২২.১২.২০২৩
আদালত নং ১৯

সি.ও. ২০২২-এর ৪১৯
শ্রী শ্রী ঈশ্বর গোপী মোহন জিউ সম্পত্তি।
বনাম
শ্রী মুকুট কুমার ঘোষ।

মিঃ রাহুল কর্মকার
মিঃ প্রদীপ কুমার কুন্ডু

....আবেদনকারীর জন্য।

মিঃ রবীন্দ্র নারায়ণ দত্ত
মিঃ শিবাসিস ঘোষ
মিঃ হরে কৃষ্ণ হালদার
মিঃ অর্কদয় মুখোপাধ্যায়

.....বিপরীত দলের জন্য।

এই পুনর্বিবেচনামূলক আবেদনটি ৭ ডিসেম্বর, ২০২১ তারিখের একটি আদেশের মাধ্যমে উদ্ভূত হয়েছে, যা ২০১৭ সালের টাইটেল মামলা নং - ৮৪৫-এ কলকাতার সিটি সিভিল কোর্টের দ্বিতীয় বেঞ্চের বিজ্ঞ বিচারক কর্তৃক গৃহীত হয়েছে।

অসন্তুষ্ট আদেশ দ্বারা, দেওয়ানী কার্যবিধির আদেশ ১২ বিধি ৬ এর অধীনে একটি আবেদন প্রত্যাখ্যান করা হয়েছিল। বিজ্ঞ আদালতের অভিমত ছিল যে, লিখিত বিবৃতি অনুচ্ছেদ ৬-এ অভিযোগ করা হয়েছে, ভাড়াটিয়া দাবি করার বিবাদীর অধিকার কেড়ে নেবে না। নতুন ভাড়াটে আইন এবং পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭-এর ধারা ২(ছ) এর সংযোজন এই ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না।

দরখাস্তকারী উল্লিখিত আদেশকে বিরোধ করেছেন এই ভিত্তিতে যে

লিখিত বিবৃতিতে, বিবাদী দ্ব্যর্থহীনভাবে স্বীকার করেছিলেন যে তিনি তার দাদা (মৃত হওয়ার পর থেকে) এবং তার চাচাদের কাছ থেকে উত্তরাধিকার সূত্রে ভাড়াটি দাবি করছেন, যাদের সকলেই অবিবাহিত হিসাবে মারা গিয়েছিলেন।

মিঃ কর্মকার দাখিল করেছেন যে বিবাদী স্বীকার করেছেন যে তিনি উত্তরাধিকারসূত্রে ভাড়াটি পেয়েছিলেন এবং মূল ভাড়াটেদের মৃত্যুর পর বাদীর অধীনে ভাড়াটে হয়েছিলেন। ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭-এর বিধানের অধীনে বিবাদীর দাবিটি উত্তরাধিকার সূত্রে ভাড়াটি ছিল। ভাড়াটেদের সংজ্ঞায় মূল ভাড়াটিয়ার মৃত্যুর পাঁচ বছরের বেশি কোনো উত্তরাধিকারী অন্তর্ভুক্ত হবে না।

মিঃ কর্মকার পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭-এর ধারা ২ (ছ) এর বিধানের উপর নির্ভর করেন। মিঃ কর্মকার আরও দাবি করেন যে প্রাঙ্গণের নং-এর ক্ষেত্রে সমস্ত রেকর্ডকৃত ভাড়াটে ১০/৪ ক্ষুদিরাম বোস রোড, অনেক আগেই মারা গেছেন। বর্তমান বিবাদী যৌথ ভাড়াটেদের ভাগ্নে এবং সর্বশেষ গোপাল চন্দ্র ঘোষ ও ভাইদের নামে খাজনা রসিদ দেওয়া হয়।

বর্তমান বাদী, ১৬ এপ্রিল, ২০১৪ তারিখের একটি চিঠির মাধ্যমে একজন ভাই, নারায়ণ চন্দ্র ঘোষের কাছ থেকে, গোপাল চন্দ্র ঘোষ এবং অন্যান্য মৃত ভাইদের (মূল ভাড়াটেদের ছেলেরা) মৃত্যুর তারিখ জানতে চেয়েছিলেন। নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ, যৌথ ভাড়াটেদের একজন, ২১ এপ্রিল, ২০১৪ তারিখের একটি চিঠির মাধ্যমে

বাদীকে অবহিত করেন যে অন্যান্য যৌথ ভাড়াটিয়া, যেমন গোপাল চন্দ্র ঘোষের মেয়াদ ২২ জানুয়ারি, ২০০৩, কৃষ্ণ চন্দ্র ঘোষের মেয়াদ শেষ হয় ১৯ ডিসেম্বর, ২০০৬ এবং রবীন্দ্র নাথ ঘোষের মেয়াদ শেষ হয় ২১শে ডিসেম্বর, ২০১১-এ। নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ একমাত্র বেঁচে থাকা ভাড়াটিয়া ছিলেন।

নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ একজন অবিবাহিত ছিলেন এবং তার অন্যান্য ভাই/যুগ্ম-ভাড়াটেরা যেমন, গোপাল চন্দ্র ঘোষ, কৃষ্ণ চন্দ্র ঘোষ এবং রবীন্দ্র নাথ ঘোষ সকলেই অবিবাহিত হিসেবে মারা যান। উপরোক্ত তথ্যের ভিত্তিতে বাদী একমাত্র জীবিত ভাড়াটিয়া নারায়ণ চন্দ্র ঘোষের নামে খাজনা রসিদ প্রদান করেন। প্রদেয় ভাড়া ছিল ৫০০/- টাকা, প্রতি মাসে, বাংলা ক্যালেন্ডার অনুযায়ী। তারপরে, ২০ জানুয়ারী, ২০১৫, নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ অবিবাহিত হিসাবে মারা যান।

মিঃ কর্মকার, ১৬ এপ্রিল, ২০১৪ তারিখের চিঠির উপর নির্ভর করে, যা সংশোধনী আবেদনের সাথে সংযুক্ত করা হয়েছে। ২১ এপ্রিল, ২০১৪ তারিখের মিঃ নারায়ণ চন্দ্র ঘোষের উত্তরও সংযুক্ত করা হয়েছে। দেখা যাচ্ছে যে, একমাত্র জীবিত যৌথ ভাড়াটে নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ জানিয়েছিলেন যে সমস্ত ভাই অবিবাহিত হয়ে মারা গেছে এবং নারায়ণ চন্দ্র ঘোষও অবিবাহিত ছিলেন এবং কোন সন্তান দত্তক নেননি। তার ভাইপো মুকুট কুমার ঘোষ (বিবাদী) ছিলেন একমাত্র আইনি উত্তরাধিকারী।

মিঃ কর্মকারের মতে, বিবাদী ভাড়াটে হিসাবে প্রাঙ্গনে থাকার যোগ্যতার মানদণ্ড পূরণ করেনি। বিবাদী যৌথ ভাড়াটিয়াদের ভাগ্নে। নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ, গোপাল চন্দ্র ঘোষ, কৃষ্ণ চন্দ্র ঘোষ এবং রবীন্দ্র নাথ ঘোষ, সকলেই অবিবাহিত হিসেবে মৃত্যুবরণ করেন।

২৯ এপ্রিল, ২০১৫ তারিখের একটি নোটিশের মাধ্যমে, বাদীর জন্য বিজ্ঞ আইনজীবী বিবাদীকে সম্পত্তির খালি দখল হস্তান্তর করতে বলেছেন। বিবাদীকে যথাযথভাবে নোটিশ প্রদান করা হয়েছে। নোটিশ পাওয়ার পরও বিবাদীরা নোটিশটি আমলে নেননি। আবেদনকারীকে খাস দখল উচ্ছেদ এবং পুনরুদ্ধারের জন্য এবং মেসনে লাভের জন্য একটি মামলা দায়ের করতে বাধ্য করা হয়েছিল।

বাদীর মামলা হল যে, বিবাদী মামলার সম্পত্তিতে অননুমোদিত দখলদার ছিলেন। ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস অ্যান্ড টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭-এর ধারা ২ (ছ) এর পরিপ্রেক্ষিতে, বিবাদী দায়বদ্ধ ছিল উচ্ছেদ করতে, অনধিকার প্রবেশকারী হিসেবে। এইভাবে, মামলার সম্পত্তি থেকে বিবাদীকে উচ্ছেদ করে খাস দখল পুনরুদ্ধারের জন্য এবং অন্যান্য ত্রাণের জন্য প্রার্থনা করা হয়েছিল।

মিঃ দত্ত, বিপরীত পক্ষ/ভাড়াটিয়ার পক্ষে উপস্থিত হয়ে বিজ্ঞ আইনজীবী, দাখিল করেন যে বিবাদী বাদীতে করা কোনো অভিযোগ স্বীকার করেনি। বিবাদী স্বীকার করেননি তিনি সম্পত্তি মামলার ক্ষেত্রে একজন অননুমোদিত দখলদার ছিলেন।

বিবাদী স্বীকার করেনি যে মামলার সম্পত্তি থেকে বিবাদীকে উচ্ছেদ করার পরে বাদী দখল পুনরুদ্ধারের জন্য ফরমান পাওয়ার অধিকারী ছিলেন। বরং, বিবাদী লিখিত বিবৃতিতে বিশেষভাবে প্রমাণ করেছেন যে একজন রমেন্দ্রনাথ ঘোষ শ্রীশ্রী ঈশ্বর গোপী মোহন জিউ সম্পত্তির অধীনে মাসিক ভাড়াটে ছিলেন। রমেন্দ্রনাথ ঘোষের মৃত্যুর পর তাঁর একমাত্র পুত্র বিজেন্দ্র নাথ ঘোষ মাসিক ভাড়াটে হন। বিজেন্দ্র নাথ ঘোষ উইল না বানিয়ে মারা যান, তিনি রেখে যান চার ছেলে, এক নাতি (বিবাদী) এবং দুই নাতনি, শ্রীমতি সিতু রায় চৌধুরী ও শ্রীমতি মালা দাস। বীরেন্দ্র নাথ ঘোষ (বিবাদীর পিতা) এবং বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের আরেক পুত্র, পূর্ববর্তী বিজেন্দ্র নাথ ঘোষ।

বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের অন্য সমস্ত উত্তরাধিকারী অবিবাহিত হিসাবে মারা গিয়েছিলেন এবং সেই হিসাবে বিবাদীর উত্তরাধিকারী এবং উত্তরাধিকার সূত্রে মাসিক ভাড়াটে হিসাবে প্রশ্নে প্রাঙ্গনে থাকার অধিকার ছিল।

চাচারা (যুগ্ম ভাড়াটিয়া) বিবাদীকে তাদের উত্তরাধিকারী হিসেবে স্বীকৃতি দেয়। যে বিবাদী তার কাছ থেকে ভাড়া গ্রহণের জন্য বাদীকে অনুরোধ করলেও বাদী তা প্রত্যাখ্যান করেন। ভাড়া টাকা দিয়ে পাঠানো হয়েছে অর্থ আদেশ দ্বারা। অর্থ আদেশও প্রত্যাখ্যান করা হয়েছিল। বিবাদী একটি বৈধ ভাড়াটে বলে দাবি করেছে এবং উত্তরাধিকার সূত্রে মামলার সম্পত্তিতে থাকার সমস্ত অধিকার রয়েছে৷ শুধুমাত্র ভাড়ার রসিদ দেওয়া হয়েছিল বলে যৌথ ভাড়াটে হিসাবে চাচাদের নামে, পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৫৬ এর পরিপ্রেক্ষিতে মাসিক ভাড়াটে হিসাবে বিবাদীর মর্যাদা অস্বীকার করা যায় না।

অন্যদিকে, বিবাদী দাবি করেন যে তার পিতার মৃত্যুর পর, যিনি তার পিতামহের পূর্ববর্তী ছিলেন, বিবাদী তার পূর্ববর্তী পুত্রের উত্তরাধিকারী হিসাবে প্রাঙ্গনে থেকে যায়। শুধুমাত্র বিবাদী নাবালক হওয়ায় চাচাদের নামে যৌথ ভাড়াটে হিসাবে ভাড়া বিল জারি করা হয়েছিল। আরও, পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭-এর বিধানগুলি ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না বিবাদীকে উচ্ছেদ করার ক্ষেত্রে ১৯৫৬ সালের আগে ভাড়াটিয়া তৈরি করা হয়েছিল।

এইভাবে, মিঃ দত্তের মতে, পশ্চিম বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭ এর ধারা ২ (ছ) এর পরিপ্রেক্ষিতে, যদি না একটি স্পষ্ট এবং দ্ব্যর্থহীন স্বীকার করা হয় যে বিবাদী প্রশ্নযুক্ত প্রাঙ্গনে অননুমোদিত দখলে ছিলেন , দেওয়ানী কার্যবিধির আদেশ ১২ বিধি ৬ অনুসারে বাদী দাখিলের উপর রায় পাওয়ার অধিকারী ছিল না।

মিঃ দত্ত নিম্নলিখিত সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেন:-

(এ) এস. এম. আসিফ বনাম বীরেন্দ্র কুমার বাজাজ ২০১৫ (৪) আই সি সি ৯৭২ (এস. সি) সালে রিপোর্ট করেছে

(বি) হরি স্টিল অ্যান্ড জেনারেল ইন্ডাস্ট্রিজ লিমিটেড এবং অন্য বনাম দলজিৎ সিং এবং ওরস ২০১৯ (৩) আই সি সি ৮৩ (এস. সি.) এ রিপোর্ট করা হয়েছে

(সি) আশিস কুমার দাস এবং অন্যান্য বনাম মিসেস রেখা মুখার্জি ২০০২ (২) আই সি সি ২১১ সালে রিপোর্ট

(ডি) ইউনিয়ন অফ ইন্ডিয়া বনাম ইব্রাহিম উদ্দিন এবং আনআর রিপোর্ট করা হয়েছে (২০১২) ৮ এস সি সি ১৪৮.

এই পুনর্বিবেচনামূলক আবেদনের সিদ্ধান্তের জন্য যা হবে তা হল, বর্তমান ক্ষেত্রে প্রযোজ্য দরখাস্ত এবং আইন অনুসারে, দেওয়ানী কার্যবিধির কোড ১২ বিধি ৬ এর অধীনে একটি আবেদন অনুমতি দেওয়া উচিত বা না করা উচিত।

নির্দিষ্ট বাদী মামলা হল যে বিবাদী মামলা প্রাঙ্গনের ক্ষেত্রে একজন অননুমোদিত দখলদার। সকল যৌথ ভাড়াটেরা অবিবাহিত হিসেবে অনেক আগেই মারা গিয়েছিল এবং বিবাদী ছিল যৌথ ভাড়াটেদের ভাইপো। মামলার সম্পত্তির ব্যাপারে গোপাল চন্দ্র ঘোষ ও তার ভাইদের (বিবাদীর মামা) নামে ওই খাজনা রসিদ দেওয়া হয়েছিল। ১৬ এপ্রিল, ২০১৪ তারিখের একটি চিঠির মাধ্যমে, দেবোত্তর এস্টেটের যৌথ সেবায়েত (প্রাঙ্গণ নং ১০/৪ ক্ষুদিরাম বোস রোড কলকাতা) যৌথ ভাড়াটেদের একজন, নারায়ণ চন্দ্র ঘোষকে আসলটির আইনি উত্তরাধিকারীদের নাম জানাতে বলেছিল ভাড়াটিয়া প্রাসঙ্গিক নথি সহ, সেবায়েতগুলিকে ভাড়ার রসিদ জারি করতে এবং ভাড়া আদায় করতে সক্ষম করতে। উল্লিখিত চিঠির উত্তরে, নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ বিশেষভাবে জানিয়েছিলেন যে তারিখে অন্যান্য সহ-ভাড়াটেদের মেয়াদ শেষ হয়েছিল। এটাও বলা হয়েছিল যে শুধুমাত্র নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ বেঁচে থাকা ভাড়াটিয়া ছিলেন। বিবাদী ছিলেন ভাইপো এবং একমাত্র বৈধ উত্তরাধিকারী হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে। লিখিত বক্তব্যে স্বীকার করা হয়েছে যে বিবাদীর কাছ থেকে কোন খাজনা আদায় করা হয়নি এবং বিবাদীকে কোন ভাড়ার রসিদ প্রদান করা হয়নি।

একবার নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ মারা গেলে, ২০ জানুয়ারী, ২০১৫-এ অবিবাহিত হিসাবে, পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস প্রজাস্বত্ব আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ২ (ছ) এর শর্তে বিবাদীকে উচ্ছেদের জন্য মামলা দায়ের করা হয়েছিল। বাদী আরও বলেছেন যে বিবাদী, যিনি যৌথ-ভাড়াটেদের ভাগ্নে ছিলেন, ভাড়াটে জায়গার ক্ষেত্রে উত্তরাধিকারের কোন অধিকার নেই। তদনুসারে, বিবাদীকে প্রাঙ্গন ছেড়ে দেওয়ার এবং খালি করার নোটিশ জারি করা হয়েছিল যা গৃহীত হয়েছিল, কিন্তু বিবাদী দ্বারা তা কার্যকর করা হয়নি। তাই মামলা করা হয়েছে।

বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের (আসল ভাড়াটিয়া) মৃত্যুর পর গোপাল চন্দ্র ঘোষ ও তাঁর ভাইদের, অর্থাৎ নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ, কৃষ্ণচন্দ্র ঘোষ ও রবীন্দ্র নাথ ঘোষ-এর অনুকূলে একটি ভাড়াটিয়া তৈরি করা হয়েছিল বলে অভিযোগের বিবরণ থেকে প্রতীয়মান হয়।

বাদীর ভাষ্যমতে, প্রশ্নবিদ্ধ সম্পত্তির ব্যাপারে সকল ভাই যৌথ ভাড়াটিয়া হয়েছিলেন। অন্যদিকে বিবাদী তার দাদা বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের (প্রাক-মৃত পুত্রের পুত্র হিসাবে) উত্তরাধিকার সূত্রে ভাড়াটিয়া হিসাবে উক্ত প্রাঙ্গনে থাকার অধিকার দাবি করেছিলেন এবং তার মামাদের একমাত্র জীবিত উত্তরাধিকারী হিসেবে (বিজেন্দ্রের ছেলেরা), যাদের সবাই অবিবাহিত হিসেবে মারা গিয়েছিলেন। বিবাদীর পিতা ১৯ জানুয়ারী, ১৯৫৯-এ মারা যান, আসল ভাড়াটিয়ার মেয়াদ শেষ হওয়ার আগেই। বিবাদীর মতে, ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৫৬-এর বিধানগুলি প্রশ্নবিদ্ধ ভাড়াটিয়াকে পরিচালনা করবে এবং গোপাল চন্দ্র ঘোষ এবং তার ভাইদের যৌথ ভাড়াটে হিসাবে স্বীকৃত হলেও বিবাদীর সম্পত্তিতে থাকার অধিকার রয়েছে। বিবাদী বিশেষভাবে প্রমাণ করেছে যে বিবাদীর দখল বৈধ ছিল এবং সে উত্তরাধিকার সূত্রে মীমাংসাকৃত দখলে ছিল।

বিবাদী দাবি করেছিল যে মূল ভাড়াটে বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের প্রাক-মৃত পুত্রের মাধ্যমে উত্তরাধিকার দাবি করা ছাড়াও, বিবাদী এবং তার দুই বোনই তাদের মৃত চাচাদের একমাত্র জীবিত উত্তরাধিকারী। লিখিত বিবৃতিতে বলা হয়েছে যে, চাচাদের নামে খাজনা বিল জারি করা হলেও এই ধরনের ভাড়া বিল ইস্যু করা হলে বিবাদীকে উত্তরাধিকার সূত্রে ভাড়াটিয়া দাবি করা থেকে বঞ্চিত করা হবে না। দ্বিতীয়ত, একটি সুস্পষ্ট বক্তব্য রয়েছে যে বাদী বিবাদীকে ভাড়ার রসিদ প্রদান করেননি এবং বিবাদীর কাছ থেকে কোন ভাড়া গ্রহণ করেননি। ঘটনাটি রয়ে গেছে যে বিবাদীকে প্রশ্নোত্তর সম্পত্তির ক্ষেত্রে ভাড়াটে হিসাবে স্বীকৃত করা হয়নি এবং বাদীতে এবং লিখিতভাবেও স্পষ্ট বক্তব্য বিবৃতি নির্দেশ করে যে বিবাদীর চাচারা বিবাদীর দাদার মৃত্যুর পর যৌথ-ভাড়াটে হয়েছিলেন।

এমনকি ১৯৫৯ সালে তার দাদার মৃত্যুর পর, ১৯৯৭ সালের আইন জারি হওয়ার পর এবং মৃত্যুর পর প্রাক-মৃত পুত্র (বীরেন্দ্র ঘোষের) পুত্র হিসাবে বিবাদীর তার মামাদের সাথে সম্পত্তির দখলে থাকার অধিকার ছিল বলে ধরে নিয়েও চাচাদের (পরবর্তী যুগ্ম ভাড়াটে), বিবাদীকে ভাড়াটিয়া হিসাবে স্বীকৃত করা যায়নি। ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৫৬-এর ধারা ২(জ) এর বিধানগুলি ১৯৯৭ আইনের ধারা ২ (ছ) দ্বারা প্রতিস্থাপিত হয়েছে৷

অধ্যায় ২ (ছ) নীচে উদ্‌ধৃত করা হয়েছে:-

(ছ) "ভাড়াটিয়া" বলতে বোঝায় এমন কোনো ব্যক্তি যার দ্বারা বা যার অ্যাকাউন্টে বা পক্ষ থেকে কোনো প্রাঙ্গনের ভাড়া বা, কিন্তু একটি বিশেষ চুক্তির জন্য, প্রদেয় হবে, এবং যে কোনো ব্যক্তিকে তার ভাড়াটিয়া অবসানের পরেও দখলে থাকাকে অন্তর্ভুক্ত করে এবং, যে কোনো ভাড়াটে মারা যাওয়ার ঘটনাও অন্তর্ভুক্ত, এমন একটি সময়কালের জন্য যা এই ধরনের ভাড়াটিয়ার মৃত্যুর তারিখ থেকে পাঁচ বছরের বেশি নয় এই আইনের বল, যেটি পরে, তার পত্নী, পুত্র, কন্যা, পিতা-মাতা এবং তার পূর্ববর্তী পুত্রের বিধবা, যারা সাধারণত ভাড়াটের সাথে মৃত্যুর তারিখ পর্যন্ত বসবাস করছিলেন ভাড়াটিয়া তার পরিবারের সদস্য হিসাবে এবং তার উপর নির্ভরশীল ছিলেন এবং যিনি কোনও আবাসিক জায়গার মালিক বা দখল করেন না, এবং ২ [পরিসরের ক্ষেত্রে অনাবাসিক উদ্দেশ্যে তার স্ত্রী, পুত্র, কন্যা এবং পিতামাতা যারা সাধারণত বসবাস করছিলেন ভাড়াটিয়া তার পরিবারের সদস্য হিসাবে তার মৃত্যুর তারিখ পর্যন্ত, এবং তার উপর নির্ভরশীল ছিলেন বা ভাড়াটে দ্বারা অনুমোদিত একজন ব্যক্তির উপর যিনি এই ধরনের জায়গার অধিকারী] কিন্তু কোনটি অন্তর্ভুক্ত করবেন না যে ব্যক্তির বিরুদ্ধে উপযুক্ত এখতিয়ারের আদালত কর্তৃক উচ্ছেদের জন্য কোনো ফরমান বা আদেশ করা হয়েছে: তবে শর্ত থাকে যে পাঁচ বছরের সময়সীমা ভাড়াটিয়ার পত্নীর ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না যিনি সাধারণত ভাড়াটিয়ার সাথে তার মৃত্যু পর্যন্ত বসবাস করেছিলেন। তার পরিবারের সদস্য এবং তার উপর নির্ভরশীল ছিলেন এবং যিনি কোনো আবাসিক জায়গার মালিক বা দখল করেন না,

আরও শর্ত থাকে যে ভাড়াটিয়ার পূর্ববর্তী পুত্রের পুত্র, কন্যা পিতামাতা বা বিধবা যিনি সাধারণত উক্ত প্রাঙ্গনে ভাড়াটিয়ার সাথে তার পরিবারের সদস্য হিসাবে ভাড়াটিয়ার মৃত্যুর তারিখ পর্যন্ত বসবাস করতেন এবং তার উপর নির্ভরশীল ছিলেন এবং যিনি কোনো আবাসিক প্রাঙ্গনের মালিক বা দখল করেন না, এই ধরনের প্রাঙ্গনে ১ [ন্যায্য ভাড়া প্রদানের শর্তে] একটি নতুন চুক্তিতে ভাড়াটে থাকার জন্য পছন্দের অধিকার থাকবে। এই বিধানটি অনাবাসিক উদ্দেশ্যে ছেড়ে দেওয়া প্রাঙ্গনে “মিউটটিস মিউট্যান্ডিস” প্রয়োগ করবে।

আরও, বেঁচে থাকা ভাড়াটিয়া/চাচাদের মধ্যে সর্বশেষ ২০ জানুয়ারী, ২০১৫-এ মারা গেছেন। এই মৃত্যুর পর ৫ বছরেরও বেশি সময় কেটে গেছে। কোনো অবস্থাতেই বিবাদীকে মাসিক ভাড়াটে হিসেবে গণ্য করা যাবে না প্রশ্নে সম্পত্তির সম্মান। এখানে সুস্পষ্ট এবং দ্ব্যর্থহীন বক্তব্য রয়েছে যে বিবাদী তার দাদার কাছ থেকে এবং তারপরে তার চাচাদের কাছ থেকে প্রজাস্বত্বের উত্তরাধিকারের মাধ্যমে প্রাঙ্গনে থাকার তার অধিকার দাবি করছে।

এই ক্ষেত্রে, সমস্ত সহ-ভাড়াটিয়া মারা গেছে। গোপাল চন্দ্র ঘোষ ২২ জানুয়ারী, ২০০৩, কৃষ্ণ চন্দ্র ঘোষ ১৯ ডিসেম্বর, ২০০৬, রবীন্দ্র নাথ ঘোষ ২১ ডিসেম্বর, ২০১১ এবং নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ ২০ জানুয়ারী, ২০১৫-এ মৃত্যুবরণ করেন। বিবাদী তাদের ভাইপো শেষ জীবিত যৌথ ভাড়াটে মারা যাওয়ার পরে ৮ বছরেরও বেশি সময় ধরে প্রাঙ্গনে রয়ে গেছে। ভাড়াটিয়া হিসাবে প্রাঙ্গনে চালিয়ে যাওয়ার কোনও আইনি অধিকার তার নেই।

সুতরাং, এই আদালতের অভিমত যে মামলাটি বিচারাধীন রেখে কোন উপকারী উদ্দেশ্য সাধন করা হবে না। উচ্ছেদ একটি অসাধ্য সাধন।

শ্রী সুশীল কুমার জৈন ও অন্যান্য বনাম পিলানি প্রপার্টিজ লিমিটেড, (২০১৮) ১ সি এইছ এন ৩৯৬-এ রিপোর্ট করা হয়েছে, এই আদালতের একটি ডিভিশন বেঞ্চ ১৯৯৭ আইনের ধারা ২ (ছ) এর সুযোগ স্পষ্ট করেছে। শুধুমাত্র উত্তরাধিকারী আসল ভাড়াটিয়া যারা তার উপর নির্ভরশীল ছিল এবং তার মৃত্যুর সময় তার সাথে বসবাস করত, তারা ভাড়াটে হিসাবে বিবেচিত হত। আদালতের দৃষ্টিভঙ্গি ছিল যে সুরক্ষার ছাতা সরানো হবে ১৯৯৭ আইন কার্যকর হওয়ার পরে বা ১৯৯৭ আইন কার্যকর হওয়ার পাঁচ বছর পরে আসল ভাড়াটিয়া মারা গেলে মূল ভাড়াটিয়ার মৃত্যুর তারিখ থেকে পঞ্চম বছর শেষ হওয়ার সাথে সাথে। উল্লেখযোগ্যভাবে, ডিভিশন বেঞ্চের দৃষ্টিভঙ্গি ছিল যে শুধুমাত্র ১৯৯৭ আইনের আগে ভাড়াটিয়া তৈরি করা হয়েছিল, এটি বলা যায় না যে ১৯৫৬ আইনের অধীনে প্রাপ্ত সুরক্ষা ১৯৯৭ আইন কার্যকর হওয়ার পরেও অব্যাহত থাকবে।

মিসেস বিলি মেহরা বনাম শ্রী রমেশ চন্দ্র ঠক্কর ও ওরসের সিদ্ধান্তে সিও-তে সিদ্ধান্ত নিয়েছে ২০২২ সালের ১৮১৪, এই আদালতটি নিম্নরূপ অনুষ্ঠিত হয়েছিল:-

"সুতরাং, লিখিত বিবৃতিতে প্রদত্ত বিরোধিতাগুলি প্রজাস্বত্ব হস্তান্তর এবং বিবাদীদের মর্যাদা সম্পর্কে স্পষ্ট এবং দ্ব্যর্থহীন। এমনকি যদি বিবাদী নং ১ মামলায় প্রতিদ্বন্দ্বিতা করে, তবে বিবাদী নং ১ যে দাবির উপর ছিল সম্পত্তিতে তার ভাড়াটিয়া অধিকার নিশ্চিত করা, মূল ভাড়াটে থেকে উত্তরাধিকারসূত্রে পাওয়া এই সত্যটিকে উপেক্ষা করা যায় না এবং এটি একটি দাখিলের পরিমাণ।

ম্যাঙ্গলিক এন্টারপ্রাইজ (সুপ্রা) এর সিদ্ধান্তে কো-অর্ডিনেট বেঞ্চ বিশেষভাবে বলেছে যে একটি নির্দিষ্ট মামলার বাস্তবিক দিকগুলির ভিত্তিতে, ভাড়াটে হিসাবে বাড়িওয়ালার মধ্যে বিচারিক সম্পর্ক মূল্যায়ন করা হবে এবং পরীক্ষাগুলি প্রয়োগ করে দাখিল বিষয়ে রায় পাস করা যেতে পারে।

অত:পর, লিখিত বক্তব্যে বিবাদী নং-১ কর্তৃক প্রদত্ত স্বীকারোক্তির ভিত্তিতে যে বিবাদীরা মূল ভাড়াটিয়া থেকে ভাড়াটিয়া হস্তান্তর করে প্রাঙ্গনে বসবাস করছিলেন, কেন দাখিলের বিষয়ে রায় পাস হতে পারে না তার কোন কারণ নেই। বিবাদী নং ১ উল্লিখিত আইনের ধারা ৭(১) এর অধীনে আবেদনে বলেছেন যে অন্যান্য বিবাদীরা প্রাঙ্গন ত্যাগ করেছে এবং তারা সেখানে বসবাস করছে না।

এই ধরনের পরিস্থিতিতে, খাস এবং খালি দখল পুনরুদ্ধারের ফরমান সংক্রান্ত দাখিল সংক্রান্ত রায়ের জন্য এটি উপযুক্ত মামলা। নীচের বিজ্ঞ আদালতের অনুসন্ধান বাস্তবিকভাবে ভুল। বিবাদী নং ২ আসল ভাড়াটিয়ার বিধবা নন। নীচের বিদগ্ধ আদালত ভুল ধরেছে যে বিবাদী নং ২ আসল ভাড়াটিয়ার বিধবা।"

বিজ্ঞ ট্রায়াল কোর্ট ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭ এবং উক্ত আইনের ধারা ২ (ছ) এর বিধানগুলি প্রযোজ্য হবে না বলে ধরে রাখার ক্ষেত্রে ভুল করেছে, কারণ ১৯৫৬ আইনের ভিত্তিতে বিবাদী প্রশ্নে জায়গার দখলে ছিল৷

এই ক্ষেত্রে বিবাদী/বিপক্ষ পক্ষের দ্বারা নির্ভরশীল রায় প্রযোজ্য হবে না। বিবাদীর সুস্পষ্ট বিবৃতি যে তিনি প্রশ্নে থাকা সম্পত্তির ক্ষেত্রে একজন বৈধ ভাড়াটিয়া ছিলেন, তার পিতামহ এবং তার চাচাদের কাছ থেকে উত্তরাধিকারের মাধ্যমে উত্তরাধিকারের মাধ্যমে প্রশ্নে প্রাঙ্গণের দখল স্বীকার করা হবে। একবার এই ধরনের দাখিল পাওয়া গেলে, প্রশ্ন হবে ১৯৯৭ আইনের ধারা ২ (ছ) অনুসারে, বিবাদী প্রশ্নে থাকা সম্পত্তিতে থাকার অধিকারী হবে

কিনা। লিখিত বিবৃতির অনুচ্ছেদ নং ৬,৯,১০,১১ এবং ১২-এর উপরে উল্লিখিত শ্রেণীগত বক্তব্যের পরিপ্রেক্ষিতে মামলাটি প্রতিদ্বন্দ্বিতা করার আর কোন সুযোগ নেই, যা নীচে উদ্‌ধৃত করা হয়েছে:-

"৬. যে স্বীকৃত শ্রীমতি নলিনী বালা দাশী, হরলাল সাধুখান, সভোজিৎ কুমার প্রামাণিক ছিলেন শ্রী শ্রী গোপী মোহন জিউ এস্টেট, একটি পাবলিক ট্রাস্টের সেবাতি এবং উক্ত ট্রাস্ট প্রিন্সিপাল ক্ষুদিরাম বোস রোড, পি.এস. এর ১০/৩ ও ১০/৪ নম্বর প্রাঙ্গনের মালিক বরতলা, কলকাতা-৭০০০০৬ এবং একজন রমেন্দ্র নাথ ঘোষ শ্রী ঈশ্বর গোপী মোহন জিউ সম্পত্তির অধীনে মাসিক ভাড়াটিয়া ছিলেন কথিত রমেন্দ্র নাথ ঘোষের মৃত্যুর দীর্ঘ ১০০ বছর আগে এবং পরে তাঁর একমাত্র পুত্র দ্বিজিন্দ্র নাথ ঘোষ পূর্বোক্ত দেবতার অধীনে মাসিক ভাড়াটিয়া হন শ্রীমতী নলিনী বালা দাসী, হোরোলাল সাধুখান ও সরজু প্রামাণিক সেবাতী হিসেবে পূর্বোক্ত দ্বিজিন্দ্র নাথ ঘোষের কাছ থেকে খাজনা আদায় করতেন এবং মামলা ফ্ল্যাটের ব্যাপারে পূর্বোক্ত দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের অনুকূলে ভাড়া বিল প্রদান করতেন।

৯. পূর্বোক্ত দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষ উইল না করেই মারা যান এবং তাঁর চার ছেলে এবং এক নাতি এবং দুই নাতনিকে রেখে গেছেন যথা মুকুট কুমার ঘোষ, শ্রীমতী সিথি রায় চৌধুরী, শ্রীমতি মালা দাস, মৃত বারীন্দ্র নাথ ঘোষের ছেলে ও মেয়েরা, পূর্বোক্ত মৃত দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের বড় ছেলে। পূর্বোক্ত মৃত দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের বড় ছেলে পূর্বোক্ত বারীন্দ্র নাথ ঘোষ ১৯.০১.১৯৫৯ তারিখে তার এক ছেলে ও দুই মেয়ে রেখে মারা যান মৃত দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের বোন ও জীবিত পাঁচ ছেলে কিন্তু প্রাসঙ্গিক সময়ে ১৯৫৯ সালের জানুয়ারি মাসে বিবাদী মুকুট কুমার ঘোষ ও তার অন্যান্য বোনেরা নাবালক ছিলেন এবং বর্তমান মামলার সম্পত্তির খাজনা বিল পূর্বোক্ত জীবিত পাঁচ পুত্রের নামে জারি করা হয়েছিল এবং বিবাদী এবং তার অন্য দুই বোন পূর্বোক্ত রবীন্দ্রের সাথে যৌথভাবে বসবাস করতেন নাথ ঘোষ এবং অন্যান্যরা মৃত দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের পাঁচ জীবিত পুত্র যারা বর্তমান বিবাদীদের আস্থাভাজন ছিলেন এবং তার অন্য দুই বোন। বলা হয়েছে যে মূল ভাড়াটিয়া রমেন্দ্র নাথ ঘোষ অন্তঃস্থ মৃত্যুবরণ করেন এবং তাঁর মৃত্যুর পরে, তাঁর পুত্র, দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষ বাদী শ্রী শ্রী ঈশ্বর গোপী মোহন জিউ সম্পত্তির অধীনে মামলা প্রাঙ্গণে মাসিক ভাড়াটে হন।

পূর্বোক্ত দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষ তাঁর ছয় পুত্র হলেন, যথা বারীন্দ্র নাথ ঘোষ, রবীন্দ্র নাথ ঘোষ, গোপাল চন্দ্র, গোবিন্দ চন্দ্র, নারায়ণ চন্দ্র ও কৃষ্ণ চন্দ্র এবং ছয় কন্যা যথা, ঊষা বোস, সন্ধ্যা রানী বোস, নিশা নাথ সরকার, দেবা রানী ঘোষ, দীপা রানী ঘোষ ও রিনা ঘোষ।

১০. যে বারীন্দ্র নাথ ঘোষ এবং গোবিন্দ চন্দ্র ঘোষ পূর্বোক্ত প্রথম এবং চতুর্থ পুত্র দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষ তাদের পিতা দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের মৃত্যুর আগে মারা যান। উল্লেখ করা হয়েছে যে, জ্যেষ্ঠ পুত্র বারীন্দ্রান্ত ঘোষ ১৯. ০১. ১৯৫৯ তারিখে মৃত্যুবরণ করেন, উইল না করেই মুকুট কুমার ঘোষ (পুত্র) এবং দুই কন্যা শ্রীমতিকে রেখে যান, সিথু রায়চৌধুরী এবং শ্রীমতি মালা দাস। চতুর্থ পুত্র গোবিন্দ চন্দ্র ঘোষ পিতা দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষের মৃত্যুর পূর্বে মারা যান এবং কথিত পুত্র গোবিন্দ অবিবাহিত ছিলেন। দ্বিতীয় পুত্র রবীন্দ্রনাথ ঘোষ বধির ও মূক ছিলেন এবং বাদীর অধীনে মূল ভাড়াটিয়ার পিতার মৃত্যুর পর কিন্তু পরিবারের অন্যান্য সদস্যদের কর্তা, মৃত দ্বিজেন্দ্র ঘোষের উত্তরাধিকারী এবং মূল সেবাতিদের কর্তা হওয়ায় অভিযোগের কারণ স্বত্বে উল্লিখিত সেবাইতিসের অধীনে নয় নলিনীবালা দাসী ও সরোজিত কুমার প্রামাণিক এবং গোপাল চন্দ্র ঘোষ ও অন্যান্য ছেলের নামে খাজনা বিল জারি করা হয়।

১১. মৃতের পর থেকে বর্তমান বিবাদীদের চাচারা বিবাদী এবং তার অন্য দুই বোনের অবস্থা জানিয়েছিলেন। পূর্বোক্ত পাঁচ চাচা, যথা, রবীন্দ্র নাথ ঘোষ, গোপাল চন্দ্র ঘোষ, গোবিন্দ চন্দ্র ঘোষ, নারায়ণ চন্দ্র ঘোষ এবং কৃষ্ণ চন্দ্র ঘোষ সকলেই অবিবাহিত ছিলেন এবং বর্তমান বিবাদী এবং তার অন্য দুই বোনের উত্তরাধিকারী ও প্রতিনিধি রবীন্দ্র নাথ ঘোষ এবং অন্যরা বলেন এবং এইভাবে বিবাদী তার অন্য দুই বোনও বাদীর অধীনে তাদের পিতা ও পিতামহ বারীন্দ্র নাথ ঘোষ এবং দ্বিজেন্দ্র নাথ ঘোষ, মৃত হওয়ার পর থেকে এবং রবীন্দ্র নাথ ঘোষ নামে তাদের অবিবাহিত চাচাদের উত্তরাধিকারী ও প্রতিনিধি হিসাবে এবং অন্যদের।

বিবাদী বেশ কয়েকবার তাদের পূর্ববর্তী সেবাইতের মাধ্যমে বাদীকে মাসিক শেষ প্রদত্ত প্রতি মাসে ৫০০/- টাকা ভাড়া গ্রহণের জন্য অনুরোধ করে এবং তারা প্রত্যাখ্যান করলে, বিবাদী উক্ত সর্বশেষ প্রদত্ত ভাড়াটি অর্থ আদেশের মাধ্যমে প্রেরণ করে যা বাদীর বর্তমান কথিত সেবায়েতরা প্রত্যাখ্যান করে এবং এভাবে মাসিক ভাড়ার জন্য অর্থ আদেশ ৫০০/- টাকা পোস্টাল অনুমোদন "প্রত্যাখ্যান" সঙ্গে ফেরত। বিবাদী আইনী পরামর্শ অনুযায়ী তার সত্যতা দেখানোর জন্য উল্লিখিত মাসিক ভাড়া ব্যাংক একাউন্ট জমা দিতে শুরু করে।

১২. ঘোষণা এবং দখল পুনরুদ্ধারের জন্য বর্তমান মামলাটি আইন এবং এর তথ্য উভয় ক্ষেত্রেই রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য নয় এবং বর্তমান বিবাদী এবং তার অন্য দুই বোন

বাদীর অধীনে মাসিক ভাড়াটে এবং বিবাদী এবং তার অন্য দুজনের ভাড়াটিয়া নির্ধারণ ছাড়াই বোনেরা, উচ্ছেদের জন্য কোনও মামলা পূরণ করা যাবে না এবং/অথবা মনোরঞ্জন করা যাবে না এবং এই ধরনের ইজেকশন মামলা কলকাতার বিজ্ঞ ক্ষুদ্র কারণ আদালতে দায়ের করতে হবে এবং এই আদালতের উচ্ছেদের বিষয় বিবাদী/মাসিক ভাড়াটে সিদ্ধান্ত নেওয়ার অন্তর্নিহিত এখতিয়ারের অভাব থাকায় বর্তমান মামলাটি আইনে রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য নয়। এ ছাড়াও এটি, বর্তমান বাদী একজন পাবলিক ট্রাস্ট হওয়ার পরে যেকোন আইনি প্রক্রিয়ার জন্য উল্লিখিত ট্রাস্টকে বিজ্ঞ বিচারক, প্রিন্সিপাল জজ, কলকাতা সিটি সিভিল কোর্ট-এর সামনে ফাইল করতে হবে।"

শিবানী প্রপার্টিজ প্রাইভেট লিমিটেড লিমিটেড বনাম রমা শঙ্কর পান্ডে এবং অন্যান্যরা ২০২১ এস সি সি অনলাইন ক্যাল ৪২৮৪-এ রিপোর্ট করেছেন, একজন বিজ্ঞ কো-অর্ডিনেট বিচারক এখানে আদেশ ১২ বিধি ৬ এর সুযোগ নিয়ে আলোচনা করেছেন:-

"১২. সিভিল প্রসিডিউর কোডের আদেশ XII বিধি ৬ এর অধীনে একটি মামলা অনুমান করে যে একটি পক্ষের দ্বারা তার আবেদনপত্রে বা লিখিতভাবে বা মৌখিক দাখিলের মাধ্যমে বা অন্যথায় বাস্তবসম্মত স্বীকারোক্তিগুলি এমন যে আদালত অন্যান্য বিষয়ের বিচার শেষ হওয়ার জন্য অপেক্ষা না করেই রায় ঘোষণা করতে রাজি করানো হয়েছে।"

ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৫৬ দ্বারা মামলা প্রাঙ্গনে নিয়ন্ত্রিত হওয়া উচিত বলে বিবাদীদের যুক্তিও সঠিক নয়। মামলাটি ২০১৭ সালের কিছু সময় পরে দায়ের করা হয়েছিল ১৯৯৭ আইনের প্রবর্তনের পরে। ১৯৯৭ আইনের ধারা ২ (ছ) অনুসারে মূল ভাড়াটেদের উত্তরাধিকারীদের কিছু শ্রেণী মৃত্যুর পর থেকে পাঁচ বছরের জন্য সুরক্ষিত করা হয়েছে। ভাড়াটে হিসাবে এই ধরনের ব্যক্তিদের স্বীকৃতি, মূল ভাড়াটিয়ার মৃত্যুর পাঁচ বছর বা ১৯৯৭ আইন কার্যকর হওয়ার তারিখ থেকে পাঁচ বছর পূর্ণ হওয়ার পরে, যেটি পরে হবে। অন্য কথায় ১৯৯৭ আইন নিজেই পরিবারের সদস্যদের সুরক্ষা প্রদান করে বা নির্দিষ্ট করে একটি নির্দিষ্ট সময়ের জন্য আবাসিক এবং অ-আবাসিক ভাড়াটে উভয় ক্ষেত্রেই আসল ভাড়াটেদের আত্মীয়রা, যাতে এই ধরনের ব্যক্তিদের বিকল্প ব্যবস্থা করার জন্য পর্যাপ্ত সময় দেওয়া যায়। মেয়াদ শেষ হওয়ার পর, ১৯৯৭ সালের আইনের অধীনে সুরক্ষা আর পাওয়া যাবে না।

১৯৯৭ আইনের ধারা ৬ যে মূল ভাড়াটিয়ার মৃত্যুর পরে একজন অনুপ্রবেশকারী হিসাবে বিবেচিত হয় তাকে উচ্ছেদ করার জন্য বাড়িওয়ালাকে আহ্বান করার প্রয়োজন নেই৷ বিবাদী দ্বারা ক্যানভাস করা সমস্যা তিনি তার প্রাক-মৃত পিতার মাধ্যমে, তার দাদা এবং চাচাদের কাছ থেকে উত্তরাধিকারসূত্রে ভাড়াটিয়া পেয়েছেন। সুতরাং, ১৯৫৬ আইনের ধারা ২(জ) দ্বারা তিনি প্রশ্নবিদ্ধ সম্পত্তির দখলে থাকার অধিকারী ছিলেন। এটি আইনের সঠিক প্রস্তাব নয়। ১৯৯৭ আইনের ধারা ২ (ছ) হল ১৯৫৬ আইনের ধারা ২(জ) থেকে একটি প্রস্থান৷ নীতির পরিবর্তন আছে। একজন ভাড়াটে বলে দাবি করা ব্যক্তি যদি ১৯৯৭ আইনের ধারা ২ (ছ) এর সংজ্ঞা মেনে চলে তবেই তাকে ভাড়াটে হিসেবে গণ্য করা হবে।

এ আদালতের রায়ে শ্রী মো. সুশীল কুমার জৈন ও অন্যান্য বনাম পিলানি প্রপার্টিজ লিমিটেড (২০১৮) ১ সি এইছ এন ৩৯৬ (কাল) এ রিপোর্ট করেছে, বিবাদীর দ্বারা ক্যানভাস করার জন্য জারি করা হয়েছে। সুশীল কুমার জৈন (সুপ্রা) এর প্রাসঙ্গিক অনুচ্ছেদগুলি নীচে উদ্ধৃত করা হয়েছে:-

"১২. ১৯৯৭ সালের বিধিটি ১৯৫৬ সালের আইনকে প্রতিস্থাপন করেছে এবং কিছু ক্ষেত্রে মৌলিক ভিত্তিগুলিকে পরিবর্তন করেছে। ঠিক যেমন ১৯৯৭ সালের আইনের অধীনে নির্দিষ্ট শ্রেণীর ভাড়াটেদের সুরক্ষা দেওয়া হয়েছে, ঠিক তেমনি নির্দিষ্ট শ্রেণীর ভাড়াটেদের ১৯৫৬ আইনের বাড়িওয়ালাদের ক্লস্ট্রফোবিক কবল থেকে মুক্ত করা হয়েছে।

১৩. যদিও বর্তমান বিষয়টি প্রাথমিকভাবে এখানে আপীলকারীদের দ্বারা বা তাদের পূর্বসূরি-স্বার্থের জন্য প্রদত্ত ভাড়ার পরিমাণের উপর নির্ভর করে, আপীলকারীরা জোর দিয়েছিলেন যে পিতা কে.সি.-এর মৃত্যুর পর থেকে জৈন, আসল ভাড়াটিয়া, ২০০০ সালে ১০ জুলাই, ২০০১ এ কার্যকর হওয়া ১৯৯৭ আইনের পূর্ববর্তী ছিল, ১৯৫৬ আইনের অধীনে যৌথ ভাড়াটেদের উপর অর্পিত একটি অধিকার যা ১৯৯৭ আইন দ্বারা কেড়ে নেওয়া যেতে পারে না। এই ধরনের বিরোধের অর্থ হল যে যখন একটি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন তৈরি করে বা অধিকার প্রদান করে, তখন পরবর্তী আইন দ্বারা এটি হ্রাস করা যায় না। এই ধরনের বিতর্ক ব্যতিক্রমী এবং এর প্রতিবাদ করা যায় না। এক অর্থে, বিবাদের পরিমাণ এই যে ১৯৯৭ আইন কার্যকর হওয়ার আগে যদি আসল ভাড়াটিয়া মারা যায়, তবে মূল ভাড়াটেদের উত্তরাধিকারীরা যারা ১৯৫৬ আইনের ধারা ২(জ) এ "ভাড়াটে" এর সংজ্ঞা দ্বারা আচ্ছাদিত ছিল ১৯৯৭ আইনের ধারা ২ (ছ) এর অভিব্যক্তির অর্থের মধ্যে মূল ভাড়াটে হিসাবে গণ্য হতে হবে। স্পষ্টতই, এই ধরনের ব্যাখ্যা অননুমোদিত এবং অযৌক্তিক।"

সুশীল কুমারের (সুপ্রা) মাননীয় ডিভিশন বেঞ্চ বলেছে যে পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭-এর ধারা ২ (ছ) এর সীমাবদ্ধতা এমনকী একজন ভাড়াটেদের ক্ষেত্রেও প্রযোজ্য হবে যিনি ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৫৬ অ্যাক্টের ২(জ) এর ভিত্তিতে দখলে আছেন।

এই ক্ষেত্রে, মূল ভাড়াটে (দাদু) মারা যাওয়ার পরে, চাচারা সহ-ভাড়াটিয়া/যুগ্ম-ভাড়াটে হিসাবে গৃহীত হয়েছিল। চাচাদের অনুকূলে খাজনার রসিদ দেওয়া হয়। সব চাচা মারা গেছেন।

বিবাদী হল মূল বিবাদীর নাতি, পরবর্তী যৌথ ভাড়াটেদের ভাইপো এবং ভাড়াটে জায়গার দখলে থাকতে পারে না। বাদী কখনো ভাড়াটিয়ার কাছ থেকে কোনো ভাড়া নেননি। বাদী ও বিবাদীর মধ্যে বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়ার নতুন জুরাল সম্পর্ক সৃষ্টির প্রশ্নই ওঠেনি।

উপসংহার হল যে, বিবাদী স্পষ্টভাবে স্বীকার করেছেন যে তিনি উত্তরাধিকার সূত্রে মামলার জায়গার দখলে ছিলেন এবং বাদী তার কাছ থেকে খাজনা গ্রহণ করেননি বা ভাড়ার বিলও দেননি।

দেওয়ানী কার্যবিধির আদেশ ১২ বিধি ৬ প্রতিটি মামলার তথ্য এবং পরিস্থিতি সহ পড়তে হবে এবং হাতে থাকা মামলায়, লিখিত বিবৃতিতে বিবৃতিগুলি উপরে বিশদভাবে আলোচনা করা হয়েছে। এটা স্পষ্টভাবে পাওয়া যায় যে বিবাদী দ্বারা জাহির করা একমাত্র অধিকার হল উত্তরাধিকারের মাধ্যমে প্রজাস্বত্ব। বিবাদী ভাড়াটিয়া হিসাবে প্রাঙ্গনে থাকতে পারে না। ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭-এর ধারা ২ (ছ) এর অধীনে কোনও ভাইপো যে কোনও পরিস্থিতিতে ভাড়াটে হিসাবে সুরক্ষিত নয়।

দেওয়ানী কার্যবিধির আদেশ ১২ বিধি ৬ এর বিধান প্রয়োগ করার জন্য একটি "স্ট্রেটজ্যাকেট" সূত্র থাকতে পারে না। প্রতিটি মামলার সিদ্ধান্ত নিতে হবে তথ্য, বিভ্রান্তি এবং দাখিলের প্রকৃতির ভিত্তিতে। দাখিল হতে হবে সুনির্দিষ্ট এবং নিঃশর্ত।

একই কোনো নথি বা বিবৃতি বা বিবৃতি থেকে আঁকা একটি অনুমান হতে পারে না। হরি স্টিল অ্যান্ড জেনারেল ইন্ডাস্ট্রিজ লিমিটেড (সুপ্রা) এ মাননীয় সর্বোচ্চ আদালতের এমন সিদ্ধান্ত ছিল। এই ক্ষেত্রে, যেমনটি ইতিমধ্যেই আলোচনা করা হয়েছে, বিবাদীর পক্ষ থেকে বারবার দাবি করা হয়েছিল যে তিনি তার মৃত পিতামহ এবং তার চাচাদের কাছ থেকে উত্তরাধিকার সূত্রে একজন বৈধ ভাড়াটে হিসেবে মামলা প্রাঙ্গনে থাকার অধিকারী।

এস.এম. আসিফ (সুপ্রা) এর সিদ্ধান্তে, মাননীয় সর্বোচ্চ আদালত বলেছে যে বাড়িওয়ালা এবং ভাড়াটে সম্পর্কের কথা স্বীকার করা উচ্ছেদের ফরমানতে দ্ব্যর্থহীন স্বীকারোক্তি হতে পারে না। আশিস কুমার এবং অন্যান্য (সুপ্রা) এর সিদ্ধান্তও বিরোধী দলকে সাহায্য করবে না, কারণ সিদ্ধান্তে সিদ্ধান্ত নেওয়া বিষয়গুলি হাতে থাকা মামলার মতো ছিল না। বরং, আদালত বলেছিল যে দেওয়ানী কার্যবিধির আদেশ ১২ বিধি ৬ প্রতিটি মামলার সত্যতা এবং পরিস্থিতি বিবেচনা করে এবং যে প্রেক্ষাপটে কথিত দাখিলকে বোঝানো হবে তার বিবেচনায় পড়তে হবে। এই ক্ষেত্রে লিখিত বিবৃতিতে বিভ্রান্তিগুলি এমন যে অন্যথায় উপসংহারে আসা অসম্ভব হবে এবং এই ধরনের দাখিলের আশেপাশে উপস্থিত থাকা পরিস্থিতিতে স্পষ্টভাবে নির্দেশ করে যে বিবাদী শুধুমাত্র উত্তরাধিকারের ভিত্তিতে সম্পত্তিতে থাকার অধিকার দাবি করে।

ইউনিয়ন অফ ইন্ডিয়া বনাম ইব্রাহিম উদ্দিন এবং আনআর এর সিদ্ধান্ত রিপোর্ট করা হয়েছে (২০১২) ৮ এস সি সি ১৪৮ এই ক্ষেত্রে প্রযোজ্য নয়।

এই ধরনের পরিস্থিতিতে, পুনর্বিবেচনা আবেদন অনুমোদিত হয়।

এই আদালতের অভিমত যে মামলার অনিবার্য ফলাফল, উল্লিখিত আইনের ধারা ২ (ছ) প্রয়োগের মাধ্যমে উচ্ছেদ হবে৷ মামলা মুলতুবি রেখে কোন দরকারী উদ্দেশ্য পরিবেশিত হবে না। মামলা সংক্ষিপ্ত করা আবশ্যক। সুতরাং, আদেশ ১২ বিধি ৬ এর অধীনে আবেদন অনুমোদিত। নীচের বিজ্ঞ আদালত বাদীতে প্রার্থনা (ক) এবং (খ) এর পরিপ্রেক্ষিতে প্রয়োজনীয় রায় দেবে এবং আইন অনুসারে মেসনে লাভ, খরচ ইত্যাদির বিষয়ে অন্যান্য প্রার্থনার সিদ্ধান্ত দেবে।

আদেশটি বাতিল করা হয়েছে।

খরচ হিসাবে কোন আদেশ হবে না।

পক্ষগুলিকে এই আদেশের সার্ভার অনুলিপিতে কাজ করার জন্য নির্দেশ দেওয়া হয়।

(বিচারপতি শম্পা সরকার)

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।