০৪.১২.২০২৩

সায়ানদীপ

এস এল. নং ১১

সিটি নং ০৪

২০২৩ সালের এফ এম এ ৬৪০

সঙ্গে

২০২৩ সালের ১ ক্যান

মো. জাহিদ

-বনাম-

আসিয়া খাতুন এবং অন্যান্য

কুশল চ্যাটার্জি সাহেব

মিঃ শিবজিৎ মিত্র

.....আপিলকারীর জন্য

জনাব তারেক কাসিনুদ্দীন

শ্রীমতী জয়নব তহুর

.... উত্তরদাতা নং ১ এর জন্য

২০২০ সালের ৮৬ নং টাইটেল মামলায় দেওয়ানি বিচারপতি(সিনিয়র ডিভিশন) শিয়ালদহ কর্তৃক ১১.০৫.২২৩ তারিখের একটি আদেশের মাধ্যমে তাত্ক্ষণিক আপীল উদ্ভূত হয় যার মাধ্যমে উত্তরদাতাদের দ্বারা দায়ের করা রিসিভার নিয়োগের জন্য একটি আবেদন অনুমোদিত হয়।

নিঃসন্দেহে, একটি নিষেধাজ্ঞার একটি স্থায়ী আদেশ রয়েছে যাতে পক্ষগুলিকে বিষয় সম্পত্তির প্রকৃতি, চরিত্র, দখলের ক্ষেত্রে স্থিতাবস্থা বজায় রাখতে এবং এতে তৃতীয় পক্ষের কোনো স্বার্থ সৃষ্টি না করার নির্দেশনা রয়েছে। যৌথ মালিকানাধীন জমির উপর স্বীকৃতভাবে নির্মিত সম্পত্তির ক্ষেত্রে ভাগ এবং ভাগ পৃথকীকরণের জন্য মামলাটি দায়ের করা হয়।

৮ই জুন, ২০১০-এ একটি চুক্তি স্বাক্ষরিত হয়েছিল যাতে একটি শর্ত ছিল যে আপীলকারীকে ১১৮ বর্গফুটের মধ্যে একটি বাসযোগ্য আবাসন প্রদান করা হবে।

প্রস্তাবিত ভবনের ৩য় তলার অবস্থা উত্তরদাতাদের কাছে। এটি আরও সরবরাহ করে যে যদি কলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন একটি অতিরিক্ত এফএআর অনুমোদন করে তবে সেই ক্ষেত্রে আইন অনুসারে উত্তরদাতাদের বরাদ্দ বাড়ানো হবে। পূর্বে, উত্তরদাতা অবস্থান নিয়েছিলেন যে চুক্তিতে ১১৮ বর্গ বর্গক্ষেত্র বরাদ্দের বিধান রয়েছে। ফুট প্রস্তাবিত বিল্ডিংয়ের প্রতিটি তলায় এলাকা যার জন্য আমরা নির্দেশ দিয়েছি যে পক্ষের মধ্যে চুক্তিটি আমাদের সামনে উপস্থাপন করা হবে। উল্লিখিত চুক্তিটি দাখিল করা হয়েছে এবং সেখান থেকে ক্লিনচিং সমস্যাটি এখানে উপরে নির্দেশিত হয়েছে৷ এইটা আপীলকারীর সুনির্দিষ্ট অবস্থান যে উক্ত চুক্তির পরিপ্রেক্ষিতে, ১১৮ বর্গফুট পরিমাপের একটি এলাকা। তৃতীয় তলায় উত্তরদাতাদের দেওয়া হয়েছে যা উত্তরদাতাদের দ্বারা বিতর্কিত যে যে এলাকা প্রদান করা হয়েছে তা উদ্দেশ্য এবং/অথবা সম্মত ছিল তার চেয়ে অনেক কম। এটি মামলায় সিদ্ধান্ত নেওয়ার বিষয় যা আমরা কোন পর্যবেক্ষণ করি না।

আমরা মূলত সেই অপ্রীতিকর আদেশ নিয়ে উদ্বিগ্ন যার মাধ্যমে বিচারিক আদালত ভাড়াটিয়াদের কাছ থেকে ভাড়া আদায়ের জন্য যৌথ রিসিভারকে নিযুক্ত করেছিল এবং এর সাথে সম্পর্কিত বিভিন্ন বিধিবদ্ধ বাধ্যবাধকতা পালন করা। ট্রায়াল আদালত যৌথ রিসিভারদের শুধুমাত্র এই ভিত্তিতে নিয়োগ করেছে যে কোডের আদেশ ৪০ বিধি ১ এর অধীনে রিসিভার নিয়োগের উদ্দেশ্য এবং উদ্দেশ্য হল সুরক্ষা, সংরক্ষণ, পরিচালনা এবং

সম্পত্তি বা সেখান থেকে যেকোন ফলপ্রয়োগ পরিচালনা করবেন এবং তাই, যে মুহূর্তে বিবাদীরা সম্মত হয়েছে যে বাদী/বিবাদীর সম্পত্তিতে অবিভক্ত অংশ রয়েছে, তখন যৌথ প্রাপক নিয়োগ করা বাঞ্ছনীয়।

এটি আর সংহত নয় যে একটি স্থাবর সম্পত্তির ক্ষেত্রে প্রাপকের নিয়োগ একটি ন্যায়সঙ্গত ত্রাণ যা সাধারণ আইন থেকে তার ইতিহাসের সন্ধান করে। ন্যায়সঙ্গত ত্রাণ প্রদানের ক্ষমতা আদালতের উপর বৃহত্তর দায়িত্ব আরোপ করে যার যত্ন এবং সতর্কতার সাথে এগিয়ে যাওয়া উচিত এবং পক্ষগুলির অবস্থান এবং তাদের আবেদন থেকে উপলব্ধি করা সমস্ত উপস্থিতি কারণগুলিকে অবশ্যই বিবেচনায় নেওয়া উচিত৷ এই ধরনের বিচক্ষণতা একটি অসাধু মামলাকারীর হাত থেকে কোনো অপব্যবহার প্রতিরোধ করার জন্য পক্ষগুলির সাধারণ স্বার্থের কথা মাথায় রেখে ব্যবহার করা উচিত৷ আদালতের মনে রাখা উচিত যে শুধুমাত্র একটি প্রাথমিক স্বত্বের প্রতিষ্ঠা করা নয় বরং বিষয় সম্পত্তি যে বিপদে পড়েছে বা পক্ষগুলির মধ্যে একটির হাতে বিলীন হওয়ার জন্য উপযুক্ত।

উত্তরদাতাদের দ্বারা একটি যুক্তি তুলে ধরার চেষ্টা করা হয়েছে যে যদি রিসিভার নিয়োগের আদেশটি উভয় পক্ষের জন্য কোনো পূর্বাভাস সৃষ্টি না করে, তাহলে আপিল আদালতের এই আদালতের একক বেঞ্চের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করে রিসিভার নিয়োগের আদেশে হস্তক্ষেপ করা উচিত নয়। আমনা বিবি @ বেগম @ আরমা বেগম বনাম খুরশিদ পারভীনের মামলা এআইআর ২০১৯ কলকাতা ২২৯-এ রিপোর্ট করা হয়েছে। আমরা

উল্লিখিত প্রতিবেদনে স্থাপিত প্রস্তাবগুলির প্রতি মুখ দেখাতে পারি না কারণ বিধির আদেশ ৪০ বিধি ১ এর অধীনে অন্তর্ভুক্ত বিধানগুলির আত্মা এবং আত্মা অনুমান করে যে আদালত যদি তার ন্যায়সঙ্গত এবং সুবিধাজনক মনে করে তবেই রিসিভার নিয়োগ করা যেতে পারে৷ ন্যায্যতা এবং সুবিধার বিচার করা হয় পক্ষের আবেদনের ভিত্তিতে এবং সম্পত্তি বিপদে ফেলার সংবেদনশীলতা বা এমন কাজ যা একটি অপূরণীয় আঘাতের কারণ হতে পারে।

টি. কৃষ্ণস্বামী চেট্টি বনাম সি. থাঙ্গাভেলু চেট্টির মামলায় মাদ্রাজ উচ্চ আদালতের বিখ্যাত রায় এআইআর ১৯৫৫-এ রিপোর্ট করা হয়েছে ম্যাড ৪৩০ রিসিভার নিয়োগের জন্য একটি আবেদনের সাথে কাজ করার সময় প্রয়োজনীয় উপাদানগুলি বোঝার জন্য কাজে চাপ দিতে হবে। আদালত একটি বাক্যাংশ তৈরি করেছেন এবং পাঁচটি নীতিকে "পঞ্চ সদাচার" হিসাবে প্রচার করেছেন:

" ১৭. রিসিভার নিয়োগের ক্ষেত্রে ইক্যুইটি এখতিয়ার প্রয়োগকারী আমাদের আদালতের 'পঞ্চ সদাচার' হিসাবে যে পাঁচটি নীতিকে বর্ণনা করা যেতে পারে তা নিম্নরূপ:

(১) একটি মামলা বিচারাধীন থাকা রিসিভার নিয়োগ আদালতের বিবেচনার উপর নির্ভরশীল একটি বিষয়৷ বিচক্ষণতা স্বেচ্ছাচারী বা নিরঙ্কুশ নয়: এটি একটি সঠিক এবং বিচারিক বিচক্ষণতা, মামলার সমস্ত পরিস্থিতি বিবেচনা করে, ন্যায়বিচারের শেষের অনুমতি দেওয়ার উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা হয় এবং বিতর্কে আগ্রহী সমস্ত পক্ষের অধিকার রক্ষা করে এবং বিষয়-বস্তু এবং এই সত্যের উপর ভিত্তি করে যে বিচারিক কার্যধারার কাঙ্খিত বিষয়গুলি সম্পাদন করার জন্য অন্য কোন পর্যাপ্ত প্রতিকার বা উপায় নেই: ' মথুশ্রী বনাম মথুশ্রী, '১৯ ম্যাড ১২০ (পিসি) (জেড৫); ' শিবগ্নানাথম্মল বনাম অরুণাচলম পিল্লাই ', ২১ ম্যাড এলজে ৮২১ (জেড৬); হাবিবুল্লাহ বনাম আবতিয়াকাল্লাহ', এআইআর ১৯১৮ ক্যাল ৮৮২ (জেড৭); "তীরথ সিং বনাম শ্রোমণি গুরুদুভারা প্রবন্ধক কমিটি', এআইআর ১৯৩১ লাহ ৬৮৮ (জেড৮);

"ঘনাশম বনাম মোরাবা' , ১৮ বম ৪৭৪ (জেড৯) ; ' জগৎ তারিণী দাসী বনাম . নবগোপাল চাকি ' , ৩৪ ক্যাল ৩০৫ (জেড ১০) ; ' শিবাজি রাজা সাহেব বনাম . ঐশ্বরিয়ানন্দজি ' ,এ আই আর ১৯১৫ ম্যাড ৯২৬ (জেড ১১) -প্রসন্নো'; ময়ী দেবী বনাম বেণী মাধব রাই , ৫ অল ৫৫৬ (জেড ১২)— 'সিদ্ধেশ্বরী দেবি বনাম অভয়েশ্বরী দেবি, ১৫ ক্যাল ৮১৮ (জেড ১৩); - — 'শ্রোমণি গুরুদ্বার প্রবন্ধক কমিটি, অমৃতসর বনাম ধরম দাস', এআইআর ১৯২৫ লাহ ৩৪৯ (জেড ১৪); -; ' ভূপেন্দ্র নাথ বনাম মুখার্জি, এআইআর ১৯২৪ ক্যাল ৪৫৬ (জেড১৫)।

-

(২) বাদীর প্রাথমিক দৃষ্টিতে প্রমাণ ব্যতীত আদালতের একজন রিসিভার নিয়োগ করা উচিত নয়; তার এস স্যুটে সফল হওয়ার খুব ভালো সুযোগ রয়েছে। -'ধুমি বনাম নবাব সাজ্জাদ আলী খান ', এআইআর ১৯২৩ লাহ ৬২৩ (জেড১৬);- 'রঘুবীর সিং যশবন্তের ফার্ম বনাম নারিঞ্জন সিং, এআইআর ১৯২৩ লাহ ৪৮ (জেড১৭); '- সিয়ারাম দাস বনাম মহবীর দাস' , ২৭ ক্যাল ২৭৯ (জেড১৮); -' মুহাম্মদ কাসিম বনাম নাগরাজা মুপনার', এআইআর ১৯২৮ ম্যাড ৮১৩ (জেড১৯); বনোয়ারীলাল চৌধুরী বনাম মতিলাল', এআইআর ১৯২২ প্যাট ৪৯৩ (জেড২০)।

(৩) বাদীকে কেবল সম্পত্তির প্রতিকূল এবং বিরোধপূর্ণ দাবির মামলাই দেখাতে হবে না, কিন্তু তাকে অবশ্যই কিছু জরুরী বা বিপদ বা ক্ষতি দেখাতে হবে যাতে তাৎক্ষণিক ব্যবস্থা নেওয়ার দাবি করা হয় এবং তার নিজের অধিকার থেকে তাকে অবশ্যই যুক্তিসঙ্গতভাবে পরিষ্কার এবং সন্দেহমুক্ত হতে হবে। বিপদের উপাদানটি একটি গুরুত্বপূর্ণ বিবেচনা। একটি আদালত শুধুমাত্র সম্ভাব্য বিপদে কাজ করবে না; বিপদ অবশ্যই বড় এবং আসন্ন হতে হবে তাৎক্ষণিক ত্রাণ দাবি করে। এটি সত্যই বলা হয়েছে যে আদালত কখনই একজন রিসিভার নিয়োগ করবে না শুধুমাত্র এই ভিত্তিতে যে এটি কোন ক্ষতি করবে না ।- মংঘনমল তারাচাঁদ বনাম মিকানবাই", এআইআর ১৯৩৩ সিন্ধ ২৩১ (জেড২১); -বিদুররামজী বনাম কেশোরামজি', এআইআর ১৯৩৯ অউধ ৬১ (জেড২২); 'শেওম্বার বান বনাম মোহন বান, এআইআর ১৯৪১ অউধ ৩২৮ (জেড২৩)।

(৪) একজন রিসিভার নিয়োগের আদেশ দেওয়া হবে না যেখানে এটি একজন বিবাদীকে প্রকৃতপক্ষে' দখল থেকে বঞ্চিত করার প্রভাব রাখে কারণ এটি অপূরণীয় ভুল হতে পারে। যদি বিরোধটি শুধুমাত্র স্বত্ব হিসাবে হয়, আদালত খুব অনিচ্ছায় রিসিভারের দখলে বিরক্ত করে, কিন্তু যদি সম্পত্তিটি বিপদ এবং ক্ষতির সম্মুখীন হয় এবং দখলকারী ব্যক্তি প্রতারণা বা জোর করে এটি অর্জন করে থাকে তবে আদালত রিসিভারের নিরাপত্তার জন্য সম্পত্তি হস্তক্ষেপ করবে। যেখানে সম্পত্তি 'মাধ্যম' হিসেবে দেখানো হয়, সেটি ভিন্ন হবে, অর্থাৎ কারো ভোগে নয়, যেহেতু আদালত দখলে নেওয়ার ক্ষেত্রে খুব কমই অন্যায় করতে পারে: এটি তখন সব পক্ষের সাধারণ স্বার্থ হবে। কেউ সম্পত্তির প্রকৃত বৈধ ভোগের মধ্যে আছে বলে মনে হয় না বলে আদালতের একটি ঝাঁকুনি প্রতিরোধ করা উচিত এবং এটি গ্রহণ করে এবং সফল প্রমাণিত হতে পারে এমন বৈধদের সুবিধার জন্য এটি সংরক্ষণ করে কারও ক্ষতি করা যাবে না। অতএব, অপব্যবহার ও অব্যবস্থাপনার অভিযোগ থাকলেও সম্পত্তি যে বেশি বা

একটি রিসিভার নিয়োগের এখতিয়ার সহ একটি আদালতকে মাধ্যম যথেষ্ট। -নীলাম্বর দাস বনাম মাবল বিহারী', এআইআর ১৯২৭ প্যাট ২২০ (জেড২৪); আলকামা বিবি বনাম সৈয়দ ইস্তাক হুসাইন, এআইআর ১৯২৫ ক্যাল ৯৭০ (জেড২৫); ' মাথুরিয়া দেবা বনাম শিবদয়াল সিং ' , ১৪ ক্যাল ডবলু এন ২৫২ (জেড২৬);- 'ভুবনেশ্বর প্রসাদ বনাম রাজেশ্বর প্রসাদ ', এআইআর ১৯৪৮ প্যাট ১৯৫ (জেড২৭)। অন্যথায় বিবাদে সম্পত্তির অস্থির অধিকারী ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হিসাবে একজন প্রাপক নিয়োগ করা উচিত নয় এবং যতক্ষণ না বিপরীতটি প্রতিষ্ঠিত হয় বা সন্দেহাতীতভাবে অনুমান করা যায় না ততক্ষণ পর্যন্ত সত্যবাদীকে ধরে নিতে হবে।

(৫) আদালত, একজন রিসিভারের আবেদনের ভিত্তিতে, আবেদনকারী পক্ষের আচরণের দিকে নজর দেয় এবং সাধারণত তার আচরণ দোষমুক্ত না হলে হস্তক্ষেপ করতে অস্বীকার করে। তাকে অবশ্যই পরিষ্কার হাতে আদালতে আসতে হবে এবং ঘাটতি, বিলম্ব, সম্মতি ইত্যাদির দ্বারা ন্যায়সঙ্গত ত্রাণের জন্য নিজেকে ছিন্ন করা উচিত নয়।"

উপরোক্ত প্রতিবেদনে উল্লিখিত আইনে কোন অস্পষ্টতা নেই যে আদালত শুধুমাত্র এই ভিত্তিতে একজন রিসিভার নিয়োগ করবেন না যে এটির কোন ক্ষতি হবে না এই কারণে যে নিয়োগপ্রাপ্ত রিসিভার হল কঠোরতম প্রতিকারগুলির মধ্যে একটি যা আইন প্রয়োগের জন্য অধিকার প্রদান করে এবং তাই, বিধির আদেশ ৪০ বিধি ১-এর কঠিন ভূখণ্ডে আদালত তার যাত্রা শুরু করার আগে আরও সতর্কতার প্রয়োজন। আদালত মাধ্যমে সম্পত্তি খুঁজে পেলে রিসিভারের নিয়োগ অনিবার্য। আদালত কর্তৃক ব্যক্তিকে নিষ্পত্তির স্থান থেকে উৎখাত করার আগে পক্ষের আচরণ এবং মামলার দাবীকে সতর্কতার সাথে পরীক্ষা করতে হবে।

তাত্ক্ষণিক ক্ষেত্রে, পক্ষগুলি যৌথ মালিকানাধীন জমির উপর একটি ভবন নির্মাণে সম্মত হয়েছিল তারা এবং উত্তরদাতারা ১১৮বর্গফুট পেতে সম্মত হয়েছেন

রাইডারের সাথে তৃতীয় তলায় বাসযোগ্য অবস্থায় থাকার ব্যবস্থা যে যদি কলকাতা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন কর্তৃক অনুমোদিত অতিরিক্ত এফ এ আর মঞ্জুর করা হয়, সেই অনুযায়ী আবাসনের এলাকা বাড়ানো হবে। তিনি স্বীকার করেই একটি আবাসন দখল করছেন যদিও তার সম্মতি অনুসারে তার চেয়ে কম এবং তাই, কেএমসি দ্বারা একটি অতিরিক্ত এফএআর অনুমোদিত হওয়া পর্যন্ত প্রমাণিত না হওয়া পর্যন্ত তিনি অন্য কোনও এলাকা দাবি করতে পারবেন না এবং তিনি উল্লিখিত চুক্তির সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ আরও এলাকার অধিকারী।

তদ্ব্যতীত, তৃতীয় পক্ষের স্বার্থ সৃষ্টির বিষয়ে স্থিতাবস্থার আদেশ কার্যকরী এবং যদি কোনো লঙ্ঘনের অভিযোগ করা হয়, তাহলে আদালত এই বিষয়ে উপযুক্ত আদেশ প্রদানের মাধ্যমে নিজের আদেশ বাস্তবায়নের কোনো ক্ষমতা থেকে বঞ্চিত হয় না। চুক্তির নীতিটি প্রশংসনীয় যে এর প্রকরণ ৩-এ উল্লিখিত এলাকা ব্যতীত, প্রস্তাবিত ভবনের অন্যান্য বাসস্থান আপীলকারীদের দ্বারা উপভোগ করা হবে এবং তাই, একজন রিসিভার নিয়োগের ক্ষেত্রে অন্য এলাকা থেকে কোন দখল অবাঞ্ছিত এবং অযৌক্তিক।

আমরা এইভাবে বিচারিক আদালত ছিল যে রিসিভার নিয়োগে ন্যায়সঙ্গত খুঁজে না। এইভাবে আদেশ বাতিল করা হয়েছে।

এই আদেশ আপীলকারী কর্তৃক নিষেধাজ্ঞার আদেশ লঙ্ঘন করার ক্ষেত্রে উপযুক্ত পদক্ষেপ নিতে উত্তরদাতাদের বাধা দেবে না এবং যদি এই ধরনের পদক্ষেপ নেওয়া হয়, আদালত একই সিদ্ধান্ত নেবে

নির্বিশেষে এই আদালত খুঁজে পায় না যে রিসিভার নিয়োগ উপযুক্ত।

এই পর্যবেক্ষণের সাথে, উভয় আবেদন এবং আবেদন নিষ্পত্তি করা হয়।

(হরিশ ট্যান্ডন, বিচারপতি) (মধুরেশ প্রসাদ, বিচারপতি)

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।