সংশোধিত

প্রতিবেদনযোগ্য

ভারতের সুপ্রিম কোর্টে

দেওয়ানী আপিলের এক্তিয়ার

দেওয়ানী আবেদন নং 2019 এর 7849

(এসএলপি (সি) থেকে উত্থাপন 2019 সালের নং 24280)

(ডায়েরি নং 22352 এর 2017)

বিজয় কুমার সিং ও অন্যান্য

...আপীলকারিগণ

বনাম

অমিত কুমার চামারিয়া ও অনান্য

..বিবাদিগন

সহিত

দেওয়ানী আবেদন নং 2019 এর 7850

(এসএলপি (সি) 2019 সালের নং 24284) থেকে উত্থাপিত

(ডায়েরি নং 22504 এর 2017)

রায়

হেমন্ত গুপ্তা, বিচারক।

1. বর্তমান আপিলের চ্যালেঞ্জ হল কলকাতা হাইকোর্টের 13.05.2016 তারিখে দুই ভাড়াটের বিরুদ্ধে বিবাদীর দ্বারা দায়ের করা দুটি পৃথক উচ্ছেদ পিটিশনে দেওয়া আদেশের বিরুদ্ধে।

2. বিদগ্ধ একক বিচারক 10.08.2011 তারিখের আদেশটি বাতিল করেছেন যেখানে পশ্চিমবঙ্গ প্রিমিসেস টেন্যান্সি অ্যাক্ট, 1997 এর ধারা 7(2) এর অধীনে আবেদনকারীর দ্বারা দায়ের করা একটি আবেদনের অনুমতি দেওয়া হয়েছিল।1

3. বর্তমান আবেদনের সংক্ষিপ্ত বিবরণগুলি হল যে বিবাদীরা আবেদনকারীদের বিরুদ্ধে দুটি দোকানের বকেয়া ভাড়া পরিশোধ না করার কারণে একটি উচ্ছেদ আবেদন দাখিল করেছিলেন এই অভিযোগে যে প্রাথমিকভাবে, সুদামা সিং প্রতি মাসে 45 টাকা এবং 25 টাকা ভাড়ায় ভাড়াটে ছিলেন, কিন্তু এখন প্রদেয় ভাড়া প্রতি মাসে 306 টাকা এবং 174 টাকা।এটি বিবাদীর মামলা যেখানে মানি এক্সিকিউশন কেস নং 23/1961 এ একজন রিসিভার নিয়োগ করা হয়েছিল এবং উক্ত রিসিভারকে 10.02.2009 তারিখের আদেশের মাধ্যমে অব্যাহতি দেওয়া হয়েছিল।বিবাদী বকেয়া ভাড়া দাবি করেছিলেন কিন্তু যেহেতু প্রতিমাসে 306/- টাকা হারে বকেয়া পরিমাণ পরিশোধ করা হয়নি, তাই উচ্ছেদের জন্য আবেদন করা হয়েছিল।আবেদনকারী কোনও ভাড়া জমা করেননি বরং ভাড়ার বকেয়া নির্ধারণের জন্য একটি আবেদন দাখিল করে জানান যে তারা রিসিভারকে 1993 সালের জুন মাস পর্যন্ত মাসিক ভাড়া

[1] For short the “Act”

পরিশোধ করেছেন।তবে, রিসিভার ভাড়া আদায়ের জন্য অনুমোদিত ব্যক্তির বিষয়ে আবেদনকারীদের অবহিত করেনি, সুতরাং তারা এটি প্রদান করতে পারেনি।

4. বিদগ্ধ ট্রায়াল কোর্ট আবেদনের অনুমতি দেয়, বকেয়া বকেয়া নির্ধারণ করে এবং নির্ধারিত বকেয়া ভাড়া পরিশোধের জন্য সময় দেয়।বিদগ্ধ একক বেঞ্চ ট্রায়াল কোর্ট কর্তৃক প্রদত্ত আদেশটিকে সরিয়ে রেখেছিল কারণ এটি 2013 সালের CO 1941-এ প্রদত্ত আদেশ অনুসরণ করতে বেছে নেয়, যদিও অন্য একটি সমন্বয় বেঞ্চ 2014 সালের CO 55-এ বিপরীত দৃষ্টিভঙ্গি নিয়েছিল।বিদগ্ধএকক বিচারক দেখতে পান যে CO 55/2014-এ সমন্বয় বেঞ্চের দেওয়া আদেশে, কোনও লিসের সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়নি এবং এমন কোনো নীতিও নির্ধারণ করা হয়নি যা বিচারাধীন মামলার সিদ্ধান্ত নিতে বিজ্ঞ বিচার আদালতকে আলো দেখাতে পারে।সুতরাং, বিদগ্ধ একক বিচারক সিদ্ধান্তের জন্য বৃহত্তর বেঞ্চের কাছে উল্লেখ না করে বিষয়টি যোগ্যতার বিষয়ে সিদ্ধান্ত নিয়েছিলেন।

5. এই পটভূমিতে, আপিলকারীর পক্ষে উপস্থিত হওয়া বিজ্ঞ আইনজীবীর যুক্তি হল যে হাইকোর্ট বিচার-ব্যবস্থার মর্যাদা বজায় রাখেনি এবং আইনের ধারা 7(2) এর সুযোগ এবং পরিধি নির্ধারণের জন্য বিষয়টি বৃহত্তর বেঞ্চের কাছে পাঠানো উচিত ছিল। আমরা দেখতে পাই যে যেহেতু আইনের একটি সংক্ষিপ্ত প্রশ্ন বিবেচনার জন্য উত্থাপিত হয়, সেহেতু, বিদগ্ধ একক বিচারকের বিষয়টি বৃহত্তর বেঞ্চের কাছে পাঠানো উচিত ছিল কি

না এই প্রশ্নে না গিয়ে, এই আদালতের দ্বারা সিদ্ধান্ত নেওয়ার প্রশ্নটি হল আইনের ধারা 7 এর সুযোগের বিষয়ে নিশ্চয়তা আনা।

6. আবেদনকারীর আইনজীবী যুক্তি দেখিয়েছেন যে, এই আইনের ৭ (২) ধারার বিধানগুলি পশ্চিমবঙ্গ প্রাঙ্গণ প্রজাস্বত্ব আইন, ১৯৫৬-র ১৭ (২) ধারার সমতুল্য, যা বি পি খেমকা প্রাইভেট লিমিটেড বনাম বীরেন্দ্র[2] কুমার ভৌমিক নামে এই আদালতের আগের এক রায়ে বিবেচ্য বিষয় ছিল।আবেদনকারীর পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী যুক্তি দিয়েছিলেন ***যে আইনের ৭ (২) ধারার অধীনে আবেদনপত্র দাখিলের***[3] ক্ষেত্রে বিলম্বের ক্ষমা চাওয়ার ক্ষেত্রে ১৯৬৩ সালের সীমাবদ্ধতা আইন প্রযোজ্য হবে।বিজ্ঞ আইনজীবীরা শিবু চন্দ্র ধর বনাম পশুপতিনাথ আচার্য এবং গয়া প্রসাদ কর বনাম সুব্রত কুমার ব্যানার্জি হিসাবে রিপোর্ট করা রায়গুলির উপরও নির্ভর করেছিলেন। ***45***

7. অন্যদিকে, বিবাদীর পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী দাখিল করেছেন যে বি.পি. খেমকা, শিবু চন্দ্র ধর এবং ***গয়া প্রসাদ করের রায়গুলি 1956 সালের আইনের ধারা 17*** নিয়ে কাজ করে, যেখানে উপধারা (2A) আদালতকে উপধারা (1) বা উপধারা (2) এ নির্দিষ্ট সময় বাড়ানোর ক্ষমতা দেয়।উপ-ধারা(2A) হল একটি ওভাররাইডিং বিধান যা একটি নন-অবস্ট্যান্ট ক্লজ দিয়ে শুরু হয়।এই আইনে এমন কোনও সমতুল্য বিধান নেই যা 1956 সালের আইন বাতিল করার সময় কার্যকর করা হয়েছিল। যুক্তি

[2] for short the “1956 Act”
[3] (1987) 2 SCC 407
[4] (2002) 3 SCC 617
[5] (2005) 8 SCC 14(3)

দেওয়া হয় যে বিপি খেমকা অর্জুন খিয়ামাল মাখিজানী ইত্যাদি বনাম জামনদাস সি তুলিয়ানী ও ওরস হিসাবে ***রিপোর্ট করা তিন*** বিচারক বেঞ্চ রায় দ্বারা বিবেচিত হয়েছেন। ইত্যাদি এবং 1956 সালের আইনের ***উপ-ধারা (2 এ) এর পরিপ্রেক্ষিতে একই পার্থক্য।***[6]

8. অন্য তিন বিচারক বেঞ্চের রায় নাসিরউদ্দিন ও ওরস ***হিসাবে রিপোর্ট করা হয়েছে। সীতা রাম আগরওয়ালের বিরুদ্ধে,***[7] এটি অনুষ্ঠিত হয়েছিল যে 1956 সালের আইনের 1 Section ধারার উপ-ধারা (2 এ) এর ধারা (ক) এর পরিপ্রেক্ষিতে ভাড়াটে কর্তৃক প্রদত্ত আবেদনে ভাড়া জমা দেওয়ার জন্য সময় বাড়ানোর প্রয়োজনীয় ক্ষমতা কোনও বাধা ছাড়াই।আরও বলা হয়েছিল যে সীমাবদ্ধতা আইন, 19633 এর ধারা 5 এর আবেদনের প্রশ্ন উঠবে, যদি আপিলকারী বা আবেদনকারী আদালতকে সন্তুষ্ট করেন যে এই সময়ের মধ্যে আপিল বা আবেদন না করার যথেষ্ট কারণ রয়েছে।রাজস্থান প্রিমেস (ভাড়া ও উচ্ছেদ নিয়ন্ত্রণ) আইন, 1950 এর 13 (4) ধারায় বিধান করা হয়েছে যে ভাড়াটিয়া শুনানির প্রথম তারিখে বা এই জাতীয় তারিখে বা তার আগে আদালতে জমা দিতে হবে বা বাড়িওয়ালাকে আদালতে প্রদান[8] করতে হবে এই জাতীয় সংকল্পের তারিখ এতটা নির্ধারিত পরিমাণ বা পরবর্তী সময়ের মধ্যে আদালত দ্বারা বাড়ানো হতে পারে এমন তিন মাসের বেশি নয়।সুতরাং, উপ-ধারা (4) নিজেই একটি নির্দিষ্ট

[6] (1989) 4 SCC 612
[7] (2003) 2 SCC 577
[8] for short the “Rajasthan Act”.

সময়ের সীমাবদ্ধতার ব্যবস্থা করে যার মধ্যে আমানত করতে হয়, যা এই আদালত দ্বারা বাড়ানো হিসাবে তিন মাসের বেশি হতে পারে না।ভাড়াটে কর্তৃক 15 দিনের মধ্যে আমানত সীমাবদ্ধতা আইন, 1963 এর ধারা 5 এর অর্থের মধ্যে প্রয়োগ নয়।যেহেতু আমানতের কোনও আবেদনের প্রয়োজন হয় না, সুতরাং আইনের ধারা 13 এর উপ-ধারা (4) এর অধীন আদেশ মেনে চলার ক্ষেত্রে যেখানে ডিফল্ট হয় সেখানে ধারা 5 এর বিধানগুলি বাড়ানো যাবে না।এইভাবে দাবি করা হয় যে রাজস্থান আইনের বিধানগুলি আইনের ধারা 7 এর ভাষার কাছাকাছি। সুতরাং, আইনের ধারা 7 (2) এর অধীনে আবেদন দায়ের করতে বিলম্বের ক্ষমা চাওয়ার জন্য সীমাবদ্ধতা আইন প্রযোজ্য নয়। এটি নিম্নরূপ অনুষ্ঠিত হয়েছিলঃ

> 15. বিপি খেমকা [(1987) 2 এসসিসি 407:এআইআর 1987 এসসি 1010] পশ্চিমবঙ্গ প্রাইমিস টেন্যান্স অ্যাক্ট, 1956 (সংক্ষেপে 'পশ্চিমবঙ্গ আইন') থেকে উদ্ভূত হয়েছিল।উক্ত ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়া বকেয়া বকেয়া পরিশোধে খেলাপি প্রতিশ্রুতিবদ্ধ এবং বাড়িওয়ালা খেলাপির ভিত্তিতে উচ্ছেদের মামলা নিয়ে আসে।মামলাটি বিচারাধীন থাকাকালীন, 196767 সালের পশ্চিমবঙ্গ প্রিমেস টেন্যান্স (সংশোধন) অধ্যাদেশ, যা 19699 সালের পশ্চিমবঙ্গ প্রিমেস টেন্যান্স (সংশোধন) আইন 30 দ্বারা প্রতিস্থাপিত হয়েছিল, 2 26-8-196767 সাল থেকে কার্যকর হয়েছিল।অধ্যাদেশের ধারা 2 দ্বারা সংশোধিত সংশোধনীগুলি অধ্যাদেশ শুরুর তারিখে মুলতুবি থাকা আপিল সহ সকল মামলাগুলির ক্ষেত্রে কার্যকর হবে এই বিধান দিয়ে আইনটি সংশোধনীগুলিকে

একটি পূর্ববর্তী প্রভাব দিয়েছে।সংশোধনীগুলির মাধ্যমে ভাড়াটিয়ারা যারা ডিফল্টরূপে আদালতে আবেদন করতে এবং কিস্তিতে বকেয়া বকেয়া পরিশোধ করতে এবং এর ফলে তাদের উচ্ছেদ এড়াতে সক্ষম হয়েছিল।এর অনুসরণে ভাড়াটিয়া ভাড়া জমা দেয়।তবে পরবর্তীকালে তিনি মাসিক ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে ডিফল্ট প্রতিশ্রুতিবদ্ধ হন।ফলস্বরূপ, প্রতিরক্ষা এই ভিত্তিতে বন্ধ হয়ে যায় যে 1968 সালের সেপ্টেম্বর এবং 1969 সালের মার্চ মাসের জন্য ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে যথাক্রমে 44 দিন এবং 6 দিনের বিলম্ব হয়েছিল, যা ধারা 17 (1) এর লঙ্ঘন ছিল পশ্চিমবঙ্গ আইন।

xxx xxx xxx

17. বিপি খেমকা মামলায় এই আদালত [(1987) 2 এসসিসি 407:এআইআর 1987 এসসি 1010] উপধারা (4) এর বিধানগুলির ব্যাখ্যার সময় বলেছিল যে এই বিধানটি স্পষ্ট করে দিয়েছে যে পরবর্তী ডিফল্ট যদি 12 মাসের মধ্যে 4 মাসের জন্য হয় তবে ভাড়াটিয়া উপ-বিভাগের অধীনে ত্রাণ দাবি করতে পারে আবারও।যেহেতু ডিফল্ট 40 দিনেরও কম ছিল, এই আদালত বলেছিল যে উল্লিখিত বিধানের অধীনে বিলম্বটি ক্ষমা করা যেতে পারে। '

9. সংবিধিবদ্ধ বিধানগুলি কখন ডিরেক্টরি বা ***বাধ্যতামূলক বলা যেতে পারে সে সম্পর্কে মনোজ লাল সিল বনাম***[9] অক্টাভিয়াস ***টি অ্যান্ড ইন্ডাস্ট্রিজ লিমিটেড,***[10] ই। পলানিসামি ***বনাম পলানিসামি এবং বলবন্ত সিং বনাম আনন্দ***[11] কুমার শর্মার উপর নির্ভরতা স্থাপন করা হয়েছে।বকেয়া বকেয়া জমা না

[9] (2015) 8 SCC 640
[10] (2003) 1 SCC 123
[11] (2003) 3 SCC 433

দেওয়ার ফলে আইনের ধারা under এর অধীনে আবেদন খারিজ করা হবে এই দৃষ্টিভঙ্গি নিয়ে কলিকাতা হাইকোর্ট কর্তৃক প্রদত্ত বিভিন্ন আদেশের বিষয়ে উত্তরদাতার পক্ষে শিক্ষিত পরামর্শ।

10. আমরা হাইকোর্টের দেওয়া আদেশে কোনও ত্রুটি খুঁজে পাই না।আইনের ধারা ((1) (খ) এর শর্তে উচ্ছেদের অন্যতম কারণ বারো মাসের মধ্যে তিন মাসের জন্য ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে বা তিন বছরের মধ্যে তিনটি ভাড়া সময়কালের জন্য ডিফল্ট is ভাড়া মাসিক প্রদানযোগ্য নয়।এটি আইনের ধারা 7 যা ভাড়াটেকে বকেয়া বকেয়া পরিশোধের জন্য, তার অর্থ পরিশোধ না করার কারণে উচ্ছেদের আদেশ এড়াতে একটি সুযোগের ব্যবস্থা করে।আইনের Section ধারার প্রাসঙ্গিক বিধানগুলি নিম্নরূপ পড়েঃ

> "৭. যখন কোনও ভাড়াটিয়া উচ্ছেদের বিরুদ্ধে সুরক্ষার সুবিধা পেতে পারে।-(১) (ক) ধারা ৬-এ উল্লিখিত যে কোনও ভিত্তিতে উচ্ছেদের জন্য বাড়িওয়ালা কর্তৃক প্রতিষ্ঠিত মামলাতে ভাড়াটিয়া বিধান সাপেক্ষে এই ধারার উপ-ধারা (২) এর বিধান সাপেক্ষে, বাড়িওয়ালাকে প্রদান করুন বা সিভিল জজের কাছে সমস্ত বকেয়া ভাড়া জমা দিন, যে হারে এটি সর্বশেষ প্রদান করা হয়েছিল এবং তার আগের মাসের শেষ অবধি গণনা করা হয়েছে বার্ষিক দশ শতাংশ হারে সুদের সাথে একসাথে করা হয়।
>
> (খ) এই জাতীয় অর্থ প্রদান বা আমানত ভাড়াটিয়ার উপর সমন তলব করার এক মাসের মধ্যে বা যেখানে তিনি হাজির হওয়ার এক মাসের মধ্যে তার উপর সমন জারি না করেই মামলাটিতে হাজির হন।

(গ) ভাড়াটিয়া তারপরে প্রতিটি পরবর্তী মাসের 15 তারিখের মধ্যে বাড়িওয়ালাকে অর্থ প্রদান বা সিভিল জাজের কাছে জমা দেওয়া অব্যাহত রাখবে, সেই হারে ভাড়ার সমপরিমাণ পরিমাণ।

(2) উপ-ধারা (1) এ উল্লিখিত যে কোনও মামলায়, ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় ভাড়ার পরিমাণ সম্পর্কে কোনও বিরোধ থাকলে, ভাড়াটিয়া, সেই উপ-ধারায় নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে, দেওয়ানী বিচারকের নিকট জমা দিতে হবে প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে তার কাছ থেকে প্রদেয় হিসাবে তার দ্বারা স্বীকৃত পরিমাণ।প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে না থাকলে এ জাতীয় কোনও আমানত গ্রহণ করা হবে না।আবেদনটি প্রাপ্তির পরে, দেওয়ানী বিচারক, ভাড়াটিয়া কর্তৃক সর্বশেষ যে হারে ভাড়া প্রদান করা হয়েছিল এবং যে সময়ের জন্য ভাড়াটিয়া কর্তৃক ডিফল্ট করা হয়েছে তা বিবেচনা করে, যত তাড়াতাড়ি সম্ভব এক বছরের বেশি সময়ের মধ্যে, ভাড়াটে থেকে প্রদত্ত পরিমাণ নির্দিষ্ট করে একটি আদেশ, যদি থাকে তবে, ভাড়াটিয়া, এই আদেশের তারিখের এক মাসের মধ্যে, আদেশে উল্লিখিত পরিমাণ বাড়িওয়ালাকে প্রদান করবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে মামলার পরিস্থিতি বিবেচনা করে সিভিল জজ কেবল একবার সময় বাড়ানোর অনুমতি দিতে পারেন এবং এ জাতীয় মেয়াদ দুই মাসের বেশি হবে না।

(3) ভাড়াটিয়া যদি উপ-ধারা (1) বা উপ-ধারা (2) এ উল্লিখিত নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে বা প্রদত্ত বর্ধিত সময়ের মধ্যে কোনও পরিমাণ জমা দিতে বা পরিশোধ করতে ব্যর্থ হয়, তবে দেওয়ানী বিচারক আদেশ দেবেন দখল প্রদানের বিরুদ্ধে

প্রতিরক্ষা কার্যকর করা হবে এবং মামলাটির শুনানি নিয়ে এগিয়ে যাবে।

(4) ভাড়াটিয়া যদি উপ-ধারা (1) বা উপ-ধারা (2) এর প্রয়োজন অনুসারে আমানত বা অর্থ প্রদান করে তবে ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে খেলাপির ভিত্তিতে বাড়িওয়ালাকে প্রাঙ্গণ দখল করার কোনও আদেশ নেই ভাড়াটিয়া, দেওয়ানী বিচারক দ্বারা তৈরি করা হবে, তবে তিনি বাড়িওয়ালার সাথে উপযুক্ত মনে করতে পারেন এমন ব্যয়ের অনুমতি দিতে পারেনঃ

তবে শর্ত থাকে যে ভাড়াটিয়া এই উপ-বিভাগের অধীনে কোনও ত্রাণের অধিকারী হবে না, যদি প্রাঙ্গণের বিষয়ে একবার এইরকম ত্রাণ পেয়ে থাকে তবে তিনি আবার বারো মাসের মধ্যে বা পর পর তিনটি ভাড়া সময়কালের জন্য চার মাসের জন্য ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে খেলাপি হন যেখানে ভাড়া মাসিক প্রদানযোগ্য নয়। '

11. এই আইনটি 1956 সালের আইনটি বাতিল করে দিয়েছে যার আইনের ধারা ((1) এবং ((2) এর মতো প্রায় একই বিধান ছিল, তবে উপাদানটির পার্থক্যটি পশ্চিমবঙ্গ প্রাইমিস টেন্যান্সির দ্বারা সন্নিবেশিত উপ-ধারা (2 এ) এবং (2 বি) এর। (সংশোধন) 1967 সালের অধ্যাদেশ নং IV।এটি 2 Bengal. 08.1967 from সাল থেকে 19 West সালের পশ্চিমবঙ্গ প্রিমেস টেন্যান্সি (সংশোধন) আইন দ্বারা প্রতিস্থাপন করা হয়েছিল, অধ্যাদেশ শুরুর আগে আপিল সহ সমস্ত মামলাগুলির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য সংশোধনীগুলিকে পূর্ববর্তী প্রভাব দিয়েছিল।উপ-বিভাগগুলি (2 এ) এবং (2 বি) সুতরাং এইভাবে সন্নিবেশ করানো হয়েছেঃ"(2 এ)

ভাড়াটিয়ার আবেদনের বিষয়ে উপ-ধারা (1) বা উপ-ধারা (2) এ থাকা সত্ত্বেও, আদালত আদেশের মাধ্যমে,-(ক) উপ-বিভাগে নির্দিষ্ট সময় বাড়িয়ে দিতে পারে (1) বা উপ-ধারা (2) এতে উল্লিখিত যে কোনও পরিমাণ অর্থ জমা বা প্রদানের জন্য <unk> (খ) ভাড়াটিয়ার পরিস্থিতি এবং বাড়িওয়ালার পরিস্থিতি এবং উপ-ধারা (1) এর অধীনে জমা দেওয়া বা প্রদেয় সুদের মোট পরিমাণ বিবেচনা করে ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে খেলাপি হিসাবে, ভাড়াটেকে এই জাতীয় কিস্তিতে জমা দিতে বা প্রদানের অনুমতি দিন এবং আদালত যে তারিখ নির্ধারণ করতে পারেনঃতবে শর্ত থাকে যে যেখানে কিস্তির মাধ্যমে অর্থ প্রদানের অনুমতি রয়েছে সেখানে এই পরিমাণের মধ্যে পিরিয়ড বা ডিফল্টের জন্য ভাড়া হারে গণনা করা সমস্ত পরিমাণ অন্তর্ভুক্ত থাকবে যার মধ্যে এই মাসের পূর্ববর্তী মাসের শেষ অবধি এই সাব-এর অধীনে অর্ডার থাকবে shall উপ-ধারা (1) এ উল্লিখিত হারে গণনা করা যে কোনও পরিমাণের সুদের সাথে এই জাতীয় আদেশের তারিখ পর্যন্ত এই পরিমাণ অর্থ প্রদেয় ছিল।(2 বি) উপ-ধারা (2 এ) এর ধারা (ক) এর অধীনে কোনও পরিমাণ জমা দেওয়ার বা অর্থ প্রদানের জন্য সময় বাড়ানোর জন্য কোনও আবেদন উপ-ধারা (1) এর জন্য নির্দিষ্ট সময়ের মেয়াদ শেষ হওয়ার আগে না করা হলে বিনোদন দেওয়া হবে না) বা উপ-ধারা (2), এবং উপ-ধারা (2 এ) এর ধারা (বি) এর অধীনে কিস্তিতে অর্থ প্রদানের অনুমতিের জন্য কোনও আবেদন করা হবে না, যদি না তা উপ-ধারা (1) এ

উল্লিখিত সময়ের মেয়াদ শেষ হওয়ার আগে করা হয় ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে খেলাপির কারণে জমা বা অর্থ প্রদানের জন্য।

12. এই আদালত, বিপি খেমকার 1956 সালের আইনের উপরোক্ত বিধানগুলি বিবেচনা করার সময়ঃ

> "১১. যেহেতু অধ্যাদেশটি আইন দ্বারা দীর্ঘকাল পরে প্রতিস্থাপন করা হয়েছিল, তাই অধ্যাদেশের ধারা ৫ আইনটিতে পুনরুত্পাদন করা হয়নি কারণ এটি তার উদ্দেশ্য পূরণ করেছিল।তবে তাত্পর্যপূর্ণ বিষয়টি হ 'ল অধ্যাদেশের 5 নং ধারায় আপিলকারীকে ধারা 1 ((2-এ) (খ) এর অধীনে আবেদন করার অধিকার দেওয়া হয়েছিল, প্রথম উত্তরদাতার দ্বারা দায়ের করা মামলায় যা তখন বিচারাধীন ছিল।দুর্ভাগ্যক্রমে, হাইকোর্ট কেবল অধ্যাদেশকে নয়, আইনটির দিকে নজর দিয়েছে এবং এভাবেই অধ্যাদেশের 5 নং ধারাটি তার নোটিশ থেকে রেহাই পেয়েছে।অধ্যাদেশের ধারা 1 ((2-এ) এবং 5 ধারাটি যখন সম্মিলিতভাবে পাঠ করা হয় তখন দেখা যায় যে আইনসভার উদ্দেশ্য ছিল যে বিষয়টিকে নির্বিশেষে সমস্ত বিচারাধীন মামলা এবং আপিলগুলিতে উপ-ধারা (2-এ) এর সুবিধা বাড়ানো whether10 ধারা 17 (1) এর অধীন নির্ধারিত এক মাসের সময়সীমা শেষ হয়ে গেছে কি না।অন্য কোনও নির্মাণ সম্ভব নয় কারণ অন্য কোনও নির্মাণের অধ্যাদেশের 5 ধারা ওটিওজ রেন্ডারিংয়ের প্রভাব পড়বে.....
>
> ১২. অধ্যাদেশের ধারা ৫ এর অধীন উপ-ধারা (২-এ) এর অধীন প্রদত্ত সুবিধাগুলি কেবলমাত্র সেই ভাড়াটেদের মধ্যে সীমাবদ্ধ করা যদি আইনসভার উদ্দেশ্য ছিল, যাদের বিরুদ্ধে অধ্যাদেশ জারির এক মাসের মধ্যে মামলা দায়ের করা

হয়েছিল, তবে দেওয়ার প্রয়োজন ছিল না অধ্যাদেশের ধারা ৫ এর অধীন উপ-ধারা (২-এ) এর পূর্ববর্তী।সুতরাং, এটি ধরে রাখতে হবে যে অধ্যাদেশ জারির তারিখে মামলা বা আপিল বিচারাধীন সমস্ত ভাড়াটিয়া এক মাসের মধ্যে আবেদন করে ধারা 1 17 (2-এ) এর সুবিধা পাওয়ার অধিকারী ছিল অধ্যাদেশ জারির তারিখ।হাইকোর্ট, সুতরাং, ধারা 17 (2-এ) (ক) এর অধীনে আবেদনটি নিজেই রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য নয় বলে ভুল করে ছিল।যদি হাইকোর্টের দৃষ্টিভঙ্গি গ্রহণ করতে হয় তবে তা আপিলকারীকে অসম্ভব সম্পাদন করতে বলা অর্থাত্ আবেদনকারীকে ধারা 1 ((2-এ) (খ) এর অধীনে আবেদন করতে বলা হবে যা 2 August শে আগস্ট, 196767 এর মধ্যে কার্যকর হয়েছিল। April এপ্রিল, 1967 থেকে এক মাস যখন মামলা সমন দেওয়া হয়েছিল।সুতরাং প্রথম প্রশ্নের উত্তর আপিলকারীর পক্ষে দিতে হবে।ফলস্বরূপ অবস্থানটি হবে 29 শে ফেব্রুয়ারী, 1968 সমাপ্ত সময়ের জন্য বকেয়া অর্থ প্রদানের বিষয়টি বিবেচনা করে, আপিলকারী ধারা 17 (2-এ) (খ) এর অধীনে আদালতের আদেশ মেনে চলেন এবং তাই তার অধিকারী ছিলেন ধারা 17 (4) এর সুবিধা দাবি করুন। '

13. 1956 সালের আইন বিবেচনা করে শিবু ***চন্দ্র ধর-এ এই*** রায় অনুসরণ করা হয়েছিল। গয়া প্রসাদ করের ***রায়ও 1956 সালের*** আইনের বিধানগুলির ব্যাখ্যা দিচ্ছে।

14. তবে, বোম্বাই ভাড়া, হোটেল এবং লজিং হাউস রেট কন্ট্রোল অ্যাক্ট, 1944 এর বিধানগুলি যাচাই করার সময় অর্জুন খিয়ামালে আরও তিন বিচারক বেঞ্চের রায়, রাজস্থান[12] আইনের সাথে

[12] for short the “Bombay Act”

সম্পর্কিত ভাতন মাল ***বনাম কৈলাশ নাথ হিসাবে রিপোর্ট***[13] করা রায়কে বিবেচনা করে বলেছিল যে ধারা 13 (ক) রাজস্থান আইনের সমস্ত ভাড়াটেদের সুবিধা প্রদান করা ছিল যাদের বিরুদ্ধে ভাড়া প্রদানের খেলাপির কারণে উচ্ছেদের মামলা বিচারাধীন ছিল।বোম্বাই আইনের ধারা 12 (3) (ক) এর অন্তর্ভুক্ত বাধ্যতামূলক বিধানগুলির পরিপ্রেক্ষিতে এ জাতীয় রায় আকৃষ্ট হতে দেখা যায়নি। বিপি খেমকার রায়টি একই কারণে কোনও সহায়ক নয় বলে প্রমাণিত হয়েছিল।

15. নাসিরউদ্দিনের এই আদালত এই প্রশ্নটিও বিবেচনা করেছিল যে কোনও বিধির ডিরেক্টরি বা বাধ্যতামূলক হওয়ার বিধানগুলি এতে বর্ণিত ভাষার উপর নির্ভর করবে এবং ইউনিয়ন অফ ইন্ডিয়া বনাম ফিলিপ টিয়ো দে গামা হিসাবে রিপোর্ট করা ***রায়কে উল্লেখ করেছে।এই আদালত শ্যামচরণ শর্মা বনাম ধরমদাসের রায়ও***[14] পরীক্ষা করে দেখেছিল, যেখানে দেখা গেছে যে এমপি ***আবাসন নিয়ন্ত্রণ আইন, 19611-এ***[15] ভাড়া বকেয়া জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে বিলম্বকে ক্ষমা করার জন্য কোনও বিধিনিষেধ নেই, অন্যদিকে, রাজস্থানের অধীনে আদালতে[16] বিচক্ষণতা পাওয়া যায় আইন সীমাবদ্ধ।একই কারণে, এটি পাওয়া গেছে যে দিল্লি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, 1958 এর শর্তে,

[13] (1989) 3 SCC 79
[14] (1990) 1 SCC 277
[15] (1980) 2 SCC 151
[16] For short the “M.P. Act”

আদালতের বকেয়া বকেয়া জমা দেওয়ার জন্য সময় বাড়ানোর ক্ষমতা রয়েছে।এই আদালত নিম্নরূপ অনুষ্ঠিত হয়েছেঃ [17]

> "৩১. **আমরা** আরও লক্ষ্য করতে পারি যে শিবূ চন্দ্র ধর বনাম পসুপতি নাথ আডিয়া [(২০০২) ৩ এসসিসি ৬১17] যা পশ্চিমবঙ্গ প্রাইমিস টেন্যান্স অ্যাক্ট থেকেও উদ্ভূত হয়েছিল, এটি অনুষ্ঠিত হয়েছিল যে উপ-ধারা (২-এ) এর অধীনে আইনের ধারা ১, এর অধীনে, ভাড়াটে কর্তৃক নির্ধারিত সময়ের মধ্যে ভাড়া জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে খেলাপি হলে ভাড়া জমা দেওয়ার জন্য আদালত মেয়াদ বাড়ানোর ক্ষমতা রাখে।এই আদালত আরও বলেছে যে যদি কোনও আদালতের সময় বাড়ানোর ক্ষমতা না থাকে, তবে ভাড়াটিয়ার কারণের বাইরে ছোট খেলাপির ক্ষেত্রে সময় বাড়ানো যাবে না।
>
> **32.** এটি লক্ষণীয় আকর্ষণীয় যে গণপত লাধা বনাম শশীকান্ত বিষ্ণু শিন্ডে [(1978) 2 এসসিসি 573:(1978) 3 এসসিআর 198] বোম্বাই ভাড়া, হোটেল, লজিং হাউস রেট কন্ট্রোল অ্যাক্ট, 1944 (এরপরে 'বোম্বাই ভাড়া আইন' হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) এর ধারা 12 (3) (ক) এর অনুরূপ বিধানগুলির ব্যাখ্যা করার সময় এই আদালত অনুষ্ঠিতঃ(এসসিসি পৃষ্ঠা 580 থেকে 11)
>
> "ধারা 12 (3) (খ) আদালতে কোনও বিচক্ষণ এখতিয়ার তৈরি করে না।এটি নির্দিষ্ট শর্তে ভাড়াটেকে সুরক্ষা সরবরাহ করে এবং এই শর্তগুলি ভাড়াটিয়া দ্বারা কঠোরভাবে পালন করতে হবে যারা এই বিভাগের সুবিধা চায়।যদি বিধিবদ্ধ বিধানগুলি ভাড়াটেদের কষ্ট থেকে মুক্তি দিতে যথেষ্ট পরিমাণে না যায়

[17] For short the "Delhi Act"

তবে প্রতিকারটি আইনসভার হাতে থাকে।এটি আদালতের হাতে নয়। "

সুতরাং বোম্বাই ভাড়া আইনের অধীনে কেবলমাত্র নির্দিষ্ট কারণেই আদালত তার বিচক্ষণ ক্ষমতা প্রয়োগ করতে পারে, অন্য কারণে নয়। "

16. কোনও বিধির বিধানটিকে কখন ডিরেক্টরি বা বাধ্যতামূলক হিসাবে বিবেচনা করা হবে তা পরীক্ষা করার সময়, এই আদালত নাসিরউদ্দিন মামলায় বলেছিল যে যদি ***কোনও নির্দিষ্ট*** সময়ের মধ্যে কোনও ব্যক্তিগত ব্যক্তির দ্বারা কোনও আইন সম্পাদন করা প্রয়োজন হয়, তবে এটি সাধারণত বাধ্যতামূলক হবে তবে যখন কোনও পাবলিক ফাংশনারি একটি সময়সীমার মধ্যে একটি পাবলিক ফাংশন সম্পাদন করতে হয়, তখন এর পরিণতি নির্দিষ্ট না করা হলে একই ডিরেক্টরি হিসাবে ধরা হবে।এটি নিম্নরূপ অনুষ্ঠিত হয়েছিলঃ

"37. সংবিধির ব্যাখ্যা দেওয়ার জন্য আদালতের এখতিয়ারটি যখন অস্পষ্ট হয় তখন আবেদন করা যেতে পারে।এটি সুপরিচিত যে একটি নির্দিষ্ট ক্ষেত্রে আদালত ফ্যাব্রিকটি ইস্ত্রি করতে পারে তবে এটি ফ্যাব্রিকের জমিন পরিবর্তন করতে পারে না।বিধানের ভাষা যখন সরল এবং দ্ব্যর্থহীন হয় তখন এটি আইন বা অভিপ্রায়ের সুযোগকে বাড়িয়ে তুলতে পারে না।এটি কোনও সংবিধিতে শব্দ যুক্ত বা বিয়োগ করতে পারে না বা এতে এমন কিছু পড়তে পারে না যা সেখানে নেই।এটি আইন পুনরায় লিখতে বা পুনরায় সংশোধন করতে পারে না।এটিও নির্ধারণ করা দরকার যে আইনসভা কোনও অতিরিক্ত শব্দ ব্যবহার করেনি এমন একটি ধারণা

রয়েছে।এটি সুস্পষ্টভাবে মীমাংসিত যে আইনটির আসল উদ্দেশ্যটি অবশ্যই ব্যবহৃত ভাষা থেকে সংগ্রহ করা উচিত।এটি সত্য হতে পারে যে সংবিধিটি ডিরেক্টরি বা বাধ্যতামূলক কিনা তা অনুসন্ধানে পৌঁছানোর জন্য '<unk> উইল' <unk> বা '<unk> মে' <unk> অভিব্যক্তিটির ব্যবহার সিদ্ধান্ত গ্রহণযোগ্য নয়।তবে আইনসভার উদ্দেশ্য অবশ্যই আইনের স্কিম থেকে খুঁজে বের করতে হবে। এটিও সমানভাবে মীমাংসিত যে নেতিবাচক শব্দ ব্যবহার করা হলে আদালত ধারণা করবে যে বিধানগুলি চরিত্রগতভাবে বাধ্যতামূলক ছিল।

38. তবুও বিষয়টির আরও একটি দিক রয়েছে যা দৃষ্টিশক্তি হারাতে পারে না।এটি একটি সু-মীমাংসিত নীতি যে কোনও নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে যদি কোনও ব্যক্তিগত ব্যক্তির দ্বারা কোনও আইন সম্পাদন করা প্রয়োজন হয় তবে এটি সাধারণত বাধ্যতামূলক হবে তবে যখন কোনও সরকারী কার্যনির্বাহী একটি সময়সীমার মধ্যে একটি পাবলিক কার্য সম্পাদন করতে হয়, এর পরিণতি নির্দিষ্ট না করা হলে একই ডিরেক্টরি হিসাবে অনুষ্ঠিত হবে।সাদারল্যান্ডের সংবিধিবদ্ধ নির্মাণে, তৃতীয় এড।, খণ্ড। 3, পি।107 এটি চিহ্নিত করা হয়েছে যে বেসরকারী ব্যক্তিদের জন্য একটি বিধিবদ্ধ দিকনির্দেশকে সাধারণত বাধ্যতামূলক হিসাবে বিবেচনা করা উচিত এবং বিধিটি সরকারী কর্মকর্তাদের ক্ষেত্রে প্রাপ্ত নিয়মের ঠিক বিপরীত।আবার, পি।109, এটি চিহ্নিত করা হয়েছে যে প্রায়শই কোনও বিধিবদ্ধ বিধানের জন্য বাধ্যতামূলক বা ডিরেক্টরি নির্মাণ করা উচিত কিনা তা প্রায়শই বিধানের অমান্যকরণ অনুসরণ করবে এমন

ফলাফলের সংবিধানের একটি অভিব্যক্তি দ্বারা নির্ধারিত হতে পারে।

xxx xxx xxx

40. সুতরাং, পূর্বোক্ত দুটি সিদ্ধান্তের বিশ্লেষণে আমরা দেখতে পেলাম যে যেখানেই বিশেষ আইন সময় বাড়ানোর বা ডিফল্টের ক্ষমা করার ব্যবস্থা করে, সেখানে আদালত তার ক্ষমতা রাখে, তবে যেখানে বিধিটি সময় বাড়ানোর জন্য বা ক্ষমা করার জন্য সরবরাহ করে না নির্ধারিত সময়ের মধ্যে ভাড়া জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে ডিফল্ট, আদালতের তা করার ক্ষমতা নেই।

41. বিষয়টি সেই দৃষ্টিতে অবশ্যই ধরে রাখতে হবে যে বর্তমান আইনে এ জাতীয় বিধানের অভাবে আদালত ভাড়া জমা দেওয়ার জন্য সময়সীমা বাড়ানোর বা ভাড়া জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে খেলাপিকে ক্ষমা করার ক্ষমতা রাখেনি। '

17. অধিকন্তু, এই আদালতের তিন বিচারক বেঞ্চ একটি রায় অনুসারে ইউনিয়ন অফ ইন্ডিয়া এবং ***অন্যান্য বনাম এ কে পান্ডে হিসাবে রিপোর্ট করেছেনঃ***[18]

"১৫. নীতিটি মোটামুটি সুস্পষ্টভাবে মীমাংসিত বলে মনে হয় যে নিষিদ্ধ বা নেতিবাচক শব্দগুলি সাধারণত বিধানের বাধ্যতামূলক প্রকৃতির ইঙ্গিত দেয় <unk> যদিও চূড়ান্ত নয়।আদালতকে এ জাতীয় বিধানের উদ্দেশ্য এবং এটি পালন না করা থেকে যে পরিণতি ঘটতে পারে তা সাবধানতার সাথে পরীক্ষা করতে হবে।যদি প্রসঙ্গটি অন্যথায় না দেখায় বা দাবি করে না, তবে সাধারণত একটি নেতিবাচক আকারে সংবিধিবদ্ধ বিধানের পাঠ্যটি কমান্ড

[18] (2009) 10 SCC 552

আকারে পড়তে হবে।যখন 'উইল' শব্দটি নিষিদ্ধ বা নেতিবাচক শব্দের পরে অনুসরণ করা হয়, তখন বিধানটিকে নিরঙ্কুশ, নিরঙ্কুশ এবং অপরিহার্য করার আইনী উদ্দেশ্যটি উচ্চস্বরে এবং স্পষ্ট হয়ে ওঠে এবং সাধারণভাবে এরূপ হিসাবে অনুমান করতে হয়।প্রসঙ্গে অন্যথায় কিছুই নেই, আমাদের রায় অনুসারে, অভিযুক্তের বিরুদ্ধে অভিযোগ আনা হচ্ছে যার জন্য তার বিচার করা হবে এবং বিধি 34-এ তার সাজানো এবং ব্যবধানের সময়টিকে অবশ্যই নিখুঁত হিসাবে পড়তে হবে।এই বিধানের পিছনে একটি উদ্দেশ্য রয়েছেঃসেই উদ্দেশ্যটি হ 'ল অভিযুক্তকে বিচারের জন্য আহ্বান করার আগে, তার বিরুদ্ধে যে অভিযোগ বা অভিযোগের জন্য তার বিচার করা হবে, তার প্রতিরক্ষা সম্পর্কে সিদ্ধান্ত নিতে এবং প্রয়োজনে কর্তৃপক্ষকে জিজ্ঞাসা করার জন্য তাকে পর্যাপ্ত সময় দিতে হবে তার সাক্ষীদের উপস্থিতি সংগ্রহের ক্ষেত্রে যুক্তিসঙ্গত পদক্ষেপ গ্রহণ করুন।এমনকি তিনি চার্জ (গুলি) রক্ষা না করার সিদ্ধান্ত নিতে পারেন তবে তার পদক্ষেপের সিদ্ধান্ত নেওয়ার আগে তাকে অবশ্যই ছাপ্পান্ন ঘন্টা সময় দিতে হবে।

'

18. বিপি খেমকার রায় ***কোনও বিধি*** ছাড়াই বিলম্বকে ক্ষমা করার ক্ষমতা দেওয়ার একটি বিধির বিষয়ে।পূর্ববর্তী প্রভাবের সাথে সংশোধিত সংশোধনীগুলি ভাড়াটেদের যারা আদালতে আবেদন করতে এবং কিস্তিতে বকেয়া বকেয়া পরিশোধ করতে এবং এর ফলে তাদের উচ্ছেদ এড়াতে সক্ষম হয়েছিল।সংশোধনী অনুসরণ করে ভাড়াটিয়া ভাড়া জমা দেয়।তবে পরবর্তীকালে তিনি মাসিক ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে ডিফল্ট প্রতিশ্রুতিবদ্ধ

হন।ফলস্বরূপ, প্রতিরক্ষা এই ভিত্তিতে বন্ধ হয়ে যায় যে 1968 সালের সেপ্টেম্বর এবং 1969 সালের মার্চ মাসের জন্য ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে যথাক্রমে 44 দিন এবং 6 দিনের বিলম্ব হয়েছিল, যা ধারা 17 (1) এর লঙ্ঘন ছিল পশ্চিমবঙ্গ আইন। এই আদালত বলেছিল যে এই বিধানটি স্পষ্ট করে দিয়েছে যে পরবর্তী ডিফল্ট যদি 12 মাসের মধ্যে 4 মাসের জন্য হয় তবে ভাড়াটিয়া আবারও উপ-ধারা অনুসারে ত্রাণ দাবি করতে পারে।যেহেতু ডিফল্ট 40 দিনেরও কম ছিল, এই আদালত বলেছিল যে উল্লিখিত বিধানের অধীনে বিলম্বটি ক্ষমা করা যেতে পারে।এমপি আইন এবং দিল্লি আইনের বিধানগুলিও একই রকম।

19. আইনের Section ধারার উপ-ধারা (1) ভাড়াটিয়াকে বাড়িওয়ালাকে বকেয়া বকেয়া পরিশোধ না করার কারণে বা সিভিল জাজের কাছে জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ থেকে মুক্তি দেয়, হারে গণনা করা হয় যে এটি সর্বশেষে প্রদান করা হয়েছিল এবং তার আগের মাসের শেষের দিকে যেখানে বার্ষিক দশ শতাংশ হারে সুদের সাথে একসাথে অর্থ প্রদান করা হয়।এই জাতীয় অর্থ প্রদান বা আমানত ভাড়াটিয়ার উপর সমন তলব করার এক মাসের মধ্যে বা তার উপস্থিতির এক মাসের মধ্যে, যেখানে তাকে সমন জারি না করেই মামলাটিতে হাজির করা হবে।

20. সুতরাং, উপ-ধারা (1) ভাড়ার হার বা বকেয়া বকেয়া সময়কাল সম্পর্কে কোনও বিরোধ না হলে ভাড়া বকেয়া প্রদানের বিষয়ে আলোচনা করে।ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় বকেয়া সময়কাল সহ

ভাড়ার পরিমাণ নিয়ে বিতর্ক থাকলে আইনের উপ-ধারা (2) কার্যকর হয়।সেই পরিস্থিতিতে ভাড়াটিয়া সমন প্রাপ্তির এক মাসের মধ্যে বা তার দ্বারা স্বীকৃত পরিমাণ সিভিল জজের কাছে জমা দেওয়ার জন্য আদালতে হাজির হওয়ার এক মাসের মধ্যে উপ-ধারা (1) এ উল্লিখিত সময়ের মধ্যে আবেদন করতে বাধ্য হতে হবে কারণ হতে।ভাড়াটেকেও প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদন করতে হবে।প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে না থাকলে এ জাতীয় আমানত গ্রহণ করা হবে না।সুতরাং, আইনের উপ-ধারা (2) এর জন্য দুটি জিনিস প্রয়োজন, ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় হারে বকেয়া জমা দেওয়া।যদি দুটি শর্ত সন্তুষ্ট হয় তবে কেবলমাত্র আদালত যে হারে ভাড়া সর্বশেষ প্রদান করা হয়েছিল এবং যার জন্য ভাড়াটিয়া ডিফল্টরূপে রয়েছে তা বিবেচনা করে, বকেয়া পরিমাণ নির্দিষ্ট করে একটি আদেশ দিতে পারে।এই ধরনের সংকল্পের পরে ভাড়াটিয়াকে বাড়িওয়ালাকে নির্দিষ্ট পরিমাণ অর্থ প্রদানের জন্য এক মাসের সময় দেওয়া হয়।এই আইনের বিধানটি বকেয়া বকেয়া জমা দেওয়ার জন্য সময় বাড়ানোর জন্য আদালতের বিচক্ষণতাকে সীমাবদ্ধ করে।এক্সটেনশনটি একবার সরবরাহ করা যেতে পারে এবং দুই মাসের বেশি নয়।

21. উপ-ধারা (3) ভাড়া পরিশোধ না করার অর্থাত্ দখল সরবরাহের বিরুদ্ধে প্রতিরক্ষা বন্ধ করে দেওয়া এবং মামলাটির শুনানি নিয়ে এগিয়ে যাওয়ার পরিণতি সরবরাহ করে।এই বিধানটি উপ-ধারা (2

এ) এবং (2 বি) থেকে বস্তুগতভাবে পৃথক, যা বিপি খেমকায় এই আদালত দ্বারা পরীক্ষা করা হয়েছিল।1956 সালের আইনের 1 Section ধারার উপ-ধারা (2 ***এ) এবং*** (2 বি) ভাড়া জমা দেওয়ার সময়সীমা বাড়ানোর জন্য আদালতে নিরবচ্ছিন্ন ক্ষমতা প্রদান করে, যা ধারা 7 এর উপ-ধারা (2) এবং (3) এর বিধান দ্বারা বাতিল করা হয়েছে। আইন। সুতরাং, উপ-ধারা (2) এর বিধানগুলি বাধ্যতামূলক এবং ভাড়াটিয়া যদি আইনের ধারা under এর অধীনে বকেয়া বকেয়া অর্থ পরিশোধ না করার কারণে উচ্ছেদ এড়াতে হয় তবে ভাড়াটে কর্তৃক কঠোরভাবে অনুসরণ করা প্রয়োজন। আইনের ধারা of এর উপ-ধারা (2) এর বিধান অনুসারে ভাড়া বকেয়া জমা দেওয়ার জন্য সময় বাড়ানোর জন্য একটি বাহ্যিক সীমা রয়েছে। ভাড়া জমা না দেওয়া থেকে প্রবাহিত পরিণতিগুলি আইনের ধারা 7 এর উপ-ধারা (3) এর অধীনে বিবেচনা করা হয়, সুতরাং ভাড়াটে সমন প্রাপ্তির এক মাসের মধ্যে বা এক মাসের মধ্যে বকেয়া জমা জমা দিতে ব্যর্থ হলে।আইনের Section ধারায় বকেয়া বকেয়া জমির ভিত্তিতে উচ্ছেদ এড়ানোর জন্য একটি সম্পূর্ণ প্রক্রিয়া সরবরাহ করা হয়েছে, তবে শর্ত থাকে যে ভাড়াটিয়া আইনের Section ধারার উপ-ধারা (2) এর অধীন বিবেচিত পদক্ষেপ গ্রহণ করে এবং নির্ধারণের জন্য বকেয়া বকেয়া জমা দেয় বিতর্কিত পরিমাণ।বিবাদ নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে ভাড়া জমা দেওয়া ভাড়া বকেয়া পরিশোধ না করার কারণে উচ্ছেদ এড়াতে পূর্ব শর্ত।এর পরিপ্রেক্ষিতে, ভাড়াটিয়া সীমাবদ্ধতা আইনের 5

ধারায় আশ্রয় নিতে সক্ষম হবে না কারণ এটি একমাত্র আবেদন নয় যা ভাড়াটে কর্তৃক দায়ের করা প্রয়োজন তবে ভাড়াটেকেও ভর্তি বকেয়া জমা দিতে হবে।

22. নাসিরউদ্দিনের রায় বিবেচনায়, আমরা বিদ্বান একক ***বিচারক*** কর্তৃক প্রদত্ত আদেশে কোনও ত্রুটি খুঁজে পাই না।ট্রায়াল কোর্ট আইন অনুসারে মামলা নিয়ে এগিয়ে যাবে।আপিলগুলি খারিজ করা হয়।

..... জে।
(এল। নাগেশ্বর রাও)
..... জে।
(হেমান্ট গুপ্তা)

নতুন দিল্লি <unk>
অক্টোবর 22,2019।

প্রতিবেদনযোগ্য

ভারতের সুপ্রিম কোর্টে

নাগরিক আপিলের এখতিয়ার

নাগরিক আবেদন নং 2019 এর 7849

(এসএলপি (সি) এর বাইরে উত্থাপন 2019 সালের নং 24280)

(ডায়েরি নং 22352 এর 2017)

বিজাই কুমার সিংহ ও অন্যান্য

..... আপিল (এস)

বনাম

অমিত কুমার চামারিয়া ও এএনআর।

..... উত্তরদাতা (এস)

সঙ্গে

নাগরিক আবেদন নং 2019 এর 7850

(এসএলপি (সি) এর বাইরে উত্থাপন 2019 সালের নং 24284)

(ডায়েরি নং 22504 এর 2017)

বিচার

হেমান্ট গুপ্তা, জে।

1. বর্তমান আপিলগুলির মধ্যে চ্যালেঞ্জ হ 'ল 13.05.2016 তারিখে কলিকাতার হাইকোর্ট কর্তৃক দুটি ভাড়াটেদের বিরুদ্ধে এখানে

উত্তরদাতার দ্বারা দায়ের করা দুটি পৃথক উচ্ছেদের আবেদনে পাস করা আদেশের বিরুদ্ধে।

2. লার্নড সিঙ্গল জজ 10.08.2011 তারিখের আদেশটি সরিয়ে রেখেছেন যার মাধ্যমে পশ্চিমবঙ্গ প্রাইমিস টেন্যান্স অ্যাক্ট, 199 1997 এর ধারা ((2) এর আওতায় আপিলকারী দ্বারা দায়ের করা একটি আবেদনের অনুমতি[19] দেওয়া হয়েছিল।

3. বর্তমান আপিলের সংক্ষিপ্ত তথ্যগুলি হ 'ল উত্তরদাতা দুটি দোকানের ক্ষেত্রে বকেয়া বকেয়া পরিশোধ না করার কারণে আপিলকারীদের বিরুদ্ধে উচ্ছেদের আবেদন করেছিলেন যে অভিযোগ করে যে প্রাথমিকভাবে সুদামা সিং মাসিক ভাড়া বাবদ ভাড়াটে ছিলেন। 45/- এবং প্রতি মাসে 25/- টাকা তবে এখন প্রদেয় ভাড়া প্রতি মাসে 306/- এবং 1744/- টাকা।এটি উত্তরদাতার ক্ষেত্রে যে মানি এক্সিকিউশন কেস নং 23/1961 এ একজন রিসিভার নিয়োগ করা হয়েছিল এবং উক্ত রিসিভারকে 10.02.2009 তারিখের আদেশের মাধ্যমে অব্যাহতি দেওয়া হয়েছিল।উত্তরদাতা বকেয়া বকেয়া দাবি করলেও যেহেতু প্রতি মাসে 306/- হারে বকেয়া পরিমাণ পরিশোধ করা হয়নি, তাই উচ্ছেদের আবেদন করা হয়েছিল।আপিলকারী কোনও ভাড়া জমা দেয়নি তবে খাজনার বকেয়া নির্ধারণের জন্য আবেদন করেছিলেন যে তারা 1993 সালের জুন মাস পর্যন্ত গ্রাহককে মাসিক ভাড়া প্রদান করেছেন।তবে, রিসিভার ভাড়া আদায়ের

[19] For short the “Act”

জন্য অনুমোদিত ব্যক্তির বিষয়ে আপিলকারীদের অবহিত করেনি, সুতরাং তারা এটি প্রদান করতে পারেনি।

4. বিদ্বান ট্রায়াল কোর্ট আবেদনের অনুমতি দেয়, বকেয়া বকেয়া নির্ধারণ করে এবং নির্ধারিত বকেয়া ভাড়া পরিশোধের জন্য সময় দেয়।2013 সালের সিও 1941-এ পাস হওয়া আদেশটি অনুসরণ করার কারণে বিদ্বান একক বেঞ্চ ট্রায়াল কোর্টের দেওয়া আদেশকে সরিয়ে রেখেছিল, যদিও 2014 সালের সিও 55-তে অন্য একটি সমন্বিত বেঞ্চ বিপরীত দৃষ্টিভঙ্গি নিয়েছিল।লার্নড সিঙ্গল জজ আবিষ্কার করেছেন যে সিও 55/2014-এ সমন্বিত বেঞ্চ কর্তৃক প্রদত্ত আদেশে কোনও লিস সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়নি এবং এমন কোনও নীতি নির্ধারণ করা হয়নি যা বিচারাধীন মামলা মোকদ্দমার সিদ্ধান্ত নিতে বিদ্বান বিচার আদালতকে আলোকপাত করতে পারে।সুতরাং, বিদ্বিত একক বিচারক সিদ্ধান্তের জন্য বৃহত্তর বেঞ্চের কাছে উল্লেখ না করে বিষয়টি যোগ্যতার বিষয়ে সিদ্ধান্ত নিয়েছিলেন।

5. এই ব্যাকগ্রাউন্ডে, আপিলকারীর পক্ষে উপস্থিত শিক্ষিত পরামর্শের যুক্তিটি হ 'ল হাইকোর্ট বিচারিক সাজসজ্জা বজায় রাখেনি এবং আইনটির ধারা ((2) এর ক্ষেত্র এবং উচ্চাকাঙ্ক্ষা সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য বিষয়টি বৃহত্তর বেঞ্চের কাছে প্রেরণ করা উচিত ছিল। আমরা দেখতে পেলাম যেহেতু আইনের একটি সংক্ষিপ্ত প্রশ্ন বিবেচনার জন্য উত্থাপিত হয়, সুতরাং, শিক্ষিত একক বিচারককে বিষয়টি বৃহত্তর বেঞ্চের কাছে উল্লেখ করা উচিত ছিল কি না, এই প্রশ্নে না গিয়ে এই আদালত কর্তৃক

সিদ্ধান্ত নেওয়া প্রশ্নটি নিশ্চিত হওয়া উচিত আইনের ধারা 7 এর সুযোগের বিষয়ে নিশ্চিততা।

6. আপিলকারীর পক্ষে শিক্ষিত পরামর্শ দাবী করেন যে আইনের ধারা ((2) এর বিধানগুলি পশ্চিমবঙ্গ প্রাইমিস টেন্যান্স অ্যাক্ট, 1956 এর ধারা 1 ((2) এর প্যারী-মেটেরিয়া যা এই আদালতের পূর্ববর্তী[20] রায়ে বিবেচনার বিষয় ছিল বিপি খেমকা প্রাইভেট লিমিটেড হিসাবে রিপোর্ট করেছে লিমিটেড ভি।বীরেন্দ্র কুমার ভৌমিক।আপিলকারীর পক্ষে শিক্ষিত পরামর্শ যুক্তি দিয়েছিলেন যে সীমাবদ্ধতা আইন, 19633[21] আইনের ধারা ((2) এর অধীনে আবেদন দায়েরে বিলম্বের ক্ষমা চাওয়ার জন্য প্রযোজ্য হবে। শিক্ষিত কাউন্সেল শিবু চন্দ্র ধর বনাম পসুপতি নাথ আড্যা এবং গয়া প্রসাদ কর বনাম সুব্রত কুমার ব্যানার্জি হিসাবে রিপোর্ট করা রায়গুলির উপরও নির্ভরতা রেখেছিলেন ***[22][23]***

7. অন্যদিকে, উত্তরদাতার পক্ষে জ্ঞাত পরামর্শ উপস্থাপন করেছেন যে বিপি খেমকা, শিবু চন্দ্র ধর এবং গয়া প্রসাদ করের রায়গুলি 1956 সালের আইনের 1 17 ধারা নিয়ে কাজ করে, যেখানে উপ-ধারা (2 এ) আদালতকে নির্দিষ্ট সময় বাড়ানোর ক্ষমতা দেয় উপ-ধারা (1) বা উপ-ধারা (2)।উপ-ধারা (2 এ) একটি অপ্রচলিত ধারা দিয়ে শুরু হওয়া একটি ওভাররাইডিং বিধান।এই আইনে এমন কোনও সমতুল্য বিধান নেই যা 1956 সালের আইন বাতিল করার সময় কার্যকর করা হয়েছিল। যুক্তি দেওয়া হয় যে

[20] for short the "1956 Act"
[21] (1987) 2 SCC 407
[22] (2002) 3 SCC 617
[23] (2005) 8 SCC 14(3)

বিপি খেমকা অর্জুন খিয়ামাল মাখিজানী ইত্যাদি বনাম জামনদাস সি তুলিয়ানী ও ওরস হিসাবে রিপোর্ট করা তিন বিচারক বেঞ্চ রায় দ্বারা বিবেচিত হয়েছেন। ইত্যাদি এবং 1956 সালের ***আইনের উপ-ধারা (2 এ) এর পরিপ্রেক্ষিতে একই পার্থক্য।***[24]

8. অন্য তিন বিচারক বেঞ্চের রায় নাসিরউদ্দিন ও ওরস ***হিসাবে রিপোর্ট করা হয়েছে। সীতা রাম আগরওয়ালের***[25] বিরুদ্ধে, এটি অনুষ্ঠিত হয়েছিল যে 1956 সালের আইনের 1 Section ধারার উপ-ধারা (2 এ) এর ধারা (ক) এর পরিপ্রেক্ষিতে ভাড়াটে কর্তৃক প্রদত্ত আবেদনে ভাড়া জমা দেওয়ার জন্য সময় বাড়ানোর প্রয়োজনীয় ক্ষমতা কোনও বাধা ছাড়াই।আরও বলা হয়েছিল যে সীমাবদ্ধতা আইন, 19633 এর ধারা 5 এর আবেদনের প্রশ্ন উঠবে, যদি আপিলকারী বা আবেদনকারী আদালতকে সন্তুষ্ট করেন যে এই সময়ের মধ্যে আপিল বা আবেদন না করার যথেষ্ট কারণ রয়েছে।রাজস্থান প্রিমেস (ভাড়া ও উচ্ছেদ নিয়ন্ত্রণ) আইন, 1950 এর 13 (4) ধারায় বিধান করা হয়েছে যে ভাড়াটিয়া শুনানির প্রথম তারিখে বা এই জাতীয় তারিখে বা তার আগে আদালতে জমা দিতে হবে বা বাড়িওয়ালাকে[26] আদালতে প্রদান করতে হবে এই জাতীয় সংকল্পের তারিখ এতটা নির্ধারিত পরিমাণ বা পরবর্তী সময়ের মধ্যে আদালত দ্বারা বাড়ানো হতে পারে এমন তিন মাসের বেশি নয়।সুতরাং, উপ-ধারা (4) নিজেই একটি নির্দিষ্ট

[24] (1989) 4 SCC 612
[25] (2003) 2 SCC 577
[26] for short the "Rajasthan Act"

সময়ের সীমাবদ্ধতার ব্যবস্থা করে যার মধ্যে আমানত করতে হয়, যা এই আদালত দ্বারা বাড়ানো হিসাবে তিন মাসের বেশি হতে পারে না।ভাড়াটে কর্তৃক 15 দিনের মধ্যে আমানত সীমাবদ্ধতা আইন, 1963 এর ধারা 5 এর অর্থের মধ্যে প্রয়োগ নয়।যেহেতু আমানতের কোনও আবেদনের প্রয়োজন নেই, সুতরাং, আইনের ধারা 13 এর উপ-ধারা (4) এর অধীন আদেশ মেনে চলার ক্ষেত্রে যেখানে ডিফল্ট হয় সেখানে ধারা 5 এর বিধানগুলি বাড়ানো যাবে না। এইভাবে দাবি করা হয় যে রাজস্থান আইনের বিধানগুলি আইনের ধারা 7 এর ভাষার কাছাকাছি। সুতরাং, সীমাবদ্ধতা আইনটি আইনের ধারা 7 (2) এর অধীনে আবেদন দায়ের করতে বিলম্বের ক্ষমা চাওয়ার জন্য প্রযোজ্য নয়। এটি নিম্নরূপে অনুষ্ঠিত হয়েছিলঃ

> 15. বিপি খেমকা [(1987) 2 এসসিসি 407:এআইআর 1987 এসসি 1010] পশ্চিমবঙ্গ প্রাইমিস টেন্যান্স অ্যাক্ট, 1956 (সংক্ষেপে 'পশ্চিমবঙ্গ আইন') থেকে উদ্ভূত হয়েছিল।উক্ত ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়া বকেয়া বকেয়া পরিশোধে খেলাপি প্রতিশ্রুতিবদ্ধ এবং বাড়িওয়ালা খেলাপির ভিত্তিতে উচ্ছেদের মামলা নিয়ে আসে।মামলাটি বিচারাধীন থাকাকালীন, 196767 সালের পশ্চিমবঙ্গ প্রিমেস টেন্যান্স (সংশোধন) অধ্যাদেশ, যা 19699 সালের পশ্চিমবঙ্গ প্রিমেস টেন্যান্স (সংশোধন) আইন 30 দ্বারা প্রতিস্থাপিত হয়েছিল, 2 26-8-196767 সাল থেকে কার্যকর হয়েছিল।অধ্যাদেশের ধারা 2 দ্বারা সংশোধিত সংশোধনীগুলি অধ্যাদেশ শুরুর তারিখে মুলতুবি থাকা আপিল সহ সকল মামলাগুলির ক্ষেত্রে কার্যকর হবে এই বিধান দিয়ে আইনটি সংশোধনীগুলিকে একটি পূর্ববর্তী প্রভাব

দিয়েছে।সংশোধনীগুলির মাধ্যমে ভাড়াটিয়ারা যারা ডিফল্টরূপে আদালতে আবেদন করতে এবং কিস্তিতে বকেয়া বকেয়া পরিশোধ করতে এবং এর ফলে তাদের উচ্ছেদ এড়াতে সক্ষম হয়েছিল।এর অনুসরণে ভাড়াটিয়া ভাড়া জমা দেয়।তবে পরবর্তীকালে তিনি মাসিক ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে ডিফল্ট প্রতিশ্রুতিবদ্ধ হন।ফলস্বরূপ, প্রতিরক্ষা এই ভিত্তিতে বন্ধ হয়ে যায় যে 1968 সালের সেপ্টেম্বর এবং 1969 সালের মার্চ মাসের জন্য ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে যথাক্রমে 44 দিন এবং 6 দিনের বিলম্ব হয়েছিল, যা ধারা 17 (1) এর লঙ্ঘন ছিল পশ্চিমবঙ্গ আইন।

xxx xxx xxx

17. বিপি খেমকা মামলায় এই আদালত [(1987) 2 এসসিসি 407:এআইআর 1987 এসসি 1010] উপধারা (4) এর বিধানগুলির ব্যাখ্যার সময় বলেছিল যে এই বিধানটি স্পষ্ট করে দিয়েছে যে পরবর্তী ডিফল্ট যদি 12 মাসের মধ্যে 4 মাসের জন্য হয় তবে ভাড়াটিয়া উপ-বিভাগের অধীনে ত্রাণ দাবি করতে পারে আবারও।যেহেতু ডিফল্ট 40 দিনেরও কম ছিল, এই আদালত বলেছিল যে উল্লিখিত বিধানের অধীনে বিলম্বটি ক্ষমা করা যেতে পারে। '

9. সংবিধিবদ্ধ বিধানগুলি কখন ডিরেক্টরি বা ***বাধ্যতামূলক বলা যেতে পারে সে সম্পর্কে মনোজ লাল সিল***[27] বনাম ***অক্টাভিয়াস টি অ্যান্ড ইন্ডাস্ট্রিজ***[28] লিমিটেড, ই। ***পলানিসামি বনাম পলানিসামি এবং বলবন্ত সিং***[29] বনাম আনন্দ কুমার শর্মার উপর নির্ভরতা স্থাপন করা হয়েছে।বকেয়া

[27] (2015) 8 SCC 640
[28] (2003) 1 SCC 123
[29] (2003) 3 SCC 433

বকেয়া জমা না দেওয়ার ফলে আইনের ধারা under এর অধীনে আবেদন খারিজ করা হবে এই দৃষ্টিভঙ্গি নিয়ে কলিকাতা হাইকোর্ট কর্তৃক প্রদত্ত বিভিন্ন আদেশের বিষয়ে উত্তরদাতার পক্ষে শিক্ষিত পরামর্শ।

10. আমরা হাইকোর্টের দেওয়া আদেশে কোনও ত্রুটি খুঁজে পাই না।আইনের ধারা ((1) (খ) এর শর্তে উচ্ছেদের অন্যতম কারণ বারো মাসের মধ্যে তিন মাসের জন্য ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে বা তিন বছরের মধ্যে তিনটি ভাড়া সময়কালের জন্য ডিফল্ট is ভাড়া মাসিক প্রদানযোগ্য নয়।এটি আইনের ধারা 7 যা ভাড়াটেকে বকেয়া বকেয়া পরিশোধের জন্য, তার অর্থ পরিশোধ না করার কারণে উচ্ছেদের আদেশ এড়াতে একটি সুযোগের ব্যবস্থা করে।আইনের Section ধারার প্রাসঙ্গিক বিধানগুলি নিম্নরূপ পড়েঃ

> "৭. **যখন কোনও ভাড়াটিয়া উচ্ছেদের বিরুদ্ধে সুরক্ষার সুবিধা পেতে পারে।-(১) (ক) ধারা ৬-এ** উল্লিখিত যে কোনও ভিত্তিতে উচ্ছেদের জন্য বাড়িওয়ালা কর্তৃক প্রতিষ্ঠিত মামলাতে ভাড়াটিয়া বিধান সাপেক্ষে এই ধারার উপ-ধারা (২) এর বিধান সাপেক্ষে, বাড়িওয়ালাকে প্রদান করুন বা সিভিল জজের কাছে সমস্ত বকেয়া ভাড়া জমা দিন, যে হারে এটি সর্বশেষ প্রদান করা হয়েছিল এবং তার আগের মাসের শেষ অবধি গণনা করা হয়েছে বার্ষিক দশ শতাংশ হারে সুদের সাথে একসাথে করা হয়।
>
> (খ) এই জাতীয় অর্থ প্রদান বা আমানত ভাড়াটিয়ার উপর সমন তলব করার এক মাসের মধ্যে বা যেখানে তিনি হাজির

হওয়ার এক মাসের মধ্যে তার উপর সমন জারি না করেই মামলাটিতে হাজির হন।

(গ) ভাড়াটিয়া তারপরে প্রতিটি পরবর্তী মাসের 15 তারিখের মধ্যে বাড়িওয়ালাকে অর্থ প্রদান বা সিভিল জাজের কাছে জমা দেওয়া অব্যাহত রাখবে, সেই হারে ভাড়ার সমপরিমাণ পরিমাণ।

(2) উপ-ধারা (1) এ উল্লিখিত যে কোনও মামলায়, ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় ভাড়ার পরিমাণ সম্পর্কে কোনও বিরোধ থাকলে, ভাড়াটিয়া, সেই উপ-ধারায় নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে, দেওয়ানী বিচারকের নিকট জমা দিতে হবে প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে তার কাছ থেকে প্রদেয় হিসাবে তার দ্বারা স্বীকৃত পরিমাণ।প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে না থাকলে এ জাতীয় কোনও আমানত গ্রহণ করা হবে না।আবেদনটি প্রাপ্তির পরে, দেওয়ানী বিচারক, ভাড়াটিয়া কর্তৃক সর্বশেষ যে হারে ভাড়া প্রদান করা হয়েছিল এবং যে সময়ের জন্য ভাড়াটিয়া কর্তৃক ডিফল্ট করা হয়েছে তা বিবেচনা করে, যত তাড়াতাড়ি সম্ভব এক বছরের বেশি সময়ের মধ্যে, ভাড়াটে থেকে প্রদত্ত পরিমাণ নির্দিষ্ট করে একটি আদেশ, যদি থাকে তবে, ভাড়াটিয়া, এই আদেশের তারিখের এক মাসের মধ্যে, আদেশে উল্লিখিত পরিমাণ বাড়িওয়ালাকে প্রদান করবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে মামলার পরিস্থিতি বিবেচনা করে সিভিল জজ কেবল একবার সময় বাড়ানোর অনুমতি দিতে পারেন এবং এ জাতীয় মেয়াদ দুই মাসের বেশি হবে না।

(3) ভাড়াটিয়া যদি উপ-ধারা (1) বা উপ-ধারা (2) এ উল্লিখিত নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে বা প্রদত্ত বর্ধিত সময়ের মধ্যে কোনও

পরিমাণ জমা দিতে বা পরিশোধ করতে ব্যর্থ হয়, তবে দেওয়ানী বিচারক আদেশ দেবেন দখল প্রদানের বিরুদ্ধে প্রতিরক্ষা কার্যকর করা হবে এবং মামলাটির শুনানি নিয়ে এগিয়ে যাবে।

(৪) যদি ভাড়াটিয়া উপ-ধারা (১) বা উপ-ধারা (২) এর বিধান অনুযায়ী জমা দেন বা অর্থ প্রদান করেন, তা হলে ভাড়াটিয়া কর্তৃক ভাড়াটিয়া কর্তৃক ভাড়া পরিশোধে ব্যর্থতার কারণে বাড়ী-মালিকের নিকট বাড়ী দখলের কোন আদেশ দেওয়ানো যাবে না, তবে তিনি বাড়ী-মালিকের নিকট যেরূপ উপযুক্ত মনে করবেন সেরূপ ব্যয় মঞ্জুর করতে পারবেনঃ তবে শর্ত থাকে যে, বাড়ী সম্পর্কে একবার উক্তরূপ সুবিধা গ্রহণের পর ভাড়াটিয়া এই উপ-ধারার অধীন কোন ত্রাণ পাওয়ার অধিকারী হবেন না, যদি তিনি বারো মাসের মধ্যে চার মাসের জন্য বা পর পর তিনটি ভাড়ার জন্য ভাড়া প্রদানে ব্যর্থ হন, যেখানে মাসিক ভাড়া প্রদান করা হয় না।

11. উপ-বিভাগগুলি (2 এ) এবং (2 বি) সুতরাং এইভাবে সন্নিবেশ করানো হয়েছেঃ

"(2 এ) ভাড়াটে আবেদনের বিষয়ে উপ-ধারা (1) বা উপ-ধারা (2) এ থাকা সত্ত্বেও আদালত আদেশের মাধ্যমে, -

(ক) উপ-ধারা (1) বা উপ-ধারা (2) এ উল্লিখিত যে কোনও পরিমাণ অর্থ জমা বা প্রদানের জন্য নির্দিষ্ট সময় বাড়িয়ে দিন <unk>

(খ) ভাড়াটে এবং বাড়িওয়ালার পরিস্থিতি এবং ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে খেলাপির কারণে উপ-ধারা (1) এর অধীনে জমা দেওয়া বা প্রদেয় সুদের অন্তর্ভুক্ত মোট পরিমাণ বিবেচনা করে

ভাড়াটেকে অনুমতি দিন এই জাতীয় কিস্তিতে এবং আদালত ঠিক করতে পারে এমন তারিখের মধ্যে এই পরিমাণ জমা দিতে বা প্রদান করতে হবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে যেখানে কিস্তির মাধ্যমে অর্থ প্রদানের অনুমতি রয়েছে সেখানে এই পরিমাণের মধ্যে পিরিয়ড বা ডিফল্টের জন্য ভাড়া হারে গণনা করা সমস্ত পরিমাণ অন্তর্ভুক্ত থাকবে যার মধ্যে এই মাসের পূর্ববর্তী মাসের শেষ অবধি এই সাব-এর অধীনে অর্ডার থাকবে shall উপ-ধারা (1) এ উল্লিখিত হারে গণনা করা যে কোনও পরিমাণের সুদের সাথে এই জাতীয় আদেশের তারিখ পর্যন্ত এই পরিমাণ অর্থ প্রদেয় ছিল।

(2 বি) উপ-ধারা (2 এ) এর ধারা (ক) এর অধীনে কোনও পরিমাণ জমা দেওয়ার বা অর্থ প্রদানের জন্য সময় বাড়ানোর জন্য কোনও আবেদন উপ-ধারা (1) এর জন্য নির্দিষ্ট সময়ের মেয়াদ শেষ হওয়ার আগে না করা হলে বিনোদন দেওয়া হবে না) বা উপ-ধারা (2), এবং উপ-ধারা (2 এ) এর ধারা (বি) এর অধীনে কিস্তিতে অর্থ প্রদানের অনুমতিের জন্য কোনও আবেদন করা হবে না, যদি না তা উপ-ধারা (1) এ উল্লিখিত সময়ের মেয়াদ শেষ হওয়ার আগে করা হয় ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে খেলাপির কারণে জমা বা অর্থ প্রদানের জন্য।

12. এই আদালত, বিপি খেমকার 1956 সালের আইনের উপরোক্ত বিধানগুলি বিবেচনা করার সময়ঃ

"১১. যেহেতু অধ্যাদেশটি আইন দ্বারা দীর্ঘকাল পরে প্রতিস্থাপন করা হয়েছিল, তাই অধ্যাদেশের ধারা ৫ আইনটিতে পুনরুত্পাদন করা হয়নি কারণ এটি তার উদ্দেশ্য পূরণ করেছিল।তবে তাত্পর্যপূর্ণ বিষয়টি হ 'ল অধ্যাদেশের 5

নং ধারায় আপিলকারীকে ধারা 1 ((2-এ) (খ) এর অধীনে আবেদন করার অধিকার দেওয়া হয়েছিল, প্রথম উত্তরদাতার দ্বারা দায়ের করা মামলায় যা তখন বিচারাধীন ছিল।দুর্ভাগ্যক্রমে, হাইকোর্ট কেবল অধ্যাদেশকে নয়, আইনটির দিকে নজর দিয়েছে এবং এভাবেই অধ্যাদেশের 5 নং ধারাটি তার নোটিশ থেকে রেহাই পেয়েছে।অধ্যাদেশের ধারা 1 ((2-এ) এবং ধারা 5 যখন সম্মিলিতভাবে পাঠ করা হয় তখন দেখা যায় যে আইনসভার উদ্দেশ্য ছিল যে নির্বিশেষে সমস্ত বিচারাধীন মামলা এবং আপিলগুলিতে উপ-ধারা (2-এ) এর সুবিধা বাড়ানো। ধারা 1 ((1) এর অধীন নির্ধারিত এক মাসের সময়সীমা শেষ হয়ে গেছে কিনা।অন্য কোনও নির্মাণ সম্ভব নয় কারণ অন্য কোনও নির্মাণের অধ্যাদেশের 5 ধারা ওটিওজ রেন্ডারিংয়ের প্রভাব পড়বে.....

১২. অধ্যাদেশের ধারা ৫ এর অধীন উপ-ধারা (২-এ) এর অধীন প্রদত্ত সুবিধাগুলি কেবলমাত্র সেই ভাড়াটেদের মধ্যে সীমাবদ্ধ করা যদি আইনসভার উদ্দেশ্য ছিল, যাদের বিরুদ্ধে অধ্যাদেশ জারির এক মাসের মধ্যে মামলা দায়ের করা হয়েছিল, তবে দেওয়ার প্রয়োজন ছিল না অধ্যাদেশের ধারা ৫ এর অধীন উপ-ধারা (২-এ) এর পূর্ববর্তী।সুতরাং, এটি ধরে রাখতে হবে যে অধ্যাদেশ জারির তারিখে মামলা বা আপিল বিচারাধীন সমস্ত ভাড়াটিয়া এক মাসের মধ্যে আবেদন করে ধারা 1 17 (2-এ) এর সুবিধা পাওয়ার অধিকারী ছিল অধ্যাদেশ জারির তারিখ।হাইকোর্ট, সুতরাং, ধারা 17 (2-এ) (ক) এর অধীনে আবেদনটি নিজেই রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য নয় বলে ভুল করে ছিল।যদি হাইকোর্টের দৃষ্টিভঙ্গি গ্রহণ করতে হয় তবে তা আপিলকারীকে অসম্ভব সম্পাদন করতে বলা অর্থাত্ আবেদনকারীকে ধারা 1 ((2-এ) (খ) এর অধীনে আবেদন

করতে বলা হবে যা 2 August শে আগস্ট, 196767 এর মধ্যে কার্যকর হয়েছিল। April এপ্রিল, 1967 থেকে এক মাস যখন মামলা সমন দেওয়া হয়েছিল।সুতরাং প্রথম প্রশ্নের উত্তর আপিলকারীর পক্ষে দিতে হবে।ফলস্বরূপ অবস্থানটি হবে 29 শে ফেব্রুয়ারী, 1968 সমাপ্ত সময়ের জন্য বকেয়া অর্থ প্রদানের বিষয়টি বিবেচনা করে, আপিলকারী ধারা 17 (2-এ) (খ) এর অধীনে আদালতের আদেশ মেনে চলেন এবং তাই তার অধিকারী ছিলেন ধারা 17 (4) এর সুবিধা দাবি করুন। '

13. 1956 সালের আইন বিবেচনা করে শিবু ***চন্দ্র ধর-এ এই*** রায় অনুসরণ করা হয়েছিল। গয়া প্রসাদ করের ***রায়ও 1956 সালের*** আইনের বিধানগুলির ব্যাখ্যা দিচ্ছে।

14. তবে, বোম্বাই ভাড়া, হোটেল এবং লজিং হাউস ***রেট কন্ট্রোল*** অ্যাক্ট, 1944 এর বিধানগুলি যাচাই করার সময় অর্জুন খিয়ামালে আরও তিন বিচারক বেঞ্চের রায়, রাজস্থান[30] আইনের সাথে সম্পর্কিত ভাতন মাল ***বনাম কৈলাশ নাথ হিসাবে রিপোর্ট***[31] করা রায়কে বিবেচনা করে বলেছিল যে ধারা 13 (ক) রাজস্থান আইনের সমস্ত ভাড়াটেদের সুবিধা প্রদান করা ছিল যাদের বিরুদ্ধে ভাড়া প্রদানের খেলাপির কারণে উচ্ছেদের মামলা বিচারাধীন ছিল।বোম্বাই আইনের ধারা 12 (3) (ক) এর অন্তর্ভুক্ত বাধ্যতামূলক বিধানগুলির পরিপ্রেক্ষিতে এ জাতীয় রায় আকৃষ্ট হতে দেখা যায়নি। বিপি খেমকার রায়টি একই কারণে কোনও সহায়ক নয় বলে প্রমাণিত হয়েছিল।

[30] for short the "Bombay Act"
[31] (1989) 3 SCC 79

15. নাসিরউদ্দিনের এই আদালত ***এই*** প্রশ্নটিও বিবেচনা করেছিল যে কোনও বিধির ডিরেক্টরি বা বাধ্যতামূলক হওয়ার বিধানগুলি এতে বর্ণিত ভাষার উপর নির্ভর করবে এবং ইউনিয়ন অফ ইন্ডিয়া বনাম ফিলিপ টিয়ো দে গামা হিসাবে রিপোর্ট করা ***রায়কে উল্লেখ করেছে।এই আদালত শ্যামচরণ শর্মা বনাম ধরমদাসের***[32] রায়ও পরীক্ষা করে দেখেছিল, যেখানে দেখা গেছে যে ***এমপি আবাসন নিয়ন্ত্রণ আইন,***[33] 19611-এ ভাড়া বকেয়া জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে বিলম্বকে ক্ষমা করার জন্য কোনও বিধিনিষেধ নেই, অন্যদিকে, রাজস্থানের অধীনে[34] আদালতে বিচক্ষণতা পাওয়া যায় আইন সীমাবদ্ধ।একই কারণে, এটি পাওয়া গেছে যে দিল্লি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, 1958 এর শর্তে, আদালতের বকেয়া বকেয়া জমা দেওয়ার জন্য সময় বাড়ানোর ক্ষমতা রয়েছে।এই আদালত নিম্নরূপ অনুষ্ঠিত হয়েছেঃ [35]

> "৩১. আমরা আরও লক্ষ্য করতে পারি যে শিবূ চন্দ্র ধর বনাম পসুপতি নাথ আডিয়া [(২০০২) ৩ এসসিসি ৬১17] যা পশ্চিমবঙ্গ প্রাইমিস টেন্যান্স অ্যাক্ট থেকেও উদ্ভূত হয়েছিল, এটি অনুষ্ঠিত হয়েছিল যে উপ-ধারা (২-এ) এর অধীনে আইনের ধারা ১, এর অধীনে, ভাড়াটে কর্তৃক নির্ধারিত সময়ের মধ্যে ভাড়া জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে খেলাপি হলে ভাড়া জমা দেওয়ার জন্য আদালত মেয়াদ বাড়ানোর ক্ষমতা রাখে।এই আদালত আরও বলেছে যে যদি কোনও আদালতের সময়

[32] (1990) 1 SCC 277
[33] (1980) 2 SCC 151
[34] For short the "M.P. Act"
[35] For short the "Delhi Act"

বাড়ানোর ক্ষমতা না থাকে, তবে ভাড়াটিয়ার কারণের বাইরে ছোট খেলাপির ক্ষেত্রে সময় বাড়ানো যাবে না।

32. এটি লক্ষণীয় আকর্ষণীয় যে গণপত লাধা বনাম শশীকান্ত বিষ্ণু শিন্ডে [(1978) 2 এসসিসি 573:(1978) 3 এসসিআর 198] বোম্বাই ভাড়া, হোটেল, লজিং হাউস রেট কন্ট্রোল অ্যাক্ট, 1944 (এরপরে 'বোম্বাই ভাড়া আইন' হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) এর ধারা 12 (3) (ক) এর অনুরূপ বিধানগুলির ব্যাখ্যা করার সময় এই আদালত অনুষ্ঠিতঃ(এসসিসি পৃষ্ঠা 580 থেকে 11)

"ধারা 12 (3) (খ) আদালতে কোনও বিচক্ষণ এখতিয়ার তৈরি করে না।এটি নির্দিষ্ট শর্তে ভাড়াটেকে সুরক্ষা সরবরাহ করে এবং এই শর্তগুলি ভাড়াটিয়া দ্বারা কঠোরভাবে পালন করতে হবে যারা এই বিভাগের সুবিধা চায়।যদি বিধিবদ্ধ বিধানগুলি ভাড়াটেদের কষ্ট থেকে মুক্তি দিতে যথেষ্ট পরিমাণে না যায় তবে প্রতিকারটি আইনসভার হাতে থাকে।এটি আদালতের হাতে নয়। "

সুতরাং বোম্বাই ভাড়া আইনের অধীনে কেবলমাত্র নির্দিষ্ট কারণেই আদালত তার বিচক্ষণ ক্ষমতা প্রয়োগ করতে পারে, অন্য কারণে নয়। "

16. কোনও বিধির বিধানটিকে কখন ডিরেক্টরি বা বাধ্যতামূলক হিসাবে বিবেচনা করা হবে তা পরীক্ষা করার সময়, এই আদালত নাসিরউদ্দিন মামলায় বলেছিল যে যদি ***কোনও নির্দিষ্ট*** সময়ের মধ্যে কোনও ব্যক্তিগত ব্যক্তির দ্বারা কোনও আইন সম্পাদন করা প্রয়োজন হয়, তবে এটি সাধারণত বাধ্যতামূলক হবে তবে যখন কোনও পাবলিক ফাংশনারি একটি সময়সীমার মধ্যে একটি পাবলিক ফাংশন সম্পাদন করতে হয়, তখন এর পরিণতি

নির্দিষ্ট না করা হলে একই ডিরেক্টরি হিসাবে ধরা হবে।এটি নিম্নরূপ অনুষ্ঠিত হয়েছিলঃ

> "37. **সংবিধির** ব্যাখ্যা দেওয়ার জন্য আদালতের এখতিয়ারটি যখন অস্পষ্ট হয় তখন আবেদন করা যেতে পারে।এটি সুপরিচিত যে একটি নির্দিষ্ট ক্ষেত্রে আদালত ফ্যাব্রিকটি ইস্ত্রি করতে পারে তবে এটি ফ্যাব্রিকের জমিন পরিবর্তন করতে পারে না।বিধানের ভাষা যখন সরল এবং দ্ব্যর্থহীন হয় তখন এটি আইন বা অভিপ্রায়ের সুযোগকে বাড়িয়ে তুলতে পারে না।এটি কোনও সংবিধিতে শব্দ যুক্ত বা বিয়োগ করতে পারে না বা এতে এমন কিছু পড়তে পারে না যা সেখানে নেই।এটি আইন পুনরায় লিখতে বা পুনরায় সংশোধন করতে পারে না।এটিও নির্ধারণ করা দরকার যে আইনসভা কোনও অতিরিক্ত শব্দ ব্যবহার করেনি এমন একটি ধারণা রয়েছে।এটি সুস্পষ্টভাবে মীমাংসিত যে আইনটির আসল উদ্দেশ্যটি অবশ্যই ব্যবহৃত ভাষা থেকে সংগ্রহ করা উচিত।এটি সত্য হতে পারে যে সংবিধিটি ডিরেক্টরি বা বাধ্যতামূলক কিনা তা অনুসন্ধানে পৌঁছানোর জন্য '<unk> উইল' <unk> বা '<unk> মে' <unk> অভিব্যক্তিটির ব্যবহার সিদ্ধান্ত গ্রহণযোগ্য নয়।তবে আইনসভার উদ্দেশ্য অবশ্যই আইনের স্কিম থেকে খুঁজে বের করতে হবে। এটিও সমানভাবে মীমাংসিত যে নেতিবাচক শব্দ ব্যবহার করা হলে আদালত ধারণা করবে যে বিধানগুলি চরিত্রগতভাবে বাধ্যতামূলক ছিল।
>
> **38.** তবুও বিষয়টির আরও একটি দিক রয়েছে যা দৃষ্টিশক্তি হারাতে পারে না।এটি একটি সু-মীমাংসিত নীতি যে কোনও নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে যদি কোনও ব্যক্তিগত ব্যক্তির দ্বারা

কোনও আইন সম্পাদন করা প্রয়োজন হয় তবে এটি সাধারণত বাধ্যতামূলক হবে তবে যখন কোনও সরকারী কার্যনির্বাহী একটি সময়সীমার মধ্যে একটি পাবলিক কার্য সম্পাদন করতে হয়, এর পরিণতি নির্দিষ্ট না করা হলে একই ডিরেক্টরি হিসাবে অনুষ্ঠিত হবে।সাদারল্যান্ডের সংবিধিবদ্ধ নির্মাণে, তৃতীয় এড।, খণ্ড। 3, পি।107 এটি চিহ্নিত করা হয়েছে যে বেসরকারী ব্যক্তিদের জন্য একটি বিধিবদ্ধ দিকনির্দেশকে সাধারণত বাধ্যতামূলক হিসাবে বিবেচনা করা উচিত এবং বিধিটি সরকারী কর্মকর্তাদের ক্ষেত্রে প্রাপ্ত নিয়মের ঠিক বিপরীত।আবার, পি।109, এটি চিহ্নিত করা হয়েছে যে প্রায়শই কোনও বিধিবদ্ধ বিধানের জন্য বাধ্যতামূলক বা ডিরেক্টরি নির্মাণ করা উচিত কিনা তা প্রায়শই বিধানের অমান্যকরণ অনুসরণ করবে এমন ফলাফলের সংবিধানের একটি অভিব্যক্তি দ্বারা নির্ধারিত হতে পারে।

xxx xxx xxx

40. সুতরাং, পূর্বোক্ত দুটি সিদ্ধান্তের বিশ্লেষণে আমরা দেখতে পেলাম যে যেখানেই বিশেষ আইন সময় বাড়ানোর বা ডিফল্টের ক্ষমা করার ব্যবস্থা করে, সেখানে আদালত তার ক্ষমতা রাখে, তবে যেখানে বিধিটি সময় বাড়ানোর জন্য বা ক্ষমা করার জন্য সরবরাহ করে না নির্ধারিত সময়ের মধ্যে ভাড়া জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে ডিফল্ট, আদালতের তা করার ক্ষমতা নেই।

41. বিষয়টি সেই দৃষ্টিতে অবশ্যই ধরে রাখতে হবে যে বর্তমান আইনে এ জাতীয় বিধানের অভাবে আদালত ভাড়া জমা দেওয়ার জন্য সময়সীমা বাড়ানোর বা ভাড়া জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে খেলাপিকে ক্ষমা করার ক্ষমতা রাখেনি। '

17. অধিকন্তু, এই আদালতের তিন বিচারক বেঞ্চ একটি রায় অনুসারে ইউনিয়ন অফ ইন্ডিয়া এবং ***অন্যান্য বনাম এ কে পান্ডে হিসাবে রিপোর্ট করেছেনঃ***[36]

> "১৫. নীতিটি মোটামুটি সুস্পষ্টভাবে মীমাংসিত বলে মনে হয় যে নিষিদ্ধ বা নেতিবাচক শব্দগুলি সাধারণত বিধানের বাধ্যতামূলক প্রকৃতির ইঙ্গিত দেয় <unk> যদিও চূড়ান্ত নয়।আদালতকে এ জাতীয় বিধানের উদ্দেশ্য এবং এটি পালন না করা থেকে যে পরিণতি ঘটতে পারে তা সাবধানতার সাথে পরীক্ষা করতে হবে।যদি প্রসঙ্গটি অন্যথায় না দেখায় বা দাবি করে না, তবে সাধারণত একটি নেতিবাচক আকারে সংবিধিবদ্ধ বিধানের পাঠ্যটি কমান্ড আকারে পড়তে হবে।যখন 'উইল' শব্দটি নিষিদ্ধ বা নেতিবাচক শব্দের পরে অনুসরণ করা হয়, তখন বিধানটিকে নিরঙ্কুশ, নিরঙ্কুশ এবং অপরিহার্য করার আইনী উদ্দেশ্যটি উচ্চস্বরে এবং স্পষ্ট হয়ে ওঠে এবং সাধারণভাবে এরূপ হিসাবে অনুমান করতে হয়।প্রসঙ্গে অন্যথায় কিছুই নেই, আমাদের রায় অনুসারে, অভিযুক্তের বিরুদ্ধে অভিযোগ আনা হচ্ছে যার জন্য তার বিচার করা হবে এবং বিধি 34-এ তার সাজানো এবং ব্যবধানের সময়টিকে অবশ্যই নিখুঁত হিসাবে পড়তে হবে।এই বিধানের পিছনে একটি উদ্দেশ্য রয়েছেঃসেই উদ্দেশ্যটি হ 'ল অভিযুক্তকে বিচারের জন্য আহ্বান করার আগে, তার বিরুদ্ধে যে অভিযোগ বা অভিযোগের জন্য তার বিচার করা হবে, তার প্রতিরক্ষা সম্পর্কে সিদ্ধান্ত নিতে এবং প্রয়োজনে কর্তৃপক্ষকে জিজ্ঞাসা করার জন্য তাকে পর্যাপ্ত সময় দিতে হবে তার সাক্ষীদের উপস্থিতি সংগ্রহের ক্ষেত্রে যুক্তিসঙ্গত পদক্ষেপ গ্রহণ করুন।এমনকি তিনি চার্জ (গুলি) রক্ষা না করার সিদ্ধান্ত

[36] (2009) 10 SCC 552

নিতে পারেন তবে তার পদক্ষেপের সিদ্ধান্ত নেওয়ার আগে তাকে অবশ্যই ছাপ্পান্ন ঘন্টা সময় দিতে হবে। '

18. বিপি খেমকার রায় কোনও বিধি ছাড়াই বিলম্বকে ক্ষমা করার ক্ষমতা দেওয়ার একটি বিধির বিষয়ে।পূর্ববর্তী প্রভাবের সাথে সংশোধিত সংশোধনীগুলি ভাড়াটেদের যারা আদালতে আবেদন করতে এবং কিস্তিতে বকেয়া বকেয়া পরিশোধ করতে এবং এর ফলে তাদের উচ্ছেদ এড়াতে সক্ষম হয়েছিল।সংশোধনী অনুসরণ করে ভাড়াটিয়া ভাড়া জমা দেয়।তবে পরবর্তীকালে তিনি মাসিক ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে ডিফল্ট প্রতিশ্রুতিবদ্ধ হন।ফলস্বরূপ, প্রতিরক্ষা এই ভিত্তিতে বন্ধ হয়ে যায় যে 1968 সালের সেপ্টেম্বর এবং 1969 সালের মার্চ মাসের জন্য ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে যথাক্রমে 44 দিন এবং 6 দিনের বিলম্ব হয়েছিল, যা ধারা 17 (1) এর লঙ্ঘন ছিল পশ্চিমবঙ্গ আইন। এই আদালত বলেছিল যে এই বিধানটি স্পষ্ট করে দিয়েছে যে পরবর্তী ডিফল্ট যদি 12 মাসের মধ্যে 4 মাসের জন্য হয় তবে ভাড়াটিয়া আবারও উপ-ধারা অনুসারে ত্রাণ দাবি করতে পারে।যেহেতু ডিফল্ট 40 দিনেরও কম ছিল, এই আদালত বলেছিল যে উল্লিখিত বিধানের অধীনে বিলম্বটি ক্ষমা করা যেতে পারে।এমপি আইন এবং দিল্লি আইনের বিধানগুলিও একই রকম।

19. আইনের Section ধারার উপ-ধারা (1) ভাড়াটিয়াকে বাড়িওয়ালাকে বকেয়া বকেয়া পরিশোধ না করার কারণে বা সিভিল জাজের কাছে জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ থেকে মুক্তি দেয়, হারে গণনা করা হয় যে এটি সর্বশেষে প্রদান

করা হয়েছিল এবং তার আগের মাসের শেষের দিকে যেখানে বার্ষিক দশ শতাংশ হারে সুদের সাথে একসাথে অর্থ প্রদান করা হয়।এই জাতীয় অর্থ প্রদান বা আমানত ভাড়াটিয়ার উপর সমন তলব করার এক মাসের মধ্যে বা তার উপস্থিতির এক মাসের মধ্যে, যেখানে তাকে সমন জারি না করেই মামলাটিতে হাজির করা হবে।

20. সুতরাং, উপ-ধারা (1) ভাড়ার হার বা বকেয়া বকেয়া সময়কাল সম্পর্কে কোনও বিরোধ না হলে ভাড়া বকেয়া প্রদানের বিষয়ে আলোচনা করে।ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় 34 বকেয়া সময়কাল সহ ভাড়ার পরিমাণ নিয়ে বিতর্ক থাকলে আইনের উপ-ধারা (2) কার্যকর হয়।সেই পরিস্থিতিতে ভাড়াটিয়া সমন প্রাপ্তির এক মাসের মধ্যে বা তার দ্বারা স্বীকৃত পরিমাণ সিভিল জজের কাছে জমা দেওয়ার জন্য আদালতে হাজির হওয়ার এক মাসের মধ্যে উপ-ধারা (1) এ উল্লিখিত সময়ের মধ্যে আবেদন করতে বাধ্য হতে হবে কারণ হতে।ভাড়াটেকেও প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদন করতে হবে।প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে না থাকলে এ জাতীয় আমানত গ্রহণ করা হবে না।সুতরাং, আইনের উপ-ধারা (2) এর জন্য দুটি জিনিস প্রয়োজন, ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় হারে বকেয়া জমা দেওয়া।যদি দুটি শর্ত সন্তুষ্ট হয় তবে কেবলমাত্র আদালত যে হারে ভাড়া সর্বশেষ প্রদান করা হয়েছিল এবং যার জন্য ভাড়াটিয়া ডিফল্টরূপে রয়েছে তা বিবেচনা করে, বকেয়া পরিমাণ নির্দিষ্ট করে একটি আদেশ দিতে

পারে।এই ধরনের সংকল্পের পরে ভাড়াটিয়াকে বাড়িওয়ালাকে নির্দিষ্ট পরিমাণ অর্থ প্রদানের জন্য এক মাসের সময় দেওয়া হয়।এই আইনের বিধানটি বকেয়া বকেয়া জমা দেওয়ার জন্য সময় বাড়ানোর জন্য আদালতের বিচক্ষণতাকে সীমাবদ্ধ করে।এক্সটেনশনটি একবার সরবরাহ করা যেতে পারে এবং দুই মাসের বেশি নয়।

21. উপ-ধারা (3) ভাড়া পরিশোধ না করার অর্থাত্ দখল সরবরাহের বিরুদ্ধে প্রতিরক্ষা বন্ধ করে দেওয়া এবং মামলাটির শুনানি নিয়ে এগিয়ে যাওয়ার পরিণতি সরবরাহ করে।এই বিধানটি উপ-ধারা (2 এ) এবং (2 বি) থেকে বস্তুগতভাবে পৃথক, যা বিপি খেমকায় এই আদালত দ্বারা পরীক্ষা করা হয়েছিল।1956 সালের আইনের 1 Section ধারার উপ-ধারা (2 ***এ) এবং*** (2 বি) ভাড়া জমা দেওয়ার সময়সীমা বাড়ানোর জন্য আদালতে নিরবচ্ছিন্ন ক্ষমতা প্রদান করে, যা ধারা 7 এর উপ-ধারা (2) এবং (3) এর বিধান দ্বারা বাতিল করা হয়েছে। আইন। সুতরাং, উপ-ধারা (2) এর বিধানগুলি বাধ্যতামূলক এবং ভাড়াটিয়া যদি আইনের ধারা under এর অধীনে বকেয়া বকেয়া অর্থ পরিশোধ না করার কারণে উচ্ছেদ এড়াতে হয় তবে ভাড়াটে কর্তৃক কঠোরভাবে অনুসরণ করা প্রয়োজন। আইনের ধারা of এর উপ-ধারা (2) এর বিধান অনুসারে ভাড়া বকেয়া জমা দেওয়ার জন্য সময় বাড়ানোর জন্য একটি বাহ্যিক সীমা রয়েছে। ভাড়া জমা না দেওয়া থেকে প্রবাহিত পরিণতিগুলি আইনের ধারা 7 এর উপ-ধারা (3) এর অধীনে বিবেচনা করা হয়, সুতরাং ভাড়াটে সমন প্রাপ্তির এক

মাসের মধ্যে বা এক মাসের মধ্যে বকেয়া জমা জমা দিতে ব্যর্থ হলে।আইনের Section ধারায় বকেয়া বকেয়া জমির ভিত্তিতে উচ্ছেদ এড়ানোর জন্য একটি সম্পূর্ণ প্রক্রিয়া সরবরাহ করা হয়েছে, তবে শর্ত থাকে যে ভাড়াটিয়া আইনের Section ধারার উপ-ধারা (2) এর অধীন বিবেচিত পদক্ষেপ গ্রহণ করে এবং নির্ধারণের জন্য বকেয়া বকেয়া জমা দেয় বিতর্কিত পরিমাণ।বিবাদ নির্ধারণের জন্য আবেদনের সাথে ভাড়া জমা দেওয়া ভাড়া বকেয়া পরিশোধ না করার কারণে উচ্ছেদ এড়াতে পূর্ব শর্ত।এর পরিপ্রেক্ষিতে, ভাড়াটিয়া সীমাবদ্ধতা আইনের 5 ধারায় আশ্রয় নিতে সক্ষম হবে না কারণ এটি একমাত্র আবেদন নয় যা ভাড়াটে কর্তৃক দায়ের করা প্রয়োজন তবে ভাড়াটেকেও ভর্তি বকেয়া জমা দিতে হবে।

22. নাসিরউদ্দিনের রায় বিবেচনায়, আমরা বিদ্বান একক ***বিচারক*** কর্তৃক প্রদত্ত আদেশে কোনও ত্রুটি খুঁজে পাই না।ট্রায়াল কোর্ট আইন অনুসারে এই মামলা নিয়ে এগিয়ে যাবে।আবেদনগুলি খারিজ করা হল।

..... বিচারক।

(এল। নাগেশ্বর রাও)

..... বিচারক।

হেমন্ত গুপ্তা

নতুন দিল্লি;

অক্টোবর 22,2019।

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.