন্য কোন যুক্তিযুক্ত ভিত্তি না থাকার বিষয়টিকে উপলব্ধি না করে একটি বস্তুগত অনিয়ম ও বেআইনিতা করেছেন। তিনি আরও দাখিল করেন যে বিবাদী অনেক আগেই সমন পেয়েছিলেন কিন্তু তিনি ১৭ই আগস্ট, ২০০৭ তারিখে মামলায় হাজির হন। তিনি আরও জমা দেন যে ৪.৯.২০০৮ তারিখের আদেশ দেখায় যে বিবাদী একটি মামলা দায়ের করে পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস টেন্যান্সি আইনের ধারা ৭ (১) এবং ৭ (২) এর অধীনে আবেদন শুধুমাত্র ৪.৯.২০০৮ তারিখে । তদ্ব্যতীত, বাতিল করা আদেশটি দেখায় যে বিবাদী এমনকি ডিসেম্বর, ২০১৩ এর আগে আদালতের সামনে ভাড়াও জমা দেয়নি এবং বিজয় কুমার সিং এবং অন্যান্য বনাম অমিত কুমার চামারিয়া ও অন্যান্য মামলার প্রতিবেদনের রায়ের উপর নির্ভর করে। তিনি দাখিল করেন যে বিবাদী/ভাড়াটিয়া কর্তৃক দাখিলকৃত উল্লিখিত আবেদনটি রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য নয় এবং নীচের আদালতের উল্লিখিতপ্রার্থনা প্রত্যাখ্যান করা উচিত।

বিপরীত পক্ষের জন্য শেখা পরামর্শ উপর নির্ভরশীল সুব্রত মুখোপাধ্যায় বনাম বিশাখা দাস এই আদালতের একটি ডিভিশন বেঞ্চের একটি রায় এবং এখানে রিপোর্ট করেছেন যে

(২০১২) ৩ সি এইচ ন ৪২৩ (কোলকাতা) এবং দাখিল করা হয়েছে, অমিত কুমার চামারিয়া (সুপ্রা) মামলার রায় দেওয়ার সময়, পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্টের ধারা ৪০, বিবেচনা করা হয়নি এবং এই রায়টি সাব- নীরবতা এর মতবাদে ভুগছে এবং সুব্রত মুখোপাধ্যায়ের মামলার রায়ের উপর নির্ভর করে (সুপ্রা) দাবি করেছেন যে এখানে বিবাদী/বিপক্ষ পক্ষের দ্বারা দায়ের করা আবেদনের অনুমতি দেওয়ার ক্ষেত্রে নীচের আদালত অত্যন্ত ন্যায়সঙ্গত ছিল এবং এইভাবে প্রত্যাখ্যান করা আদেশটি কোনও অনিয়ম বা দুর্বলতার শিকার হয় না যার জন্য আদালত তার তত্ত্বাবধানের এখতিয়ার প্রয়োগ করে, আদেশে হস্তক্ষেপ করতে পারে। বিষয়টির পরিপ্রেক্ষিতে, স্থগিত আদেশে কোনো হস্তক্ষেপের আহ্বান জানানো হয়নি এবং সে অনুযায়ী তিনি উক্ত আবেদন খারিজ করার জন্য প্রার্থনা করেছেন।

আমি উভয় পক্ষের জমা দেওয়া দাখিল বিবেচনা করেছি। আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে, এটা প্রতীয়মান হয় যে বিবাদী/ভাড়াটিয়া উপরোক্ত আদেশ স্যুট নং-এ নিচের আদালতে হাজির হয়েছিলেন। ২০১৩ সালের ১৫.১৭.৮.২০০৭ তারিখে যখন আদালত নথিভুক্ত করে যে বিবাদী ক্ষমতায় হাজির হয় এবং নীচের আদালত লিখিত বক্তব্য দাখিলের জন্য ১৩.১১.২০০৭ তারিখ নির্ধারণ করে। এক বছরের বেশি তারপরে, ০৪.০৯.২০০৮ তারিখে, বিবাদী পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস প্রজাস্বত্ব আইনের ধারা ৭ (১) এবং ৭ (২) এর অধীনে একটি আবেদন দাখিল করে৷ শুধু তাই নয়, আদেশে আরো প্রতীয়মান হয় যে এখানে বিবাদী/বিপক্ষ দল বাদী কোম্পানির কাছে টাকা প্রেরণের আদেশের মাধ্যমে ভাড়া পাঠিয়েছে।

মে, জুন এবং জুলাই ২০০৩ এর জন্য কিন্তু তা প্রত্যাখ্যান করা হয়েছিল। এরপর, জুলাই, ২০০৩ থেকে, বিবাদী ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে ভাড়া জমা দিতে শুরু করে এবং তারপরে শুধুমাত্র ডিসেম্বর, ২০১৩ থেকে তিনি আদালতে ভাড়া জমা দিতে থাকেন।

বলা বাহুল্য যে বর্তমান প্রেক্ষাপটে, বিবাদী/বিপক্ষ দল যদিও স্বীকার করে ১৭.৮.২০০৭ তারিখে হাজির হয়েছিল কিন্তু পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস টেন্যান্সি আইনের ধারা ৭ (১) এর অধীনে বাধ্যতামূলক বিধান মেনে কোন আবেদন করেনি। ধারা ৭ (১) কমপক্ষে এক মাসের মধ্যে নিম্ন আদালতে হাজির হতে হবে। শুধু তাই নয়, ২০১৩ সালের ডিসেম্বরের আগে তিনি আদালতে ভাড়াও জমা দেননি।

বিজয় কুমার সিং এবং অন্যান্য বনাম অমিত কুমার চামারিয়া ও অন্যান্য, শীর্ষ আদালত স্পষ্টভাবে নিম্নরূপ

২০. অতএব, উপ-ধারা (১) ভাড়ার হার বা বকেয়া ভাড়ার সময়কাল সম্পর্কে কোনও বিরোধ না থাকলে বকেয়া ভাড়া পরিশোধের সাথে সম্পর্কিত। আইনের ধারা ৭-এর উপ-ধারা (২) কার্যকর হয় যদি ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় বকেয়া মেয়াদ সহ ভাড়ার পরিমাণ সম্পর্কে বিরোধ থাকে। সেই পরিস্থিতিতে, ভাড়াটিয়া উপ-ধারা (১) এ উল্লেখিত সময়ের মধ্যে আবেদন করতে বাধ্য যা সমন প্রাপ্তির এক মাসের মধ্যে বা আদালতে হাজির হওয়ার এক মাসের মধ্যে দেওয়ানী বিচারক এর কাছে জমা দেওয়া অর্থ জমা দিতে হবে। তার কারণ হতে হবে. ভাড়াটেকে প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য একটি আবেদনও জন্য করতে হবে। এই ধরনের আমানত গ্রহণযোগ্য নয়, যদি না এর সাথে প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের আবেদন না থাকে। অতএব, আইনের ধারা ৭-এর উপ-ধারা (২) দুটি জিনিসের প্রয়োজন, প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য একটি আবেদন সহ ভাড়াটে কর্তৃক বকেয়া হারে খাজনার বকেয়া জমা। যদি দুটি শর্ত সন্তুষ্ট হয় তবে শুধুমাত্র আদালত যে হারে ভাড়া পরিশোধ করা হয়েছে এবং যে ভাড়ার জন্য বাকী আছে তা বিবেচনা করে বকেয়া পরিমাণ উল্লেখ করে একটি আদেশ দিতে পারে। এই ধরনের সংকল্পের পর ভাড়াটিয়াকে বাড়িওয়ালাকে নির্দিষ্ট পরিমাণ অর্থ প্রদানের জন্য এক মাসের সময় দেওয়া হয়। আইনের বিধান, বকেয়া ভাড়া জমা দেওয়ার সময় বাড়ানোর ক্ষেত্রে আদালতের বিবেচনার ক্ষমতাকে সীমাবদ্ধ করে।অতিরিক্ত সময়সীমা একবার প্রদান করা যেতে পারে এবং দুই মাসের বেশি নয়।

২১. উপ-ধারা (৩) ভাড়া প্রদান না করার ফলাফলের জন্য বিধান করে, অর্থাত্ এর বিরুদ্ধে প্রতিরক্ষা বন্ধ করে দেওয়া

দখল বিতরণ এবং মামলার শুনানি নিয়ে এগিয়ে যেতে। এই ধরনের বিধানটি উপ-ধারা (২ – ক) এবং (২ – খ) থেকে বস্তুগতভাবে আলাদা যা এই আদালত বি.পি. খেমকা [বি.পি. খেমকা (পি) লিমিটেড বনাম বীরেন্দ্র কুমার ভৌমিক, (১৯৮৭) ২এস সি সি ৪০৭]। ১৯৫৬ আইনের ধারা ১৭ এর উপ-ধারা (২ – ক) এবং (২ – খ) ভাড়া জমা দেওয়ার সময়সীমা বাড়ানোর জন্য আদালতকে নিরবচ্ছিন্ন ক্ষমতা প্রদান করে, যা ধারা ৭ (২) এবং আইনের ধারা ৭ এর উপ ধারা (৩) এর শর্ত দ্বারা পরিসীমাবদ্ধ। অতএব, উপ-ধারা (২) এর বিধানগুলি বাধ্যতামূলক এবং ভাড়াটেকে সতর্কতার সাথে অনুসরণ করা আবশ্যক, যদি ভাড়াটেকে আইনের ধারা ৬ এর অধীনে বকেয়া ভাড়া পরিশোধ না করার কারণে উচ্ছেদ এড়াতে হয়। আইনের ধারা ৭ এর উপ-ধারা (২) এর শর্ত অনুসারে বকেয়া খাজনা জমা দেওয়ার জন্য সময় বাড়ানোর একটি বাইরের সীমা রয়েছে। খাজনা জমা না দেওয়া থেকে প্রবাহিত পরিণতিগুলি আইনের ধারা ৭ এর উপ-ধারা (৩) এর অধীনে বিবেচনা করা হয়েছে। তাই, যদি ভাড়াটিয়া সমন প্রাপ্তির এক মাসের মধ্যে বা সমন ব্যতীত হাজির হওয়ার এক মাসের মধ্যে ভাড়ার বকেয়া জমা দিতে ব্যর্থ হয় এবং ভাড়ার বিতর্কিত পরিমাণ এবং বকেয়া মেয়াদ নির্ধারণের জন্য আবেদন করতে ব্যর্থ হয় এবং ভাড়ার বকেয়া নির্ধারণের পরবর্তী অ-প্রদানের জন্য ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করা হবে। আইনের ধারা ৭ বকেয়া ভাড়ার ভিত্তিতে উচ্ছেদ এড়ানোর জন্য একটি সম্পূর্ণ ব্যবস্থার বিধান করে, শর্ত থাকে যে ভাড়াটিয়া আইনের ধারা ৭ এর উপ-ধারা (২) এর অধীনে বিবেচনা করা পদক্ষেপগুলি গ্রহণ করে এবং নির্ধারণের সময় ভাড়ার বকেয়া জমা করে। বিতর্কিত পরিমাণের। বকেয়া ভাড়া পরিশোধ না করার কারণে উচ্ছেদ এড়াতে বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য আবেদনের সাথে খাজনা জমা দেওয়া একটি পূর্বশর্ত। এর পরিপ্রেক্ষিতে, ভাড়াটিয়া সীমাবধ্য আইনের ধারা ৫-এর আশ্রয় নিতে পারবে না কারণ এটি শুধুমাত্র একটি আবেদন নয় যা ভাড়াটেকে ফাইল করতে হবে তবে ভাড়াটেকেও বকেয়া ভাড়া জমা দিতে হবে।

দরখাস্তকারীর পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবীর যুক্তি যে বিজয় কুমার সিং (সুপ্রা) এ গৃহীত রায়টি সাব সাইলেন্টিওর মতবাদে ভুগছে তার কোন যোগ্যতা নেই যে ধারার ক্ষেত্রে সীমাবদ্ধতা আইনের ধারা ৫ এর প্রযোজ্যতার পরিপ্রেক্ষিতে উক্ত আইনের ধারা ৭ (১) এই আদালত আরও কয়েকটি রায়ে বিবেচনা করেছেন। এই আদালতের একটি ডিভিশন বেঞ্চ কলকাতা গুজরাটি এডুকেশন সোসাইটি বনাম শ্রী অজিত নারায়ণ কাপুর ২০২২ সালে রিপোর্ট করেছে (১) আইসিসি ৪১৪ (কোলকাতা) স্পষ্টভাবে বলেছে যে সীমাবদ্ধতা আইন ১৯৬৩ এর ক্ষেত্রে কোনও আবেদন নেই।

একটি ভাড়াটে ভাড়াটে দ্বারা আবেদন তৈরি জন্য ধারা ৭ এর অধীনে তৈরি

বিতর্কিত ভাড়ার বকেয়া নির্ধারণ। এই ক্ষেত্রে, সুব্রত মুখার্জি মামলার রায় (সুপ্রা) এছাড়াও বিবেচনা করা হয়.

আরসালায় এই আদালতের আরেকটি ডিভিশন বেঞ্চ মো খান বনাম ল্যান্ড অ্যান্ড ব্রিকস অ্যান্ড এন্টারটেইনমেন্ট লিমিটেড ২০২২ সালে রিপোর্ট করেছে (৩) আই সি সি ৩৭ (কোলকাতা) ধরেছিল যে সুদের সাথে বকেয়া ভাড়া জমা দেওয়ার জন্য এক মাসের সময়, যে হারে এটি শেষ দেওয়া হয়েছিল, ধারা ৭-এ পরিকল্পিত হিসাবে পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস প্রজাস্বত্ব আইনের ধারা ১(খ) বাধ্যতামূলক এবং ভাড়াটিয়া সীমাবদ্ধতা আইনের আশ্রয় নিতে পারবে না বা অন্য কোন আইনে উক্ত মেয়াদের পরে বকেয়া ভাড়া জমা দিতে হবে। সৌরভ দাস বনাম কার্তিক দত্ত এবং অন্যান্যদের মধ্যে এই আদালতের একটি একক বেঞ্চ ২০১৯ এস সি সি অনলাইন ক্যাল ৯১৫৫ রিপোর্টে একই মতামত প্রকাশ করেছে যে এই ধরনের ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়া সীমাবদ্ধতা আইনের ধারা ৫ প্রয়োগ করতে পারে না এবং এই ধরনের সুযোগ দেওয়া আইনের পরিকল্পনাকে হতাশ করবে এবং ভাড়াটেকে পরোক্ষভাবে ত্রাণ দেওয়ার সমতুল্য, যা তিনি/তিনি সরাসরি আইনে পেতে পারেন না। এমনকি সুব্রত মুখার্জি মামলা (সুপ্রা) বিবেচনা করে, আদালতের আরেকটি কো-অর্ডিনেট বেঞ্চ বলে যে এটি নিষ্পত্তি করা আইন।

যে যখন একটি সংবিধি একটি নির্দিষ্ট ক্ষেত্রে একটি নির্দিষ্ট প্রতিকারের জন্য প্রদান করে, তখন একই প্রতিকার দেওয়ার জন্য আদালতের কোডের ১৫১ ধারার অধীনে কোনো অন্তর্নিহিত ক্ষমতা নেই। বিজয় কুমার সিং মামলায় (সুপ্রা) সর্বোচ্চ আদালত বিশেষভাবে বলেছে যে ভাড়াটিয়া সীমাবদ্ধতা আইনের ধারা ৫ আশ্রয় নিতে পারবে না কারণ এটি একটি নয শুধুমাত্র আবেদন যা দ্বারা দায়ের করা প্রয়োজন

ভাড়াটে কিন্তু ভাড়াটেকে বকেয়া ভর্তি জমা দিতে হবে পাশাপাশি ভাড়া।

পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ প্রজাস্বত্ব আইনের ধারা ৭-এ বাধ্যতামূলকভাবে যখন ভাড়াটিয়া বিধিবদ্ধ সময়ের মধ্যে আবেদন জমা দেয়নি এবং বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য একটি আবেদনের সাথে ভাড়া জমা দেওয়ার পর্যবেক্ষণের পরিপ্রেক্ষিতে এই ধরনের বিবেচনায়, বকেয়া ভাড়া পরিশোধ না করার কারণে উচ্ছেদ এড়াতে একটি পূর্ব-শর্ত, নিম্ন আদালত তার এখতিয়ার অতিক্রম করে আদেশটি বাতিল করে দেয়।

বিষয়টির পরিপ্রেক্ষিতে সি .ও ২০১৯ এর ৯৬৩ অনুমোদিত। ১৯.১২.২০১৮ তারিখের আদেশটি বাতিল করা হয়েছে।

এই আদেশের জরুরী ছবি দেওয়া সনদপত্রের কপি, যদি আবেদন করা হয়, সমস্ত প্রয়োজনীয় আনুষ্ঠানিকতা মেনে চলার পর পক্ষগুলিকে দেওয়া হবে।

(বিচারক অজয় কুমার মুখোপাধ্যায়)

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।