

কলকাতা হাইকোর্ট  
(দেওয়ানী আবেদন এন্ট্রিয়ার)

উপস্থিতঃ

সম্মানীয় ন্যায়বিচার সিদ্ধার্থ রায় চৌধুরী

২০২২ সালের এস.এ. ১২৩

শ্রী শিব নাথ সাহা

বনাম

শ্রীমতী কাঞ্চনা মুখোপাধ্যায়

আপিলকারীর জন্য : শ্রী প্রবাল কুমার মুখার্জি, বরিশত আইনজীবী  
শ্রী অসীম কে. আর. চ্যাটার্জি, আইনজীবী  
শ্রী সৌম্যজিৎ ঘোষাল, আইনজীবী

উত্তরদাতার জন্য : শ্রী অনিরুদ্ধ চ্যাটার্জি, আইনজীবী  
শ্রী রূপক ঘোষ, আইনজীবী  
শ্রী চয়ন গুপ্ত, আইনজীবী  
শ্রী কৌশিক দে, আইনজীবী  
শ্রীমতি মোহিনী মজুমদার, আইনজীবী

শুনানি শেষ হয়েছে : ২১শে সেপ্টেম্বর, ২০২৩

রায় : ৬ অক্টোবর, ২০২৩

বিচারপতি, সিদ্ধার্থ রায় চৌধুরী :-

১. এই দ্বিতীয় আপিলটি ২০১৮ সালের ৮ নম্বর টাইটেল আপিলের ক্ষেত্রে সিটি সিভিল কোর্টের বিজ্ঞ ৪র্থ বেঞ্চ কর্তৃক প্রদত্ত রায় এবং ডিক্রিকে চ্যালেঞ্জ করে, যার ফলে ২০১৬ সালের ৫১৬ নম্বর উচ্ছেদ মামলায় প্রেসিডেন্সি স্মল কজেস কোর্টের বিজ্ঞ বিচারক, ৥ বেঞ্চ কর্তৃক প্রদত্ত রায় এবং ডিক্রি বাতিল করা হয়েছে।

২. সুবিধার জন্য, পক্ষগুলিকে বিজ্ঞ বিচারিক আদালতের সামনে মামলায় সাজাপ্রাপ্ত ব্যক্তি হিসেবে উল্লেখ করা হবে।

৩. সংক্ষেপে বলা হয়েছে, কাঞ্চনা মুখার্জি বিবাদী শিব নাথ সাহা বিরুদ্ধে উচ্ছেদ এবং দখল পুনরুদ্ধারের জন্য মামলা দায়ের করেছেন, অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে, যে বিবাদীকে মাসিক ভাড়াটিয়া হিসাবে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছিল

বাদীপক্ষের বাবার দ্বারা ৫৯০/- টাকা ভাড়ায় মামলা করা সম্পত্তি, যা ইংরেজি ক্যালেন্ডার মাস অনুযায়ী প্রদেয় এবং প্রতি বছর মেয়াদ শেষ হওয়ার পর ৩০/- টাকা হারে ভাড়া বাড়ানোর বিধান রয়েছে, এবং ১৯৯৯ সালের ২৭৪ আগস্ট মারা যাওয়া হারা প্রসাদ মুকেরজি এবং বিবাদীর মধ্যে একটি চুক্তি কার্যকর করা হয়। আরও সম্মত হন যে বিবাদী বর্ধিত পৌর করের ১০ শতাংশ বা পূর্বোক্ত হিসাবে নির্ধারিত ভাড়া ছাড়াও অন্য কোনও কর আরোপ করবেন।

৪. আরও যুক্তি দেওয়া হয় যে, বিবাদী ২০০৭ সালের ডিসেম্বর থেকে ভাড়া পরিশোধে খেলাপি এবং ২রা আগস্ট, ১৯৯৯ তারিখের চুক্তি অনুসারে পৌর করের আনুপাতিক অংশ পরিশোধ করতে ব্যর্থ হয়েছেন। মামলার সম্পত্তিতে ভাড়াটে হিসেবে আসামীকে অন্তর্ভুক্ত করার সময় পৌর কর ছিল ৩০৮/- টাকা এবং বিবাদীকে পৌর করের আনুপাতিক অংশ দিতে হয়নি। পরবর্তীকালে, কলকাতা পৌর কর্পোরেশন প্রতি ত্রৈমাসিকে পৌর কর ৩০৮/- টাকা থেকে বাড়িয়ে ১২,১৯১/- টাকা করে। বাদীর পিতা ২১শে ফেব্রুয়ারী, ২০০৪ তারিখের চিঠির মাধ্যমে বিবাদীর কাছ থেকে পৌর করের আনুপাতিক অংশ দাবি করেন, যা অক্টোবর, ২০০০ থেকে মার্চ, ২০০৪ পর্যন্ত ১৪টি ত্রৈমাসিকের জন্য ১৬,৬৩২/- টাকা এবং তারপরে ১৮ই এপ্রিল, ২০০৫ তারিখে আরেকটি চিঠি পাঠানো হয়। কিন্তু বিবাদী এই অনুরোধে কর্ণপাত করেননি। তবে, বাদী ২০০৭ সালের নভেম্বর মাসের আংশিক ভাড়া পেয়েছিলেন কারণ বিবাদী পৌর করের বকেয়া পরিশোধের প্রতিশ্রুতি দিয়েছিলেন।

৫. ভাড়াটিয়া বাতিলের নোটিশটি বিবাদী কর্তৃক যথাযথভাবে গৃহীত হয়েছিল কিন্তু বিবাদী নোটিশের অনুরোধের শর্তাবলী অনুসারে কাজ করতে ব্যর্থ হয়েছিল। ১৯৯৭ সালের পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটিয়া আইনের ধারা ৬ (৪) এর অধীনে ১৯ মার্চ, ২০১৫ তারিখের একটি নোটিশের মাধ্যমে, ২০১৫ সালের এপ্রিল মাসের শেষের দিকে ভাড়াটিয়া বাতিল করা হয়েছিল।

৬. আরও যুক্তি দেওয়া হয় যে, বাদীর পূর্বসূরী স্বার্থ-প্রতিবন্ধী ব্যক্তি ২০০৮ সালের ১১৮ নং উচ্ছেদ মামলায় বিবাদীকে উচ্ছেদের জন্য একটি মামলা দায়ের করেন এবং মামলাটি ২৫শে এপ্রিল, ২০১৩ তারিখে প্রতিদ্বন্দ্বিতামূলকভাবে নিষ্পত্তি করা হয়। বিবাদী কর্তৃক ২০১৩ সালের ৪৬ নং টাইটেল আপিল মামলায় উক্ত ডিক্রি চ্যালেঞ্জ করা হয় এবং কলকাতার সিটি দেওয়ানী কোর্টের বিজ্ঞ ৭ম বিচারক এই আপিলটি গ্রহণ করেন যে ভাড়াটিয়া নির্ধারণের নোটিশ আইনত খারাপ ছিল।

৭. বিবাদী লিখিত বিবৃতি দাখিল করে মামলার বিরোধিতা করেন এবং মামলায় উত্থাপিত সকল গুরুত্বপূর্ণ অভিযোগ অস্বীকার করেন। বিবাদীর মতে, তিনি ২০০৭ সালের ডিসেম্বর পর্যন্ত বাদীর কাছে ভাড়া জমা দিয়েছেন, ২০০৮ সালের জানুয়ারি থেকে ২০১০ সালের জুন পর্যন্ত ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে জমা দিয়েছেন এবং মামলা দায়েরের পর, আদালতে ভাড়া জমা দেওয়া হচ্ছে। বিবাদী মামলা খারিজের জন্য আবেদন করেন।

৮. বিজ্ঞ পক্ষের যুক্তির ভিত্তিতে বিচারিক আদালত বাদীর বিরুদ্ধে বিভিন্ন বিষয় গঠন করে এবং প্রশ্নের উত্তর দেয়। ফলস্বরূপ, মামলাটি খারিজ করা হয়। তবে, বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালত বিজ্ঞ বিচার আদালতের রায় এবং ডিক্রি আপিল বিভাগে সংরক্ষণ করে সম্ভুষ্ট।

৯. বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালত কর্তৃক প্রদত্ত রায়ে সংক্ষুব্ধ হয়ে, বিবাদী নিম্নলিখিত আইনগত প্রশ্নগুলির উপর এই দ্বিতীয় আপিলটি গ্রহণ করেছিলেন:-

১. পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ৫(১) এবং ৫(৮) অনুযায়ী, ভাড়া কি প্রাঙ্গণের দখলদার হিসেবে পৌর করের ভাড়াটীদের অংশ অন্তর্ভুক্ত করে?

২. উক্ত আইনের ধারা ৬ (১) (খ) তে ভাড়ার উল্লেখ কি কেবল উক্ত আইনের ধারা ৫ (১) তে ভাড়ার উল্লেখ করে?

৩. উক্ত আইনের ধারা ৭ (৪) এর অধীনে আপিলকারী কর্তৃক জমা দেওয়ার পর, উক্ত আইনের ধারা ৭ (১) এর অধীনে প্রদত্ত আদেশ মেনে, আপিলকারীর উচ্ছেদের ডিক্রি জারি করার ক্ষেত্রে প্রথম আপিল আদালতের বিজ্ঞ বিচারক কি তথ্য ও আইনের দিক থেকে যথেষ্ট ভুল করেছিলেন?

৪. প্রথম আপিল আদালতের রায় ও ডিক্রি কি তথ্য ও আইনের দিক থেকে অন্যথায় ভুল ছিল এবং তা বাতিল করা উচিত?

১০. আপিলকারীর প্রতিনিধিত্বকারী বিজ্ঞ সিনিয়র আইনজীবী শ্রী প্রবাল কুমার মুখার্জী দাখিল করেন যে মামলাটি বিজ্ঞ বিচারিক আদালত খারিজ করে দিয়েছে এবং বিজ্ঞ বিচারিক আদালতের এই সিদ্ধান্ত গ্রহণ করতে অস্বীকৃতি জানিয়েছে যে বিবাদী খেলাপি ছিলেন না। তবে বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালত বিজ্ঞ ট্রায়াল কোর্টের এই রায় গ্রহণ করতে অস্বীকৃতি জানিয়েছে এবং আপিলের রায় বাতিল করেছে কিন্তু পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইন, ১৯৯৭ (এরপরে উক্ত আইন হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) এর ধারা ৭ (৪) এর সুরক্ষা বৃদ্ধি না করে গুরুতর ভুল করেছে। শ্রী মুখার্জী আরও দাখিল করেন যে, পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইনের ধারা ৭ (১) এর অধীনে নির্ধারিত বিধিবদ্ধ আদেশ অনুসারে, বিবাদী ২০০৭ সালের ডিসেম্বর মাস এবং ২০১০ সালের জুলাই মাসের জন্য ডিসেম্বর, ২০১৫ পর্যন্ত অনুমোদিত বকেয়া ভাড়া প্রতি মাসে ৮৩০/- টাকা হারে জমা দিয়েছে।

এরপর, বিবাদী উক্ত আইনের ধারা ৭(২) এর অধীনে একটি আবেদন দাখিল করে, অন্যান্য বিষয়ের সাথে, উল্লেখ করে যে বিবাদী ২০০৭ সালের ডিসেম্বর মাসের ভাড়া পরিশোধ করেছিলেন কিন্তু কোনও রসিদ দেওয়া হয়নি। এরপর, তিনি ২০০৮ সালের জানুয়ারী মাসের ভাড়া মানি অর্ডারের মাধ্যমে জমা দেন যা বাদী প্রত্যাখ্যান করেন এবং তিনি কলকাতার ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে ভাড়া জমা দিতে শুরু করেন এবং মামলা দায়েরের পর তিনি আদালতে ভাড়া জমা দিতে শুরু করেন।

১১. পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইনের ধারা ৭(১) এবং (২) এর অধীনে এই ধরনের আবেদনের লিখিত আপত্তিতে বাদী তার আবেদনে ভাড়া জমা দেওয়ার বিষয়ে বিবাদীর যুক্তি অস্বীকার করেননি। বিজ্ঞ বিচার আদালত কর্তৃক প্রদত্ত রায়ের প্রতি আদালতের দৃষ্টি আকর্ষণ করে, বিশেষ করে ইস্যু নং ৫ এর প্রতি, শ্রী মুখার্জি দাখিল করেন যে বিজ্ঞ বিচার আদালত ইস্যু নং ৫ এবং অতিরিক্ত ইস্যু নং ২ ফিরিয়ে দিয়েছে এবং স্পষ্টভাবে সিদ্ধান্ত নিয়েছে যে বিবাদী ভাড়া পরিশোধে খেলাপি নন। তবে বিজ্ঞ আপিল আদালত বিজ্ঞ বিচারিক আদালতের এই মতামতের সাথে একমত হননি।

১২. শ্রী মুখার্জির মতে, পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটে আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ৭ এর উপ-ধারা ৪ এর অধীনে প্রদত্ত আইনী আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে, যখন বিবাদী ভাড়াটে হিসেবে উপ-ধারা ১ বা উপ-ধারা ২ এর অধীনে প্রয়োজনীয় জমা প্রদান করে, তখন বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালত কর্তৃক খেলাপির কারণে বাড়িওয়ালাকে জমির দখল হস্তান্তরের কোনও আদেশ দেওয়া সম্ভব হত না। এমনকি যদি কর ভাড়ার অংশ হিসাবে বিবেচিত হয়, যেহেতু এটি প্রথম খেলাপি ছিল, যদি বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালতের রায় সঠিক বলে ধরে নেওয়া হয়, তাহলে বিবাদী পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটে আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ৭ এর উপ-ধারা ৪ এর আইনগত সুবিধা পাওয়ার যোগ্য ছিল। কিন্তু বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালত বিবাদীকে রক্ষা না করে ভুল করেছিলেন।

১৩. বিবাদী পক্ষের প্রতিনিধিত্ব করেন শ্রী অনিরুদ্ধ চ্যাটার্জী, শ্রী রূপক ঘোষ এবং শ্রী চয়ন গুপ্ত। বিজ্ঞ বরিষ্ঠ কৌশলী শ্রী মুখার্জীর দাখিল খণ্ডন করে শ্রী ঘোষ এবং শ্রী গুপ্ত যুক্তি দেন যে, বিবাদীর দখলদারের অংশের জন্য পৌর কর প্রদানের বাধ্যবাধকতা ছিল। এটি ভাড়ার অংশ। স্বীকার করা যায় যে এই কর প্রদান করা হয়নি। অতএব, পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ৭(১) এর কোন সম্মতি ছিল না। পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইনের ধারা ৭(২) উল্লেখ করে যে, কেবলমাত্র উপ-ধারা ১ মেনে চলার পরেই ভাড়াটিয়া পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ৭ এর উপ-ধারা ২ এর অধীনে আবেদন করতে পারবেন, যা প্রদেয় ভাড়ার হার নিয়ে বিরোধ উত্থাপন করবে। আইনের ধারা ৭(২) এর অধীনে আবেদনের বিষয়বস্তু আইনের সাথে অসঙ্গতিপূর্ণ নয়। বিবাদী কখনও বিজ্ঞ বিচার আদালতকে ভাড়ার পরিমাণ নিয়ে বিরোধ নিষ্পত্তি করার জন্য আহ্বান জানাননি। এই আবেদনে সত্যতার অভাব দেখা যাচ্ছে। তার বক্তব্যকে আরও দৃঢ় করার জন্য শ্রী ঘোষ ৭৯ সিডব্লিউএন ১০১-এ হিন্দুস্থান ইন্ডাস্ট্রিয়াল কোম্পানি বনাম চণ্ডী প্রসাদ মোর মামলার রায়ের উপর নির্ভর করেছেন, যেখানে মাননীয় ডিভিশন বেঞ্চ রায় দিয়েছে:-

“৮. এই আদালত গুরুবল্লেট বনাম সত্যনারায়ণ বুনবুনওয়ালা, ৭৫ সি. ডব্লিউ. এন. ৩৭২-এর মামলায় আইনের ১৭ (২) ধারার অধীনে আবেদন করার জন্য প্রকৃত উপাদানগুলি বিবেচনা করেছিল। এটি নির্ধারিত হয়েছিল যে এই জাতীয় আবেদনের অবশ্যই থাকতে হবে তিনটি উপাদান যথাঃ-

ক) ভাড়ার পরিমাণ নিয়ে অবশ্যই বিতর্ক উত্থাপিত হতে হবে প্রদেয়;

খ) যে ভাড়াটীয়াকে অবশ্যই এই ধারার উদ্দেশ্যে করতে হবে বিধিবদ্ধ সময়ের মধ্যে সমস্ত স্বীকৃত বকেয়া জমা;

গ) ভাড়া নির্ধারণের জন্য অনুরোধ করা একটি আবেদনের সাথে উল্লিখিত আমানত, যদি থাকে, অবশ্যই করা উচিত প্রদেয়।

উপরের উল্লিখিত তৃতীয় উপাদানটিকে ধারার একটি অবিচ্ছেদ্য এবং অপরিহার্য অংশ হিসাবে বিবেচনা করা হয়েছিল এবং এটি বলা হয়েছিল যে উক্ত উপাদানটি উপস্থিত না থাকলে আবেদনটি ধারা ১৭ (২) এর অধীনে একটি আবেদন হিসাবে বিবেচিত হতে পারে না.....”

১৪. এটি আরও জমা দেওয়া হয়েছে যে বিজ্ঞ বিচারিক আদালত এই সত্যটি বিবেচনা করেনি যে পৌর কর ভাড়ার অংশ এবং ৭ (১) এবং (২) ধারার অধীনে পিটিশনের সিদ্ধান্ত ভুলভাবে নিয়েছে। বিদ্বান বিচারিক আদালতের এই ধরনের ভুল অনুসন্ধানের জন্য বাদীকে শাস্তি দেওয়া উচিত নয় এবং বিবাদীকে ক্রটির সুবিধা নিতে দেওয়া যাবে না।

১৫. আরও যুক্তি দেওয়া হয় যে, ধারা ৭(১) অথবা (২) এর অধীনে আবেদনের বিচার কেবল অস্থায়ী এবং প্রমাণ বিবেচনা করে খেলাপির বিষয়ে চূড়ান্ত রায় প্রদানের দায়িত্ব থেকে বিজ্ঞ বিচার আদালতকে অব্যাহতি দেয়। খেলাপির বিষয়টি বাদীর পক্ষে না করে বিজ্ঞ বিচার আদালত ভুল করেছেন। তার বক্তব্যকে সমর্থন করার জন্য মিঃ ঘোষ (১৯৯১) ১ সিএইচএন ৪৪৩-এ রিপোর্ট করা রামপ্রসাদ বাজাজ ও অন্যান্যরা বনাম ডেভেলপমেন্ট বিল্ডার্স (পি) লিমিটেড ও অন্যান্যরা মামলার সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেন যেখানে এটি আদেশ হয়েছে:

“১৬. সুতরাং আদালতকে আইনের ১৭ (২) বা ১৭ (৩) ধারার অধীনে কার্যধারার সাথে জড়িত বিরোধের সিদ্ধান্ত নিতে হবে মামলাটির বিষয় নির্ধারণের ক্ষেত্রে স্বাধীনভাবে। এই ধরনের সিদ্ধান্ত শুধুমাত্র অস্থায়ী যা অন্তর্বর্তী কার্যধারায় করা হয়, অর্থাৎ, নিষেধাজ্ঞা। পি. এন. মুখার্জীর পর্যবেক্ষণ, জে. আলোকাকার ক্ষেত্রে (সুপ্রা) অত্যন্ত প্রাসঙ্গিক। সম্মানীয় বিচারপতি পর্যবেক্ষণ করেছেন যে এটি হতে পারে যে ১৭ (৩) ধারার আবেদনের সেই পর্যায়ে আদালত উপরোক্ত প্রশ্নের সিদ্ধান্ত নেবে যা মামলার একটি বস্তুগত সমস্যা গঠন করে শুধুমাত্র প্রাথমিকভাবে এবং উক্ত কার্যধারার উদ্দেশ্যে,

মামলার শুনানির সময় এটিকে চূড়ান্ত সিদ্ধান্তের জন্য উন্মুক্ত রেখে দেওয়া হয়েছে। এই সিদ্ধান্তটি আমার সম্মানীয় এ. এম. ভট্টাচার্য এবং অজিত কুমার নায়েক নন্দগোপাল দাসের মামলায় (উপরে) অনুমোদনের সাথে উদ্ধৃত করেছেন। এটি পাওয়া গেছে যে এই জাতীয় অনুসন্ধান নিজেই মামলার চূড়ান্ত সিদ্ধান্তের ভিত্তি তৈরি করবে না। এই সিদ্ধান্তগুলি আইনের ধারা ১৭ (২) বা ধারা ১৭ (৩) এর অধীনে একটি আবেদন মোকাবেলায় অনুসরণ করার গতিপথ নির্দেশ করে। সংক্ষেপে, আদালতকে আইনের ধারা ১৭ (২) বা ধারা ১৭ (৩) এর অধীনে একটি আবেদন নিষ্পত্তির জন্য প্রয়োজনীয় সমস্ত বিরোধ নিষ্পত্তি করতে হবে। এই ধরনের সিদ্ধান্ত শুধুমাত্র সেই আবেদনগুলির নিষ্পত্তির উদ্দেশ্যে এবং তারা একা গঠন করতে পারে না মামলার চূড়ান্ত সিদ্ধান্তের ভিত্তি। "

১৬. নন্দ গোপাল দাস বনাম রবীন্দ্র নাথ দে ও আরেকজনএর (১৯৮৭) ১ সিএইচ. এন. ৩৬২-এ রিপোর্ট করা হয়েছে যে, এই মাননীয় আদালত রায় দিয়েছে:-

'৩. এটি এখন ভালভাবে স্থির হয়ে গেছে যে, দখল সরবরাহের বিরুদ্ধে ভাড়াটিয়া বিবাদীর প্রতিরক্ষা বাতিল করা হলেও, বাদী-বাড়িওয়ালার ওয়াকওভার পাওয়া যায় না, তাই বলতে গেলে, প্রতিযোগিতায় এবং বের করে দেওয়ার জন্য একটি ডিক্রি পরে সহজ প্রতারণার বিষয় হয়ে ওঠে না, তবে এখনও আদালত দ্বারা উদ্বেগজনক বিজ্ঞাপনের বিষয় হিসাবে রয়ে গেছে যে নথিভুক্ত প্রমাণের ভিত্তিতে বাদী দ্বারা বের করে দেওয়ার কোনও ভিত্তি তৈরি করা হয়েছে কিনা ভাড়াটিয়া, যদিও তার প্রতিরক্ষা বাতিল করা হয়েছে, তবুও মামলার চূড়ান্ত শুনানিতে অনুরোধ করার অধিকারী যে বাদী বাড়িওয়ালার দ্বারা উপস্থাপিত প্রমাণের ভিত্তিতে, মামলায় উচ্ছেদের জন্য কোনও ডিক্রি পাস করা যাবে না। যেমনটি এই আদালতের একজন বিদ্বান একক বিচারক মহারাম বনাম দীনানাথ (২০৬-এ ৭৭ সিডব্লিউএন ২০২)-এ বলেছেন যে দখল সরবরাহের বিরুদ্ধে প্রতিরক্ষা থেকে ডুবে যাওয়ার অর্থ অগত্যা বোঝায় না যে উচ্ছেদের প্রাসঙ্গিক ভিত্তি তৈরি করা হয়েছে, তবে আদালতকে তার পরেও সন্তুষ্ট হতে হবে যে তার সামনে প্রমাণের ভিত্তিতে নির্গমনের জন্য একটি ভিত্তি স্থাপন করা হয়েছে। "

১৭. শ্রী দীলিপ মুখার্জী রিপোর্ট করেছেন (১৯৯৫) ১ সিএইচএন ৩৯৫ বেক্স দ্বারা আদেশ -

“১০. বিবাদী আবেদনকারীর বিজ্ঞ আইনজীবী দৃঢ়তার সাথে দাবি করেছেন যে কোনও খেলাপি নেই, কারণ আবেদনকারী আইন দ্বারা নির্ধারিত সময়ের মধ্যে সমস্ত অর্থ পরিশোধ করেছেন। তবে আমি এ বিষয়ে অবগত নই যে আবেদনকারী বিবাদী পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইন, ১৯৫৬ এর ধারা ১৭(৩) এর অধীনে মামলার শুনানির পর্যায়েও কাঙ্ক্ষিত প্রতিকার পেতে পারেন। আদালতের আইনগত কর্তব্য হল রেকর্ড বা নথি থেকে জানা যে ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে আইন দ্বারা বিবেচিত জমা আসলেই করা হয়েছে কিনা। যদি উত্তরটি ইতিবাচক হয়, তাহলে মামলা প্রাঙ্গণ থেকে দখল প্রদানের বিরুদ্ধে বিবাদীর প্রতিরক্ষা বাতিল করতে আদালত অত্যন্ত ধীরগতির হবে, যার জন্য কোনও আবেদনের প্রয়োজন হয় না। সেই পর্যায় এখনও শেষ হয়নি যেখানে আবেদনকারী বিজ্ঞ আদালতের সিদ্ধান্ত বাতিল করার জন্য নথি জমা দিতে পারেন, যেখানে ১৯৮৯ সালের মে থেকে ১৯৯৪ সালের এপ্রিল পর্যন্ত মোট ৩,৬০০/- টাকা ক্ষতিপূরণ দেওয়া হয়েছে। অতএব, এটি ইঙ্গিতপূর্ণ যে আবেদনকারী আহত হওয়ার আগে কাঁদছেন। এটা স্পষ্ট যে ধারা ১৭(১) এবং ১৭(২এ)-এর আওতাধীন বিষয়গুলি কোনও সমস্যা ছাড়াই নিষ্পত্তি করা হয়েছিল, যা আমার মতে কোনওভাবেই বিচারিক বিচারে কার্যকর হতে পারে না। অতএব, বিচার চলাকালীন আদালতের আইনগত বাধ্যবাধকতা হল, যদি কোনও ত্রুটি থাকে তা খুঁজে বের করা। রেকর্ডে এমন কোনও পাতলা তথ্য নেই যে বিজ্ঞ আদালত আদেশ প্রদানের মাধ্যমে এখতিয়ারের সীমা অতিক্রম করেছে। ধারা ১৭(২) আবেদন সম্পর্কিত সিদ্ধান্তগুলি অস্থায়ী কিন্তু চূড়ান্ত নয়।”

১৮. শ্রী ঘোষ যুক্তি দেন যে ভাড়াটীদের ধারা ৭ (১) এবং ধারা ৭ (২) এর বিধান মেনে চলার বাধ্যবাধকতা ছিল, দুটির কোনটিই নয়। শ্রী ঘোষ আরও যুক্তি দেন যে পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটে আইনের ধারা ৭ (৪) এ বর্ণিত ভাষাটিকে 'অথবা' শব্দটিকে আইনে যেমনটি দেখা যাচ্ছে, 'এবং' হিসাবে বিবেচনা করে পড়া উচিত, যদিও 'অথবা' বিচ্ছিন্ন এবং 'এবং' সংযোজক।

তার যুক্তির সমর্থনে, শ্রী ঘোষ ক্যাবল কর্পোরেশন অফ ইন্ডিয়া লিমিটেড বনাম অতিরিক্ত কমিশনার লেবার এবং অন্যান্যরা মামলার (২০০৮) ৭ এসসিসি ৬৮০-তে প্রকাশিত সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেন যেখানে মাননীয় সর্বোচ্চ আদালত রায় দিয়েছেন:-

"১১. শব্দটি" বা "সাধারণত অসঙ্গতিপূর্ণ এবং" এবং "সাধারণত সংযোগমূলক। তবে প্রসঙ্গ থেকে প্রকাশিত আইনসভার প্রকাশ্য অভিপ্রায়কে কার্যকর করার জন্য কখনও কখনও এগুলিকে বিপরীত হিসাবে পড়া হয়। যেমন স্ফুটন, এল. জে. দ্বারা বর্ণিত হয়েছে:"

আপনি কখনও কখনও একটি সংবিধানে 'বা' হিসাবে 'এবং' হিসাবে পড়েন। তবে আপনি এটি করেন না যতক্ষণ না আপনি বাধ্য হন কারণ 'বা' সাধারণত অর্থ হয় না 'এবং' এবং 'এবং' সাধারণত অর্থ হয় না বা '। এবং লর্ড হ্যালসবারি দ্বারা নির্দেশিত হিসাবে 'বা' হিসাবে এবং 'পড়ার আশ্রয় নেওয়া হয় না,' যদি না একই আইনের অন্য কোনও অংশ বা এর স্পষ্ট অভিপ্রায় করা প্রয়োজন হয় ' কিন্তু যদি শব্দের আক্ষরিক পাঠ একটি অবিবেচক বা অযৌক্তিক ফলাফল তৈরি করে 'এবং' এর জন্য 'বা' এবং 'বা' জন্য 'এবং' এর জন্য পড়া যেতে পারে, যদিও এইভাবে শব্দের পরিবর্তনের ফলাফল বিষয়টির পক্ষে কম অনুকূল হয় তবে বিধানমণ্ডলের অভিপ্রায় অন্যথায় বেশ স্পষ্ট। বিপরীতভাবে 'এবং' হিসাবে 'বা' এর পাঠ ব্যাকরণগত বিকৃতি তৈরি করে এবং 'এবং', 'বা' এর পরিবর্তে 'এবং' পড়তে পারে না। 'বা' দ্বারা যুক্ত বিকল্পগুলি সর্বদা পারস্পরিক হওয়ার প্রয়োজন হয় না একচেটিয়া। "

১৯. পশ্চিমবঙ্গ প্রাপ্ত ভাড়াটে আইন, ১৯৯৭-এর ৭ (৪) ধারায় বলা হয়েছে:-

"(৪) যদি ভাড়াটিয়া উপধারা (১) বা উপধারা (২) অনুসারে জমা বা অর্থ প্রদান করেন, তাহলে ভাড়াটিয়ার ভাড়া পরিশোধে ব্যর্থতার কারণে বাড়িওয়ালাকে প্রাপ্তের দখল হস্তান্তরের জন্য নিয়ন্ত্রক কোনও আদেশ দেবেন না, তবে তিনি বাড়িওয়ালাকে উপযুক্ত মনে করলে সেই খরচ মঞ্জুর করতে পারবেন: তবে শর্ত থাকে যে, ভাড়াটিয়া যদি একবার প্রাপ্তের ক্ষেত্রে এই ধরনের প্রতিকার পাওয়ার পর, বারো মাসের মধ্যে চার মাসের জন্য অথবা পরপর তিনটি ভাড়ার সময়কালের জন্য ভাড়া পরিশোধে ব্যর্থ হন যেখানে মাসিক ভাড়া প্রদেয় হয় না, তাহলে এই উপধারার অধীনে কোনও প্রতিকার পাওয়ার অধিকারী হবেন না।"

২০. "ধারা ৭-এর উপ-ধারা ৪-এ বলা হয়েছে যে, যদি ভাড়াটিয়া উপ-ধারা ১ বা উপ-ধারা ২-এর প্রয়োজন অনুযায়ী আমানত বা অর্থ প্রদান করে, তবে ভাড়াটিয়ার দ্বারা ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে খেলাপি হওয়ার পরে বাড়িওয়ালার কাছে প্রাপ্তনের দখল সরবরাহের কোনও আদেশ দেওয়া হবে না।

২১. পশ্চিমবঙ্গ প্রাপ্ত ভাড়াটে আইনের ধারা ৭ (১)-এ বলা হয়েছেঃ

"১) (ক) ধারা ৬-এ উল্লিখিত যেকোনো কারণে বাড়িওয়ালার কর্তৃক উচ্ছেদের জন্য মামলা দায়েরের সময়, ভাড়াটিয়া, এই ধারার উপ-ধারা (২) এর বিধান সাপেক্ষে, বাড়িওয়ালাকে পরিশোধ করবেন অথবা নিয়ন্ত্রকের কাছে সমস্ত বকেয়া ভাড়া জমা দেবেন, যা শেষবার যে হারে পরিশোধ করা হয়েছিল এবং যে মাসে অর্থ প্রদান করা হয়েছে তার আগের মাসের শেষ পর্যন্ত গণনা করা হবে এবং বার্ষিক দশ শতাংশ হারে সুদ সহ। (খ) ভাড়াটিয়ার উপর সমন জারির এক মাসের মধ্যে অথবা, যদি তিনি সমন জারি না করে মামলায় উপস্থিত হন, তবে তার উপস্থিতির এক মাসের মধ্যে এই অর্থ প্রদান বা জমা করতে হবে। (গ) ভাড়াটিয়া এরপর প্রতি মাসের ১৫ তারিখের মধ্যে বাড়িওয়ালাকে পরিশোধ করতে থাকবে অথবা নিয়ন্ত্রকের কাছে জমা দিতে থাকবে, সেই হারে ভাড়ার সমতুল্য পরিমাণ।"

২২. আইনটি সরলভাবে পড়লে মনে হয় যে ধারা ৭ এর উপধারা ১ ভাড়াটিয়াকে বাধ্যতামূলক করেছে যে সে যে হারে ভাড়া শেষবার পরিশোধ করেছিল, সেই হারে বাড়িওয়ালাকে সমস্ত বকেয়া ভাড়া পরিশোধ করতে হবে, অথবা সমন প্রাপ্তির তারিখ থেকে ৩০ দিনের মধ্যে অথবা যদি সমন জারি না করা হয়, তাহলে হাজিরার তারিখ থেকে ১০% সুদ সহ আদালতে জমা দিতে হবে। এরপর, ভাড়াটিয়া পরবর্তী প্রতিটি মাসের ১৫ তম দিনের মধ্যে ভাড়া জমা দিতে থাকবে। ভাড়ার হার নিয়ে কোনও বিরোধ থাকলে ধারা ৭ এর উপধারা ২ এর বিধান প্রয়োগের জন্য এটি পূর্বশর্ত।

২৩. অতএব, ভাড়াটিয়াকে আইনের ৭ (১) ধারার অধীনে কোনও আবেদন দাখিল করতে হবে না, তবে তাকে ভাড়ার স্বীকৃত বকেয়া জমা দিতে হবে বা সুদ সহ বাড়িওয়ালার কাছে তা প্রদান করতে হবে। ভাড়া ইত্যাদি নিয়ে যদি কোনও বিরোধ থাকে তবে তাকে পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটিয়া আইন, ১৯৯৭-এর ৭ (২) ধারার অধীনে আবেদন দাখিল করতে হবে।

২৪. যখন সংবিধির ভাষা স্পষ্ট এবং দ্ব্যর্থহীন হয়, তখন শ্রী ঘোষের পরামর্শ অনুযায়ী এর কোনও ব্যাখ্যার প্রয়োজন হয় না।

২৫. উত্তরদাতার আইনজীবী অনিরুদ্ধ চ্যাটার্জি যুক্তি দেখান যে, পৌর কর প্রদানের ক্ষেত্রে ব্যর্থতার ভিত্তিতে একটি আপিলের মাধ্যমে উচ্ছেদের ডিক্রি পাস করা যেতে পারে যা ভাড়ার অংশ এবং তাঁর বক্তব্যকে সমর্থন করার জন্য শ্রী চ্যাটার্জি পোপাত এবং কোটেচা সম্পত্তি ও অন্যান্যরা বনাম আশিম কুমার ডিই (২০১৮) ৯ এসসিসি ১৪৯-এ ক্ষেত্রে মাননীয় শীর্ষ আদালতের রায়ের উপর নির্ভর করেন। রিপোর্ট করেছেন এবং বিশেষত ১৩ অনুচ্ছেদের দিকে দৃষ্টি আকর্ষণ করেছেন যেখানে এটি আদেশ হয়েছে: –

"১৩. উপরোক্ত কারণে, আমরা এই আপিলটি মঞ্জুর করছি এবং বিজ্ঞ বিচারিক আদালতের আদেশ বহাল রেখে হাইকোর্টের আদেশ বাতিল করছি। বিবাদী ভাড়াটেকে উচ্ছেদের জন্য বাড়িওয়ালার দায়ের করা আবেদনটি মঞ্জুর করা হলো।"

শ্রী চ্যাটার্জি যুক্তি দেন যে মাননীয় সর্বোচ্চ আদালত করকে ভাড়ার অংশ বলে রায় দিয়েছেন এবং ভাড়াটেকে উচ্ছেদের নির্দেশ দিয়েছেন, যারা এই কর পরিশোধ করেননি। আপিলকারী একজন খেলাপি কারণ তিনি দখলদারের করের অংশ পরিশোধ করেননি। অতএব, বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালতের আদেশ অনুসারে, তাকে উচ্ছেদ করা যেতে পারে।

২৬. এই দ্বিতীয় আপিল গ্রহণের সময় প্রণীত আইনের গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্নগুলির উত্তর দেওয়ার জন্য, আইনের প্রথম গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্নের উত্তর খুঁজে বের করা সমীচীন:-

১. পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ৫(১) এবং ৫(৮) অনুযায়ী, ভাড়া কি প্রাঙ্গণের দখলদার হিসেবে পৌর করের ভাড়াটেদের অংশ অন্তর্ভুক্ত করে?

২৭. মামলার প্রেক্ষিত তথ্য থেকে এটা স্বীকার করা হয় যে, মূল মালিক শ্রী হর প্রসাদ মুখার্জি মামলার সম্পত্তির ক্ষেত্রে বিবাদীকে ভাড়াটে হিসেবে অন্তর্ভুক্ত করেছিলেন। ১৯৯৯ সালের ২রা আগস্ট, পক্ষগুলি লিখিতভাবে একটি চুক্তিতে প্রবেশ করে। এতে সম্মত হয় যে ইংরেজি ক্যালেন্ডার মাস অনুসারে মাসিক ভাড়া ৫৯০/- টাকা প্রদেয় হবে এবং প্রতি বছর মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে ৩০/- টাকা বৃদ্ধি পাবে। ভাড়াটে বাড়িওয়ালাকে বর্ধিত পৌর করের ১০% প্রদান করবে।

২৮. পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটে আইন, ১৯৯৭ কার্যকর হওয়ার পর ২০১৬ সালে মামলাটি দায়ের করা হয়।

২৯. ১৯৯৭ সালের পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটে আইনের ৫ নং ধারায় ভাড়াটেদের 'দায়বদ্ধতা' সম্পর্কে বলা হয়েছে। ৫ নং ধারায় উপ-ধারা ১ নং ধারায় বলা হয়েছে যে, প্রতিটি ভাড়াটেকে নির্ধারিত সময়সীমার মধ্যে বাড়িওয়ালার বা তার অনুমোদিত এজেন্টকে ভাড়া প্রদান করতে হবে। ৫ নং ধারায় উপ-ধারা ৮ ভাড়াটেকে দখলদার হিসেবে পৌর করের তার অংশ পরিশোধ করার বাধ্যবাধকতা আরোপ করে। উপরোক্ত বিধানগুলি স্পষ্টভাবে পড়লে মনে হয় যে, ভাড়াটেদের দুটি 'দায়বদ্ধতা' রয়েছে যা স্বতন্ত্র এবং পৃথক, তার চুক্তিগত বাধ্যবাধকতা হল ভাড়া প্রদান করা এবং আইনগত বাধ্যবাধকতা হল পৌর করের অংশ প্রদান করা। যদি আইনসভার উদ্দেশ্য ছিল ভাড়ার উপাদান হিসেবে কর অন্তর্ভুক্ত করা, তাহলে করের উপাদানটি ১৯৯৭ সালের পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটে আইনের ৫ নং ধারার ১ নং ধারার আওতায় আনা হত। অতএব, প্রদেয় এবং প্রদেয় করের পরিমাণকে 'ভাড়া' বলা যাবে না।

৩০. কলকাতা পৌর কর্পোরেশন আইন, ১৯৮০-এর ধারা ২৩১ (এরপরে "কেএমসি আইন" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) বলেঃ-

"২৩১. আদায়ের পদ্ধতি:- যদি কোন ব্যক্তিকে প্রাথমিকভাবে কোন জমি বা ভবনের উপর ১ [সম্পত্তি কর] প্রদান করতে হয় এবং ঐ জমি বা ভবনের দখলদারের কাছ থেকে যেকোনো অর্থ আদায়ের অধিকারী হন, তাহলে তা আদায়ের জন্য তার একই অধিকার এবং প্রতিকার থাকবে- যেন ঐ পরিমাণ অর্থ সেই ব্যক্তির দ্বারা প্রদেয় ভাড়া-যার কাছ থেকে তিনি ঐ পরিমাণ অর্থ আদায়ের অধিকারী।"

৩১. উপরোক্ত বিধানটি যদি পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ৫ এর উপধারা ৮ এর সাথে পড়া হয়, তাহলে মনে হবে যে কলকাতা পৌরসভা আইনের ধারা ২৩১ শুধুমাত্র ভাড়াটিয়া কর্তৃক প্রদেয় এবং প্রদেয় কর আদায়ের পদ্ধতি নির্ধারণ করে, যেমন বকেয়া ভাড়া। ভাড়াটিয়া কর্তৃক কর প্রদানের দায় ভাড়ার অংশ বলে ধরে নেওয়া কল্পনার কল্পকাহিনী হবে, যদি পৌর কর অন্তর্ভুক্ত থাকে এমন কোনও চুক্তি না থাকে।

৩২. এটা বলার অপেক্ষা রাখে না যে একজন ভাড়াটেকে পৌর করের অংশ পরিশোধ করতে হবে এবং ১৯৮০ সালের কলকাতা পৌরসভা আইনের ২৩১ ধারা একটি কল্পকাহিনী তৈরি করে যে বকেয়া কর বাড়িওয়ালার কর্তৃক আদায় করতে হবে যেন এই বকেয়া কর দায় ভাড়াটে কর্তৃক তাকে প্রদেয় ভাড়া।

৩৩. পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়াটে আইন, ১৯৯৭-এ ভাড়া সংজ্ঞায়িত করা হয়নি। অভিধানের অর্থ হল অন্যের সম্পত্তি ব্যবহারের জন্য ভাড়া প্রদান করা (ব্ল্যাকস ডিকশনারি ১১ তম সংস্করণ)। পুস্পা সেন গুপ্তা বনাম সুস্মা ঘোস (১৯৯০) ২ এস. সি. সি ৬৫১-এ রিপোর্ট করা হয়েছেঃ-

"৩. যদিও 'ভাড়া' শব্দটির সংজ্ঞা দেওয়া হয়নি, তবুও বর্তমান আইনে এমন ইঙ্গিত রয়েছে যে 'ভাড়া' শব্দটি কেবল খাজনা হিসেবে যা স্পষ্টভাবে বোঝা যায় তাই নয়, বরং ভাড়ার শর্তাবলীর অধীনে বাড়িওয়ালার কর্তৃক প্রদত্ত সুযোগ-সুবিধা বা পরিষেবার ক্ষেত্রেও অর্থ প্রদানকে অন্তর্ভুক্ত করে।

এই আইন ন্যায্য ভাড়া নির্ধারণ এবং সংশোধনের সাথে সম্পর্কিত এবং ধারা ৮ এর উপ-ধারা (৩) ভাড়াটেদের ব্যবহারের জন্য ভাড়াটেদের সাথে সরবরাহকৃত আসবাবপত্র বা ফিটিংগুলি বিবেচনা করে, যা নির্দেশ করে যে অতিরিক্ত সুযোগ-সুবিধা সম্পর্কিত বাড়িওয়ালার এবং ভাড়াটেদের মধ্যে একটি চুক্তি আইনের আওতাধীন। একইভাবে ধারা ৩৪ এর বিধানগুলি যেকোনো প্রয়োজনীয় সরবরাহ বা পরিষেবা (বিদ্যুৎ সরবরাহ সহ) রক্ষণাবেক্ষণের কথা উল্লেখ করে এবং ধারা ৩৫ অতিরিক্ত পরিষেবা সহ বিষয়গুলির ক্ষেত্রে গৃহীত জরুরি ব্যবস্থা সম্পর্কে আলোচনা করে। এই বিধানগুলি স্পষ্ট ইঙ্গিত দেয় যে আইনটি বিবেচনা করে যে একটি ভাড়াটে যা তার সাথে বাড়িওয়ালার কর্তৃক প্রদত্ত কিছু সুযোগ-সুবিধা বা পরিষেবা বহন করে তা আইনের আওতাধীন। যদি আইনটি সেভাবে ব্যাখ্যা না করা হয়, তাহলে একজন বিচক্ষণ বাড়িওয়ালার ভাড়াটেদের উপর ভাড়াটের বাধ্যতামূলক শর্তাবলী হিসাবে সুযোগ-সুবিধা সরবরাহের বিষয়ে কঠোর শর্ত আরোপ করে আইনের বিধানগুলি সফলভাবে লঙ্ঘন করতে পারেন...."

৩৪. কর শব্দের আভিধানিক অর্থ হলো একটি চার্জ, যা সাধারণত আর্থিকভাবে প্রযোজ্য হয়, যা সরকার কর্তৃক ব্যক্তি, সত্তার লেনদেন বা সম্পত্তির উপর জনসাধারণের রাজস্ব আদায়ের জন্য আরোপ করা হয়।

যদিও সুযোগ-সুবিধা এবং পরিষেবার অর্থ দেওয়া হয়েছে:-

"সুবিধা- এমন কিছু যা বাস্তব সম্পত্তির উপভোগ বৃদ্ধি করে, যেমন অবস্থান, দৃশ্য, ল্যান্ডস্কেপিং, নিরাপত্তা বা বিনোদনমূলক সুবিধাগুলিতে প্রবেশাধিকার।"

"পরিষেবা- হল শ্রম, দক্ষতা বা পরামর্শের মতো মানুষের প্রচেষ্টার আকারে একটি অদৃশ্য পণ্য।"

ব্ল্যাকস ডিকশনারি, ১১তম সংস্করণ)

অতএব, কল্পনা করকে কোনওভাবেই বাড়িওয়ালার কর্তৃক প্রদত্ত সুযোগ-সুবিধা বা পরিষেবা হিসেবে বিবেচনা করা যাবে না। ভাড়া কর চুক্তিভিত্তিক বাধ্যবাধকতা নয় বরং পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ ভাড়া আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ৫ এর উপ-ধারা ৮ অনুসারে ভাড়াটীদের দখলদারের অংশ পরিশোধ করা আইনগত বাধ্যবাধকতা।

৩৫. কলকাতা গুজরাটি এডুকেশন সোসাইটি বনাম কলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন (২০০৩) ১০ এস. সি. সি ৯৫৩-এ রিপোর্ট করা হয়েছেঃ

৪৬. ভাড়াটিয়া আইনের বিধানগুলি কেবল বাড়িওয়ালাকে বকেয়া ভাড়া দাবি করতে সক্ষম করে এবং তা পরিশোধ করতে ব্যর্থ হলে, দাবি সত্ত্বেও ভাড়া পরিশোধ না করার কারণে ভাড়াটিয়ার বিরুদ্ধে ভাড়া আদায় বা উচ্ছেদের জন্য মামলা করতে সক্ষম করে। ভাড়াটিয়া কেবলমাত্র ভাড়াটিয়া আইনের বিধানে নির্ধারিত পদ্ধতিতে বকেয়া বকেয়া জমা দিলেই ভাড়াটিয়া বকেয়া আদায়ের ভিত্তিতে উচ্ছেদের বিরুদ্ধে সুরক্ষা পেতে পারে। "কাল্পনিকভাবে "কর" কে "ভাড়া" হিসাবে বিবেচনা করার জন্য রোভিশন প্রয়োজন কারণ আইনের ২৫১ ধারায় এই ধরনের কল্পনার অনুপস্থিতিতে বাড়িওয়ালাকে আইনের অধীনে তাঁর কাছ থেকে আদায়যোগ্য পুরো পরিমাণ কর দিতে বাধ্য করা হবে এবং ভাড়াটিয়া, উপ-ভাড়াটিয়া বা দখলকারীর পক্ষ থেকে প্রদত্ত এই ধরনের কর পুনরুদ্ধারের জন্য দেওয়ানি মামলা দায়ের করার একটি ব্যয়বহুল ও জটিল প্রতিকারের জন্য ছেড়ে দেওয়া হবে। এই ধরনের কল্পনাকাহিনীকে অন্তর্ভুক্ত করা প্রয়োজন আইনের ধারা ২১১-এর অধীনে কারণ কোনও প্রান্তিক পক্ষ কর আদায় করতে পারে না। যদি কোনও ইজারা গ্রহীতা ভাড়াটিয়ার উপর ধার্য করার একটি অংশ দিতে বাধ্য হয়, তবে বাড়িওয়ালার "কর" হিসাবে নয়, কেবল "ভাড়া"-র অংশ হিসাবে একই পরিমাণ আদায় করতে পারেন। ধারা ২৩১-এ "কর"-কে "ভাড়া" হিসাবে বিবেচনা করার জন্য আইন দ্বারা তৈরি কল্পনাকাহিনীটিকে তার যৌক্তিক উপসংহারে নিয়ে যেতে হবে। বিবেচনাধীন আইন এবং ভাড়াটে আইন, উভয়ই রাজ্য আইন। আইন প্রণয়নের অক্ষমতার কোনও প্রশ্নই ওঠে না। কোনও আন্তঃসম্পর্কিত দ্বন্দ্ব দেখা যায় না দুটি আইনের মধ্যে। উভয়ই পড়তে হবে এবং প্রয়োগ করতে হবে

দুটি আইনে আইনগত উদ্দেশ্য অর্জনের জন্য সুসংগতভাবে। অতএব, আইনের ২৩১ ধারার উপর ভিত্তি করে তৈরি বিরোধটিও আমাদের কাছে প্রশংসনীয় নয় এবং প্রত্যাখ্যাত।"

৩৬. এইহ লিমিটেড বনাম নাদিয়া এ ভিরাজ-তে ২০২২ সালে রিপোর্ট করা হয়েছে SCC অনলাইন এসসি ৯৪৭ সুপ্রিম কোর্ট রায় দিয়েছে:-

"২৬. এইভাবে, কলকাতা গুজরাটি এডুকেশন সোসাইটির (উপরে উল্লিখিত) ক্ষেত্রে এই আদালত যেমন পর্যবেক্ষণ ও রায় দিয়েছে যে, ১৯৮০ সালের আইনের ২৩০ ধারা এবং ১৯৯৭ সালের আইনের ৫ (৮) ধারার অধীনে ভাড়াটিয়া কর্তৃক প্রদেয় এবং প্রদেয় করার পরিমাণ ভাড়ার বকেয়া (১৯৮০ সালের আইনের ২৩৫১ ধারা) হিসাবে আদায় করা যেতে পারে এবং সেই উদ্দেশ্যে, অর্থাৎ পুনরুদ্ধারের উদ্দেশ্যে বরাদ্দকৃত করার পরিমাণ আদায় করা যেতে পারে। ভাড়াটিয়ার উপর 'ভাড়া' হিসাবে বিবেচিত হবে এবং হবে পুনরুদ্ধারযোগ্য। উপরোক্ত রায়টি পড়া যাবে না বলেছেন যে, ভাড়াটিয়ার উপর বরাদ্দ করকে 'ভাড়ার অংশ' হিসাবে বিবেচনা করা হবে, যা শ্রী রানা মুখার্জীর যুক্তি অনুসারে জানা গেছে বাড়িওয়ালার পক্ষে উপস্থিত প্রবীণ আইনজীবী। কেবলমাত্র সম্পত্তি করার অর্ধেক পরিশোধ করার বাধ্যবাধকতা এবং সারচার্জ ভাড়াটিয়ার উপর -এর ২৩০ ধারা অনুযায়ী হবে ১৯৮০ সালের আইন এবং ভাড়াটিয়া ১৯৯৭ সালের আইনের ৫ (৮) ধারার অধীনে প্রাপ্তের দখলকারী হিসাবে পৌঁছ করার তার অংশ প্রদান করতে বাধ্য এবং কেবলমাত্র ভাড়াটিয়ার কাছ থেকে বকেয়া কর পুনরুদ্ধারের উদ্দেশ্যে, এই ধরনের কর ভাড়া হিসাবে আদায় করা যেতে পারে, এই ধরনের কর বরাদ্দ সম্পত্তি কর এবং - সারচার্জের পরিমাণের অর্ধেক) প্রাপ্তের ভাড়ার অংশ হতে পারে না যা ভাড়াটিয়া। সেই উদ্দেশ্যে, ভাড়াটিয়া চুক্তি/ইজারা চুক্তিতে উল্লিখিত শর্তাবলী বিবেচনা করা প্রয়োজন। উদাহরণস্বরূপ, যদি ভাড়াটিয়া চুক্তিতে এটি সরবরাহ করা হয় যে ভাড়াটিয়া 'এক্স' পরিমাণ প্রদান করবে যার মধ্যে কর অন্তর্ভুক্ত থাকবে, তবে করের উপাদানটি বলা যেতে পারে 'ভাড়ার অংশ' হোন। তবে, যদি চুক্তির অধীনে এবং/অথবা এমনকি ১৯৮০ সালের আইনের ২৩০ ধারার অধীনে ১৯৯৭ সালের আইনের ৫ (৮) ধারার অধীনে, ভাড়াটিয়া আলাদাভাবে কর দিতে দায়বদ্ধ বা এখন সংবিধিবদ্ধভাবে প্রদত্ত করের পরিমাণের অর্ধেক, একই রকম হতে পারে

ভাড়ার বকেয়া হিসাবে আদায় করা হয়েছে কারণ এই ধরনের 'কর' কে পুনরুদ্ধারের উদ্দেশ্যে 'ভাড়া' হিসাবে বিবেচনা করতে হবে। তবে, এটিকে 'ভাড়ার অংশ' বলা যাবে না। অতএব, -এর উপর নির্ভরতা রাখা হয়েছে কলকাতা গুজরাটি এডুকেশন সোসাইটি (উপরে)-র ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালার পক্ষে উপস্থিত বিশিষ্ট কোঁসুলির দ্বারা এই আদালতের সিদ্ধান্তটি উক্ত সিদ্ধান্তের ভুল পাঠের উপর ভিত্তি করে নেওয়া হয়েছে। উপরে যেমন পর্যবেক্ষণ করা হয়েছে, এই সিদ্ধান্তের অর্থ এই নয় যে, বরাদ্দকৃত কর ভাড়াধারার অংশ বলে বলা যেতে পারে, যা বাড়িওয়ালার পক্ষে উপস্থিত বিশিষ্ট প্রবীণ আইনজীবী শ্রী রানা মুখার্জি দাবি করেছিলেন।

২৭. পোপট এবং কোটিচা সম্পত্তির ক্ষেত্রে এই আদালতের পরবর্তী সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করার ক্ষেত্রে (উপরের দিকে) শুরুতেই এটি উল্লেখ করা প্রয়োজন যে, 'উক্ত সিদ্ধান্তে, 'কলকাতা গুজরাটি এডুকেশন সোসাইটি' (উপরের দিকে) মামলার সিদ্ধান্তের ৪৫ অনুচ্ছেদ বিবেচনা করা হয়েছে, ৪৬ অনুচ্ছেদ নয়, যা উপরে পুনরুত্পাদন করা হয়েছে। এমনকি তথ্যের ভিত্তিতেও, 'উক্ত সিদ্ধান্ত প্রযোজ্য নয়।' উক্ত সিদ্ধান্তে, 'চুক্তির' অধীনে পক্ষগুলি সম্মত হয়েছে যে ভাড়ার মধ্যে প্রদেয় সমস্ত 'পৌর কর' অন্তর্ভুক্ত থাকবে এবং যখন এই ধরনের কর 'বর্ধিত ভাড়া' আনুপাতিকভাবে বৃদ্ধি করা উচিত। বর্তমান ক্ষেত্রে, ভাড়া চুক্তির অধীনে, প্রদেয় ভাড়া হবে 'প্রতি মাসে ১০,০০০/- টাকা যা প্রদেয় পৌর কর' অন্তর্ভুক্ত করে না। 'চুক্তির' অধীনে কর প্রদানের দায় ভাড়ার পরিমাণের অতিরিক্ত হবে, অর্থাৎ, প্রতি মাসে ১০,০০০/- টাকা। অতএব, তথ্যের ভিত্তিতে, পোপট এবং কোটিচা সম্পত্তির (উপরে) ক্ষেত্রে এই আদালতের সিদ্ধান্ত মামলার তথ্যের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য নয়।"

৩৭. মাননীয় সুপ্রিম কোর্ট কর্তৃক পোপট এবং কোটিচা সম্পত্তি (উপরে) কে EIH লিমিটেড (উপরে)-তে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। অধিকন্তু, পোপট এবং কোটিচা সম্পত্তি (উপরে)-তে, ২০০৭ সালের সি.ও. ৩৮৮০-তে প্রদত্ত আদেশকে চ্যালেঞ্জ করা হয়েছিল এবং মাননীয় সর্বোচ্চ আদালত সন্তুষ্টির সাথে স্থগিত করেছেন:

"১৩. উপরোক্ত কারণে, আমরা এই আপিলটি মঞ্জুর করছি এবং বিজ্ঞ বিচারিক আদালতের আদেশ বহাল রেখে হাইকোর্টের আদেশ বাতিল করছি। বিবাদী ভাড়াটেকে উচ্ছেদের জন্য বাড়িওয়ালার দায়ের করা আবেদনটি মঞ্জুর করা হলো।"

এই আদেশটি ভারতের সংবিধানের ১৪২ অনুচ্ছেদের অধীনে পাস করা হয়েছে বলে মনে হচ্ছে।

৩৮. অতএব, আমার বিনীত মতামত হলো, যেহেতু করকে বাড়িওয়ালার কর্তৃক প্রদত্ত কোনও সুযোগ-সুবিধা বা পরিষেবা হিসেবে বিবেচনা করা যায় না এবং এতে ভাড়া অন্তর্ভুক্ত নয়, তাই উভয় পক্ষের মধ্যে লিখিত কোনও চুক্তি না থাকলে, একজন ভাড়াটে যদি তার পৌর করের অংশ পরিশোধ করতে ব্যর্থ হন, যা একজন বাড়িওয়ালার বকেয়া ভাড়া হিসাবে আদায় করার অধিকারী, তবে যদি ভাড়াটে পশ্চিমবঙ্গ প্রাক্কণ ভাড়া আইন, ১৯৯৭ এর ধারা ৭ এর উপ-ধারা ১ বা ২ এর বিধান মেনে চলেন, তাহলে তাকে ভাড়া পরিশোধে খেলাপি হিসেবে গণ্য করা যাবে না। এটি আইনের গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্নের উত্তর দেয়।

৩৯. বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালত গুরুতর ভুল করেছেন যে আপিলকারী-ভাড়াটে পৌর করের অংশ পরিশোধে ব্যর্থতার কারণে তাকে উচ্ছেদ করা যেতে পারে, যদিও বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালত বিজ্ঞ বিচার আদালতের সাথে একমত ছিল যে মামলার জায়গার ভাড়া বিবাদী কর্তৃক প্রদান করা হয়েছিল।

৪০. অতএব, আমার মতে, বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালতের রায় গুরুতর দুর্বলতাপূর্ণ এবং তা বাতিল করা উচিত, যা আমি সেই অনুযায়ী করি। আপিলটি গৃহীত এবং অনুমোদিত। ফলস্বরূপ, বিজ্ঞ প্রথম আপিল আদালত কর্তৃক প্রদত্ত রায় বাতিল করা হল এবং বিজ্ঞ বিচার আদালতের রায় পুনর্বহাল করা হল।

৪১. নিম্ন আদালতের রেকর্ড সহ এই রায়ের একটি অনুলিপি অবিলম্বে বিজ্ঞ বিচারিক আদালতে প্রেরণ করা হোক।

৪২. আবেদন করা হলে, এই রায়ের জরুরি ফটোস্ট্যাট সার্টিফাইড কপি, প্রয়োজনীয় আনুষ্ঠানিকতা পূরণের পর পক্ষগুলিকে সরবরাহ করা উচিত।

(বিচারপতি সিদ্ধার্থ রায় চৌধুরী)

## **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**