

ছালিম

বনাম

জিলা ন্যায়াধীশ, মুজাফৰনগৰ আৰু অন্যান্য

ছেপ্টেম্বৰ ১৫, ১৯৯৮

[ন্যায়াধীশ এছ.বি. মাজমুদাৰ আৰু ন্যায়াধীশ জগন্নাধা ৰাও]

ইউ. পি. নগৰীয়া অট্টালিকা (ভাড়া দিয়া, ভাড়া আৰু উচ্ছেদ নিয়ন্ত্ৰণ) আইন, ১৯৭২: ধাৰা ২(২)- ব্যাখ্যা ১।

ভাড়া আইন- নতুনকৈ নিৰ্মাণ কৰা অট্টালিকা- দহ বছৰৰ বাবে আইনখনৰ সুৰক্ষামূলক ব্যৱস্থাৰ পৰা প্ৰতিৰোধ- এনে সময়সীমাৰ গণনা- মোকদ্দমাৰ চৌহদ- প্ৰথমবাৰৰ বাবে পৌৰসভাই ১.৪.১৯৮২ তাৰিখে মূল্যায়ন কৰিছিল- মূল্যায়নৰ তাৰিখৰ আগতে নিৰ্মাণৰ কোনো প্ৰমাণ নাই- প্ৰথম মূল্যায়নৰ তাৰিখৰ পৰা গণনা কৰিবলৈ দহ বছৰৰ সময়সীমা অনুষ্ঠিত কৰা হৈছিল- পৌৰসভাৰ কৰ মূল্যায়ন পঞ্জী আৰু গৃহ নিৰ্মাণ পঞ্জী- ইয়াৰ পৰা আহৰণ- প্ৰমাণিক মূল্য।

ঘৰৰ মালিকে (৩ নং প্ৰতিপক্ষ) ইউ. পি. নগৰীয়া অট্টালিকা (ভাড়া দিয়া, ভাড়া আৰু উচ্ছেদ নিয়ন্ত্ৰণ) আইন, ১৯৭২-ৰ অধীনত গোচৰ ৰুজু কৰি ভাৰতীয়া-আপীলকাৰীয়ে দখল কৰা দোকান এখনৰ পৰা ভাড়াতীয়াক উচ্ছেদ কৰিব বিচাৰিছিল। ঘৰৰ মালিকৰ গোচৰটো আছিল যে দোকানখন নতুনকৈ নিৰ্মাণ কৰা হৈছিল আৰু প্ৰথমে পৌৰসভাই ১.৪.১৯৮২ তাৰিখে গৃহ কৰ হিচাপে মূল্যায়ন কৰিছিল; যিহেতু ভাড়া আইনখন দোকানখনৰ প্ৰথম মূল্যায়নৰ তাৰিখৰ পৰা দহ বছৰৰ বাবে প্ৰযোজ্য নাছিল আৰু যিহেতু ভাড়াতীয়াজনৰ ভাড়াৰ বকেয়া আছিল সেয়েহে তেওঁক উচ্ছেদ কৰাৰ বাবে দায়বদ্ধ আছিল। ঘৰৰ মালিকে পৌৰসভাৰ কৰ মূল্যায়ন পঞ্জীৰ উদ্ধৃতিৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰি দেখুৱাইছিল যে ১৯৭২-৭৩ চনৰ পৰা ৩১.৩.১৯৮২ চনলৈকে মোকদ্দমাৰ দোকানখন নিৰ্মাণ কৰা ঠাইখন মাত্ৰ এটা প্লটহে (ভূমিখণ্ড) আছিল।

আনহাতে আপীলকাৰীৰ গোচৰটো আছিল যে তেওঁ ১৯৭৭ চনৰ পৰা ভাড়াতীয়া আছিল। নিৰ্মাণৰ পৰা দহ বছৰতকৈও অধিক সময় পাৰ হোৱাৰ বাবে মোকদ্দমাৰ দোকানখনৰ ক্ষেত্ৰত ভাড়া আইন প্ৰযোজ্য নাছিল। নিজৰ গোচৰ প্ৰমাণ কৰিবলৈ তেওঁ পৌৰসভাৰ গৃহ নিৰ্মাণ পঞ্জীৰ পৰা উলিওৱা তথ্যৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰিছিল যিয়ে দেখুৱাইছিল যে ইতিমধ্যে ভূমিখণ্ডটোত নিৰ্মাণ চলি আছে কিয়নো ঘৰৰ মালিকে ঘৰুৱা উদ্দেশ্যৰ বাবে ১.১১.১৯৭৩ তাৰিখে পানীৰ সংযোগ লৈছিল।

বিচাৰ আদালতে উচ্ছেদ গোচৰৰ হুকুম দি ৰায় দিছিল যে যিহেতু ১৯৯১ চনত মোকদ্দমা দাখিল কৰাৰ তাৰিখত মোকদ্দমা দোকানখনৰ প্ৰথম মূল্যায়নৰ তাৰিখৰ পৰা দহ বছৰ পাৰ হোৱা নাছিল, সেয়েহে ভাড়া আইন প্ৰযোজ্য নাছিল। ভাড়াতীয়াই পুনৰীক্ষণত বিষয়টো সফলতাৰে আগবঢ়াই নিব নোৱাৰিলে। উচ্চ ন্যায়ালয়ে ৰায় দিয়ে যে ধাৰা ২-ৰ ব্যাখ্যা ১-ৰ পৰা উপ-ধাৰা (২)ৰ বিধানৰ প্ৰতি লক্ষ্য ৰাখি মোকদ্দমা দোকানত ভাড়া আইনৰ সুৰক্ষা উপলব্ধ নাছিল কিয়নো ১.৪.১৯৮২ চনৰ পৰা এনে ব্যাখ্যাৰ উদ্দেশ্যে দহ বছৰ গণনা কৰিব লাগিছিল যেতিয়া পৌৰ নিগমৰ কৰ্তৃপক্ষৰ দ্বাৰা প্ৰথমে মোকদ্দমাৰ দোকানখন মূল্যায়ন কৰা হৈছিল। ভাড়াতীয়াই এই আদালতৰ সন্মুখত আপীল কৰিছিল।

আবেদন খাৰিজ কৰি আদালতে-

উপস্থাপন কৰে: ১. প্ৰথম মূল্যায়নৰ তাৰিখৰ পৰা অৰ্থাৎ ১.৪.১৯৮২ চনৰ পৰা দহ বছৰৰ সময়সীমা গণনা কৰিব লাগে। আইনখনৰ ধাৰা ২-ৰ আঁচনিৰ অধীনত কেৱল নৱনিৰ্মিত অট্টালিকাসমূহক দহ বছৰৰ বাবে ভাড়া আইনৰ সুৰক্ষামূলক ব্যৱস্থাৰ দ্বাৰা পৰিচালিত হোৱাৰ পৰা ৰেহাই দিয়া হয়। উক্ত সময়সীমাটো নিজ নিজ অট্টালিকা নিৰ্মাণ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ তাৰিখৰ পৰা আৰম্ভ হয়। কিন্তু ৰেহাইৰ প্ৰশ্নটো নিৰ্ণয় কৰিবলৈ ভাড়া আইনৰ ধাৰা ২ৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ ব্যাখ্যাৰ ১ নং পৰা অট্টালিকা নিৰ্মাণৰ নিৰ্ধাৰিত তাৰিখটো দিয়া হৈছে।

২. এই গোচৰটোৰ ক্ষেত্ৰত নথিত কোনো প্ৰমাণ উপলব্ধ নহয় যে পৌৰসভা কৰ্তৃপক্ষই মূল্যায়নৰ তাৰিখ অৰ্থাৎ ১.৪.১৯৮২ চনৰ আগতে কোনো সময়ত কোনো জাননী জাৰি কৰিছিল নে চৌহদ নিৰ্মাণৰ নথিভুক্ত কৰিছিল। যিহেতু এনে প্ৰমাণ অনুপস্থিত আৰু উপলব্ধ নাছিল আৰু

একমাত্ৰ উপলব্ধ প্ৰমাণটো আছিল প্ৰথম মূল্যায়নৰ তাৰিখ অৰ্থাৎ ১.৪.১৯৮২ ধাৰা ২ৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ ব্যাখ্যা ১ অনুসৰি, অটালিকাটো নিৰ্মাণৰ তাৰিখৰ পৰা দহ বছৰ পাৰ হৈ গৈছে নেকি সেই প্ৰশ্নটো নিৰ্ণয় কৰাৰ বাবে একমাত্ৰ তাৰিখ যিটো বিবেচনা কৰিব পৰা গ'লহেঁতেন সেয়া আছিল মূল্যায়নৰ তাৰিখ অৰ্থাৎ ১.৪.১৯৮২; সেই তাৰিখৰ পৰা দহ বছৰ গণনা কৰিব লাগিছিল। আপীলকাৰীৰ যুক্তি যে তাত উল্লেখ কৰা ব্যাখ্যাৰ আৰু চৰ্তসমূহৰ পিছতো ভাড়াতীয়াই চৌহদটো পূৰ্বতে দখল কৰাটো প্ৰাসংগিক হ'ব লাগে, ইয়াক অনুমোদন দিব নোৱাৰি।

৩. পৌৰসভাৰ দ্বাৰা পানী সংযোগ অনুমোদনৰ উদ্ধৃতিৰ ওপৰত আপীলকাৰীয়ে কৰা নিৰ্ভৰ, বিশেষকৈ ইয়াৰ স্তম্ভ ৪ য'ত 'গৃহ' শব্দটো উল্লেখ কৰা হৈছে, কোনো লাভ নহয় কিয়নো পানী সংযোগ ১.১১.১৯৭৩ তাৰিখে লোৱা হ'ব পাৰে কিন্তু সেইটোৱেই দেখুৱাব নোৱাৰে যে সেই তাৰিখত মোকৰ্দমা দোকানখনৰ নিৰ্মাণ অস্তিত্বত আছিল। ইয়াৰ বিপৰীতে, ঘৰৰ মালিকে নিৰ্ভৰ কৰা নথিখনে স্পষ্টভাৱে সূচায় যে চৌহদটো ৩১.৩.১৯৮২ চনলৈকে মুকলি ভূমিখণ্ড হিচাপে চলি আছিল। সেয়েহে, এইটো স্পষ্ট যে ১৯৮২ চনৰ বিত্তীয় বৰ্ষৰ আৰম্ভণিতে ক'ৰবাত মোকৰ্দমাৰ চৌহদ অস্তিত্বত আছিল।

সুৰেন্দ্ৰ কুমাৰ জৈন ওৰফে সুন্নী বনাম শান্তি স্বৰূপ জৈন আৰু অন্যান্য, [১৯৯৫] পৰিপূৰক ৩ এছ.চি.চি. ৪১৩; সুৰেশ কুমাৰ জৈন বনাম শান্তি স্বৰূপ জৈন আৰু অন্যান্য, এ.আই.আৰ (১৯৯৭) এছ.চি. ২২৯১, প্ৰযোজ্য নহয় বুলি ধৰা হৈছে।

ওম প্ৰকাশ গুপ্তা বনাম ডি. আই. জি. বিজেন্দ্ৰপাল গুপ্তা, (১৯৮২) ২ এছচিচি ৬১,-ত নিৰ্ভৰ কৰিছিল।

দেৱানী আপীল অধিকাৰক্ষেত্ৰ: দেৱানী আপীল নং ৪৭৭৮/১৯৯৮।

চি. এম. ডব্লিউ. পি. নং: ৩৯২৭০/১৯৯৬ -ত এলাহাবাদ উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ ৯.১২.৯৬ তাৰিখৰ ৰায় আৰু আদেশৰ পৰা।

আপীলকাৰীৰ হৈ শ্ৰীমতী সন্ধ্যা গোস্বামী।

প্ৰতিপক্ষৰ হৈ প্ৰবীণ জৈন।

আদালতৰ ৰায়দান প্ৰদান কৰিছিল-

ন্যায়াধীশ এছ.বি. মাজমুদাৰ, অনুমতি প্ৰদান কৰা হয়।

আমি আপীলকাৰীৰ বাবে বিদ্বান পৰামৰ্শদাতা আৰু ৩ নং প্ৰতিপক্ষৰ বাবে বিদ্বান পৰামৰ্শদাতাৰ পৰামৰ্শ শুনিছো যি অৱশেষত প্ৰকৃত প্ৰতিদ্বন্দ্বিতাকাৰী প্ৰতিপক্ষ আৰু এই ৰায়দানৰ দ্বাৰা তেওঁলোকৰ সন্মতি সাপেক্ষে এই আপীল নিষ্পত্তি কৰিছো।

আপীলকাৰীজন ভাড়াতীয়া আৰু ৩ নং প্ৰতিপক্ষজন ঘৰৰ মালিক। আমি সুবিধাৰ বাবে এই ৰায়দানৰ পিছৰ অংশত ভাড়াতীয়া আৰু ঘৰৰ মালিকৰ কথা উল্লেখ কৰিম। ঘৰৰ মালিকে ১৯৯১ চনত এই ভিত্তিত গোচৰ ৰুজু কৰিছিল যাৰ পৰা বৰ্তমানৰ প্ৰক্ৰিয়াবোৰ উদ্ভৱ হৈছে যে ইউ. পি. নগৰীয়া অট্টালিকা (ভাড়া দিয়া, ভাড়া আৰু উচ্ছেদ নিয়ন্ত্ৰণ) আইন, ১৯৭২ (১৯৭২ চনৰ ১৩ নং আইন) (ইয়াৰ পিছত 'ভাড়া আইন' বুলি কোৱা হ'ব)-ৰ প্ৰাসংগিক বিধানসমূহ মোকদ্দমাৰ চৌহদত প্ৰযোজ্য নহয় যিটো নাপিত হিচাপে নিজৰ বৃত্তি চলাই থকা ভাড়াতীয়াই দখল কৰা এখন দোকান। দোকানখনৰ ভাড়া মাহে ৩৫০ টকা। এইটো ঘৰৰ মালিকৰ যুক্তি যে বিবাদিত দোকানখন নতুনকৈ নিৰ্মাণ কৰা হৈছে আৰু পৌৰ পৰিষদৰ ২০.৩.১৯৮২ তাৰিখৰ আদেশৰ অধীনত প্ৰথমে ১.৪.১৯৮২ তাৰিখে ইয়াক গৃহ কৰ হিচাপে মূল্যায়ন কৰা হৈছিল। এই মোকদ্দমাৰ দোকানখন উত্তৰ প্ৰদেশ ৰাজ্যৰ মুজাফৰনগৰ জিলাৰ কান্ধালা গাঁৱত অৱস্থিত। ঘৰৰ মালিকৰ যুক্তি আছিল যে যিহেতু ভাড়া আইনখন দোকানৰ প্ৰথম মূল্যায়নৰ তাৰিখৰ পৰা ১০ বছৰৰ বাবে প্ৰযোজ্য নহয় আৰু যিহেতু ভাড়াতীয়াজনৰ ভাড়াৰ বকেয়া আছিল, সেয়েহে তেওঁক উচ্ছেদ কৰাৰ বাবে দায়বদ্ধ আছিল। সেই উদ্দেশ্যে তেওঁ ১৬.৮.১৯৯১ তাৰিখে ভাড়া দাবী কৰি আৰু ভাড়াঘৰ বন্ধ কৰি দিয়া জাননী দিছিল যিখন ১৭.৮.১৯৯১ তাৰিখে তেওঁক প্ৰদান কৰা হৈছিল। উক্ত জাননী প্ৰদান কৰা স্বত্বেও প্ৰতিপক্ষই ভাড়া পৰিশোধ কৰা নাছিল বা চৌহদ খালী কৰা নাছিল আৰু অৱহেলা কৰিছিল। সেয়েহে এই মোকদ্দমা দাখিল কৰা হয়।

এই মোকদ্দমাটোত প্রতিদ্বন্দ্বিতা কৰা ভাড়াতীয়াই কাকালৰ জ্যেষ্ঠ সংমণ্ডল (ডিভিজন)ৰ দেৱানী ন্যায়াধীশৰ আদালতত দাখিল কৰে য'ত মোকদ্দমা দাখিল কৰা হয় যে তেওঁৰ ভাড়া বকেয়া নাই, দাবী কৰা ভাড়া অতি বেছি আৰু ই প্রতি মাহে ৩৫০ টকা নহয় বৰঞ্চ প্রতি মাহে মাত্ৰ ১৫০ টকা আৰু অটালিকাটো পুৰণি আৰু তেওঁ ১৯৭৭ চনৰ পৰাই সেইটোত অধিষ্ঠিত হৈ আছে আৰু সেয়েহে সামগ্ৰিকভাৱে ভাড়া আইনখন মোকদ্দমাৰ দোকানখনৰ ক্ষেত্ৰত প্ৰযোজ্য। বিচাৰ আদালতে পক্ষসমূহে আগবঢ়োৱা প্ৰমাণ লিপিবদ্ধ কৰাৰ পিছত এই সিদ্ধান্তত উপনীত হয় যে ভাড়াতীয়াজনৰ ভাড়া বকেয়া আছিল আৰু ভাড়া আইনখনৰ সুৰক্ষাৰ প্ৰযোজ্যতাৰ প্ৰশ্নটো আন এটা প্ৰশ্নৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰিব যে দোকানখনৰ মূল্যায়ন প্ৰথমে কেতিয়া কৰা হৈছিল আৰু উক্ত তাৰিখ অৰ্থাৎ ১.৪.১৯৮২ বিবেচনা কৰি এইটো কোৱা হৈছিল যে যিহেতু ১৯৯১ চনত মোকদ্দমা দাখিল কৰাৰ তাৰিখত মোকদ্দমাৰ দোকানখনৰ প্ৰথম মূল্যায়নৰ তাৰিখৰ পৰা ১০ বছৰ পাৰ হোৱা নাছিল, সেয়েহে ভাড়া আইন প্ৰযোজ্য নাছিল। ফলস্বৰূপে, দখলৰ বাবে গোচৰটো আদেশ দিয়া হৈছিল।

ভাড়াতীয়াজনে বিষয়টো পুনৰীক্ষণৰ বাবে মুজাফৰনগৰৰ জিলা ন্যায়াধীশৰ সন্মুখত লৈ যোৱাত বিফল হয়। পুনৰীক্ষণ খাৰিজ হোৱাৰ পিছত তেওঁ এলাহাবাদৰ উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ লেখ অধিকাৰক্ষেত্ৰ প্ৰয়োগ কৰি ন্যায়ালয়ৰ কাষ চাপে। লেখ আবেদনৰ সিদ্ধান্ত লোৱা বিদ্বান ন্যায়াধীশ গৰাকীয়ে এই সিদ্ধান্তত উপনীত হয় যে ধাৰা ২ৰ উপ-ধাৰা (২)-ৰ ব্যাখ্যা ১-ৰ বিধানৰ প্ৰতি লক্ষ্য ৰাখি ভাড়া আইনৰ সুৰক্ষা মোকদ্দমাৰ দোকানখনৰ বাবে উপলব্ধ নহয় কাৰণ এনে ব্যাখ্যাৰ উদ্দেশ্যে ১.৪.১৯৮২ চনৰ পৰা ১০ বছৰ গণনা কৰিব লাগিব যেতিয়া মোকদ্দমাৰ দোকানখন প্ৰথমবাৰৰ বাবে পৌৰ কৰ্তৃপক্ষই মূল্যায়ন কৰিছিল। প্রতিমাহে ৩৫০ টকা ভাড়াতীয়াই দিবলগীয়া সঠিক ভাড়া বুলি ধৰা হৈছিল। সেই অনুসৰি লেখ আবেদন খাৰিজ কৰা হয়। ভাৰতীয় সংবিধানৰ ১৩৬ নং অনুচ্ছেদৰ অধীনত আপীল কৰাৰ অনুমতি লাভ কৰাৰ পিছত ভাড়াতীয়াজন আমাৰ সন্মুখত এনেদৰেই আছে।

আপীলকাৰীৰ বাবে বিদ্বান পৰামৰ্শদাতাই দাখিল কৰিছিল যে উচ্চ ন্যায়ালয়কে ধৰি তলৰ আদালতসমূহে মোকদ্দমা দোকানৰ বাবে ভাড়া আইন প্ৰযোজ্য নহয় বুলি মত পোষণ কৰাত ত্ৰুটি আছিল। কাকাল পৌৰ নিগমৰ পৰিষদৰ দ্বাৰা জাৰী কৰা গৃহ সংযোগ পঞ্জীৰ উদ্ধৃতিৰ ভিত্তিত

নিৰ্ভৰ কৰি ইয়াক দাখিল কৰা হৈছিল যে ইতিমধ্যে সেই ভূমিখণ্ডত নিৰ্মাণ কাৰ্য চলি আছিল কাৰণ প্ৰতিপক্ষ-মাটিৰ মালিকে ১.১১.১৯৭৩ তাৰিখে ঘৰুৱা ব্যৱহাৰৰ বাবে পানীৰ সংযোগ লৈছিল। যদি সেয়াই হয়, তেন্তে ১৯৯১ চনলৈকে ঘৰটো নিৰ্মাণৰ পৰা ১০ বছৰতকৈও অধিক সময় পাৰ হৈ গৈছিল আৰু ফলস্বৰূপে ভাড়া আইনৰ প্ৰাসংগিক বিধানসমূহ মোকদ্দমা চৌহদত প্ৰযোজ্য হোৱা নাছিল বুলি ক'ব নোৱাৰি।

উল্লেখযোগ্য যে ঘৰৰ মালিকে একেখন পৌৰসভাৰ কৰ মূল্যায়ন পঞ্জীৰ উদ্ধৃতিৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰিছে যিয়ে দেখুৱাইছে যে ১৯৭২-৭৩ চনৰ পৰা ৩১.৩.১৯৮২ চনলৈকে মোকদ্দমা দোকানখন নিৰ্মাণ কৰা ঠাইখন মাত্ৰ এটা খণ্ড আছিল যিটো ৫১৫ খণ্ড (II) আছিল আৰু ইয়াৰ বাৰ্ষিক মূল্য আছিল ৭২ টকা আৰু ঘৰ আৰু ভূমি কৰ প্ৰতি বছৰে ২.৫২ পইছা আছিল। এইদৰে দেখুৱাবলৈ চেষ্টা কৰা হৈছিল যে ১৯৮২ চনলৈকে তাত কোনো ঘৰ নাছিল। সেয়েহে ভাড়াতীয়াৰ এই বিতৰ্কক প্ৰতিহত কৰিবলৈ চেষ্টা কৰা হৈছিল যে তেওঁ ১৯৭৭ চনৰ পৰা নিৰ্মাণ কৰা দোকানখনত ভাড়াতীয়া আছিল আৰু সেয়েহে দোকানখন নিৰ্মাণৰ পিছত ১০ বছৰতকৈও অধিক সময় পাৰ হৈ গৈছে।

আমাৰ দৃষ্টিত ভাড়াতীয়াৰ বিতৰ্ক মানি ল'ব নোৱাৰি। যিটো চাব লাগিব সেয়া হ'ল সেই তাৰিখ য'ত নিৰ্মাণটো ঘৰৰ মালিকে ভাড়া আইনৰ প্ৰযোজ্যতাৰ পৰা ৰেহাই পোৱাৰ উদ্দেশ্যে ৰাখিছিল বুলি ক'ব পাৰি। এই সন্দৰ্ভত আপীলকাৰীৰ বিদ্বান অধিবক্তাই *সুৰেন্দ্ৰ কুমাৰ জৈন ওৰফে সুনী বনাম শান্তি স্বৰূপ জৈন আৰু অন্যান্য*, [১৯৯৫] পৰিপূৰক ৩ এছ.চি.চি. ৪১৩-ত প্ৰতিবেদিত গোচৰত এই আদালতৰ এটা সিদ্ধান্তৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰিছিল য'ত এই আদালতৰ দুজন ন্যায়াধীশৰ বিচাৰপীঠে (য'ত আমাৰ এজন ন্যায়াধীশ মাজমুদাৰ সদস্য আছিল) ভাড়া আইনখনৰ একে ব্যাখ্যা বিবেচনা কৰিছিল। ইয়াত দেখা গৈছে যে ভাড়া আইনৰ ধাৰা ২ৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ ১ ব্যাখ্যাৰ ক্ষেত্ৰত কোনো অট্টালিকাৰ নিৰ্মাণৰ কাম সেই তাৰিখত সম্পূৰ্ণ বুলি গণ্য কৰা হয় যি তাৰিখত ইয়াৰ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ বিষয়ে স্থানীয় কৰ্তৃপক্ষই অধিকাৰ থকা বুলি জনায় বা অন্যথা লিপিবদ্ধ কৰে আৰু মূল্যায়নৰ অধীনত অট্টালিকাৰ ক্ষেত্ৰত, ইয়াৰ প্ৰথম মূল্যায়ন কাৰ্যকৰী হোৱাৰ তাৰিখ আৰু য'ত উক্ত তাৰিখবোৰ পৃথক হয়, চৌহদৰ নিৰ্মাণৰ তাৰিখৰ প্ৰশ্নটো নিৰ্ণয় কৰাৰ বাবে

উক্ত তাৰিখৰ আগতীয়াটো প্ৰাসংগিক হ'ব। সেই গোচৰৰ তথ্যৰ ওপৰত দেখা গৈছিল যে পৌৰ কৰ্তৃপক্ষই ১৫.১১.১৯৭৭ তাৰিখে মূল্যায়নৰ জাননী দিছিল আৰু মূল্যায়নৰ তাৰিখ তাৰ পিছত আছিল। এইটো ধাৰণা কৰা হৈছিল যে এনে পৰিস্থিতিত আইনখনৰ ধাৰা ২ৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ ব্যাখ্যা ১ৰ বাবে তাৰিখবোৰৰ ভিতৰত আটাইতকৈ আগতীয়া তাৰিখটো প্ৰাসংগিক হ'ব আৰু যিহেতু সেই দিশটো উচ্চ ন্যায়ালয়ে বিবেচনা কৰা নাছিল গতিকে কাৰ্য্যক্রম পুনৰ বিবেচনাৰ বাবে প্ৰেৰণ কৰা হৈছিল। আমি মন কৰিব পাৰো যে ৰিমাণ্ডৰ পিছত উচ্চ ন্যায়ালয়ে এই সিদ্ধান্তত উপনীত হৈছিল যে যেতিয়া পৌৰ কৰ্তৃপক্ষই নিৰ্মাণৰ এনে তথ্য লিপিবদ্ধ কৰিছিল আৰু কৰ নিৰ্ধাৰণৰ বাবে জাননী দিছিল তেতিয়া নিৰ্মাণ সম্পূৰ্ণ হৈছে বুলি ক'ব পাৰি। উক্ত সিদ্ধান্তটো পুনৰ এই আদালতৰ সন্মুখত প্ৰত্যাহ্বান জনোৱা হৈছিল আৰু সেই সিদ্ধান্তটো এ.আই.আৰ. (১৯৭৭) এছ.চি. ২২৯১ত প্ৰকাশিত *সুৰেন্দ্ৰ কুমাৰ জৈন বনাম শান্তি স্বৰূপ জৈন আৰু অন্যান্যৰ* গোচৰত সমৰ্থন কৰা হৈছিল য'ত আদালতৰ হৈ ভাষণ দি ন্যায়াধীশ জি. এন. ৰায়ে কৈছিল যে যিহেতু পৌৰসভাই ৩০.১.১৯৭৮ তাৰিখে প্ৰতিপক্ষসকললৈ পত্ৰখন জাৰি কৰিছিল আৰু আনকি নিৰ্মাণ কৰা ভৱনটোও ৩০.১.১৯৭৮ তাৰিখে পৌৰসভাৰ শাখা মুৰব্বী কেৰাণীয়ে পৰিদৰ্শন কৰিছিল, পৌৰসভাই এনে জাননী দিয়া তাৰিখৰ ভিতৰত প্ৰথমটো তাৰিখ ১ম ব্যাখ্যাৰ উদ্দেশ্যে প্ৰাসংগিক হ'ব।

ভাড়া আইনত উল্লেখ আছে যে ইয়াৰ প্ৰাসংগিক বিধানসমূহ অট্টালিকা নিৰ্মাণ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ তাৰিখৰ পৰা ১০ বছৰৰ বাবে প্ৰযোজ্য নহ'ব। ভাড়া আইনৰ ২ নং ধাৰাত কেৱল নতুনকৈ নিৰ্মাণ কৰা অট্টালিকাসমূহক ভাড়া আইনৰ সুৰক্ষামূলক বিধানৰ দ্বাৰা পৰিচালিত হোৱাৰ পৰা ৰেহাই দিয়া হৈছে। এই ৰেহাই ১০ বছৰৰ বাবে আৰু উক্ত সময়সীমাটো সংশ্লিষ্ট অট্টালিকাবোৰ নিৰ্মাণ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ তাৰিখৰ পৰা আৰম্ভ হয়। এই ব্যৱস্থাটো অনুমানিকভাৱে নিৰ্মাণ কাৰ্য্যকলাপক উৎসাহিত কৰিবলৈ প্ৰণয়ন কৰা হৈছে। কিন্তু ৰেহাইৰ প্ৰশ্নটো নিৰ্ণয় কৰিবলৈ ভাড়া আইনৰ ধাৰা ২ৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ ব্যাখ্যা ১ত অট্টালিকা নিৰ্মাণৰ নিৰ্ধাৰিত তাৰিখ দিয়া হৈছে।

এই প্ৰাসংগিক বিধানসমূহৰ উল্লেখ কৰাটো উপযুক্ত হ'ব।

“২. আইনৰ পৰিচালনাৰ পৰা বেহাই- (১) এই আইনৰ কোনো কথাই তলত দিয়া বিষয়সমূহৰ ক্ষেত্ৰত প্ৰযোজ্য নহ'ব, যথা:-

XXX

XXX

XXX

(২) ধাৰা ১২-ৰ উপ-ধাৰা (৫), ধাৰা ২১-ৰ উপ-ধাৰা (১-এ), ধাৰা ২৪-ৰ উপ-ধাৰা (২), ধাৰা ২৪-এ, ২৪-বি, ২৪-চি বা ধাৰা ২৯-ৰ উপ-ধাৰা (৩)ত উল্লেখ কৰা অনুসৰি, এই আইনৰ কোনো কথাই ইয়াৰ নিৰ্মাণ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ তাৰিখৰ পৰা দহ বছৰৰ ভিতৰত কোনো অট্টালিকাৰ ক্ষেত্ৰত প্ৰযোজ্য নহ'ব:

XXX

XXX

XXX

ব্যাখ্যা ১ - এই ধাৰাটোৰ উদ্দেশ্যৰ বাবে-

(এ) কোনো অট্টালিকাৰ নিৰ্মাণৰ কাম সম্পূৰ্ণ বুলি গণ্য কৰা হ'ব সেই তাৰিখত যেতিয়া ইয়াৰ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ বিষয়ে স্থানীয় কৰ্তৃপক্ষক জনোৱা হয় বা অন্যথা লিপিবদ্ধ কৰা হয়, আৰু মূল্যায়নৰ অধীনত থকা অট্টালিকাৰ ক্ষেত্ৰত, ইয়াৰ প্ৰথম মূল্যায়ন কাৰ্যকৰী হোৱাৰ তাৰিখ, আৰু য'ত উক্ত তাৰিখবোৰ পৃথক হয়, উক্ত তাৰিখবোৰৰ ভিতৰত যিটো প্ৰথম, আৰু এনে কোনো প্ৰতিবেদন, নথি বা মূল্যায়নৰ অনুপস্থিতিত, প্ৰথমবাৰৰ বাবে ইয়াক প্ৰকৃততে দখল কৰা তাৰিখ (কেৱল নিৰ্মাণৰ তহাৰধান বা নিৰ্মাণাধীন অট্টালিকাৰ সুৰক্ষাৰ উদ্দেশ্যে দখল কৰাকে অন্তৰ্ভুক্ত নকৰাকৈ):

যদিহে অট্টালিকা এটাৰ বিভিন্ন অংশৰ ক্ষেত্ৰত নিৰ্মাণ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ বিভিন্ন তাৰিখ থাকিব পাৰে যিবোৰ হয় পৃথক গোট হিচাপে ডিজাইন কৰা হৈছে বা ঘৰৰ মালিক আৰু এজন বা ততোধিক ভাড়াতীয়া বা বিভিন্ন ভাড়াতীয়াই পৃথকে পৃথকে দখল কৰিছে:

আমাৰ দৃষ্টিত পূৰ্বতে উল্লেখ কৰা সিদ্ধান্তসমূহে বৰ্তমানৰ গোচৰৰ তথ্যত আপীলকাৰীক কোনো উপকাৰ কৰিব নোৱাৰে। কাৰণটো স্পষ্ট। মূল্যায়নৰ তাৰিখ অৰ্থাৎ ১.৪.১৯৮২ চনৰ আগতে পৌৰসভা কৰ্তৃপক্ষই কোনো জাননী জাৰি কৰিছিল নে চৌহদৰ নিৰ্মাণৰ নথিভুক্ত কৰিছিল

সেই বিষয়ে কোনো প্ৰমাণ নথিত উপলব্ধ নাই। যিহেতু এনে প্ৰমাণ অনুপস্থিত আৰু উপলব্ধ নাছিল আৰু একমাত্ৰ উপলব্ধ প্ৰমাণটো আছিল প্ৰথম মূল্যায়নৰ তাৰিখ অৰ্থাৎ ১.৪.১৯৮২ ধাৰা ২ৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ ব্যাখ্যা ১ অনুসৰি, অটালিকাটো নিৰ্মাণৰ তাৰিখৰ পৰা ১০ বছৰ পাৰ হৈ গৈছে নেকি সেই প্ৰশ্নটো নিৰ্ণয় কৰাৰ বাবে একমাত্ৰ তাৰিখ যিটো বিবেচনা কৰিব পৰা গ'লহেঁতেন সেয়া আছিল মূল্যায়নৰ তাৰিখ অৰ্থাৎ ১.৪.১৯৮২, সেই তাৰিখৰ পৰা ১০ বছৰ গণনা কৰিব লাগিছিল।

আচলতে বৰ্তমানৰ বিবাদটো এই আদালতৰ তিনিজনীয়া ন্যায়াধীশ বিচাৰপীঠে [১৯৮২] ২ এচ.চি.চি ৬১-ত প্ৰকাশিত *ওম প্ৰকাশ গুপ্তা বনাম ডি.আই.জি. বিজেন্দ্ৰপাল গুপ্তা* গোচৰত দিয়া সিদ্ধান্তই আপীলকাৰীৰ বিৰুদ্ধে নিখুঁতভাৱে সামৰি লৈছে। একেটা স্পষ্টীকৰণকে বিবেচনা কৰি প্ৰতিবেদনৰ ৬ নং পৰিচ্ছেদত বিচাৰপীঠৰ হৈ ভাষণ দি ন্যায়াধীশ মিশ্ৰই কয় যে ১-ম ব্যাখ্যাৰ পৰ্যালোচনাই যথেষ্ট পৰিমাণে স্পষ্ট কৰি দিয়ে যে দখলৰ তাৰিখটো নিৰ্মাণ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ কোনো প্ৰতিবেদন বা নথি বা কোনো মূল্যায়ন নথকা অৱস্থাতহে নিৰ্মাণ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ তাৰিখ হিচাপে গণ্য কৰা হ'ব। বৰ্তমানৰ ক্ষেত্ৰত যদি মূল্যায়ন কৰা হয়, তেন্তে প্ৰথম মূল্যায়নৰ তাৰিখটোৱেই হ'ব যিটো নিৰ্মাণ সম্পূৰ্ণ হোৱাৰ তাৰিখ বুলি গণ্য কৰা হ'ব আৰু বিষয়টোৰ সেই দৃষ্টিভংগীত উচ্চ ন্যায়ালয়ে পুনৰীক্ষণৰ সিদ্ধান্ত লোৱাৰ তাৰিখত অটালিকাটো দহ বছৰতকৈ অধিক পুৰণি হোৱা নাছিল। ইয়াৰ উপৰিও মন কৰিবলগীয়া যে উক্ত সিদ্ধান্তত যুক্তি দিয়া হৈছিল যে মূল্যায়নৰ প্ৰথম তাৰিখৰ আগতেই অটালিকাটো দখল কৰা হৈছিল। ভাড়াতীয়াৰ দ্বাৰা পূৰ্বৰ দখলৰ বাবে ব্যাখ্যা ১-ৰ প্ৰযোজ্যতাৰ প্ৰশ্নটো নিৰ্ণয় কৰাৰ বাবে প্ৰাসংগিক বুলি ধৰা প্ৰমাণ আইন সভাই ভাড়া আইনৰ ধাৰা ২ৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ সৈতে ব্যাখ্যা ১-ৰ প্ৰযোজ্যতাৰ অন্যতম প্ৰয়োজনীয়তা হিচাপে উল্লেখ কৰা নাছিল।

ফলস্বৰূপে, আপীলকাৰীৰ বাবে বিদ্বান পৰামৰ্শদাতাৰ যুক্তি যে তাত উল্লেখ কৰা ব্যাখ্যা আৰু চৰ্তৰ পিছতো ভাড়াতীয়াই চৌহদটো পূৰ্বতে দখল কৰাটো প্ৰাসংগিক হ'ব লাগে বুলি অনুমোদন দিব নোৱাৰি। আনকি আপীলকাৰীৰ বিদ্বান অধিবক্তাই পৌৰসভাৰ দ্বাৰা পানী সংযোগৰ অনুমোদনৰ উদ্ধৃতিৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰাৰ বাহিৰেও, বিশেষকৈ ইয়াৰ স্তম্ভ ৪ য'ত 'ঘৰ' শব্দটো উল্লেখ কৰা হৈছে, ইয়াৰ কোনো লাভ নাই কিয়নো পানী সংযোগ ১.১১.১৯৭৩ তাৰিখে লোৱা হ'ব

পাৰে কিন্তু তাৰ দ্বাৰা এইটো দেখুওৱা নহ'ব যে মোকদ্দমা দোকানখনৰ নিৰ্মাণ সেই তাৰিখত অস্তিত্বলৈ আহিছিল আৰু ইয়াৰ বিপৰীতে, আমি ইতিমধ্যে উল্লেখ কৰা প্ৰতিপক্ষই নিৰ্ভৰ কৰা নথিখনে স্পষ্টভাৱে ইংগিত দিয়ে যে চৌহদটো ৩১.৩.১৯৮২ চনলৈকে মুকলি ভূমি হৈ আছিল। সেয়েহে, এইটো স্পষ্ট যে ১৯৮২ চনৰ বিত্তীয় বৰ্ষৰ আৰম্ভণিতে ক'ৰবাত মোকদ্দমাৰ চৌহদ অস্তিত্বত আহিছিল। কিন্তু ভাড়া আইনৰ ধাৰা ২ৰ উপ-ধাৰা (২)ৰ ব্যাখ্যা ১-ৰ স্পষ্ট শব্দবিজ্ঞানৰ প্ৰতি লক্ষ্য ৰাখি দোকানখনৰ প্ৰকৃত নিৰ্মাণৰ তাৰিখটো অসাৰ হৈ পৰিব, যিটো এই আদালতৰ তিনিজনীয়া ন্যায়াধীশ বিচাৰপীঠে *ওম প্ৰকাশ গুপ্তা* (উপৰোক্ত) গোচৰত স্পষ্টভাৱে ৰায় দিছিল।

ফলত আপীল বিফল হয় আৰু খাৰিজ কৰা হয়। কিন্তু আপীলকাৰীৰ বিদ্বান অধিবক্তাৰ অনুৰোধত আপীলকাৰীক ৩১.৩.১৯৯৯ তাৰিখলৈকে মোকদ্দমাৰ চৌহদ খালী কৰিবলৈ সময় দিয়া হয়, এই চৰ্তত যে আপীলকাৰীয়ে আজিৰ পৰা চাৰি সপ্তাহৰ ভিতৰত এই আদালতত স্বাভাৱিক প্ৰতিশ্ৰুতি দাখিল কৰিব। যদি এনে প্ৰতিশ্ৰুতি দাখিল কৰা নহয় বা কোনো চৰ্ত উলংঘা কৰা হয়, তেন্তে প্ৰদান কৰা সময় প্ৰত্যাহাৰ কৰা হ'ব আৰু দখলৰ বাবে আজ্ঞাপ্তি তৎক্ষণাত কাৰ্যকৰী হ'ব। গোচৰৰ তথ্য আৰু পৰিস্থিতিত খৰচৰ ক্ষেত্ৰত কোনো আদেশ নাথাকিব।

টি. এন. এ.

আপীল খাৰিজ কৰা হৈছে।

অনুবাদক: মৃদুল হাজৰিকা, কনিষ্ঠ অনুবাদক, অনুবাদ শাখা, গৌহাটী উচ্চ ন্যায়ালয়।

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 অনুদিত এই ৰায় গোচৰত জড়িত পক্ষই বুজি পোৱাৰ উদ্দেশ্যে সীমিত ব্যৱহাৰৰ বাবেহে। ইয়াৰ বাদে অন্য ক্ষেত্ৰত অনুদিত ৰূপ ব্যৱহৃত নহ'ব। সকলো ব্যৱহাৰিক আৰু বিভাগীয় কামৰ লগতে ৰায়ৰ কাৰ্য্যকৰীকৰণ আৰু ৰূপায়ণৰ ক্ষেত্ৰতো এই ৰায়ৰ ইংৰাজী সংস্কৰণটোৱেই সঠিক বিবেচিত হব।”
