কলকাতা হাই কোর্ট

মহামান্য বিচারপতি:**তপব্রত চক্রবর্তী, পার্থ সারথি চ্যাটারজ্জী ,** বিচারপতিদ্বয়।

গৌরী চক্রবর্তী @ মালাকার বনাম জ্যোৎস্না মজুমদার

এফ এ ২/২০২২এ , সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছে ১২/১২/২০২২ তারিখে

(A)নির্দিষ্ট সুরাহা আইন (১৯৬৩ সালের ৪৭), ধারা ১৬-চুক্তির নির্দিষ্ট কার্যকারিতা-প্রস্তুতি এবং ইচ্ছা-প্রতিবাদী-বিক্রেতার দ্বারা সম্পত্তি বিক্রয়-ক্রেতা এটি প্রতিষ্ঠিত করতে ব্যর্থ হয়েছিল যে তার কাছে পুরো পরিমাণ প্রতিকারের অর্থ প্রদানের জন্য আর্থিক সংস্থান রয়েছে-ক্রেতা স্বীকার করেছেন যে স্যুট সম্পত্তির ক্ষেত্রে বিক্রেতার স্বত্বে সন্তুষ্ট ছিলেন-ক্রেতা তার চুক্তির অংশটি সম্পাদনের জন্য প্রস্তুতি এবং ইচ্ছা প্রতিষ্ঠা করতে পারেননি-স্যুটটি ক্রেতার পক্ষে ঘোষণা করা যাবে না।

(অনুচ্ছেদ ২৩,২৯,৩০)

(B)চুক্তি আইন (১৮৭২ সালের ৯), ধারা ৫৫ সময় ফি - চুক্তির সারমর্ম-নির্ধারণ-যদিও নির্দিষ্ট কিছু কাজ করার জন্য কিছু সময়ের নির্দেশ ছিল কিন্তু পক্ষগুলি কখনই চায়নি যে সময় চুক্তির সারমর্ম হবে-অতএব, সময় চুক্তির সারমর্ম নয়।

(অনুচ্ছেদ ২৩)

উদ্ধৃত মামলাঃ **সংখ্যানুক্রমিক অনুচ্ছেদসমুহ**

এআইআর ২০২২ এসসি ১২৭৫:এ আই আর অনলাইন ২০২২ এসসি ৪৮ অনুচ্ছেদ নং (১৩)

এআইআর ২০২২ এসসি ৫৪৩৫:এ আই আর অনলাইন ২০২২ এসসি ১৩৩২ অনুচ্ছেদ নং। (১৩)

আইনজীবীদের নাম

পিটিশনারের পক্ষে পিনাকি রঞ্জন মিত্র, জয়দীপ বসু, এস মুখোপাধ্যায়; প্রতিবাদীর পক্ষে হারাধন ব্যানার্জি, সিনিয়র অ্যাডভোকেট. এ. পাইন, শুভ্রাংশু দত্ত, নীলমনি দাস, মনিদীপা পাল রায়, তন্ময় ভট্টাচার্য।

1. **পার্থ সারথি চ্যাটার্জি, বিচারপ্তিঃ - এই** আপিলটি হাওড়ার ৩য় আদালতের সিনিয়র ডিভিশনের মাননীয় দেওয়ানি বিচারক কর্তৃক টাইটেল সুট নং ১৫৯/২০০৯ মামলার ৩০.৩.২০১৯ তারিখের প্রদত্ত রায় এবং ডিক্রিটির বিরুদ্ধে নির্দেশ দেওয়া হয়েছে যাতে নিম্নোক্ত আদালত এই মামলাটিকে চুক্তির নির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের জন্য একটি মামলা বলে রায় দিয়েছে।

2. সংক্ষেপে অভিযোগপত্রে যে বিষয়গুলি তুলে ধরা হয়েছে, তা হল বিবাদী নং ১/আপিলকারী, যথা, শ্রীমতি গৌরী চক্রবর্তী (এরপরে গৌরী হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) মামলাভুক্ত সম্পত্তির মালিক এবং দখলকারী ছিলেন।তিনি পশ্চিমবঙ্গ সরকারের কাছ

থেকে শরণার্থী পুনর্বাসন প্রকল্পের অধীনে ১.৭.১৯৯৪ তারিখে উপহারের মাধ্যমে সম্পত্তিটি অর্জন করেন এবং ২৩.২.২০০৮ তারিখে তিনি বাদী/প্রতিবাদি নং ১, যার নাম শ্রীমতী জ্যোৎস্না মজুমদার (এরপরে জ্যোৎস্না হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) এর সাথে সম্পত্তিটি বিক্রয়ের জন্য ১২ লক্ষ টাকার চুক্তি করেন, যে চুক্তি সম্পাদনের সময় জ্যোৎস্না ৩ লক্ষ টাকা দিয়েছিলেন।

3. অভিযোগপত্রে আরও বলা হয় যে, চুক্তিতে শর্ত দেওয়া হয়েছিল যে, গৌরী চুক্তি সম্পাদনের তারিখ থেকে এক সপ্তাহের মধ্যে জ্যোৎস্নার কাছে মামলা সম্পত্তির মালিকানা সম্পর্কিত নথির ফটোকপি হস্তান্তর করবেন কিন্তু গৌরী জ্যোৎস্নাকে কোনও নথি সরবরাহ করেননি এবং তাই তিনি মামলা সম্পত্তির ক্ষেত্রে গৌরির অধিকার যাচাই করতে পারেননি।

4. এটিও দাবি করা হয়েছিল যে শেষ পর্যন্ত ২০০৮ সালের শেষের দিকে, গৌরী নথি সরবরাহ করে এবং তারপর জ্যোৎস্না একটি অনুসন্ধান চালায় এবং মামলা সম্পত্তির ক্ষেত্রে গৌরির অধিকার নিয়ে সন্তুষ্ট হয়ে, তিনি গৌরীকে চুক্তি সম্পাদন কার্যকর করার এবং বিক্রয়ের দলিল নিবন্ধনের জন্য একটি তারিখ নির্ধারণ করতে বলেন কিন্তু গৌরী এই অনুরোধের জবাব দেননি এবং ২৫.২.২০০৯ তারিখে জ্যোৎস্না তার চুক্তির অংশটি সম্পাদনের অনুরোধ নিয়ে গৌরির সাথে দেখা করেছিলেন কিন্তু ব্যর্থ হন।

5. এটি আরও অনুরোধ করা হয়েছিল যে ২০.১০.২০০৯ তারিখে, বিবাদী নং ২/প্রতিবাদী নং ২, যথা, শ্রী অজিত দাস (এরপরে অজিত হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) গৌরির প্রতিনিধি হিসাবে স্যুট সম্পত্তিতে কিছু রাজমিস্ত্রি এবং শ্রমিকদের নিয়ে সীমানা প্রাচীর নির্মাণ শুরু করেছিলেন এবং সেই তারিখে জ্যোৎস্না কোনওভাবে অজিতকে এই ধরনের নির্মাণ করতে বাধা দিয়েছিলেন এবং জ্যোৎস্নাকে ফৌজদারি কার্যবিধির ১৪৪(২) ধারার অধীনে আবেদন করতে বাধ্য করা হয়েছিল, যা এম পি কেস নং ১৯৪৬/২০০৯ হিসাবে নিবন্ধিত হয়েছিল হাওড়ার মাননীয় মহকুমা ম্যাজিস্ট্রেট (নির্বাহী)-এর আদালতে।

6.এটিও বিশেষভাবে বলা হয়েছিল যে জ্যোৎস্না তার চুক্তির অংশটি সম্পাদন করতে প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক ছিল কিন্তু গৌরী তার চুক্তির অংশটি সম্পাদন করতে ইচ্ছুক ছিল না।তাই, এই মামলা।

7. গৌরী লিখিত বিবৃতি দাখিল করে মামলাটির বিরোধিতা করেছিলেন, যেখানে যুক্তি দেওয়া হয়েছিল যে মামলাটি পক্ষের ভুল বিচারের জন্য খারাপ এবং অজিত জ্যোৎস্নার কাছে অপরিচিত ছিল এবং মামলার সম্পত্তিতে কোনও অধিকার, মালিকানা এবং স্বার্থ থাকা মামলার প্রয়োজনীয় পক্ষ নয় এবং মামলাটি সীমাবদ্ধতার দ্বারা নিষিদ্ধ করা

হয়েছিল এবং ২৩.২.২০০৮ তারিখের চুক্তিটি একটি অকার্যকর নথি ছিল এবং এই ধরনের চুক্তি আইনে প্রয়োগযোগ্য ছিল না।

৪. অজিত তাঁর উপস্থিতি দাখিল করেননি বা লিখিত বিবৃতি দাখিল বা প্রমাণ জমা দিয়ে মামলাটির বিরোধিতা করেননি।

9. রেকর্ড থেকে জানা যায় যে, তাঁর দাবি প্রমাণ করার জন্য জ্যোৎস্না পিডব্লিউ-১ এবং বিভাস চন্দ্র মজুমদার নামে একজন পিডব্লিউ-২ হিসাবে যথাক্রমে বয়ান দেন এবং জ্যোৎস্না কিছু নথি জমা দেন যা হল ২৩.২.২০০৮ তারিখের বিক্রয়ের চুক্তি, ২০০৮-২০০৯,২০০৯-২০১০,২০১৫-২০১৬ এবং ২০১৬-২০১৭ আর্থিক বছরের জন্য তাঁর আয়কর রিটার্ন, তাঁর ফিজিওথেরাপি কেন্দ্রের ব্যালেন্স শীট এবং চারটি ব্যাঙ্ক পাসবুক যা প্রদর্শ ১ থেকে ৫ হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছিল।

10. অন্যদিকে, দাবিটি অস্বীকার করার জন্য, গৌরী তার মৌখিক অ্যাকাউন্টগুলি জমা দেয় এবং তাকে ডি ডবলু-১ হিসাবে পরীক্ষা করা হয় এবং সে তার ডাকের রসিদ, এ/ডি কার্ড, খাম এবং ব্যাঙ্ক পাসবুক সহ তার ১৩.৫.২০০৮ তারিখের চিঠি কিছু নথি হিসেবে জমা দেয় যা প্রদর্শ এ থেকে ই হিসাবে চিহ্নিত ছিল। ।

11. যেমনটি আগে বলা হয়েছে, নীচের আদালত আবেদনগুলি যাচাই-বাছাই করে এবং উভয় পক্ষের সাক্ষ্যের মূল্যায়নের ভিত্তিতে মামলাটির রায় দেয় এবং তাই, গৌরী রায় এবং ডিক্রিটিকে এই ভিত্তিতে অভিযুক্ত করেছেন যে, মাননীয় আদালত এই রায় দিতে ভুল করেছে যে গৌরী নথিগুলি আটকে রেখেছিলেন।যদিও জ্যোৎস্না নিজেই বিবৃতি দিয়েছিলেন যে তিনি তথ্য পেয়েছেন যে গৌরী মামলা সম্পত্তির অধিকার অর্জন করেছেন এবং ২০০৮ সালের শেষের দিকে গৌরী নথি সরবরাহ করেছিলেন তা দেখানোর মতো কোনও উপাদান নেই।এবং মাননীয় আদালত এই ভুল করেছে যে সেই সময়টি চুক্তির সারমর্ম নয় এবং এও বিবেচনা করতে ব্যর্থ হন যে গৌরী চুক্তিটি বাতিল করে দিয়েছেন এবং জ্যোৎস্নাকে অগ্রিম অর্থ ফিরিয়ে নেওয়ার অনুরোধ করেছেন এবং জ্যোৎস্না তার চুক্তির অংশটি সম্পাদনের জন্য তার প্রস্তুতি এবং ইচ্ছা প্রমাণ করতে ব্যর্থ হয়েছেন।

12.গৌরির পক্ষে উপস্থিত বিশিষ্ট আইনজীবী মিঃ মিত্র পেশ করেছেন যে এটি সম্মত হয়েছিল যে ২৩.২.২০০০ তারিখের চুক্তির এক মাসের মধ্যে পুরো লেনদেন শেষ করা হবে কিন্তু জ্যোৎস্না,বারবার অনুরোধ করা সত্ত্বেও, চুক্তির তার অংশটি সম্পাদন করার জন্য অর্থাৎ চুক্তির অর্থের বাকি পরিমাণ নিয়ে নিজেকে প্রস্তুত করতে এবং দলিলটি কার্যকর ও নিবন্ধিত করার জন্য কোনও পদক্ষেপ নেননি এবং তাই ১৩.৫.২০০৮ তারিখে গৌরী একটি চিঠি দিয়ে জ্যোৎস্নাকে অগ্রিম অর্থ ফেরত নেওয়ার অনুরোধ জানান এবং গৌরী

১৫.০৯.২০০৯ তারিখের একটি চিঠির মাধ্যমে বিক্রয়ের জন্য চুক্তি নির্ধারণ করেন এবং ৩ লক্ষ টাকার ১৪.০৯.২০০৯ তারিখের একটি অ্যাকাউন্ট প্রাপকের চেকও পাঠান।

জ্যোৎস্না অবশ্য উক্ত চিঠি এবং চেকটি গ্রহণ করতে অস্বীকার করেন।

13. জ্যোৎস্নার জেরা করার কিছু অংশের দিকে আমাদের দৃষ্টি আকর্ষণ করে তিনি বলেন যে, জ্যোৎস্না নিজেই বয়ান দিয়েছিলেন যে, এই ধরনের চুক্তিতে প্রবেশের সময়ও তিনি মামলাভুক্ত সম্পত্তির ক্ষেত্রে গৌরীর অধিকার নিয়ে সন্তুষ্ট ছিলেন এবং তাই কোনও নথি সরবরাহের কোনও প্রশ্নই ওঠে না এবং জ্যোৎস্না নিজেই বয়ান দিয়েছিলেন যে তিনি ১১.৭.১৯৯৪ তারিখের উপহার দলিল সম্পর্কে তথ্য পেয়েছেন এবং গৌরির কাছে কেবল তার অধিকার সম্পর্কিত এই নথি রয়েছে এবং তিনি জোর দিয়েছিলেন যে জ্যোৎস্না তার চুক্তির অংশটি সম্পাদন করতে প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক ছিলেন না এবং ফলস্বরূপ, চুক্তির নির্দিষ্ট সম্পাদনের জন্য তিনি কোনও ডিক্রি পাওয়ার অধিকারী ছিলেন না।

জ্যোৎস্নাকে তার অধিকার প্রয়োগের জন্য সতর্ক হওয়া উচিত ছিল এবং তার দৃষ্টিভঙ্গিতে উদাসীন হতে পারত না।তাঁর যুক্তিকে সমর্থন করার জন্য, তিনি শেনবাগাম বনাম কে কে রাথিনাভেল ২০২২ (২) সিএইচএন (এসসি) (এসআইসি): (এআইআর ২০২২ এসসি ১২৭৫) এবং কট্টা সুজাতা রেড্ডি বনাম সিদ্দমসেট্টি ইনফ্রা প্রজেক্টস প্রাইভেট লিমিটেড এবং অন্যান্য ২০২২ এস সি সি অনলাইন এস সি ১০৭৯ঃ (এ আই আর ২০২২ এস সি ৫৪৩৫) মামলা দুটির ক্ষেত্রে রিপোর্ট করা প্রদত্ত রায়ের উপর তাঁর নির্ভরশীলতা স্থাপন করেছিলেন।

14. বিপরীতে, শ্রী ব্যানার্জি জ্যোৎস্নার পক্ষে উপস্থিত হয়ে বিক্রয়ের চুক্তির প্রাসঙ্গিক অংশ এবং ডি ডবলু ১-এর মুল হলফনামা এর প্রাসঙ্গিক অংশের কথা উল্লেখ করে বলেছিলেন যে সময়টি চুক্তির সারমর্ম নয় এবং গৌরী বয়ান দিয়েছিলেন যে ১৩.৫.২০০৮ তারিখের চিঠি জারি করার পরেও, তিনি দলিলটি কার্যকর ও নিবন্ধনের অনুরোধ নিয়ে জ্যোৎস্নার সাথে দেখা করেছিলেন।গৌরী নিজে সময়কে চুক্তির মূল বিষয় বলে মনে করেননি।তিনি বলেন যে, প্রধান হলফনামায় গৌরী বলেছেন যে, চুক্তির প্রস্তুতি ও বাস্তবায়নের আগে জ্যোৎস্নার কাছে প্রাসঙ্গিক কাগজপত্র ও দলিল হস্তান্তর করা হয়েছিল।তিনি বলেন যে এই ধরনের বিবৃতি নিজেই বলে যে চুক্তির শর্তাবলী অনুযায়ী জ্যোৎস্নার কাছে নথি হস্তান্তর করা হয়নি এবং তিনি জোর দিয়ে বলেন যে সেই নথিগুলি কেবল ২০০৮ সালের শেষের দিকে হস্তান্তর করা হয়েছিল এবং এই বিষয়ে কোনও জেরা করা হয়নি।তিনি জোর দিয়ে বলেন যে, একতরফাভাবে চুক্তি বাতিল করার কোনও ক্ষমতা গৌরির নেই।গৌরী নিজেই বলেছিলেন যে প্রাসঙ্গিক সময়ে, তার অর্থের প্রয়োজন ছিল

এবং এখন, তিনি চুক্তির অংশটি সম্পাদন করতে প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক নন।

15. অজিত তাঁর মাননীয় আইনজীবীর মাধ্যমে এই আদালতে হাজির হন এবং বলেন যে বিক্রয়ের চুক্তিটি অনিবন্ধিত ছিল এবং তাই এই ধরনের চুক্তির উপর কাজ করা যায় না এবং এই ধরনের যুক্তির সমর্থনে তিনি সুপ্রিম কোর্টের একটি অপ্রতিবেদিত রায়ের উপর নির্ভর করেন যা দেওয়ানি আপিল নং ৬৭৩৩/২০২২ মামলায় প্রদত্ত হয় এবং তিনি জোর দিয়ে বলেন যে, জ্যোৎস্না চুক্তিটি নির্ধারিত সময়ের মধ্যে বিক্রয় দলিলটি কার্যকর ও নিবন্ধিত করতে প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক নন এবং জ্যোৎস্নকে অগ্রিম অর্থ ফেরত দেওয়ার নির্দেশ দেওয়া যথাযথ হবে এবং তাঁর এই ধরনের যুক্তির সমর্থনে, তিনি দেওয়ানি আপিল নং ৪৯৪৩/২০০২ মামলায় সুপ্রিম কোর্টের একটি অপ্রতিবেদিত রায়ের কথা উল্লেখ করেন। সবশেষে, তিনি বলেন যে তিনি গত 25 বছর ধরে মামলাভুক্ত সম্পত্তির মালিক।

16. জবাবে, শ্রী ব্যানার্জি বলেন যে অজিত এই চুক্তির কোনও পক্ষ নন এবং চুক্তি ও তার প্রয়োগের বিষয়ে কোনও বক্তব্য দেওয়ার অধিকার তাঁর নেই।

17. নিঃসন্দেহে, গৌরী মামলাভুক্ত সম্পত্তির মালিক এবং ২৩.২.২০০৮ এ, তিনি জ্যোৎস্নার সাথে বিক্রয়ের জন্য একটি চুক্তি করেন যাতে মামলাভুক্ত সম্পত্তিটি ১২ লক্ষ টাকায় বিক্রি করা যায় এবং গৌরী ৩ লক্ষ টাকা গ্রহণ করেন অগ্রিম হিসেবে।চুক্তিতে শর্ত দেওয়া হয়েছিল যে এক সপ্তাহের মধ্যে গৌরিকে মামলাভুক্ত সম্পত্তির মালিকানা দলিলের সমস্ত ফটোস্ট্যাট কপি হস্তান্তর করতে হবে।

এবং তারপর এই ধরনের নথি প্রাপ্তির তারিখ থেকে এক সপ্তাহের মধ্যে, জ্যোৎস্না, বিক্রেতাকে ক্রেতার মালিকানা সম্পর্কে তার সন্তুষ্টির জন্য প্রয়োজনীয় তদন্ত করতে হবে।

18. বিক্রয়ের জন্য চুক্তিটি আনন্দের সাথে খসড়া করা হয়নি।ধারা-3-এ বলা হয়েছে যে, 'বিক্রেতা/প্রথম পক্ষ ক্রেতার কাছ থেকে তথ্য পাওয়ার পরে বাকি বিবেচনার অর্থ প্রদানের মাধ্যমে তার অধিগ্রহণের প্রস্তুতি এবং ইচ্ছার বিষয়ে তথ্য পাওয়ার পরে, দ্বিতীয় পক্ষের পক্ষে বা তার মনোনীত ব্যক্তি বা ব্যক্তিদের পক্ষে, দ্বিতীয় পক্ষ তার প্রস্তুতি এবং ইচ্ছার বিষয়ে যোগাযোগের তারিখের ১৫ দিনের মধ্যে বিক্রয় দলিলটি নিবন্ধিত করতে বাধ্য থাকবে'।

19. যাইহোক, চুক্তির 6 নং ধারায় এটি নিম্নরূপ নির্ধারিত ছিলঃ

উভয় পক্ষই এতদ্বারা ঘোষণা করে যে তাদের অবশ্যই একে অপরের প্রতি অধ্যবসায়ী হতে হবে যাতে লেনদেন এবং/অথবা নিবন্ধকরণ নির্ধারিত সময়ের মধ্যে সম্পন্ন করা

যায়, যেমন উপরে উল্লেখ করা হয়েছে, কিন্তু যদি নিবন্ধকরণ সম্পন্ন না হয় এবং/অথবা পুরো লেনদেনটি সম্পন্ন না হয় কিছু আন্তরিক কারণে, সেক্ষেত্রে সময়কাল বাড়ানো হবে এবং সময়টিকে চুক্তির সারমর্ম হিসাবে বিবেচনা করা হবে না।

20. স্বীকার করা যায় যে, ১৩.৫.২০০৮ তারিখে গৌরী জ্যোৎস্নাকে একটি চিঠি দিয়ে বিবৃতি দিয়েছিলেন, 'আমাকে যথাযথ কারণ না জানিয়ে সময়ের অতিক্রান্ত হওয়ার (সম্ভবত, বিলম্ব) কারণে চুক্তি বাতিল হয়ে যায়।'জ্যোৎস্না ২৯.১০.২০০৯ তারিখে মামলাটি দায়ের করে বলেছিলেন যে বেশ কয়েকবার তিনি গৌরীকে দলিলের অনুলিপি হস্তান্তর করার জন্য অনুরোধ করেছিলেন কিন্তু তিনি সেই নথিগুলি সরবরাহ করেননি এবং শেষ পর্যন্ত, ২০০৮ সালের শেষের দিকে, সেটি হস্তান্তর করা হয়েছিল এবং তিনি বারবার গৌরীকে দলিলটি কার্যকর ও নিবন্ধনের জন্য অনুরোধ করেছিলেন কিন্তু তিনি তা করেননি এবং ২১.১০.২০০৯ তারিখে অজিত তার লোকদের নিয়ে মামলাটির সম্পত্তিতে সীমানা প্রাচীর স্থাপন করার চেষ্টা করেছিলেন।

21. সময়ই চুক্তির মূল বিষয় ছিল কি না, তা প্রথমে নির্ধারণ করতে হবে।চুক্তিতেই এই শর্ত দেওয়া হয়েছিল যে, সময়টা চুক্তির মূল বিষয় নয়।সাধারণ অনুমান হল যে বিক্রয়ের জন্য একটি চুক্তির ক্ষেত্রে, সময় চুক্তির সারমর্ম নয়।এটি স্বতঃসিদ্ধ যে স্থাবর সম্পত্তি বিক্রির জন্য একটি চুক্তির সারমর্ম সময় নির্ধারণ করার জন্য একটি চুক্তিতে সময় নির্ধারণ করা নিছক শর্তই যথেষ্ট নয় এবং কোনও পক্ষ তার একতরফা কাজের মাধ্যমে সময়কে সারমর্ম করতে পারে না যতক্ষণ না এটি প্রমাণিত হয় যে অন্য পক্ষ তার চুক্তির অংশ সম্পাদনে খেলাপি এবং/অথবা বিলম্ব করেছে এবং এই ধরনের বিলম্ব সামগ্রিক হতে হবে।কোনও চুক্তির পক্ষগুলি চুক্তির সার হিসাবে সময়কে তৈরি করেছে কিনা তা চুক্তির প্রকৃতি এবং আশেপাশের পরিস্থিতি থেকে অনুমান করা হবে।

22. ভারতীয় চুক্তি আইনের 55 নং ধারায় বলা হয়েছে যে, যখন কোনও চুক্তির কোনও পক্ষ নির্দিষ্ট সময়ে বা তার আগে কোনও নির্দিষ্ট কাজ করার প্রতিশ্রুতি দেয়, বা নির্দিষ্ট সময়ে বা তার আগে কিছু কাজ করার প্রতিশ্রুতি দেয়,এবং নির্দিষ্ট সময়ে বা তার আগে এই জাতীয় কোনও কাজ করতে ব্যর্থ হলে, চুক্তি বা তার বেশিরভাগ অংশ, যা সম্পাদিত হয়নি, প্রতিশ্রুতিগ্রহীতার বিকল্পে বাতিলযোগ্য হয়ে যায়, যদি পক্ষগুলির অভিপ্রায় ছিল যে সময়টি চুক্তির সারমর্ম হওয়া উচিত।এবং যদি পক্ষগুলির অভিপ্রায় না থাকে যে সময়টি চুক্তির মূল বিষয় হওয়া উচিত, তবে নির্দিষ্ট সময়ে বা তার আগে এই জাতীয় কাজ করতে ব্যর্থ হওয়ার কারণে চুক্তিটি বাতিলযোগ্য হয় না; তবে প্রতিশ্রুতিগ্রহীতা এই ধরনের ব্যর্থতার কারণে তার যে কোনও ক্ষতির জন্য প্রতিশ্রুতিদাতার কাছ থেকে ক্ষতিপূরণ

পাওয়ার অধিকারী।

23. বর্তমান ক্ষেত্রে, যদিও কিছু কাজ করার জন্য কিছু সময়ের নির্দেশ ছিল কিন্তু পক্ষগুলি কখনই চায়নি যে সময়টি চুক্তির সারমর্ম হবে এবং তাই, চুক্তির ৬ নং ধারায়, এটি নির্ধারিত করা হয়েছিল যে 'যদি নিবন্ধকরণ সম্পন্ন না হয় এবং/অথবা কিছু সঠিক কারণে পুরো লেনদেন সম্পন্ন না হয়, তবে সেই ক্ষেত্রে সময়সীমা বাড়ানো হবে এবং সময়টিকে চুক্তির সারমর্ম হিসাবে বিবেচনা করা হবে না'।

24. গৌরী নিজেই ডি ডব্লিউ-১ হিসাবে জবানবন্দি দেওয়ার সময় বলেছিলেন যে ১৩.৫.২০০৮-এর পরেও তিনি জ্যোৎস্নাকে দলিলটি কার্যকর ও নিবন্ধিত করার অনুরোধ করেছিলেন।তাই, গৌরী জ্যোৎস্নাকে চুক্তির অংশটি সম্পাদন করার জন্য সময় বাড়িয়ে দেন।এই ধরনের সম্প্রসারণ অনুমোদিত।

25. ভারতীয় চুক্তি আইনের ৬৩ নং ধারায় বলা হয়েছে যে, প্রতিটি প্রতিশ্রুতিগ্রহীতা চুক্তি সম্পাদনের জন্য সময় বাড়িয়ে দিতে পারে এবং এটি একটি সুপ্রতিষ্ঠিত প্রস্তাব যে সময় বাড়ানোর জন্য এই ধরনের চুক্তিকে অগত্যা লিখিত করার প্রয়োজন নেই এবং মৌখিক প্রমাণ এবং এমনকি অন্য পক্ষের সহনশীলতা সহ আচরণের প্রমাণ দ্বারা প্রমাণিত হতে পারে।

26.গৌরী একটি আবেদন উত্থাপন করেছিলেন যে জ্যোৎস্না চুক্তিতে তাঁর অংশটি সম্পাদন করতে প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক ছিলেন না।নির্দিষ্ট সুরাহা আইন, ১৯৬৩-এর ধারা ১৬ (সি) (এরপরে 1963 সালের আইন হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) দেখায় যে চুক্তির নির্দিষ্ট কার্যকারিতা এমন কোনও ব্যক্তির পক্ষে প্রয়োগ করা যাবে না যিনি প্রমাণ করতে ব্যর্থ হন যে তিনি সম্পাদন করেছেন বা সর্বদা প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক ছিলেন চুক্তির প্রয়োজনীয় শর্তাবলী সম্পাদন করতে যা তাঁর দ্বারা সম্পাদন করা হবে, সেই শর্তাবলী ব্যতীত যার কার্যকারিতা বিবাদী দ্বারা প্রতিরোধ করা হয়েছে বা মুকুব করা হয়েছে।

27. সুতরাং, বাদীকে অস্বীকার করতে হবে এবং প্রমাণ করতে হবে যে তিনি চুক্তির তার অংশটি সম্পাদন করতে প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক ছিলেন।উল্লেখ করার প্রয়োজন নেই যে, এই ধরনের বিধান বাধ্যতামূলক এবং কঠোর এবং আদালতের আইন ও সংবিধিবদ্ধ প্রয়োজনীয়তা শিথিল করার কোনও ক্ষমতা নেই।প্রস্তুতি এবং ইচ্ছার প্রমাণ নিছক একটি ফাঁকা আনুষ্ঠানিকতা নয় এবং প্রমাণ করতে ব্যর্থতা নয় যে প্রস্তুতি এবং ইচ্ছা বাদীকে নির্দিষ্ট কার্যকারিতা প্রয়োগ করতে অক্ষম করে।প্রস্তুতি এবং ইচ্ছুকতা বোঝায় যে বাদীকে অবশ্যই প্রয়োজনীয় আর্থিক সংস্থানের সাথে প্রস্তুত থাকতে হবে এবং চুক্তির মধ্যে তাঁর

অংশ সম্পাদনের জন্য মানসিক মনোভাব থাকতে হবে এবং বাদীকে তার চুক্তির অংশ সম্পাদনের জন্য তার অবিচ্ছিন্ন প্রস্তুতি প্রমাণ করতে হবে।বাদী তার চুক্তির অংশটি সম্পাদন করতে প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক কিনা তা অনুমান করার জন্য, বাদীর আচরণ, প্রতিকারের অর্থের প্রাপ্যতা এবং অন্যান্য উপস্থিত পরিস্থিতি আদালতকে বিবেচনা করতে হবে।

28. এখানে, প্রদত্ত মামলায়, জ্যোৎস্না তার অভিযোগে বলেন যে তিনি প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক ছিলেন এবং বিচার চলাকালীন তিনি তার আয়কর রিটার্ন (এরপরে আইটিআর হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) জমা দিয়েছিলেন যাতে তিনি প্রমাণ করতে পারেন যে তিনি ক্রমাগত প্রস্তুত এবং চুক্তির অংশটি সম্পাদন করতে ইচ্ছুক।

29. এখন, আমাদের জ্যোৎস্নার আই. টি. আর পরীক্ষা করতে হবে।.২০০৮-২০০৯ সালের মূল্যায়নের জন্য জমা দেওয়া আই. টি. আর-এ জ্যোৎস্নার মোট আয় দেখানো হয়েছিল ১,৮৬,৯৫০/- টাকা। ৩১.৩.২০০৮ তারিখের ব্যালেন্স শীটে সম্পদ এবং দায়ের হিসেবে ব্যাঙ্কে নগদ টাকা হিসাবে দেখানো হয়েছিল ২৫,৫৮৫/- টাকা এবং হাতে নগদ টাকা দেখানো হয়েছিল ৪২২১/- টাকা এবং সেই বছরের নীট বার্ষিক আয় দেখানো হয়েছিলো ১,৮৮,৯৫০/- টাকা।

২০০৯-২০১০ সালের আই. টি. আর-এ তাঁর মোট আয় দেখানো হয়েছিলো ২,৩৯,৮০৫/- টাকা এবং তার সম্পদের পরিমাণ দেখানো হয়েছিল ৫,৮৭,৩৯৩/- টাকা।

ব্যাঙ্কে নগদ টাকা দেখানো হয়েছিল ২,৯৪৩/- টাকা এবং হাতে নগদ টাকা দেখানো হয়েছিল ১৫৬৮/- টাকা।২০১৫-২০১৬ এবং ২০১৬-২০১৭ সালে তাঁর মোট আয় ছিল যথাক্রমে ৩,৯৬,৩০৫/- টাকা এবং ৪,০৬,১৮০/- টাকা।সুতরাং, জ্যোৎস্না, আমাদের মতে, প্রমাণ করতে ব্যর্থ হয়েছিল যে তার কাছে বিবেচনার অর্থের বাকি পরিমাণ ৯,০০,০০০/- টাকার আর্থিক সংস্থান ছিল।সম্পত্তি কেনার ক্ষেত্রে জ্যোৎস্নার সক্ষমতা সম্পর্কে নীচের আদালত যে সিদ্ধান্তে পৌঁছেছে, তা কারণগুলির দ্বারা সমর্থিত নয়।প্রদর্শগুলি বিবেচনা করা হয়েছে এমন একটি নিছক বিবৃতি কোনও পরিস্থিতিতে আইনি প্রমাণ এবং কারণের বিকল্প হিসাবে ধরা যেতে পারে না।উক্ত নথিগুলি থেকে আমরা শ্রী ব্যানার্জির এই যুক্তি মেনে নিতে পারছি না যে, জ্যোৎস্নার আর্থিক সম্পদ ছিল এবং তিনি সম্পত্তি কেনার জন্য পুরো অর্থ নিয়ে প্রস্তুত ছিলেন।

30. শ্রী ব্যানার্জির পক্ষ থেকে জোরালো যুক্তি দেওয়া হয়েছে যে, গৌরী চুক্তির শর্তাবলী অনুযায়ী জ্যোৎস্নার কাছে প্রাসঙ্গিক কাগজপত্র ও দলিল হস্তান্তর করেননি এবং তিনি

জোর দিয়ে বলেছেন যে, সেই নথিগুলি কেবল ২০০৮ সালের শেষের দিকে হস্তান্তর করা হয়েছিল এবং এই বিষয়ে কোনও জেরা করা হয়নি।আমরা এই ধরনের যুক্তি যে ভাবে এগুচ্ছে মেনে নিতে অক্ষম, কারণ জেরা চলাকালীন জ্যোৎস্না নিজেই বলেছিলেন যে তিনি মামলাভুক্ত সম্পত্তির ঠিক পাশেই থাকতেন এবং তিনি জানতেন যে জমিটি ১১.০৭.১৯৯৪ তারিখের একটি পাট্টা দ্বারা গৌরির কাছে দেওয়া হয়েছিল এবং চুক্তি কার্যকর হওয়ার ২/৩ মাস আগে পক্ষগুলি আলোচনা ও বিবেচনা করেছিল।

জ্যোৎস্না আরও স্পষ্টভাবে বলেছিলেন যে সেই সময়ে তিনি মামলাভুক্ত সম্পত্তির ক্ষেত্রে গৌরীর অধিকার নিয়ে সন্তুষ্ট ছিলেন।সম্পূর্ণ বয়ানটি একসঙ্গে বিবেচনা করা দরকার, বিচ্ছিন্নভাবে নয়।একটি নির্দিষ্ট ধারা গ্রহণ করা এবং তুলে ধরা যায় না।জ্যোৎস্না তাঁর জেরা চলাকালীন যে ধরনের সুনির্দিষ্ট বিবৃতি দিয়েছিলেন তার কোনও উল্লেখ নেই বলে রায়ে স্পষ্টভাবে উল্লেখ করা হয়েছে।

31. চুক্তির নির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের জন্য একটি আদেশ পাওয়ার জন্য প্রস্তুতির প্রমাণ বাধ্যতামূলক।যেহেতু জ্যোৎস্না তার দাবি প্রমাণ করতে ব্যর্থ হয়েছিল যে সে তার চুক্তির অংশটি সম্পাদন করতে প্রস্তুত ছিল, তাই আমরা বলতে পারি না যে গৌরির বিরুদ্ধে চুক্তির নির্দিষ্ট কার্যকারিতা কার্যকর করার জন্য জ্যোৎস্না ডিক্রি পাওয়ার অধিকারী।

32. ফলস্বরূপ, আবেদনটি সফল হয়।বিতর্কিত রায় এবং ডিক্রি এতদ্বারা বাতিল করা হয়।গৌরীকে ২৩.২.২০০৮ তারিখ থেকে অর্থ প্রদানের তারিখ পর্যন্ত সময়ের জন্য ৬% হারে উপার্জিত সুদ সহ অগ্রিম অর্থের ৩ লক্ষ টাকা ফেরত দেওয়ার নির্দেশ দেওয়া হয়।

33. এটি স্পষ্ট করে দেওয়া হয়েছে যে, এখানে আরোপিত রায় এবং ডিক্রিটির উপর ভিত্তি করে ইতিমধ্যে নেওয়া যে কোনও পদক্ষেপ বা পদক্ষেপগুলিকে বাতিল ঘোষণা করা হয়েছে।

34. জ্যোৎস্না মূল বা মামলার কার্যধারায় নিম্নোক্ত আদালতে জমা দেওয়া অর্থের পরিমাণ, যদি কিছু থাকে, তা ফিরিয়ে নেওয়ার জন্য স্বাধীন থাকবেন এবং এর মধ্যে তিনি স্ট্যাম্প শুল্কের মূল্যবাবদ যদি কিছু প্রদান করে থাকেন, তা ফেরত পাওয়ার জন্য স্বাধীন থাকবেন।

35. গৌরী এই আদালতে জমা দেওয়া অর্থের পরিমাণ, যদি কিছু থাকে, তুলে নেওয়ার স্বাধীনতা পাবেন।

36. এফ এ ২/২০২২ নং আপীলটি এবং সি এ এন ৩/২০২২ নং আবেদনটি, সেই অনুযায়ী নিষ্পত্তি করা হয়।

37. সেই অনুযায়ী একটি ডিক্রি তৈরি করা হোক।

38. তবে, খরচের বিষয়ে কোনও আদেশ থাকবে না।

39.এই রায়ের জরুরি ফটোস্ট্যাট অনুলিপি, যদি আবেদন করা হয়, তবে সমস্ত আনুষ্ঠানিকতা মেনে যত দ্রুত সম্ভব পক্ষগুলিকে দেওয়া হবে।

আপিল অনুমোদিত হল।

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.