গুজৰাট ষ্টীল টিউব কো. লিমিটেড

বনাম

বিৰচান্দভাই বি. শ্বাহ আৰু অন্যান্য

১৯৯৯চনৰ ১২ অক্টোবৰ

[ন্যায়াধীশ বি. এন. কিৰপাল আৰু ন্যায়াধীশ এন. সন্তোশ হেগডে]

ব'ম্বে ৰেন্টচ, হোটেল আৰু লজিং হাউচ ৰেটচ কন্ট্ৰল এক্ট, ১৯৪৭:

ধাৰা ১১(4)- ভাড়াতীয়াৰ উচ্ছেদৰ বাবে গোচৰ- ভাড়া পৰিশোধ নকৰা- উপযুক্ত আদেশৰ বাবে ১১(4) নং ধাৰাৰ অধীনত মাটিৰ মালিকে কৰা আবেদন- ভাড়াতীয়া কোম্পানীৰ আপত্তি যে, যিহেতু চিক ইন্দাষ্ট্ৰিয়েল কোম্পানী (স্পেচিয়েল প্ৰভিজন) এক্ট, ১৯৮৫[আৰ্থিকভাৱে দুৰ্বল ঔদ্যোগিক কোম্পানীৰ (বিশেষ ব্যৱস্থা) আইন, ১৯৮৫]ৰ ধাৰা ১৫(১)ৰ অধীনত বি. আই. এফ. আৰ.-লৈ উল্লেখ কৰা হৈছে, গতিকে ইয়াৰ ধাৰা ২২ৰ বিধানসমূহৰ প্ৰতি লক্ষ্য ৰাখি ধন আদায়ৰ বাবে কোনো গোচৰ দাখিল কৰিব নোৱাৰিব বা ভাড়াতীয়া কোম্পানীৰ বিৰুদ্ধে কোনো ব্যৱস্থা গ্ৰহণ কৰিব নোৱাৰিব। উপস্থাপন কৰে, উচ্চ ন্যায়ালয় আৰু ক্ষুদ্ৰ বিষয়ক মুখ্য ন্যায়ালয়ৰ আপীলীয় পীঠ এই সিদ্ধান্তত সঠিক আছিল যে, চিক ইন্দাষ্ট্ৰিয়েল কোম্পানী (স্পেচিয়েল প্ৰভিজন) এক্টৰ ধাৰা ২২য়ে ভাৰা পৰিশোধ নকৰাৰ ভিত্তিত ব'ম্বে ভাৰা আইনৰ ১১(4) ধাৰাত উচ্ছেদ আবেদন দাখিল কৰাত বাধা দিয়া নাছিল- চিক ইন্দাষ্ট্ৰিয়েল কোম্পানী (স্পেচিয়েল প্ৰভিজন) এক্ট, ১৯৮৫- ধাৰা ২২।

শ্ৰী চামুণ্ডী মোপেডছ লিমিটেড বনাম চাৰ্চ অৱ চাউথ ইণ্ডিয়া ট্ৰাষ্ট এছচিয়েশ্যন, [১৯৯২] ৩ এছ.চি.চি. ১-ৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰিছিল।

দেৱানী আপীলীয় ক্ষেত্ৰাধিকাৰ- বিশেষ অনুমতি আবেদন (চি) নং ১৪৬৫৭- ১৯৯৯।

১৯৯৯চনৰ ১১৭১নং চি. আৰ. এ.-ত গুজৰাট উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ ২০-০৮-৯৯ তাৰিখৰ ৰায় আৰু আদেশৰ পৰা।

আবেদনকাৰীৰ হৈ ৰঞ্জিত কুমাৰ, এইচ. এ. ৰাইচুৰা আৰু শ্ৰীমতী এছ. এইচ. ৰাইচুৰা।

আদালতৰ নিম্নলিখিত আদেশ প্ৰদান কৰা হৈছিলঃ

উত্তৰদাতাই আবেদনকাৰীক দিয়া এক নিৰ্দিষ্ট স্থান খালী কৰাৰ বাবে আবেদনকাৰীক বিৰুদ্ধে এক গোচৰ দাখিল কৰিছিল। গোচৰটো চলি থকাৰ সময়ত ব'ম্বে ৰেন্ট এক্ট(ব'ম্বে ভাড়া আইন)ৰ ধাৰা ১১(৪)ৰ অধীনত এক আবেদন দাখিল কৰা হৈছিল। এই আবেদনত কোৱা হৈছিল যে, ইয়াত আবেদনকাৰীয়ে ভাড়া পৰিশোধ কৰা নাছিল আৰু সেয়েহে, উক্ত উপধাৰাত বিবেচনা কৰা মতে, উপযুক্ত আদেশসমূহৰ অনুমতি দিব লাগে।

উক্ত আবেদনত দাখিল কৰা উত্তৰত দাবী কৰা হৈছিল যে, আবেদনকাৰী কোম্পানীটো আৰ্থিকভাৱে দুৰ্বল হৈ পৰিছিল আৰু আৰ্থিকভাৱে দুৰ্বল ঔদ্যোগিক কোম্পানী (বিশেষ ব্যৱস্থা) আইন, ১৯৮৫ (সংক্ষেপে 'আইন') ৰ ধাৰা ১৫(১) ৰ অধীনত বি. আই. এফ. আৰ.-লৈ উল্লেখ কৰিছিল। ইয়াত আবেদনকাৰীৰ যুক্তি আছিল যে, আইনখনৰ ২২নং ধাৰাৰ ব্যৱস্থাসমূহৰ প্ৰতি লক্ষ্য ৰাখি ধন উদ্ধাৰৰ বাবে কোনো গোচৰ দাখিল কৰিব নোৱাৰি বা বৰ্তমানৰ আবেদনকাৰীৰ বিৰুদ্ধে কোনো ব্যৱস্থা গ্ৰহণ কৰিব নোৱাৰি।

বিচাৰ আদালতে ১৯৯৯চনৰ ২৫জানুৱাৰী তাৰিখৰ নিৰ্দেশৰ জৰিয়তে এই নিৰ্দেশ নাকচ কৰিছিল। উত্তৰদাতাৰ দ্বাৰা দাখিল কৰা ধাৰা ১১(৪)ৰ অধীনত আবেদন কৰিছিল। ইয়াৰ পিছত এক পুনৰীক্ষণ দাখিল কৰা হৈছিল আৰু ১৯৯৯চনৰ ১২জুলাই তাৰিখৰ নিৰ্দেশৰ জৰিয়তে আহমেদাবাদৰ স্মল কজেছ চিফ কোৰ্টৰ আপীলীয় পীঠে এই সিদ্ধান্তত উপনীত হৈছিল যে, এনে এক গোচৰত আইনখনৰ ২২নং ধাৰাৰ ব্যৱস্থাসমূহ প্ৰযোজ্য নহয়। ই *শ্ৰী চামুণ্ডী মোপেডছ লিমিটেড বনাম চাৰ্চ অৱ চাউথ ইণ্ডিয়া ট্ৰাষ্ট এছ'চিয়েশ্যন,* [১৯৯২] ৩ এছ.চি.চি. ১ৰ গোচৰত এই আদালতৰ সিদ্ধান্তৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰিছিল। ইয়াৰ পিছত আবেদনকাৰীয়ে উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ আগত এক দেৱানী পুনৰীক্ষণ দাখিল কৰিছিল কিন্তু, কোনো সফলতা লাভ কৰা নাছিল।

আবেদনকাৰীৰ হৈ বিদ্বান অধিবক্তা শ্ৰী ৰঞ্জিত কুমাৰে দাখিল কৰা আবেদনত কোৱা হৈছে যে, আইনখনৰ ২২নং ধাৰাৰ সাধাৰণ ভাষাৰ প্ৰতি লক্ষ্য ৰাখি ব'ম্বে ভাৰা আইনৰ ১১(৪) নং ধাৰাৰ

অধীনত এই আবেদন ৰক্ষণাবেক্ষণযোগ্য নাছিল। তেওঁ লগতে দাবী কৰিছিল যে, ব'ম্বে ভাৰা আইনৰ ধাৰা ১২(২)ৰ অধীনত বিবেচনা কৰা কোনো জাননী জাৰি কৰা হোৱা নাছিল আৰু সেয়েহে ধাৰা ১১(৪)ৰ অধীনত আবেদন দাখিল কৰাৰ প্ৰশ্ন উত্থাপন হ'ব নোৱাৰে।

এইক্ষেত্ৰত কোনো সন্দেহ নাই যে, ভাৰা পৰিশোধ নকৰাৰ ভিত্তিত দখল উদ্ধাৰৰ বাবে গোচৰ দাখিল নকৰাৰ আগতে ধাৰা ১২(২)ত সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ১০৬-ৰ দ্বাৰা প্ৰদান কৰা পদ্ধতি অনুসৰি জাননী জাৰি কৰাৰ প্ৰয়োজন। এইটো গোচৰটোৰ বহনযোগ্যতাৰ ওপৰত এক আপত্তি যিটো আদালতে উচ্ছেদৰ নিৰ্দেশ প্ৰদান কৰা উচিত নে নহয় সেই প্ৰশ্নটো বিবেচনাৰ বাবে গ্ৰহণ কৰাৰ সময়ত সিদ্ধান্ত ল'ব লাগিব। তত সত্বেও এই আপত্তি গ্ৰহণ কৰা হোৱাৰ বাবে, ধাৰা ১১(৪)ৰ অধীনত আবেদন দাখিল কৰিব পাৰি। উক্ত উপধাৰাটো তলত দিয়া ধৰণে আছেঃ

১১. আদালতে ফিক্সড (মানক) ভাড়া নিৰ্ধাৰণ কৰিব পাৰে আৰু কিছুমান ক্ষেত্ৰত বৃদ্ধিৰ অনুমতি দিব পাৰে............

****   *****   ***********   ***********

(৪) ভাড়া আদায়ৰ বাবে কৰা গোচৰ, যিকোনো পৰ্যায়তে চৌহদৰ দখলৰ দাবীৰ সৈতে হওঁক বা অবিহনেই হওঁক, যদি আদালত সন্তুষ্ট হয় যে, ভাড়াতীয়াই ভাড়া অতি বেছি আৰু মানক ভাড়া নিৰ্ধাৰণ কৰিব লাগে বুলি ভাড়া দিয়াতো বন্ধ ৰাখিছে, তেন্তে আন যিকোনো ক্ষেত্ৰত যদি আদালতক এনে আদেশ দিয়াটো ন্যায্য আৰু উপযুক্ত যেন লাগে, আদালতে ভাড়াতীয়াক আদালতত জমা দিবলৈ নিৰ্দেশ দি আদেশ জাৰি কৰিব পাৰে আদালতে যুক্তিসংগত বুলি বিবেচনা কৰা ভাড়া ঘৰৰ মালিকৰ ওচৰত জমা দিবলৈ নিৰ্দেশ দিয়া আদেশ, বা ভাড়াতীয়াৰ বিকল্পত তেওঁক ঘৰৰ মালিকক আদালতে নিৰ্ধাৰণ কৰিব পৰা পৰিমাণ পৰিশোধ কৰিবলৈ নিৰ্দেশ দিয়া আদেশ। আদালতে ইয়াৰ উপৰিও ভাড়াতীয়াক সময়মতে আদালতত অন্তৰ্বৰ্তীকালীন মানক ভাড়া হিচাপে উপযুক্ত বুলি ভবাৰ দৰে ধন জমা কৰিবলৈ নিৰ্দেশ দিব পাৰে বা ভাড়াতীয়াৰ বিকল্পত গোচৰৰ বাকী থকা সময়ছোৱাত আদালতে নিৰ্ধাৰণ কৰা ধনৰ পৰিমাণ ঘৰৰ মালিকক দিবলৈ নিৰ্দেশ দিব পাৰে। আদালতে এইটোও নিৰ্দেশ দিব

পাৰে যে, যদি ভাড়াতীয়াই ওপৰত উল্লেখ কৰা যিকোনো আদেশ মানি চলা নাই, তেন্তে যিমান সময়ৰ বাবে অনুমতি দিয়া হ'ব পাৰে, তেনে সময়ৰ ভিতৰত তেওঁ আদালতৰ অনুমতিৰ বাহিৰে গোচৰত হাজিৰ হোৱাৰ বা প্ৰতিৰক্ষা লোৱাৰ অধিকাৰী নহ'ব, যিটো আদালতে নিৰ্ধাৰণ কৰা চৰ্ত আৰু নিয়মৰ অধীনত প্ৰদান কৰিব পাৰে।

****   *********   *********   **********

ধাৰা ১১(৪)ৰ অধীনত এখন আবেদন বিবেচনা কৰোঁতে আদালতে নিজৰ মন প্ৰয়োগ কৰিব লাগিব, সকলো তথ্য আৰু পৰিস্থিতি বিবেচনা কৰিব লাগিব, আৰু তাৰপিছত সিদ্ধান্ত ল'ব লাগিব যে, ভাড়াতীয়াৰ দ্বাৰা ভাড়া পৰিশোধৰ বাবে প্ৰয়োজন হোৱা আদেশ দিয়াটো ন্যায়সংগত আৰু সঠিক নেকি। এই পৰ্যায়ত, আমি কেৱল ধাৰা ১১(৪)ৰ অধীনত আবেদনৰ ওপৰত প্ৰেৰণ কৰা নিৰ্দেশৰ সৈতে জড়িত। ধাৰা ১২(২)ৰ অধীনত জাননী জাৰি কৰা হোৱা নাছিল বুলি যুক্তি বিবেচনা কৰাৰ পৰ্যায় বিচাৰ আদালতৰ আগত উত্থাপন হোৱা নাছিল। এইটো সম্ভৱতঃ এই কাৰণেই যে, তলৰ আদালতসমূহে প্ৰদান কৰা কোনো নিৰ্দেশত ব'ম্বে ভাড়া আইনৰ ধাৰা ১২(২)ৰ ভিত্তিত উত্থাপন কৰা কোনো বিবাদৰ কোনো প্ৰত্যক্ষ উল্লেখ নাই।

শ্ৰী ৰঞ্জিত কুমাৰে দাখিল কৰিছিল যে, ১৯৯৪চনত ইয়াৰ সংশোধনীৰ পিছত আইনখনৰ ২২নং অনুচ্ছেদে ধন উদ্ধাৰৰ বাবে কোনো গোচৰ দাখিল কৰাৰ অনুমতি নিদিয়ে। তেওঁ দাখিল কৰিছিল যে মাটিৰ মালিকজনে উচ্ছেদৰ বাবে দাখিল কৰা আবেদনৰ ফলত ভাড়াৰ বকেয়া আছিল, যি পৰিশোধ কৰা হোৱা নাছিল আৰু সেয়েহে, আদালতে ভাড়া পৰিশোধ কৰাৰ নিৰ্দেশ দিব লাগে আৰু একে সময়তে বকেয়া পৰিশোধ নকৰাৰ বাবে ভাড়াতীয়াক উচ্ছেদ কৰাৰ নিৰ্দেশ দিব লাগে।

এই যুক্তি বিবেচনা কৰাৰ উদ্দেশ্যে আমি এই ভিত্তিত আগবাঢ়িম যে, সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ১০৬নং ধাৰাৰ অধীনত জাৰি কৰা জাননীৰ দ্বাৰা আবেদনকাৰীৰ ভাড়াৰ চুক্তি সমাপ্ত কৰা হৈছিল। অন্য অৰ্থত, ধাৰা ১১(৪)ৰ অধীনত আবেদন দাখিল কৰাৰ সময়ত ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আইনৰ সুৰক্ষাৰ বাবে আবেদনকাৰীৰ অধিকাৰ আছিল, আন নহয়।

ধাৰা ২২-ত কোনো সন্দেহ নাই যে, আন যিকোনো আইনৰ স্বত্বেও ধন উদ্ধাৰৰ বাবে কোনো গোচৰ থাকিব নোৱাৰে বা ব'ৰ্ডৰ সন্মতিৰ অবিহনে আগবাঢ়িব নোৱাৰে, কিন্তু আমি বৰ্তমানৰ দৰে ভাড়া পৰিশোধ নকৰাৰ ভিত্তিত উচ্ছেদ আবেদন দাখিল কৰাটো ধন উদ্ধাৰৰ বাবে গোচৰ দাখিল কৰা বুলি গণ্য কৰিব নোৱাৰি। যদি, এজন ভাড়াতীয়াই ভাড়া পৰিশোধ নকৰে, তেন্তে তেওঁৰ উচ্ছেদৰ বিৰুদ্ধে ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আইনৰ দ্বাৰা প্ৰদান কৰা সুৰক্ষা আতৰাই লোৱা হয় আৰু ভাড়া পৰিশোধ নকৰাৰ লগে লগে উচ্ছেদৰ আদেশ প্ৰদান কৰিব পাৰি। এইটো সম্ভৱ হ'ব পাৰে যে, ধাৰা ২২-ৰ ব্যৱস্থাসমূহৰ প্ৰতি লক্ষ্য ৰাখি বিচাৰ আদালতে ভাড়া পৰিশোধৰ বাবে ডিক্ৰী প্ৰদান কৰিব পৰা অৱস্থাত নাথাকিব পাৰে কিন্তু, যেতিয়া ধাৰা ১১(৪)-ৰ অধীনত আবেদন দাখিল কৰা হয়, বিচাৰ আদালতে কাৰ্যকৰীভাৱে ভাড়াতীয়াক ভাড়া পৰিশোধ কৰাৰ সুযোগ দিয়ে, যিটো ব্যৰ্থ হ'লে উপধাৰাত প্ৰদান কৰা পৰিণতি অনুসৰণ কৰা হ'ব। ধাৰা ১১(৪)ৰ অধীনত বা আন কোনো একেধৰণৰ ব্যৱস্থাৰ অধীনত কৰা আবেদনক, আমাৰ মতে ধন উদ্ধাৰৰ গোচৰৰ দৰে বুলি গণ্য কৰিব নোৱাৰি।

আমি এইটোও আঙুলিয়াই দিব পাৰো যে, *শ্ৰী চামুণ্ডি মোপেড লিমিটেড* (উপৰোক্ত) গোচৰত এই আদালতে ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আইনৰ অধীনত উচ্ছেদৰ আবেদন আৰ্থিকভাৱে দুৰ্বল ঔদ্যোগিক কোম্পানী আইনৰ ২২ নং ধাৰাত থকা বিধানৰ সত্ত্বেও বজাই ৰাখিব পৰা যায় নেকি সেই প্ৰশ্নটো বিবেচনা কৰাৰ সুযোগ পাইছিল। এইটো ধাৰণা কৰা হৈছিল যে চুক্তিবদ্ধ ভাড়াৰ সময়সীমা শেষ হোৱাৰ পিছত সেই গোচৰত আদালতক জড়িত কৰা কৰ্ণাটক ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আইনখনে বিধিগত ভাড়াতীয়াক চৌহদটোত থাকিবলৈ সুৰক্ষা দিছিল কিন্তু, উক্ত অধিকাৰটোক আইনখনৰ ২২ নং ধাৰাৰ উপ-ধাৰা (১)ৰ উদ্দেশ্যে কোম্পানীৰ সম্পত্তি হিচাপে গণ্য কৰিব নোৱাৰি। আদালতে ৰায় দিছিল যে, ২২(১) ধাৰাৰ বিধানসমূহ আৰ্থিকভাৱে দুৰ্বল কোম্পানীৰ বিৰুদ্ধে মালিকৰ দ্বাৰা আৰম্ভ কৰা উচ্ছেদৰ কাৰ্য্যবিধিৰ ক্ষেত্ৰত প্ৰযোজ্য নহয়। আমাৰ দৃষ্টিত এইয়ে যে, *শ্ৰী চামুণ্ডি মোপেডছ লিমিটেড* (উপৰোক্ত) গোচৰত এই আদালতে এই প্ৰশ্নটো বিবেচনা কৰাৰ সুযোগ পাইছিল যে, আৰ্থিকভাৱে দুৰ্বল ঔদ্যোগিক কোম্পানী আইনৰ ২২নং ধাৰাৰ বিধান স্বত্বেও ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আইনৰ অধীনত উচ্ছেদৰ বাবে আবেদন মঞ্জুৰযোগ্য নেকি । এই সিদ্ধান্তত উপনীত হৈছিল যে চুক্তিবদ্ধ ভাড়াঘৰ বন্ধ হোৱাৰ লগে লগে সেই গোচৰত আদালতক জড়িত কৰা

কৰ্ণাটক ভাড়া নিয়ন্ত্ৰণ আইনখনে এজন বিধিগত ভাড়াতীয়াক চৌহদটোত থাকিবলৈ সুৰক্ষা দিছিল কিন্তু, উক্ত অধিকাৰটোক আইনখনৰ ২২নং ধাৰাৰ উপ-ধাৰা (১)ৰ উদ্দেশ্যে কোম্পানীৰ সম্পত্তি হিচাপে গণ্য কৰিব নোৱাৰি। আমাৰ দৃষ্টিত পূৰ্বতে উল্লেখ কৰা নীতিটো বৰ্তমানৰ গোচৰটোত স্পষ্টভাৱে প্ৰযোজ্য হ'ব আৰু নিয়ন্ত্ৰণ আইনৰ বিধানৰ অধীনত উপযুক্ত আদেশ জাৰি কৰিব পৰা যাব।

সেয়েহে উচ্চ ন্যায়ালয় আৰু উচ্চতম ন্যায়ালয়ৰ ক্ষুদ্ৰ গোচৰৰ আপীলীয় বিচাৰপীঠে এই সিদ্ধান্তত উপনীত হোৱাটো সঠিক আছিল যে, আৰ্থিকভাৱে দুৰ্বল ঔদ্যোগিক কোম্পানী (বিশেষ বিধান) আইন, ১৯৮৫ৰ ২২ নং ধাৰাত থকা বিধানসমূহে ভাড়া পৰিশোধ নকৰাৰ ভিত্তিত উচ্ছেদৰ আবেদন দাখিল কৰাত কোনো কাৰণতে বাধা নিদিয়ে আৰু ব'ম্বে ভাড়া আইনৰ ধাৰা ১১(৪)ৰ অধীনত আদেশ গৃহীত হ'ব পাৰে।

সেই অনুসৰি আবেদনখন নাকচ কৰা হয়।

আৰ. পি.

আবেদন নাকচ কৰা হয়।

....

অনুবাদ: ড. অৰ্চ্চনা দেৱী, কনিষ্ঠবৰ্গ 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 বুলি বিবেচিত হ’ব।”

....