

২০২২ সালের স্যুট ২২৮

আই এ নং ক্যান ২০২২ এর ১

শ্রী কৃষ্ণ শ

বনাম

শ্রী ভোলারাম কাহার।

মিঃ স্বরূপ ব্যানার্জী,

মিঃ সজল কুমার ঘোষ

আপীলকারীর জন্য

আইন, যা কমবেশি রায় এবং/অথবা সিদ্ধান্তের মাধ্যমে নিষ্পত্তি করা হয়, আপীলকারীর পক্ষে কৌঁসুলির বাগ্মীতার সাথে অমীমাংসিত হতে চাওয়া হয়।

বাড়িওয়ালার যুক্তিসঙ্গতভাবে স্যুট প্রাঙ্গনে প্রয়োজন। তার পাশাপাশি পরিবারের অন্যান্য সদস্যদের জন্য এবং ওয়েস্ট বেঙ্গল প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, ১৯৯৭ এর ধারা ৬ এর অধীনে একটি ডিক্রি পাশ করার জন্য আদালতের দ্বারস্থ হয়েছিল (এর পরে 'উত্থিত আইন' হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে)। বাড়িওয়ালার/উত্তরদাতা স্পষ্টভাবে বলেছে যে তার পরিবার এগারো সদস্য নিয়ে গঠিত, যার মধ্যে চারটি ছেলে, তিন মেয়ে অবিবাহিত এবং একটি বিবাহিত কন্যা রয়েছে, যা দুর্ভাগ্যবশত তার স্বামীর দ্বারা পরিত্যক্ত হয়েছিল এবং সেও তার সাথে বসবাস করছে। আরও বলা হয়েছে যে অন্য বিবাহিত কন্যা প্রায়শই তার সাথে দেখা করে এবং থাকে এবং তাই তার জন্য যে আবাসন পাওয়া যায় তা এই ধরনের প্রয়োজন মেটাতে যুক্তিসঙ্গত নয়।

বিবাদী/আপীলকারী পরিবারের গঠন অস্বীকার করেননি বরং বিবাদী/আপীলকারীর প্রথম সাক্ষী স্বীকার করেছেন যে এক পুত্র বিবাহিত এবং মামলা প্রাঙ্গণে বসবাস করছেন এবং আরও স্বীকার করেছেন যে বাদী/বিবাদীর পুরো পরিবারই এখানে বসবাস করছে। স্যুট প্রাঙ্গনে

উভয় আদালতই বলেছে যে বাদী/বিবাদীর প্রয়োজনীয়তা যুক্তিসঙ্গত, কারণ তিনি অন্য কোথাও যুক্তিসঙ্গত উপযুক্ত বাসস্থানের অধিকারী নন এবং মামলাটি ডিক্রি করার জন্য অগ্রসর হন।

আমাদের সামনে একটি পয়েন্ট উত্থাপন করা চাওয়া হচ্ছে যে তিনটি কক্ষের মধ্যে একটি কক্ষ জরাজীর্ণ অবস্থায় রয়েছে বলে অভিযোগ করা হয়েছিল, যা আদালত যুক্তিসঙ্গত আবাসন হিসাবে বিবেচনা করেনি, যখন একইটি তৈরি করে বাসযোগ্য করা যেতে পারে বাদী / উত্তরদাতা দ্বারা মেরামত।

এটি কঠোরভাবে যুক্তি দেওয়া হয় যে উভয় আদালতই এই ভিত্তিতে অগ্রসর হয়েছে যে বাদী/বিবাদীর দুটি কক্ষ রয়েছে, যার ফলে তৃতীয় কক্ষটিকে উপেক্ষা করে রিমান্ডে বিষয়টি পুনর্বিবেচনা করার জন্য বিষয়টি ট্রায়াল কোর্টে প্রেরণ করা উচিত ছিল। এটি আরও দাখিল করা হয়েছে যে বাদী/বিবাদী পরবর্তী ক্রেতা হিসাবে ভালভাবে অবগত ছিলেন - মামলা প্রাপ্তনে তিনটি কক্ষ ভাড়াটিয়া দ্বারা দখল করা হয়েছে এবং একইটি ক্রয় করার মতো বাস্তবতা সম্পর্কে সচেতন থাকায় এটি উচ্ছেদের দাবি করার জন্য একটি লাগাম তৈরি করে। যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনের ভিত্তিতে ভাড়াটেদের।

বিবাদী/আবেদনকারীর পক্ষে কৌঁসুলির দ্বারা সোচ্চারভাবে যুক্তি দেওয়া হয় যে বিবাদী/আপীলকারী একটি টালির শেড রুম দখল করছেন এবং এগারো সদস্যের সাথে বসবাস করছেন এবং তাই, বাদী/বিবাদীর পক্ষ থেকে বিদ্যমানদের সাথে নিজেদেরকে মানিয়ে নেওয়ার জন্য কোন বাঁধা নেই। বাসস্থান এবং উচ্ছেদ ভাড়াটেদের উপর অযাচিত কষ্টের কারণ হবে। সবশেষে, এটি দাখিল করা হয় যে কমিশনারের প্রতিবেদন পবিত্র নয় এবং তাই, উভয় আদালতই বাদী/বিবাদীর দাবি বহাল রাখার অনুমানে অগ্রসর হয়েছে। যদিও ক্ষীণভাবে, এটি আরও দাখিল করা হয়েছে যে ট্রায়াল কোর্ট এবং সেইসাথে আপিল আদালত এই সত্যটিকে উপেক্ষা করেছেন যে উক্ত আইনের ধারা ৭ এর অধীনে সম্পূর্ণ ভাড়া জমা করা হয়েছিল এবং উক্ত আইনের ৭ (৩) ধারার অধীনে আবেদনটি খারিজ করে দেওয়া হয়েছিল। ট্রায়াল কোর্ট এর ফলে ধারা ৭ এর উপ-ধারা (১) এবং (২) এর অধীন প্রয়োজনীয়তাগুলি না মেনে চলার জন্য প্রতিরক্ষাকে আঘাত করতে অস্বীকার করে।

উপরের ক্ষেত্রে আমাদের সামনে উত্থাপিত আইনের প্রস্তাবনা আমরা বুঝতে অক্ষম,

বিশেষ করে, যখন বিষয়টি আইনের প্যারামিটারের পাশাপাশি সংশ্লিষ্ট পক্ষের আবেদনের ভিত্তিতে বিচার করা হয়। উল্লিখিত কার্যধারায় গৃহীত স্ব স্ব অবস্থানের সমর্থনে উভয় পক্ষকে বিচার করা হয় এবং সাক্ষীদের পরীক্ষা করা হয়। আমরা আইনের কিছুটা মীমাংসিত প্রস্তাবের প্রতি অমনোযোগী নই যে যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনের ভিত্তিতে সফল হওয়ার জন্য, আদালতকে অবশ্যই এই প্রয়োজনীয়তাটি প্রকৃত এবং একজন মানুষের খালি প্রয়োজন কিনা তা দেখার উদ্যোগ নিতে হবে।

আদালত যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনের ভিত্তিতে একটি ডিক্রি পাস করতে অস্বীকার করবে, যদি এটি কাল্পনিক বা নিছক ইচ্ছা এবং ভাড়াটিয়াকে ভাড়াটিয়া প্রাপ্ত থেকে উচ্ছেদ করার জন্য বাড়িওয়ালার ইচ্ছা এবং ইচ্ছা পাওয়া যায়। প্রয়োজনের পরিধি একজন মানুষ থেকে মানুষে তাদের অবস্থান এবং সমাজে অবস্থানের উপর নির্ভর করে এবং তাই, এই বিষয়ে কোন ধরাবাঁধা সূত্র থাকতে পারে না। বাদী/বিবাদীর পরিবারের গঠনের উপর বিবাদী/আপীলকারীর পক্ষ থেকে কোন অস্বীকৃতি নেই এবং বাদী/বিবাদীর সাথে মামলা প্রাপ্ত তিনটি কক্ষ উপলব্ধ রয়েছে যার মধ্যে একটি জরাজীর্ণ অবস্থায় রয়েছে এমন কোন দ্বিমত নেই অবস্থা।

এই ধরনের পরিস্থিতিতে একটি পরিদর্শন করার জন্য অ্যাডভোকেট কমিশনারের নিয়োগ অনিবার্য কারণ আদালতকে সংশ্লিষ্ট পক্ষের দখলের পরিমাণ এবং এই ধরনের দখলের প্রকৃতি এবং এটি যেভাবে ব্যবহার করা হচ্ছে তা দেখতে হবে। এটি উপলব্ধ আবাসনের যুক্তিসঙ্গততা এবং উপযুক্ততার উপর আরও প্রভাব ফেলে প্রতি বাদী/বিবাদী, যা উক্ত আইনের ধারা ৬(১)(ঘ) এর অন্যতম উপাদান। যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনের ভিত্তিতে সফল হওয়ার জন্য, বাড়িওয়ালাকে প্রমাণ করতে হবে যে মামলা প্রাপ্ত থেকে ১০ কিলোমিটারের মধ্যে মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন বা মিউনিসিপ্যালিটির মধ্যে তার কোনো উপযুক্ত বাসস্থান নেই এবং তার নিজের জন্য এই জায়গাটি যুক্তিসঙ্গতভাবে প্রয়োজন।

পেশা এবং তার পরিবারের সদস্যদের পেশার জন্য। উল্লিখিত আইনের ধারা ৬ এর উপ-ধারা (১) মনে করে না যে উচ্ছেদের জন্য ডিক্রি একটি ভিত্তিতে পাস করা যাবে না বরং এটি স্পষ্ট যে উচ্ছেদের একটি বা একাধিক ভিত্তিতে উচ্ছেদ চাওয়া যেতে পারে এবং তাই, যদি বাড়িওয়ালার প্রমাণ করতে সক্ষম হন যে তিনি যুক্তিসঙ্গতভাবে তার পেশার জন্য এবং তার পরিবারের সদস্যদের দখলের জন্য মামলার জায়গার প্রয়োজন, তাহলে এটি ভাড়াটের বিরুদ্ধে উচ্ছেদের জন্য একটি ডিক্রি পাস করার আমন্ত্রণ জানাবো।

বিবাদী/আপীলকারীর পক্ষে কৌঁসুলি কর্তৃক উত্থাপিত অযাচিত কষ্টের প্রশ্নটি যুক্তিযুক্ত নয় কারণ আইনসভাগুলি উক্ত আইনের পরিধির মধ্যে এই জাতীয় ধারণাকে অন্তর্ভুক্ত করেনি। উচ্ছেদ একটি ন্যায়সঙ্গত নীতিতে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয় না যেখানে ন্যায়বিচার প্রদানের জন্য আদালতকে প্রতিটি মামলাকারীদের অধিকারের ভারসাম্য বজায় রাখতে হবে। আমরা সচেতন যে ভাড়া নিষেধাজ্ঞা আইনটি প্রবর্তন করা হয়েছিল ভাড়াটীদেরকে একজন অসাধু বাড়িওয়ালার হাত থেকে তার ইচ্ছায় উচ্ছেদ করার জন্য রক্ষা করার জন্য, কিন্তু একইভাবে বাড়িওয়ালাকেও সেখানে উল্লিখিত জমিতে উচ্ছেদ চাওয়ার অনুমতি দেওয়া হয়েছে, যা একটি প্রাথমিক বিষয়। উক্ত আইনের ধারা ৬ এর উপ-ধারা (১) অন্তর্ভুক্ত করার কারণ।

স্বীকার্য যে, বাদীর পরিবারের গঠন বড় এবং এমনকি যদি আমরা বিবাদী/আপীলকারীর অবস্থান মেনে নিই যে একটি কক্ষ, যাকে জরাজীর্ণ কক্ষ বলে অভিহিত করা হয়, প্রয়োজন মেটানোর জন্য উপযুক্তভাবে ব্যবহার করা যেতে পারে, তবুও বসবাসের খালি প্রয়োজন হতে পারে না। উপেক্ষা করা হয়েছে এবং বাদী/উত্তরদাতার কাছে তিনটি কক্ষ উপলব্ধ খুবই কম।

একটি মজার বিষয় উত্থাপিত হয়েছিল যে ভাড়াটে বাড়ির একজন ক্রেতা যুক্তিসঙ্গত প্রয়োজনের ভিত্তিতে উচ্ছেদ চাইতে পারেন না যে এই ধরনের প্রাঙ্গন সম্পূর্ণভাবে ভাড়াটে বা আংশিকভাবে ভাড়াটে। আমরা সংবিধিতে কোনো নিষেধাজ্ঞা দেখি না বরং কথোপকথনের অনুমানটি উল্লিখিত আইনের ধারা ৬-এর উপ-ধারা (২) থেকে নেওয়া যেতে পারে যেখানে এক বছরের স্থগিতাদেশ

বিল্ডিং এবং পুনর্নির্মাণ, সংযোজন এবং পরিবর্তন বা নিজের ব্যবহার এবং পেশার জন্য প্রয়োজনীয়তার ভিত্তিতে দখল পুনরুদ্ধারের জন্য একটি মামলা দায়ের করার জন্য পরবর্তী ক্রেতাকে অস্বীকার করে। এক বছরের এই ধরনের নিষেধাজ্ঞা এই ধরনের মাটিতে উচ্ছেদ চাওয়ার ক্ষেত্রে জমির মালিকের পক্ষ থেকে একটি লাগাম তৈরি করতে পারে তবে উল্লিখিত স্থগিতাদেশের মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে দখল পুনরুদ্ধারের জন্য একটি মামলা করার জন্য জমির মালিকের পক্ষ থেকে সম্পূর্ণ বেঁধে দেওয়া হয় না।

উল্লিখিত ভিত্তিতে এটি, এইভাবে, সংবিধির বিধানের প্রকৃত উদ্দেশ্য ও চেতনার বিরুদ্ধে যায় এবং তাই, বিবাদী/আপীলকারীর আইনের পরিপন্থী হওয়ার জন্য কৌঁসুলির বিরোধ গ্রহণ করা হয় না। ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করা হলেও ভাড়াটিয়ার বিরুদ্ধে উচ্ছেদ চাওয়ার ক্ষেত্রে আইন বাড়িওয়ালার পথে বাধা হয়ে দাঁড়ায় না, তারপরও প্রয়োজন থেকে যায়। ভাড়াটিয়া বাড়িওয়ালাকে একটি ছোট এলাকা বা এত সহজলভ্য আবাসনের মধ্যে চাপ দিতে নির্দেশ দিতে পারে না এবং তাই, বর্তমান আইনে অযাচিত কষ্টের ধারণার কোনো ভূমিকা নেই। আমরা যেকোন দিক থেকেই এটিকে দেখি না কেন, আমরা দেখতে পাই না যে তাত্ক্ষণিক আপিলের সাথে আইনের কোনো গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্ন জড়িত। আপিল এতদ্বারা খারিজ করা হয়।

আপিল খারিজ হওয়ার পরিপ্রেক্ষিতে, ২০২২ সালের CAN ১ সংযুক্ত আবেদনটি ফলপ্রসূ হয়েছে এবং সেই অনুযায়ী খারিজ করা হয়েছে।

যাইহোক, খরচ সম্পর্কে কোন আদেশ থাকবে না।

(বিচারপতি হরিশ ট্যান্ডন)

(বিচারপতি মধুরেশ প্রসাদ)

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।