

আকাগিশেৰী গোবিন্দন নাশ্বিয়াৰ

বনাম

কৰিয়াথ ৰাঘৱন

১৯ আগষ্ট, ১৯৯৮

[ন্যায়াধীশ ড° এ. এচ. আনন্দ আৰু ন্যায়াধীশ ভি. এন. খাৰে]

ভাড়া আৰু উচ্ছেদ:

কেৰালা অট্টালিকা (লীজ আৰু ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ) আইন, ১৯৬৫:

এছ. ১১(৩) অনুবিধি- অনাবাসিক চৌহদ- ঘৰৰ মালিকৰ পুত্ৰৰ বাবে গেলামালৰ দোকান স্থাপন কৰাৰ বাবে সৎ প্ৰয়োজনীয়তাৰ ভিত্তিত ভাড়াতীয়াক উচ্ছেদ কৰা- বাকী থকা কাৰ্যক্ৰমৰ বাবে ওচৰতে থকা আন এটা কোঠা আন এজন ভাড়াতীয়াই খালী কৰিছিল- ভাড়াতীয়াই অনুৰোধ কৰিছিল যে এনেদৰে খালী কৰা চৌহদৰ বাবে সৎ প্ৰয়োজনীয়তাৰ ভিত্তিত আৰু উপলব্ধ নহয়- আপীল কৰ্তৃপক্ষই খালী কৰা কোঠাটো গেলামালৰ ব্যৱসায়ৰ বাবে উপযোগী নহয় আৰু বিকল্প আৱাস বুলি ক'ব নোৱাৰি বুলি ধৰি লৈ ঘৰৰ মালিকৰ আবেদনৰ অনুমতি দিয়ে- উচ্চ ন্যায়ালয়ে ঘৰৰ মালিকৰ আবেদন নাকচ কৰি কয় যে কাৰ্যক্ৰমৰ সময়ত খালী কৰা কোঠাটোৰ পুনৰনিৰ্মাণ/নৱীকৰণৰ পিছত ঘৰৰ মালিকে প্ৰয়োজনীয়তা পূৰণ কৰিব পাৰে- ৰায় দিয়া হৈছিল যে আইনৰ প্ৰয়োজনীয়তা হৈছে যে খালী কৰা অট্টালিকাটো এনে এটা চৰিত্ৰৰ হ'ব লাগে যিয়ে পুনৰনিৰ্মাণ/নৱীকৰণ অবিহনে প্ৰয়োজনীয়তা পূৰণ কৰিব- কাৰ্যক্ৰমৰ বাকী থকা সময়ছোৱাত খালী হোৱা চৌহদসমূহ চূড়ান্ত তথ্য বিচাৰি উলিওৱা কৰ্তৃপক্ষই প্ৰস্তাৱিত ব্যৱসায়ৰ বাবে উপযোগী নহয় বুলি বিবেচনা কৰাটো অনুবিধিৰ অৰ্থৰ ভিতৰত এটা বিশেষ কাৰণ হ'ব- উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ আদেশ বাতিল কৰি আপীল কৰ্তৃপক্ষৰ আদেশ পুনৰুদ্ধাৰ কৰা হয়।

দেৱানী আপীল অধিকাৰক্ষেত্ৰ: দেৱানী আপীল নং ৯৮৬২/১৯৯৬।

কেৰালা উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ ৮.৩.৯৫ তাৰিখৰ ৰায় আৰু আদেশৰ পৰা চি. আৰ. পি. নং ২৫১৭/১৯৯৪ত।

আপীলকাৰীৰ হৈ বিপিন নায়ৰ আৰু কে. এম. কে. নায়ৰ।

প্ৰতিপক্ষৰ হৈ ৰমি চাকো আৰু ৰমেশ বাবু এম. আৰ.।

ন্যায়ালয়ে তলত দিয়া ধৰণে আদেশ জাৰি কৰিছিল:

আপীলকাৰী হৈছে ঘৰৰ মালিক। প্ৰতিপক্ষ হৈছে ভাড়াতীয়া। আপীলকাৰীয়ে ভাড়াতীয়াক উচ্ছেদ কৰিবলৈ বিচাৰিছিল এই ভিত্তিত যে চৌহদটো ঘৰৰ মালিকৰ পুত্ৰই সেই চৌহদত ব্যৱসায় আৰম্ভ কৰাৰ প্ৰকৃত প্ৰয়োজনীয়তাৰ বাবে প্ৰয়োজনীয়। প্ৰথম অৱস্থাত ঘৰৰ মালিকৰ আবেদন খাৰিজ কৰা হয় আৰু আনকি আপীল কৰ্তৃপক্ষও ভাড়া নিয়ন্ত্ৰকৰ কথাত সন্মতি দিয়ে। সমবলী তথ্যসমূহত উপনীত হোৱাৰ মূল কাৰণ আছিল যে ঘৰৰ মালিকে তেওঁৰ আবেদনত বিবাদিত চৌহদত তেওঁৰ পুত্ৰই চলাব লগা ব্যৱসায়ৰ সঠিক প্ৰকৃতি উল্লেখ কৰা নাছিল। ঘৰৰ মালিকে দাখিল কৰা পুনৰীক্ষণ আবেদনত উচ্চ ন্যায়ালয়ে তেওঁৰ অনুৰোধ অনুসৰি ঘৰৰ মালিকৰ প্ৰকৃত প্ৰয়োজনীয়তা মনত ৰাখি আপীলৰ নতুনকৈ সিদ্ধান্ত লোৱাৰ বাবে গোচৰটো আপীল কৰ্তৃপক্ষলৈ ঘূৰাই দিয়ে।

ৰিমাণ্ডৰ পিছত আপীল কৰ্তৃপক্ষই লক্ষ্য কৰিলে যে গেলামালৰ ব্যৱসায় আৰম্ভ কৰাৰ প্ৰকৃত প্ৰয়োজনীয়তাৰ বাবে ঘৰৰ মালিকে নিজৰ পুত্ৰ জয়ৰাজনক ঠাই দিয়াৰ প্ৰয়োজনীয়তা প্ৰতিষ্ঠা হৈছিল। অৱশ্যে, যেতিয়া বিষয়টো আপীল কৰ্তৃপক্ষৰ ওচৰত বিচাৰাধীন আছিল, ৰিমাণ্ডৰ পিছত, দেখা গৈছে যে ঘৰৰ মালিকে তেওঁৰ আবেদন অনুসূচী ভৱনৰ কাষত অৱস্থিত আন এটা চৌহদৰ খালী দখল পাইছিল। এই ভিত্তিত ভাড়াতীয়াই আপীল কৰ্তৃপক্ষৰ সন্মুখত কেৰালা অট্টালিকা (লীজ আৰু ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ) আইন, ১৯৬৫ৰ ধাৰা ১১(৩)ৰ অনুবিধিৰ ভিত্তিত আবেদন দাখিল কৰি আহ্বান জনায় যে যিহেতু ঘৰৰ মালিকৰ বাবে আন এটা চৌহদ উপলব্ধ, গতিকে সেই চৌহদ ব্যৱহাৰ কৰি তেওঁৰ প্ৰকৃত প্ৰয়োজনীয়তা পূৰণ কৰিব পৰা যাব আৰু ভাড়াতীয়াক উচ্ছেদ কৰাৰ

প্ৰকৃত প্ৰয়োজনীয়তাৰ ভিত্তি তেওঁৰ বাবে আৰু উপলব্ধ নহয়। পৰৱৰ্তী উন্নয়নৰ প্ৰভাৱ নিৰ্ণয় কৰাৰ লক্ষ্যৰে আপীল কৰ্তৃপক্ষই আপীল কৰ্তৃপক্ষৰ আগত কাৰ্য্যবিধি চলি থকাৰ সময়ত খালী কৰা অট্টালিকাটো ঘৰৰ মালিক জয়ৰাজনৰ পুত্ৰৰ প্ৰস্তাৱিত ব্যৱসায়ৰ বাবে উপযুক্ত আছিল নে নাই সেইটো জানিবলৈ দুয়োটা চৌহদৰ স্থান পৰিদৰ্শন কৰিবলৈ এজন উপায়ুক্ত নিযুক্তি দিছিল। স্থানীয় আয়ুক্তই তেওঁৰ প্ৰতিবেদন দাখিল কৰে যাৰ প্ৰতি দুয়োপক্ষই আপত্তি দাখিল কৰে। ঘৰৰ মালিকে দাখিল কৰা প্ৰত্যাৱেদন আৰু স্থানীয় আয়ুক্তৰ প্ৰতিবেদন বিবেচনা কৰি আপীল কৰ্তৃপক্ষই এই সিদ্ধান্তত উপনীত হয়।

"ওপৰৰ পৰা দেখা যায় যে তেওঁলোকে খালী কৰা অট্টালিকাটো গেলামালৰ ব্যৱসায় কৰাৰ বাবে উপযোগী হিচাপে নিৰ্মাণ কৰা হোৱা নাই।"

আপীল কৰ্তৃপক্ষই লগতে মত প্ৰকাশ কৰে-

"সেয়েহে খালী হোৱা কোঠাটো ভাড়াতীয়াৰ হাতত থকা কোঠাবোৰৰ বিকল্প হ'ব নোৱাৰে। খালী হোৱা অট্টালিকাটো প্ৰস্তাৱিত ব্যৱসায়ৰ বাবে উপযোগী বুলি ক'ব নোৱাৰি।"

ভাড়াতীয়াই পুনৰীক্ষণ আবেদনৰ জৰিয়তে বিষয়টো উচ্চ ন্যায়ালয়লৈ লৈ যায়। কেৰালা উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ বিদ্বান খণ্ড বিচাৰপীঠে ১৯৯৫ চনৰ ৮ মাৰ্চ তাৰিখৰ আদেশৰ দ্বাৰা পুনৰীক্ষণ আবেদনৰ অনুমতি দিয়ে আৰু আপীল কৰ্তৃপক্ষৰ ৰায় টো আঁতৰাই ৰাখে। ঘৰৰ মালিকে বিশেষ অনুমতিৰ জৰিয়তে আবেদন কৰিছে।

ইয়াত কোনো বিতৰ্ক নাই যে আপীল কৰ্তৃপক্ষৰ সন্মুখত উচ্ছেদৰ কাৰ্য্যক্ৰম চলি থকাৰ সময়ত ঘৰৰ মালিকৰ আন এটা চৌহদ খালী হৈছিল যিটো তেওঁ দখল কৰিছিল। এইটোও বিতৰ্কিত নহয় যে যিটো চৌহদ ইমান খালী হৈ পৰিছিল সেয়া ভাড়াতীয়াৰ দখলত থকা চৌহদৰ লগত সংলগ্ন আছিল। আপীল কৰ্তৃপক্ষই স্থানীয় আয়ুক্তৰ প্ৰতিবেদনকে ধৰি নথীত উপলব্ধ তথ্য বিবেচনা কৰি এই সিদ্ধান্তত উপনীত হয় যে কাৰ্য্যক্ৰম চলি থকাৰ সময়ত খালী হৈ থকা অট্টালিকাটো, গেলামালৰ ব্যৱসায় কৰাৰ বাবে উপযোগী নাছিল আৰু সেয়েহে উক্ত চৌহদটো মালিকৰ পুত্ৰৰ প্ৰস্তাৱিত ব্যৱসায়ৰ বাবে উপযোগী বুলি ক'ব নোৱাৰি। উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ খণ্ড

বিচাৰপীঠে এই তথ্যৰ ফলাফলটো কঠোৰ ভাৱে বিচাৰি উলিয়াইছিল যে আপীল কৰ্তৃপক্ষৰ সন্মুখত কাৰ্যক্রম ৰখাৰ সময়ত খালী কৰা চৌহদত পোৱা ত্ৰুটিবোৰ-

"ঘৰৰ মালিকে সহজেই প্ৰতিকাৰ কৰিব পাৰে কাৰণ এনে ছাদৰ চিলিং প্ৰদানৰ খৰচ যথেষ্ট নহ'বও পাৰে যেতিয়া তেওঁ নতুন গেলামালৰ দোকান আৰম্ভ কৰাৰ বাবে ভাল বিনিয়োগ কৰাৰ প্ৰস্তাৱ দিয়ে"।

আমি আশংকা কৰোঁ যে এই যুক্তিয়ে আমাক ঘৰৰ মালিকৰ সৈতে খাপ নোখোৱাকৈ আকৰ্ষণ নকৰে। আইনৰ প্ৰয়োজনীয়তা হৈছে যে খালী কৰা অট্টালিকাটো এনে এটা চৰিত্ৰৰ হ'ব লাগে যি ঘৰৰ মালিকৰ প্ৰয়োজনীয়তা পূৰণ কৰিব আৰু এইটো নহয় যে খালী হৈ পৰা অট্টালিকাটোৱে পুনৰ্নিৰ্মাণ/নৱীকৰণ আদিৰ পিছত তেওঁৰ প্ৰয়োজনীয়তা পূৰণ কৰিব পাৰে। ধাৰা ১১(৩)ৰ অনুবিধি তলত দিয়া ধৰণৰ :-

"১১. ভাড়াতীয়া উচ্ছেদ (১)

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

(৩) এজন ঘৰৰ মালিকে তেওঁৰ নিজৰ ব্যৱহাৰৰ বাবে বা তেওঁৰ ওপৰত নিৰ্ভৰশীল তেওঁৰ পৰিয়ালৰ যিকোনো সদস্যৰ দ্বাৰা ব্যৱহাৰৰ বাবে অট্টালিকাটোৰ প্ৰয়োজন হ'লে ঘৰৰ মালিকক অট্টালিকাটোৰ দখলত ৰাখিবলৈ ভাড়াতীয়াক নিৰ্দেশ দিয়াৰ বাবে ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আদালতত আবেদন কৰিব পাৰে;

যদিহে ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আদালতে এনে কোনো নিৰ্দেশনা নিদিব যদিহে মালিকৰ হাতত একেখন চহৰ, নগৰ বা গাঁৱতে নিজাকৈ আন এটা অট্টালিকা থাকে, যদিহে ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আদালতে সন্তুষ্ট হয় যে বিশেষ কাৰণত, যিকোনো বিশেষ ক্ষেত্ৰত ই তেনে কৰাটো ন্যায্যসংগত আৰু সঠিক হ'ব।"

ধাৰা ১১ৰ উপ-ধাৰা (৩)ৰ সৈতে সংযুক্ত কৰি পঢ়িলে স্পষ্টকৈ দেখা যায় যে ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আদালতে ভাড়াতীয়াক উচ্ছেদৰ নিৰ্দেশ নিদিয়, যদিহে ঘৰৰ মালিকৰ একেখন চহৰ, নগৰ বা

গাঁৱতে নিজৰ আন এটা অটালিকা আছে, যদিহে ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আদালত সন্তুষ্ট হয় যে "বিশেষ কাৰণত, যিকোনো বিশেষ ক্ষেত্ৰত তেনে কৰাটো ন্যায্য আৰু উপযুক্ত হ'ব"। কাৰ্য্যক্ৰম চলি থকা সময়ছোৱাত খালী হোৱা চৌহদসমূহ চূড়ান্ত তথ্য বিচাৰি উলিওৱা কৰ্তৃপক্ষ, আপীল কৰ্তৃপক্ষই গেলামালৰ প্ৰস্তাৱিত ব্যৱসায়ৰ বাবে উপযোগী নহয় বুলি বিবেচনা কৰাটো এটা "বিশেষ কাৰণ" হ'ব অনুবিধিৰ অৰ্থৰ ভিতৰত আৰু উচ্চ ন্যায়ালয়ে, সেয়েহে, অনুবিধিক অন্য ধৰণে ব্যাখ্যা কৰাত ভুল কৰিছিল। আমাৰ মতে আপীল কৰ্তৃপক্ষৰ আদেশ যথেষ্ট যোগ্য আৰু সঠিক আছিল আৰু ইয়াত হস্তক্ষেপ কৰা উচিত নাছিল। পৰিস্থিতিত উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ বিবাদিত আদেশ বজাই ৰাখিব নোৱাৰি। আমি সেই অনুসৰি ইয়াক আঁতৰাই ৰাখিছো আৰু আপীল কৰ্তৃপক্ষৰ কৰ্তৃত্ব পুনৰুদ্ধাৰ কৰিছো। আবেদন সফল আৰু অনুমতি দিয়া হৈছে। কোনো খৰচ নাই।

ভাড়াতীয়াৰ বিদ্বান অধিবক্তাই দাবী কৰে যে ভাড়াতীয়াজনে দুটা দশকৰো অধিক সময় ধৰি চৌহদটো দখল কৰি আছে আৰু তেওঁক চৌহদ খালী কৰি গতাই দিবলৈ পৰ্যাপ্ত সময় দিব পাৰি যাতে ইয়াৰ মাজতে তেওঁ বিকল্প বাসস্থানৰ সন্ধান কৰিব পাৰে। আপীলকাৰীৰ বিদ্বান অধিবক্তাই ভাড়াতীয়াক কিছু যুক্তিসংগত সময় প্ৰদানৰ বিৰোধিতা নকৰে। আমি এই গোচৰৰ তথ্য আৰু পৰিস্থিতিত ভাড়াতীয়াক চাৰি সপ্তাহৰ ভিতৰত এই আদালতত সাধাৰণ প্ৰতিশ্ৰুতি দাখিল কৰাৰ পিছত ১৯৯৯ চনৰ ৩১ জানুৱাৰী বা তাৰ আগতে চৌহদৰ খালী দখল খালী কৰি গতাই দিবলৈ সময় দিওঁ।

আৰ. পি.

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