

শ্ৰীমতী মনোৰোমা এছ মাছুৰেকাৰ

বনাম

শ্ৰীমতী ধনলক্ষ্মী জি শ্বাহ আৰু অন্যান্য।

১৯৬৬ চনৰ ২৩ আগষ্ট।

[ন্যায়াধীশ কে এন বানচু, জে চি শ্বাহ আৰু আৰ এছ বাচাৰাট]

বন্ধে ভাড়া, হোটেল আৰু লজিং ঘৰ ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আইন (১৯৪৭ চনৰ ৫৭ নং), ধাৰা ১২(১) আৰু (৩) (ক)-ৰ পৰিসৰ।

ক্লেটত থকা এজন ভাড়াতীয়াৰ ভাড়া ছমাহতকৈ অধিক সময়ৰ বাবে বকেয়া আছিল। বকেয়া ভাড়া আদায়ৰ দাবী কৰি ঘৰৰ মালিকে ভাড়াতীয়া জনক এখন জাননী জাৰি কৰিছিল। ভাড়াতীয়া জনে জাননী লাভ কৰাৰ এমাহৰ ভিতৰত ধন পৰিশোধ কৰা নাছিল যদিও মাহটোৰ ম্যাদ উকলি যোৱাৰ পিছত সেই ধন পৰিশোধ কৰিছিল। ঘৰৰ মালিকে ইয়াক গ্ৰহণ কৰিবলৈ অস্বীকাৰ কৰি বন্ধে ভাড়া, হোটেল আৰু লজিং ঘৰ ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আইন, ১৯৪৭ৰ ১২(৩) (ক) ধাৰাত উচ্ছেদৰ বাবে মামলা দাখিল কৰিছিল। ভাড়াতীয়া গৰাকীয়ে আইনখনৰ ১২(১)নং ধাৰাৰ অধীনত দাবী কৰিছিল যে তেও গোচৰ ৰুজু হোৱাৰ আগতে ভাড়া দিবলৈ সাজু আৰু ইচ্ছুক আছিল।

আদালতে ৰায়দান প্ৰদান কৰে যে: ধাৰা ১২(৩) (ক)ৰ অধীনত ছমাহ বা তাতকৈ অধিক সময়ৰ বাবে ভাড়া বকেয়া হৈ থাকিলে ঘৰৰ মালিকক চৌহদটোৰ দখল আদায় কৰাৰ অধিকাৰ প্ৰদান কৰা হয়, যদিহে ভাড়াতীয়াই ভাড়া দাবী কৰা জাননীৰ এমাহৰ ম্যাদ উকলি যোৱাৰ পিছত ইয়াক পৰিশোধ কৰাত আৰু উপ-ধাৰা (৩) (ক)ৰ অন্যান্য চৰ্ত সমূহ পূৰণ কৰাত অৱহেলা কৰে। ভাড়াতীয়া জনে ডিফল্টৰ/পৰিশোধ কৰাত ব্যৰ্থ হোৱাৰ (ইয়াৰ পিছত ডিফল্ট বুলি লিখা হব) পিছত কিন্তু মামলা আৰম্ভ হোৱাৰ আগতেই ভাড়া দিবলৈ সাজু আৰু ইচ্ছুক আছিল বুলি দেখুৱাই মালিকক এই অধিকাৰৰ পৰা বঞ্চিত কৰিব নোৱাৰে। উপ-ধাৰা

(৩) (ক)ৰ অধীনত, ভাড়াতীয়াৰ সৈতে ইয়াৰ বিশেষ বিধানৰ অধীনত মোকাবিলা কৰিব লাগিব, আৰু তেওঁ উপ-ধাৰা (১)ৰ সাধাৰণ বিধানৰ অধীনত উচ্ছেদৰ পৰা কোনো সুৰক্ষা দাবী কৰিব নোৱাৰিব। সেয়েহে আদালতে উচ্ছেদৰ বাবে আদেশ জাৰি কৰিবলৈ বাধ্য আছিল। [১৩৭ ই, এফ]।

ভাল্য পঞ্জলাল ভগৱানদিন বনাম ডেভ ভাগৱত প্ৰসাদ প্ৰভুপ্ৰসাদ, [১৯৬৩] ৩ এচ.চি.আৰ ৩১২, অনুসৰণ কৰা হৈছিল।

মোহনলাল বনাম মালিশ্বৰী মিলছ লিমিটেড (১৯৬২) ৩ গুজৰাট এল. আৰ. ৫৭৪ আৰু আশ্বালা বনাম বাবল দাস, (১৯৬২) ৩ গুজৰাট এল. আৰ. ৬২৫, বাতিল কৰা হৈছে।

দেৱানী আপীল অধিকাৰক্ষেত্ৰ: দেৱানী আপীল নং: ৪৬৯/ ১৯৬৬।

দেৱানী পুনৰীক্ষণ আবেদন নং ১৫৭৯/১৯৬২ ত বোম্বে উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ ১৯৬৫ চনৰ ২৫ নৱেম্বৰৰ ৰায় আৰু আদেশৰ পৰা বিশেষ অনুমতিৰ দ্বাৰা কৰা আপীল।

এছ জি পাটৱৰধন আৰু এম ভি গোস্বামী, আপীলকাৰীৰ বাবে।

এছ টি দেশাই আৰু কে এল হাঠী, ১ নং উত্তৰদাতাৰ বাবে।

আদালতৰ ৰায়দান ন্যায়াধীশ বাচাৱাটে প্ৰদান কৰিছিল।

বিশেষ অনুমতিৰ জৰিয়তে এই আবেদনত উত্থাপিত প্ৰশ্নটো আছিল যে বম্বে ভাড়া, হোটেল আৰু লজিং ঘৰ ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আইন, ১৯৪৭ (১৯৪৭ চনৰ ৫৭ নং আইন) ধাৰা ১২ৰ উপ-ধাৰা (৩)(ক) ৰ অধীনত ভাড়াতীয়াই মামলা আৰম্ভ হোৱাৰ তাৰিখৰ পূৰ্বে ভাড়াৰ বকেয়া দিবলৈ সাজু থকা আৰু বকেয়া দিবলৈ ইচ্ছা প্ৰকাশ কৰাটোৱে উচ্ছেদৰ পৰা সুৰক্ষা দাবী কৰিব পাৰে নেকি। আপীলকাৰীৰ স্বামী এটা ফ্লেটৰ ভাড়াতীয়া আছিল। ছমাহতকৈ অধিক সময়ৰ বাবে ভাড়া বকেয়া হৈ আছিল। ১৯৫৬ চনৰ ২২ ডিচেম্বৰত ঘৰৰ মালিকে ভাড়াতীয়াৰ ওচৰত ভাড়া দাবী

কৰি জাননী জাৰি কৰিছিল। ভাড়াতীয়াই জাননী দিয়াৰ এমাহৰ ভিতৰত ভাড়া দিয়া নাছিল। ১৯৫৭ চনৰ ১১ জানুৱাৰীত তেওঁৰ মৃত্যু হয়। ১৯৫৭ চনৰ ৪ ফেব্ৰুৱাৰীত আপীলকাৰীয়ে মানি অৰ্ডাৰৰ জৰিয়তে বকেয়া ভাড়া ঘৰৰ মালিকলৈ প্ৰেৰণ কৰিছিল যদিও ঘৰৰ মালিকে সেই ধন ল'বলৈ অস্বীকাৰ কৰিছিল। ১৯৫৭ চনৰ ৫ ফেব্ৰুৱাৰীত মালিকে আপীলকাৰীক উচ্ছেদ কৰাৰ বাবে বৰ্তমানৰ মামলা দাখিল কৰিছিল। বিচাৰ আদালতে এই মামলাৰ হুকুম প্ৰদান কৰিছিল। আপীলকাৰীয়ে বন্ধে উচ্চ ন্যায়ালয়ত পুনৰীক্ষণৰ আবেদন দাখিল কৰিছিল যদিও এই আবেদন উচ্চন্যায়ালয়ে খাৰিজ কৰিছিল।

মন কৰিব লগীয়াযে ছমাহতকৈ অধিক সময়ৰ বাবে ভাড়া বকেয়া হৈ আছিল। ভাড়াতীয়াই ধাৰা ১২ৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ অধীনত মালিকে দিয়া জাননীৰ এমাহৰ ভিতৰত বকেয়া ভাড়া পৰিশোধ কৰাত অৱহেলা কৰিছিল। ভাড়া প্ৰতিমাহে দিবলগীয়া আছিল, ভাড়াৰ পৰিমাণৰ সন্দৰ্ভত কোনো বিবাদ নাছিল। সেয়েহে এই গোচৰটো ধাৰা ১২ৰ উপ-ধাৰা (৩)(ক)ৰ দ্বাৰা নিখুঁত ভাৱে সামৰি লোৱা হৈছিল। আপীলকাৰীয়ে তথাপিও দাবী কৰিছিলযে যিহেতু তেওঁ মামলা আৰম্ভ হোৱাৰ আগতে ভাড়া দিবলৈ সাজু আৰু ইচ্ছুক আছিল, সেয়েহে তেওঁ ধাৰা ১২ৰ উপ-ধাৰা (১)ৰ অধীনত সুৰক্ষা দাবী কৰিব পাৰে। তেওঁ যুক্তি দিছিল যে পূৰ্বৰ আদালতৰ ৰায়দানসমূহে এই যুক্তিৰ সমৰ্থন কৰে। মোহনলাল বনাম মহেশ্বৰী মিলছ লিমিটেড (১) গোচৰত, ন্যায়াধীশ পি এন ভাগৱতীয়ে ৰায় দিছিল যে উপ-ধাৰা (৩)(ক)ৰ অধীনত ৰুজু হোৱা গোচৰতো ভাড়াতীয়াই মামলা আৰম্ভ হোৱাৰ আগতে বকেয়া ভাড়া পৰিশোধ কৰিবলৈ বা দিবলৈ সাজু আৰু ইচ্ছা প্ৰকাশ কৰি উপ-ধাৰা(১)ৰ অধীনত উচ্ছেদৰ পৰা সুৰক্ষা দাবী কৰিব পাৰে। আশ্বলাল বনাম বাবলদাস (২) গোচৰত গুজৰাট উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ এখন খন্ড বিচাৰপীঠেও একেধৰণৰ মতামত প্ৰকাশ কৰিছিল। আপীল কৰা ৰায়দান গুজৰাট উচ্চ ন্যায়ালয়ে দিয়া মতামতৰ সৈতে একমত নাছিল। আমাৰ মতে, উপ-ধাৰা (৩)(ক) ৰ

অধীনত ৰুজু হোৱা গোচৰত ভাড়াতীয়াই মামলা আৰম্ভ হোৱাৰ আগতে বকেয়া ভাড়া পৰিশোধ কৰিবলৈ বা দিবলৈ সাজু আৰু ইচ্ছা প্ৰকাশ কৰাটোৱে উচ্ছেদৰ পৰা সুৰক্ষা দাবী কৰিব নোৱাৰে বুলি বন্ধে উচ্চ ন্যায়ালয়ে সঠিক ভাৱে ৰায় দিছিল।

১২ নং ধাৰাৰ উপ-ধাৰা (১)ৰ অধীনত, ভাড়াতীয়াই দখল কৰি থকা চৌহদৰ দখল, ঘৰৰ মালিকে ঘূৰাই লোৱাৰ ক্ষমতাৰ ওপৰত সাধাৰণ বাধা আৰোপ কৰা হৈছে, যেতিয়ালৈকে ভাড়াতীয়াই ভাড়া দিয়ে বা দিবলৈ ইচ্ছুক আৰু ভাড়া অন্যান্য চৰ্তসমূহ মানি চলে। পুনৰ ১২ নং ধাৰাৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ অধীনত ভাড়া নিদিয়াৰ বাবে ভাড়া দাবী কৰা জাননীখন লিখিত ভাৱে দিয়াৰ এমাহলৈকে ঘৰৰ মালিকক বকেয়া আদায়ৰ বাবে কোনো মামলা ৰুজু কৰিবলৈ নিষেধাঙ্গা আৰোপ কৰা হৈছে। উপ-ধাৰা (৩)(ক)ৰ অধীনত, যেতিয়া ভাড়া মাহিলী পৰিশোধ কৰা হয়, ভাড়াৰ পৰিমাণৰ বিষয়ে কোনো বিবাদ নহয়, ভাড়াৰ সময়সীমা ছমাহ বা তাতকৈ অধিক সময় উকলি যায়, আৰু উপ-ধাৰা (১)ৰ অধীনত জাননী পোৱাৰ পিছত ভাড়াতীয়াই এমাহৰ ভিতৰত পৰিশোধ কৰিব নোৱাৰে, তেতিয়া ইয়াৰ পৰিণতিৰ বিষয়ে আলোচনা কৰা হৈছে। এনেক্ষেত্ৰত ভাড়াতীয়াই উপ-ধাৰা(১)ৰ অধীনত কোনো সুৰক্ষা দাবী কৰিব নোৱাৰে, আৰু আদালতে উচ্ছেদৰ বাবে হুকুম কৰাটো সঠিক আছিল। সেইসময়ত ১২ নং ধাৰাৰ উপ-ধাৰা (৩)(ক)এনেদৰে পঢ়া হৈছিল:

"য'ত ভাড়া প্ৰতিমাহে দিব লাগে তাত ভাড়া বা অনুমোদিত বৃদ্ধিৰ পৰিমাণ সম্পৰ্কে কোনো বিবাদ নাই, যদি এনে ভাড়া বা বৃদ্ধি ছমাহ বা তাতকৈ অধিক সময়ৰ বাবে বকেয়া হয় আৰু ভাড়াতীয়াই উপ ধাৰা (২)ত উল্লেখ কৰা জাননীৰ পিছত এমাহৰ সময় সীমা শেষ নোহোৱালৈকে ইয়াৰ ধন পৰিশোধ কৰিবলৈ অৱহেলা কৰে, তেতিয়া আদালতে ভাড়াতীয়াই দখল কৰি থকা চৌহদৰ দখল, ঘৰৰ মালিকে ঘূৰাই লোৱাৰ বাবে কৰা কোনো মামলাত, উচ্ছেদৰ হুকুম গৃহীত কৰিব পাৰে।"

এই উপ-ধাৰাত থকা "হব পাৰে" শব্দটোৰ প্ৰভাৱ "হব লাগিব" ৰ দৰেই।
ভল্য পঞ্জলাল ভগৱানদিন বনাম ডেভ ভগৱত প্ৰসাদ প্ৰভুপ্ৰসাদ(১)ত এই আদালতে
ৰায় দিছিল যে য'ত উপ-ধাৰা (৩)(ক)ৰ প্ৰয়োজনীয়তা পূৰণ কৰা হৈছে, তাত
আদালতে উচ্ছেদৰ বাবে হুকুম গৃহীত কৰিবলৈ বাধ্য আছিল। এই অংশটো
উপযুক্তভাৱে সংশোধন কৰা হৈছে, আৰু ১৯৬৩ চনৰ মহাৰাষ্ট্ৰ আইনৰ ১৪ নং
আইনত "হব পাৰে" শব্দটোৰ সলনি "হব লাগিব" শব্দটো ব্যৱহাৰ কৰা হৈছে।

যদি উপ-ধাৰা (৩)(ক)ৰ চৰ্তসমূহ পূৰণ হয়, তেন্তে ভাড়াতীয়াই আইনৰ
অধীনত উচ্ছেদৰ পৰা কোনো সুৰক্ষা দাবী কৰিব নোৱাৰে। উপধাৰা (২)ৰ
অধীনত জাননী পোৱাৰ পৰা এমাহৰ ম্যাদ উকলি যোৱাৰ পিছত ভাড়াৰ বকেয়া
ধন দি তেওঁ উপ-ধাৰা (১)ৰ অধীনত সুৰক্ষা দাবী কৰিব নোৱাৰে। মামলা
আৰম্ভ হোৱাৰ আগতে বা পিছত ধন পৰিশোধ কৰা হৈছিল সেয়া গুৰুত্বপূৰ্ণ নহয়।
উপধাৰা (৩)(ক)ৰ অধীনত বুজু হোৱা গোচৰত ভাড়াতীয়াক উপধাৰা
(৩)(ক)বিধানসমূহৰ অধীনত বিশেষ ভাৱে মোকাবিলা কৰিব লাগিব আৰু তেওঁ
উপধাৰা (১) ৰ সাধাৰণ বিধানৰ অধীনত উচ্ছেদৰ পৰা কোনো সুৰক্ষা দাবী
কৰিব নোৱাৰিব।

যেতিয়া উপ-ধাৰা (২)ত উল্লেখ কৰা জাননীৰ এমাহৰ সময় সীমা উকলি
যোৱাৰ পিছত "ভাড়াতীয়াই বকেয়া পৰিশোধ কৰাত অৱহেলা কৰে আৰু ছমাহ বা
তাতকৈ অধিক সময়ৰ বাবে যেতিয়া ভাড়া বকেয়া হৈ থাকে আৰু উপ-ধাৰা
(৩)(ক)ৰ অন্যান্য চৰ্ত সমূহ পূৰণ হয় তেতিয়া ঘৰৰ মালিকে চৌহদটোৰ দখল
আদায় কৰাৰ অধিকাৰ লাভ কৰে। ডিফল্টৰ পিছত, কিন্তু মামলা আৰম্ভ হোৱাৰ
আগতে ভাড়াতীয়া জনে বকেয়া ভাড়া দিবলৈ সাজু আৰু ইচ্ছুক আছিল বুলি
দেখুৱাই মালিকক এই অধিকাৰৰ পৰা বঞ্চিত কৰিব নোৱাৰে। কাৰ্যতঃ
আপীলকাৰীয়ে আমাক ধাৰাটো সলনি কৰি পুনৰ এইদৰে ক'বলৈ কৈছে যে :
"ভাড়াতীয়াই মামলা আৰম্ভ হোৱাৰ তাৰিখলৈকে ইয়াৰ ধন পৰিশোধ কৰাত

অৱহেলা কৰিছিল।" আপীলকাৰীয়ে পৰামৰ্শ দিয়া ধৰণে ধাৰাটো পুনৰ লিখা সম্ভৱ
নহয়।

আপীলকাৰীৰ গোচৰটো হুবহু উপ-ধাৰা (৩)(ক) ৰ পৰিসৰৰ ভিতৰত
পৰিছিল আৰু মামলা আৰম্ভ হোৱাৰ আগতে ভাড়া বকেয়া দি উচ্ছেদৰ পৰা ৰক্ষা
কৰাৰ লাভ কৰিব পৰা নাছিল।

খৰচৰ সৈতে আবেদন খাৰিজ কৰা হয়।

আপীল খাৰিজ কৰা হৈছে।

অনুবাদক: বিতৰি মহন্ত

পৰীক্ষক: মিতালী কটকী

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".

“স্থানীয় ভাষালৈ অনূদিত এই ৰায় গোচৰত জড়িত পক্ষই বুজি পোৱাৰ উদ্দেশ্যে সীমিত ব্যৱহাৰৰ বাবেহে। ইয়াৰ বাদে অন্য ক্ষেত্ৰত অনূদিত ৰূপ ব্যৱহৃত নহব। সকলো ব্যৱহাৰিক আৰু বিভাগীয় কামৰ লগতে ৰায়ৰ কাৰ্য্যকৰীকৰণ আৰু ৰূপায়ণৰ ক্ষেত্ৰতো এই ৰায়ৰ ইংৰাজী সংস্কৰণটোৱেই সঠিক বিবেচিত হব।”