এম/এস চুক্তি নির্মাণ এবং আরেকজন

বনাম

এম/এস রুবি টাওয়ার কো-অপ এইচএসজি সোসাইটি লিমিটেড

(২০১৯ সালের দেওয়ানি আপিল নং ৫৬৯৯)

জুলাই ১৯, ২০১৯

[অভয় মনোহর সেপ্রে এবং দীনেশ মহেশ্বরী, বিচারপতিদ্বয়]

গ্রাহক সুরক্ষা-পরিষেবার ঘাটতি-অন্যদিকে, আবেদনকারীরা যুক্তি দিয়েছিলেন যে বিলম্ব ফ্ল্যাট এবং দোকানগুলির সমন্বয়ে একটি ভবন নির্মাণের একটি প্রকল্প তৈরি করেছিল-সেই ফ্ল্যাটগুলির ক্রেতারা এবং দোকানগুলি একটি সমবায় আবাসন সমিতি গঠন করেছিল-প্রশ্নযুক্ত প্রকল্পের ক্ষেত্রে, উত্তরদাতা-সমিতির সদস্যদের এবং আবেদনকারী-নির্মাতাদের মধ্যে বিরোধ দেখা দিয়েছিল-উত্তরদাতা-সমিতি যুক্তি দিয়েছিল যে আবেদনকারীরা অভ্যন্তরীণ কাজগুলি সম্পূর্ণ করতে ব্যর্থ হয়েছিল এবং অধিভোগের শংসাপত্র হিসাবে সমাপ্তি উল্লম্বকরণ পেতে ব্যর্থ হয়েছিল-এটিও অভিযোগ করা হয়েছিল যে আবেদনকারীরা অসম্পূর্ণ কাজ শেষ করার অজুহাতে উত্তরদাতা-সমিতির কাছ থেকে বিভিন্ন পরিমাণ অর্থ ধার করেছিলেন-অন্যদিকে, আপিলকারীরা যুক্তি দিয়েছিলেন যে বিলম্বের কারণ ছিল বিবাদীর দ্বারা সৃষ্ট এবং সৃষ্ট বাধা, যিনি অবৈধ নির্মাণ/পরিবর্তন করেছিলেন-রাজ্য কমিশন, অন্যান্য বিষয়ের সাথে, আপিলকারীদেরকে সম্পত্তির সমাপ্তি শংসাপত্র এবং দখল শংসাপত্র পাওয়ার পর প্রশ্নবিদ্ধ সম্পত্তির হস্তান্তরের দলিল সম্পাদনের নির্দেশ দিয়েছে এবং বিবাদীকে ফ্ল্যাটের দখল পাওয়ার জন্য প্রদত্ত ২৬,২৫,০০০/- টাকার ঋণের পরিমাণ ফেরত দেওয়ার অধিকার দিয়েছে - জাতীয় কমিশনের আগে, আপিলকারীরা ২৬,২৫,০০০/- টাকার ঋণের পরিমাণ গ্রহণ করতে অস্বীকার করেছে - জাতীয় কমিশন কর্তৃক উক্ত দাখিলটি গৃহীত হয়েছিল, তবে, এটি বলেছে যে আপিলকারীরা ১৭.১২.২০০৩ তারিখের সভায় বিবাদী-সমাজকে ২৫,০০,০০০/- টাকা দিতে সম্মত হয়েছেন, তাই, আপিলকারীরা তাদের দ্বারা করা স্বীকারোক্তি দ্বারা আবদ্ধ ছিলেন এবং সেই পরিমাণে দায়বদ্ধ ছিলেন - জাতীয় কমিশন আপিলকারীদেরকে দখল শংসাপত্র না পাওয়ার জন্য ৩,০০,০০০/- টাকা ক্ষতিপূরণ দেওয়ার নির্দেশ দিয়েছে এবং আপিলকারীদেরকে প্রতিদিন ১০০০/- টাকা প্রদানের নির্দেশ দিয়েছে। আদেশের ৬০ দিন এবং পূর্ণ দখল শংসাপত্র প্রাপ্তি পর্যন্ত - আপিলের ক্ষেত্রে, স্থগিত: আপিলকারীদের দ্বারা বিবাদীকে ২৫,০০,০০০/- টাকা প্রদানের বিষয়ে জাতীয় কমিশনের নির্দেশে কোনও হস্তক্ষেপের প্রয়োজন নেই।

এম/এস চুক্তি নির্মাণ বনাম এম/এস রুবি টাওয়ার কো-অপ এইচএসজি সোসাইটি লিমিটেড ৬০৭

-অতএব, আপিলকারীদের ৩,০০,০০০/- টাকা ক্ষতিপূরণ প্রদানের নির্দেশ দেওয়া আদেশের একটি অংশ বাতিল করে দেওয়া হয়েছে – এছাড়াও, পৌর কর্পোরেশন বিবাদী-সমাজের সদস্যদের দ্বারা পরিবর্তনের বিষয়ে বিজ্ঞপ্তি জারি করেছিল এবং হাইকোর্ট ভবন পরিদর্শন এবং প্রয়োজনীয় পরবর্তী পদক্ষেপের নির্দেশ দেওয়ায় এই বিরোধ নিষ্পত্তি হয়নি – সুতরাং, এই পরিস্থিতিতে, আদেশের ৬০ দিন পর আপিলকারীদের প্রতিদিন ১০০০/- টাকা প্রদানের নির্দেশ দেওয়া অপ্রয়োজনীয় আদেশের একটি অংশও বাতিল করে দেওয়া হয়েছে – আপিলকারী এবং বিবাদীকে তাদের পক্ষ থেকে সমস্ত প্রয়োজনীয়তা পূরণ করার নির্দেশ দেওয়া হয়েছে – পক্ষগুলির দ্বারা সমস্ত প্রয়োজনীয়তা সম্পন্ন করার পর, আপিলকারীদের প্রয়োজনীয় দখল শংসাপত্র প্রাপ্তির পর বিবাদী-সমাজের পক্ষে হস্তান্তর দলিল সম্পাদনের নির্দেশ দেওয়া হয়েছে – মহারাষ্ট্র মালিকানা ফ্ল্যাট (প্রচার, নির্মাণ, বিক্রয়, ব্যবস্থাপনা এবং স্থানান্তর নিয়ন্ত্রণ) আইন, ১৯৬৩ – ধারা ৪ এবং ১১।

আংশিকভাবে আপিলের অনুমতি দিয়ে আদালত

স্থির করেঃ ১. নিঃসন্দেহে, রাজ্য কমিশনের কাছে পাঠানো ২১.০৩.২০১৩ তারিখের আবেদনে, উত্তরদাতা-সমিতি অর্থ পুনরুদ্ধারের জন্য তার আবেদনকে ১৭.১২.২০০৩ এবং ১৪.১২.২০০৩ তারিখের বৈঠকের কার্যবিবরণীগুলির প্রসঙ্গে ২৫,০০,০০০/- টাকার যোগফলের মধ্যে সীমাবদ্ধ করে। এটি অবিলম্বে স্পষ্ট যে উপরোক্ত পরিমাণ টাকা ২৫,০০,০০০/- আবেদনকারীরা উত্তরদাতা-সমিতির দাবির সম্পূর্ণ এবং চূড়ান্ত নিষ্পত্তি হিসাবে প্রদান করতে সম্মত হয়েছিল। আবেদনকারীরা এই ধরনের অর্থ প্রদান করতে সম্মত হয়ে, জাতীয় কমিশন তাদের দ্ব্যর্থহীন প্রতিশ্রুতি/প্রতিশ্রুতি সম্মান করার শর্তাবলী যথাযথভাবে রেখেছে। প্রদত্ত তথ্য এবং পরিস্থিতিতে, এই আদালত এই যুক্তি মেনে নিতে অক্ষম যে রাজ্য কমিশনের আদেশের একটি নির্দিষ্ট অংশকে উত্তরদাতা-সমিতি দ্বারা বিরোধিতা করা না হলে, জাতীয় কমিশন অন্যথায় উপলব্ধ ত্রাণ মঞ্জুর করতে পারত না। সামগ্রিকভাবে, যখন এই ধরনের স্বস্তি পূর্বোক্ত বৈঠকে আপিলকারীদের দ্বারা প্রদত্ত প্রতিশ্রুতি থেকেই উদ্ভূত হয়, তখন জাতীয় কমিশন বিবাদী-সমাজকে এটি প্রদানে সম্পূর্ণরূপে ন্যায্য ছিল।

অতএব, জাতীয় কমিশনের নির্দেশের এই অংশে কোনও হস্তক্ষেপ বিবেচনা করার কোনও কারণ নেই। [অনুচ্ছেদ ১০] [৬২৪-জি-এইচ; ৬২৫-এ-বি]

২. এমনকি যখন এই আদালত আদেশের উপরে উল্লিখিত অংশগুলিতে হস্তক্ষেপ করার কোনও কারণ খুঁজে পায় না, তখনও এর অবশিষ্ট অংশগুলিতে, বিশেষত অন্যান্য আর্থিক ত্রাণ সম্পর্কিত নির্দেশাবলী অনুমোদন করা কঠিন বলে মনে হয়। জাতীয় কমিশন আবেদনকারীদের দখল শংসাপত্র না পাওয়ার জন্য ৩,০০,০০০/- টাকার ক্ষতিপূরণ দেওয়ার দায়বদ্ধতার সাথে চাপ দিয়েছে এবং আবেদনকারীদের এই জাতীয় শংসাপত্র পাওয়ার জন্য আরও নির্দেশ জারি করেছে যেমন সমতুল্য দলিল কার্যকর করার জন্য এবং প্রতিদিনের বিলম্বের জন্য প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা প্রদান করার জন্য। এটি সত্য যে আবেদনকারীদের দ্বারা দখল শংসাপত্র প্রাপ্ত হয়নি, তবে বিষয়টি সত্য যে উত্তরদাতা-সমিতির সদস্যরা এই জাতীয় শংসাপত্র ছাড়াই দখল করার সিদ্ধান্ত নিয়েছিলেন; এবং তারপরে, তাদের দ্বারা কথিত পরিবর্তনের বিষয়ে বেশ কয়েকটি প্রশ্ন উত্থাপিত হয়েছে যার জন্য পৌর কর্পোরেশনের আপত্তি রয়েছে। যাই হোক না কেন, আবেদনকারীদের ক্ষতিপূরণের জন্য দায়বদ্ধ রাখার এবং তারপরে ক্ষতিপূরণের পরিমাণ মূল্যায়নের জন্য, যদি আবেদনকারীদের কোনও দায়বদ্ধতা থাকে তবে তার ভিত্তি খুঁজে বের করার জন্য রেকর্ডে কিছুই দেখা যায় না। অন্য কথায়, উত্তরদাতা-সমিতি বা তার সদস্যদের কোনও ক্ষতি হয়েছে কিনা তা খুঁজে বের করার জন্য রেকর্ডে কোনও উপাদান নেই; এবং যদি তা হয় তবে তার পরিমাণ।

অতএব, আপিলকারীদের ৩,০০,০০০/- টাকা পর্যন্ত ক্ষতিপূরণ দেওয়ার নির্দেশ দেওয়া আদেশের এই অংশটি অনুমোদিত হতে পারে না। [অনুচ্ছেদ ১১] [৬২৫-সি-এফ]

৩. দখল শংসাপত্র পাওয়ার পর চার মাসের মধ্যে নিবন্ধিত দলিল সম্পাদন করে আপিলকারীদেরকে প্রশ্নবিদ্ধ সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তরের নির্দেশের ক্ষেত্রে, যদিও আপিলকারীরা প্রয়োজনীয় দলিল সম্পাদনের জন্য তাদের আইনি বাধ্যবাধকতা এড়াতে পারেন না, তবে মামলার তথ্য ও পরিস্থিতি এবং বিশেষ করে পৌর কর্পোরেশন কর্তৃক বিজ্ঞপ্তি জারি সম্পর্কিত তথ্য বিবেচনা করে; এবং হাইকোর্ট ভবন পরিদর্শন এবং প্রয়োজনীয় পরবর্তী পদক্ষেপের জন্য নির্দেশ জারি করার পরেও বিবাদী-সমাজের সদস্যদের দ্বারা পরিবর্তন সম্পর্কিত বিরোধ/আপত্তি এখনও নিষ্পত্তি হয়নি, বিলম্বের প্রতিটি দিনের জন্য প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা প্রদান করা বেশ অযৌক্তিক বলে মনে হয়।

প্রদত্ত পরিস্থিতিতে, যেখানে পৌর কর্পোরেশনের অভিমত ছিল যে উত্তরদাতা-সমিতির সদস্যদের দ্বারা দৃশ্যমান অবৈধ নির্মাণ করা হয়েছিল যার কারণে শংসাপত্র জারি করা যায় না; এবং ২০১৫ সালের ডব্লিউ. পি. নং ৯৭০-এ হাইকোর্টের দ্বারা গৃহীত ১২.০৬.২০১৭ এবং ০৭.০১.২০১৯ তারিখের আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে, বর্তমানে প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা জরিমানা মওকুফ করার যোগ্য, তবে সংশ্লিষ্ট প্রয়োজনীয়তাগুলি সম্পূর্ণ করার জন্য পক্ষগুলির প্রয়োজনীয়তার সাথে, ভবিষ্যতে উদ্ভূত কোনও অভিযোগের ক্ষেত্রে যথাযথ প্রতিকারের আশ্রয় নেওয়ার জন্য এটি উন্মুক্ত রেখে। [অনুচ্ছেদ ১২] [৬২৫-জি-এইচ; ৬২৬-এ-বি]

৪. ফলাফলঃ

(i) ৭.০৩.২০১৮ তারিখের আপত্তিকর আদেশটি আপিলকারীদের দ্বারা বিবাদী-সমাজকে ২৫,০০,০০০/- টাকা প্রদানের সাথে সম্পর্কিত পরিমাণে হস্তক্ষেপ করা হয়নি। আপিলকারীদের আজ থেকে ৪৫ দিনের মধ্যে এই পরিমাণ ২৫,০০,০০০/- টাকা প্রদান করতে হবে, অন্যথায়, আজ থেকে পরিশোধ না হওয়া পর্যন্ত এই পরিমাণের জন্য ৮% হারে সুদ প্রযোজ্য হবে; **(ii)** আপত্তিকর আদেশের অন্য অংশ, যা আপিলকারীদের ৩,০০,০০০/- টাকা ক্ষতিপূরণ দেওয়ার দায়বদ্ধ করে, তা বাতিল করা হয়েছে; **(iii)** আপত্তিকর আদেশের আরেকটি অংশ, যা আপিলকারীদের আদেশের ৬০ দিন পরে এবং সম্পূর্ণ দখল শংসাপত্র না পাওয়া পর্যন্ত প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা প্রদান করতে বাধ্য করে, তাও বাতিল করা হয়েছে; **(iv)** আপিলকারীদের দখল শংসাপত্র প্রাপ্তি এবং হস্তান্তর দলিল সম্পাদনের ক্ষেত্রে, এটি শর্তাধীন যেঃ **(ক)** আবেদনকারীরা আজ থেকে তিন মাসের মধ্যে দখল শংসাপত্র প্রাপ্তির জন্য তাদের পক্ষ থেকে সমস্ত প্রয়োজনীয়তা পূরণ করবে; এবং **(খ)** উত্তরদাতা-সমিতি এবং তার সদস্যরা আজ থেকে তিন মাসের মধ্যে তাদের পক্ষ থেকে প্রয়োজনীয়তাগুলি (২০১৫ সালের ডব্লিউ. পি. নং ৯৭০-এ হাইকোর্ট কর্তৃক গৃহীত আদেশের প্রসঙ্গে) মেনে চলা নিশ্চিত করবে এবং সেই বিষয়ে তারা হাইকোর্টের কাছ থেকে প্রয়োজনীয় নির্দেশ চাইতে পারে, যদি প্রয়োজন হয়। পক্ষগুলির দ্বারা সমস্ত প্রয়োজনীয়তা সম্পন্ন হওয়ার দুই মাস পরে, আবেদনকারীরা প্রয়োজনীয় দখল শংসাপত্র পাওয়ার পরে উত্তরদাতা-সমিতির পক্ষে পরিবহন দলিল কার্যকর করবে। বিষয়টির এই অংশের ক্ষেত্রে, ভবিষ্যতে কোনও অভিযোগ দেখা দিলে, আইন অনুসারে উপযুক্ত প্রতিকারের আশ্রয় নেওয়ার জন্য পক্ষগুলির জন্য এটিও উন্মুক্ত রাখা হয়েছে;

(v) আবেদনকারীদের উপর আরোপিত খরচ মওকুফ করা হয় এবং পক্ষগুলিকে এই মামলার নিজস্ব খরচ বহন করতে ছেড়ে দেওয়া হয়। [অনুচ্ছেদ ১৪] [৬২৬-ডি-এইচ; ৬২৭-এ-বি]

দেওয়ানি আপিল এখতিয়ারঃ ২০১৯ সালের দেওয়ানি আপিল নং ৫৬৯৯।

২০১৫ সালের ১০৯ নং প্রথম আপিলে নয়াদিল্লিতে জাতীয় গ্রাহক বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশনের ০৭.০৩.২০১৮ তারিখের রায় ও আদেশ থেকে।

বিনয় নাভারে, মিসেস গুয়েন কার্তিকা, মিসেস আভা আর শর্মা, আপিলকারীদের পক্ষে আইনজীবীরা।

সুকুমার পাটজোশি, প্রবীণ আইনজীবী, নিতিন এস. তাম্বওয়েকার, সেশতালপা সাই বন্দারু, বিকাশ নৌটিয়াল, আইনজীবীরা উত্তরদাতার জন্য।

আদালতের রায় প্রদান করেছেন

দীনেশ মহেশ্বরী, বিচারপতি ১. অনুমতি মঞ্জুর।

২. বিশেষ অনুমতির মাধ্যমে এই আপিলটি ০৭.০৩.২০১৮ তারিখের রায় এবং আদেশের বিরুদ্ধে, যা জাতীয় ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন ('এরপর থেকে জাতীয় কমিশন') ২০১৫ সালের প্রথম আপিল নং ১০৯-এ প্রদত্ত, যেখানে জাতীয় কমিশন ১৭.১২.২০১৪ তারিখের আদেশ সংশোধন করেছে, যা রাজ্য ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন, মহারাষ্ট্র, মুম্বাই ('এরপর থেকে রাজ্য কমিশন') ২০০৫ সালের অভিযোগ মামলা নং ১২০-তে প্রদত্ত; এবং এই মর্মে নির্দেশ জারি করেছে যেঃ **(i)** আপিলকারীরা ৪৫ দিনের মধ্যে বিবাদী-সমাজকে (অভিযোগকারীকে) ২৮,০০,০০০/- টাকা পরিশোধ করবেন, অন্যথায় আদেশ প্রদানের তারিখ থেকে অর্থ প্রদানের তারিখ পর্যন্ত বার্ষিক ৮% হারে সুদ প্রযোজ্য হবে; **(ii)** আদেশের তারিখ থেকে ৬০ দিন পর সম্পূর্ণ দখল শংসাপত্র প্রাপ্ত না হওয়া পর্যন্ত আবেদনকারীরা প্রতিদিন ১,০০০ টাকা অর্থ প্রদান করবেন; **(iii)** আপিলকারীরা দখল শংসাপত্র পাওয়ার পর ৪ মাসের মধ্যে রাজ্য কমিশন কর্তৃক প্রদত্ত আদেশ অনুসারে একটি নিবন্ধিত দলিল সম্পাদন করে প্রশ্নবিদ্ধ সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তর করবেন। জাতীয় কমিশন আপিলকারী নং ১-এর দ্বারা প্রদেয় ৫০,০০০/- টাকার খরচও বহাল রেখেছে।

৩. বর্তমান উদ্দেশ্যের জন্য এখন পর্যন্ত প্রাসঙ্গিক বিষয়টির পটভূমি দিকগুলি সংক্ষেপে নিম্নরূপ লক্ষ্য করা যেতে পারেঃ

৩.১. আপিলকারীরা যোগেশ্বরী (পশ্চিম) মুম্বাইয়ের এস.ভি.রোডের সহকার রোডে, হিসা নং ৭, জরিপ নং ২২ [সি.টি.এস. নং ৯৯, ৯৯ (১ থেকে ১৬) এবং ১১৪] সম্বলিত একটি প্লটে ৬৪টি ফ্ল্যাট এবং ১৩টি দোকান নিয়ে একটি ভবন নির্মাণের পরিকল্পনা তৈরি করেছিলেন। যে ব্যক্তিরা উক্ত প্রকল্পে নিজ নিজ ফ্ল্যাট এবং দোকান কিনতে রাজি হয়েছিলেন তারা অবশেষে একটি সমবায় হাউজিং সোসাইটি গঠন করেছিলেন, যিনি এই আবেদনে উত্তরদাতা ('উত্তরদাতা-সমিতি' এর পরে)। প্রশ্নবিদ্ধ প্রকল্পের সাথে সম্পর্কিত, একদিকে বিবাদী-সমাজের[১] সদস্যদের এবং অন্যদিকে আপিলকারী-নির্মাতাদের মধ্যে বেশ কয়েকটি বিরোধ দেখা দেয়, যার ফলে রাজ্য কমিশনের কাছে একটি অভিযোগ দায়ের করা হয়, যা ২০০৫ সালের অভিযোগ নং ১২০ ছিল।

৩.২. উত্তরদাতা-সমিতি রাজ্য কমিশনের কাছে জমা দিয়েছিল যে, অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে ১৯৯৪ থেকে ২০০২ সালের মধ্যে বেশ কয়েকটি বিক্রয় দলিল কার্যকর করা হয়েছিল, যার মাধ্যমে এর সদস্যরা নির্দিষ্ট কিছু অ্যাপার্টমেন্ট ইউনিট এবং বিভিন্ন আকারের বাণিজ্যিক ইউনিট কিনেছিল, তবে সম্মত বিক্রয় বিবেচনার পাশাপাশি অর্থ প্রদান করা সত্ত্বেও, আবেদনকারীরা চুক্তির তাদের অংশটি নির্বাহ করতে ব্যর্থ হয়েছিল কারণ অভ্যন্তরীণ কাজগুলি অসম্পূর্ণ ছিল; এবং আবেদনকারীরা সমাপ্তি শংসাপত্র এবং দখল শংসাপত্রও পেতে ব্যর্থ হয়েছিল। এটিও অভিযোগ করা হয়েছিল যে বিল্ডিংয়ের কাজ শেষ না হওয়া পর্যন্ত, আপিলকারীরা অসম্পূর্ণ কাজ শেষ করার জন্য অর্থ ব্যবহার করা হবে এই অজুহাতে 'উত্তরদাতা-সমাজের সদস্যদের' কাছ থেকে বিভিন্ন পরিমাণ অর্থ ধার করেছিলেন এবং সংগ্রহ করেছিলেন; এবং এই দিকটি ১২.০৭.১৯৯৮ এ অনুষ্ঠিত বৈঠকের কার্যবিবরণীতে নথিভুক্ত করা হয়েছিল।

৩.২.১. আরও অভিযোগ করা হয় যে, কিছু সময় পরে, উত্তরদাতা-সমিতি তার সদস্যদের দেওয়া অর্থের প্রতিদান দাবি করে; এবং যদিও আবেদনকারীরা ১৭.১২.২০০৩-এ ২৫,০০,০০০/- এর এককালীন অর্থ ফেরত দিতে সম্মত হন, কিন্তু প্রায় এক দশক অতিবাহিত হওয়ার পরেও, আবেদনকারীরা অর্থের প্রতিদান দিতে ব্যর্থ হন; দখলের শংসাপত্র পেতে ব্যর্থ হন; এবং বকেয়া কাজগুলিও উত্তরদাতার সন্তুষ্টির সাথে সম্পন্ন করতে ব্যর্থ হন। আরও অভিযোগ করা হয়েছিল যে, একটি অতিরিক্ত বোঝা হিসাবে, তাদের পৃথক ইউনিট দখল করার পরে, উত্তরদাতা-সমিতির সদস্যদের তাদের নিজ নিজ ফ্ল্যাট এবং বিল্ডিংয়ের অভ্যন্তরীণ কাজ শেষ করার জন্য অতিরিক্ত অর্থ ব্যয় করতে হয়েছিল; এবং বিভিন্ন শিরোনামের অধীনে অতিরিক্ত করও দিতে হয়েছিল। সুতরাং, বিবাদীর মতে, আপিলকারীদের পক্ষ থেকে পরিষেবার স্পষ্ট ঘাটতি ছিল এবং মহারাষ্ট্র মালিকানা ফ্ল্যাট (প্রচার, নির্মাণ, বিক্রয়, ব্যবস্থাপনা এবং স্থানান্তর নিয়ন্ত্রণ) আইন, ১৯৬৩ এর ধারা ৪ এবং ১১ এর স্পষ্ট লঙ্ঘন ছিল। ('এমওএফএ')।

[১]বর্তমান আপিলকারীরা ছাড়াও, উক্ত অভিযোগ মামলায় আরও বেশ কয়েকজনকে বিপরীত পক্ষ হিসেবে যুক্ত করা হয়েছিল, যাদেরকে পরবর্তীতে পক্ষগুলির তালিকা থেকে বাদ দেওয়া হয়েছে।

৩.২.২. উপরোক্ত জমা দেওয়ার সঙ্গে, উত্তরদাতা-সমিতি অভিযোগটিতে রাজ্য কমিশনের কাছে নিম্নলিখিত ত্রাণ চেয়েছেঃ

"ক) উক্ত আইনের বিধানের অধীনে চাকরিতে ঘাটতি এবং অন্যায্য বাণিজ্য অনুশীলনের জন্য বিরোধী দলগুলিকে দোষী সাব্যস্ত করা এবং ঘোষণা করা।

খ) বিরোধী দলগুলিকে তাদের নিজস্ব ব্যয়ে সমস্ত প্রয়োজনীয় আনুষ্ঠানিকতা সম্পন্ন করে অভিযোগকারীর সোসাইটির পক্ষে উক্ত জমি/সম্পত্তি পৌঁছে দেওয়ার নির্দেশ দেওয়া।

গ) অভিযোগকারীদের উপলব্ধির জন্য সমাপ্তি শংসাপত্র, পেশা শংসাপত্র হস্তান্তর করার জন্য বিরোধী দলগুলিকে নির্দেশ দেওয়া।

ঘ) অস্থায়ী ঋণের জন্য সংগৃহীত ৩৫,১৬,৮২০/- টাকা অভিযোগকারী সমিতিকে ফেরত দিতে হবে এবং পরিশোধের তারিখ থেকে ঋণ আদায় না হওয়া পর্যন্ত ২১% হারে সুদ দিতে হবে।

ঙ) দখলের জন্য সংগৃহীত অর্থের পরিমাণ ফেরত দেওয়ার জন্য অভিযোগকারী সোসাইটিকে টাকা ২৬,২৫,০০০-সহ অর্থ প্রদানের তারিখ থেকে আদায় না হওয়া পর্যন্ত ২১ শতাংশ সুদ দেওয়া হয়।

চ) অভিযোগকারী সমিতি কর্তৃক অভ্যন্তরীণ সিভিল কাজ সম্পন্ন করার জন্য ৪৬,৪০,০০০/- টাকা ব্যয় এবং অর্থ প্রদানের তারিখ থেকে তা আদায় না হওয়া পর্যন্ত ২১% সুদ সহ, বিপরীত পক্ষগুলিকে তা পরিশোধ করার নির্দেশ দেওয়া।

ছ) এর জন্য সংরক্ষিত জমিতে বাগান গড়ে তোলার জন্য বিরোধী দলগুলিকে নির্দেশ দেওয়া।

ছ) (এসআইসি) মাননীয় ফোরাম বিরোধী পক্ষকে উপরোক্ত নম্বরে উল্লেখিত অভিযোগের মানসিক যন্ত্রণা এবং খরচের জন্য ২,০০,০০০/- টাকা ক্ষতিপূরণ এবং অভিযোগকারীর আনুষঙ্গিক খরচের জন্য আরও ১,০০,০০০/- টাকা প্রদানের নির্দেশ দিতে পেরে খুশি।

জ) মামলার প্রকৃতি এবং পরিস্থিতির মতো অন্যান্য এবং আরও ত্রাণের জন্য উপযুক্ত এবং উপযুক্ত বলে মনে করা যেতে পারে।"

৩.৩. আপিলকারীরা পূর্বোক্ত অভিযোগের জন্য তাদের পৃথক পাল্টা সংস্করণ দাখিল করেছিলেন। উত্তরদাতার দাবি অতিরঞ্জিত বলে উল্লেখ করা ছাড়াও, তারা আরও যুক্তি দিয়েছিলেন যে এই সত্যের একটি স্পষ্ট স্বীকারোক্তি রয়েছে যে আবেদনকারীরা উত্তরদাতার উত্থাপিত অভিযোগের সম্পূর্ণ এবং চূড়ান্ত নিষ্পত্তির জন্য ২৫,.০০,০০০/- টাকা ফেরত দেওয়ার উদ্যোগ নিয়েছিলেন এবং বিক্রয়ের জন্য নিবন্ধিত চুক্তিতে অন্তর্ভুক্ত শর্তাবলী অনুসারে, উক্ত জমিতে উপলব্ধ অব্যবহৃত এফএসআই ব্যবহার করে উক্ত পরিমাণ আদায় করতে হবে, যা উত্তরদাতার দ্বারা গোপন করা হয়েছিল। আবেদনকারীরা আরও বলেছিলেন যে বিলম্ব তাদের পক্ষ থেকে হয়নি, বরং উত্তরদাতা এবং তার সদস্যদের দ্বারা সৃষ্ট বাধার কারণে হয়েছিল, যারা তাদের নিজ নিজ ফ্ল্যাট কেনার পরে, অবৈধ নির্মাণ/পরিবর্তন করেছিল, যা পৌর কর্পোরেশন কর্তৃক জারি করা কারণ দর্শানোর বিজ্ঞপ্তিে স্পষ্টভাবে প্রকাশ করা হয়েছিল। আবেদনকারীরা উত্তরদাতার এই যুক্তিও অস্বীকার করেছেন যে সদস্যরা তাদের নিজ নিজ অভ্যন্তরীণ সিভিল কাজ সম্পন্ন করেছেন।

৩.৪. মামলার শুনানি এবং অভিযোগের নিষ্পত্তির অপেক্ষায় থাকা অবস্থায়, বিবাদী-সমাজ ২১.০৩.২০১৩ তারিখে রাজ্য কমিশনের কাছে একটি আবেদন দাখিল করে যে অভিযোগের প্রার্থনা (ঘ) চাপানো হয়নি; প্রার্থনায় দাবি করা পরিমাণ (চ) ২৫,০০,০০০/- টাকার মধ্যে সীমাবদ্ধ ছিল; এবং যদিও ফ্ল্যাট ক্রেতাদের দ্বারা কোনও অবৈধ পরিবর্তন করা হয়নি, তবুও অভিযোগকারী পৌর কর্পোরেশনের প্রয়োজন অনুসারে এটি অপসারণ করতে সম্মত ছিলেন। বিবাদী-সমাজ এই আবেদনে নিম্নরূপে উল্লেখ করেছেঃ

"১) অভিযোগকারী ২১ শতাংশ সুদের সাথে ৩৫,১৬৮২০/- টাকা [প্রার্থনায় দাবি করা (ঘ) অর্থাৎ অস্থায়ী ঋণ]-এর আবেদন চাপছেন না।

২) যে অভিযোগকারী প্রার্থনার পরিমাণ ১০(চ)-কে সীমাবদ্ধ করে 'টাকার পরিমাণ. ২৫,০০,০০০-বৈঠকের কার্যবিবরণী অনুসারে ১৭/১২/০৩ এবং ১৪/১২/০৩ যা উভয় পক্ষের স্বাক্ষরিত ছিল।

৩) যে অভিযোগকারী বলেছেন যে ফ্ল্যাট ক্রেতাদের দ্বারা কোনও অবৈধ পরিবর্তন করা হয়নি। তবে, অভিযোগকারী বি. এম. সি দ্বারা প্রয়োজনীয় হিসাবে একই (যদি থাকে) অপসারণ করতে সম্মত হন।"

৩.৪.১. এই মুহূর্তে, প্রাসঙ্গিকতার জন্য, আমরা ১৪.১২.২০০৩ এবং ১৭.১২.২০০৩ তারিখের পূর্বোক্ত বৈঠকগুলির কার্যবিবরণীগুলি নিম্নরূপ নোট করতে পারিঃ-

"১৪/১২/০৩ তারিখে রুবি টাওয়ার সদস্যদের সাথে অনুষ্ঠিত সভার কার্যবিবরণী

১. আলোচনা করা হয়েছিল যে ওসিসি সংগ্রহ পর্যন্ত বিএমসি খরচ। শংসাপত্র নির্মাতাদের হবে যা নির্মাতারা সম্মত হয়েছেন।

২. বিগত সভায় নির্মাতারা যে হিসাবগুলির জন্য ১৫,০০,০০০/- টাকা প্রস্তাব করেছিলেন, তার নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে, সদস্যরা নির্মাতাের সমস্ত ঋণ, দায় ইত্যাদির সম্পূর্ণ এবং চূড়ান্ত নিষ্পত্তি হিসাবে উপরোক্ত শর্ত সাপেক্ষে ২৫,০০,০০০/- টাকা প্রস্তাব করেছিলেন।

৩. চূড়ান্ত করা হয়েছিল যে বুধবার অর্থাৎ ১৭/১২/০৩ তারিখে রাত ৯:০০ টায় নামাজে এশার পর আরেকটি সভা অনুষ্ঠিত হবে।

৪. এটা সম্মত হয়েছে যে এখন থেকে রুবি টাওয়ারের স্থানান্তর চার্জ রুবি টাওয়ার সোসাইটির হবে। (প্রোপ)

৫. অনুষ্ঠিত সভাটি সৌহার্দ্যপূর্ণ পরিবেশে শেষ হয়েছে এবং উপস্থিত সকল সোসাইটি সদস্য এই প্রস্তাবে আনন্দের সাথে সম্মত হয়েছেন।"

"তারিখ: ১৭.১২.২০০৩

রুবি টাওয়ারের সদস্যদের সাথে অনুষ্ঠিত সভার কার্যবিবরণী

০১. ১৪.১২.০৩-এর সিদ্ধান্ত অনুযায়ী, নির্মাতাের সমস্ত বকেয়া/দায়বদ্ধতার নিষ্পত্তি চূড়ান্ত করার জন্য নির্মাতাের অফিসে রাত ৯টা ৩০ মিনিটে বৈঠকটি অনুষ্ঠিত হয়।

২. নির্মাতারা গত বৈঠকে সদস্যদের দ্বারা উত্থাপিত ২৫,০০,০০০.০০ টাকার দাবিতে সম্মত হন। তবে, এটি স্পষ্ট করা হয়েছিল যে প্রথম অগ্রাধিকার হবে বি. এম. সি-র ক্ষেত্রে "রুবি টাওয়ার"-কে নিয়মিত করা।

৩. ২৫,০০,০০০/-টাকার সম্মত পরিমাণ প্রদানের বিষয়ে, নির্মাতা প্রস্তাব করেছিলেন যে তিনছয় থেকে নয় মাসের মধ্যে এর ব্যবস্থা করবেন, যা সদস্যরা সম্মত হন।

৪. উপস্থিত সদস্যরা স্পষ্ট করে জানিয়েছিলেন যে তাদের সিদ্ধান্ত সকল সদস্যের জন্য বাধ্যতামূলক এবং সকলেই উপস্থিত সদস্যদের ১৬.১২.০৩ তারিখে নিজেদের মধ্যে অনুষ্ঠিত সভায় বিষয়টি চূড়ান্ত করার জন্য ক্ষমতা প্রদান করেছেন।

৫. সৌহার্দ্যপূর্ণ পরিবেশে বৈঠকটি শেষ হয়।

৩.৫. নথিতে থাকা উপাদানগুলি বিবেচনা করে, রাজ্য কমিশন পর্যবেক্ষণ করে যে পৌর কর্পোরেশন ০৯.০৭.১৯৯৩ তারিখের তাদের চিঠি/বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে কথিত আপত্তি উত্থাপন করেছে, যেখানে ফ্ল্যাট মালিকদের ১৯৯৫ থেকে ২০০২ সালের মধ্যে কোনও এক সময়ে দখলে দেওয়া হয়েছিল; যে সোসাইটি ২০০৫ সালে প্রতিষ্ঠিত হয়েছিল; এবং উত্তরদাতা-সোসাইটির মালিক/সদস্যদের দ্বারা পরিবহণ দলিল কার্যকর করার জন্য এবং দখলের শংসাপত্র পাওয়ার জন্য করা তীব্র প্রচেষ্টা ন্যায়সঙ্গত এবং বৈধ ছিল। রাজ্য কমিশন আরও পর্যবেক্ষণ করেছে যে বিবাদী কিছু নমুনা রসিদ উপস্থাপন করেছেন যা দেখায় যে ফ্ল্যাটের দখল হস্তান্তরের জন্য ২৬,২৫,০০০/- টাকার চার্জ আদায় করা হয়েছিল এবং এই চার্জ নির্ধারিত সম্মত বিবেচ্য মূল্যের চেয়েও বেশি আদায় করা হয়েছিল। রাজ্য কমিশন অবশ্য খুঁজে পেয়েছে যে, অভ্যন্তরীণ সিভিল কাজ শেষ করার জন্য অতিরিক্ত টাকা ৪৬,৪০,০০০ ব্যয় করা হয়েছে বলে প্রমাণ করার মতো কোনও তথ্যচিত্র প্রমাণ নেই।

৩.৬. তার ফলাফলের পরিপ্রেক্ষিতে, রাজ্য কমিশন আংশিকভাবে অভিযোগটির অনুমতি দেয় এবং আবেদনকারীদের ৯০ দিনের মধ্যে সম্পত্তির হস্তান্তর দলিল কার্যকর করার নির্দেশ দেয় এবং অন্যথায়, সম্মতি দেওয়ার তারিখ পর্যন্ত প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা দেওয়ার নির্দেশ দেয়। রাজ্য কমিশন এফ আরও পর্যবেক্ষণ করেছে যে অভিযোগকারীরা ঋণের পরিমাণ টাকা ৩৫,১৬,৮২০ ফেরত দেওয়ার জন্য চাপ দেয়নি-এবং তাই, উত্তরদাতা-সমিতি কেবলমাত্র টাকা ২৬,২৫,০০০-এর পরিমাণ ফেরত পাওয়ার অধিকারী ছিল, যা ফ্ল্যাটের দখল পাওয়ার জন্য দেওয়া হয়েছিল, অভিযোগ দায়েরের তারিখ থেকে ৯% হারে সুদ সহ এবং ৯০ দিনের মধ্যে পরিশোধযোগ্য, অন্যথায় উক্ত পরিমাণের উপর ১২% হারে সুদ বহন করতে হবে।

৩.৭. রাজ্য কমিশন, অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে, নিম্নরূপ পর্যবেক্ষণ ও নির্দেশ দিয়েছেঃ-

"[৮]. পক্ষগুলির উপর নির্ভরশীল নথি এবং তথ্যচিত্র প্রমাণ পর্যালোচনা করে আমরা দেখতে পাই যে অভিযোগকারী সোসাইটির সদস্যদের দ্বারা ঋণ হিসাবে প্রদত্ত ২৬,২৫,০০০/- টাকা ফেরতের আবেদনটি ফ্ল্যাটের দখল হস্তান্তরের জন্য সংগৃহীত চার্জের কয়েকটি নমুনা রসিদ হিসাবে ন্যায্য। নিবন্ধিত চুক্তির শর্তাবলী সাবধানতার সাথে পর্যালোচনা করলে দেখা যায় যে, বিরোধীরা নির্ধারিত সম্মত বিবেচ্য বিষয়ের বাইরে ফ্ল্যাটের দখলের অভিযোগে (এসআইসি) এই অভিযোগগুলি সংগ্রহ করেছে।

২৬,২৫,০০০/- টাকা যেহেতু এটি অভিযোগকারী সমিতির ফ্ল্যাট ক্রেতাদের কাছ থেকে বিরোধীদের দ্বারা অবৈধভাবে সংগ্রহ করা হয়েছিল। অভিযোগকারীরা টাকা ফেরত দেওয়ার জন্য চাপ দেয়নি। ৩৫,১৬,৮২০/- টাকা বকেয়া কাজ শেষ করার জন্য বিরোধীদের অস্থায়ী ঋণ হিসাবে দেওয়া হয়েছে বলে অভিযোগ। অতএব, আমরা আর কোনও মন্তব্য করতে চাই না। অভিযোগকারী সমিতি অভ্যন্তরীণ নির্মাণ কাজ সম্পন্ন করতে ৪৬,৪০,০০০ টাকা খরচ করেছে এমন কোনও প্রামাণ্য প্রমাণ নেই। অতএব, আমরা এই আর্থিক দাবি বিবেচনা করতে আগ্রহী নই। নিবন্ধিত চুক্তিতে বাগানের উন্নয়নের কোনও বিধান নেই। অতএব, চুক্তির শর্তাবলীর বাইরে প্রার্থনা বিরোধীদের বিজ্ঞ আইনজীবীর যুক্তি হিসাবে বিবেচিত হতে পারে না।

[৯]. মামলার তথ্য ও পরিস্থিতি বিবেচনা করে, বিরোধীরা এমওএফএ আইনের ধারা ১১ এর অধীনে হস্তান্তরের দলিল সম্পাদন এবং সমাপ্তি শংসাপত্র এবং পেশা শংসাপত্র প্রাপ্তির জন্য তাদের বিধিবদ্ধ বাধ্যবাধকতা পূরণ করতে ব্যর্থ হয়েছে। অতএব, বিরোধীদের সংবিধিবদ্ধ বাধ্যবাধকতা পূরণের জন্য নির্দেশনা চেয়ে অভিযোগকারীর প্রার্থনা ন্যায়সঙ্গত এবং যথাযথ। অভিযোগকারী সমাজ বিরোধীদের দ্বারা প্রদত্ত ঘাটতি পরিষেবা প্রমাণ করার জন্য প্রাথমিক বোঝা বহন করেছে। অতএব, বিরোধীদের সংবিধিবদ্ধ বাধ্যবাধকতা পূরণ এবং অভিযোগকারী সমাজের সদস্যদের কাছ থেকে অবৈধভাবে সংগৃহীত অতিরিক্ত পরিমাণ ফেরত দেওয়ার নির্দেশ দেওয়ার জন্য অভিযোগ অবশ্যই সফল হতে হবে।

আদেশ

(১) অভিযোগ আংশিকভাবে অনুমোদিত।

(২) এই আদেশের তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে অভিযোগকারী সমিতির অনুকূলে বৃহত্তর বম্বে পৌর কর্পোরেশন কর্তৃক নির্ধারিত এবং জরিপ নং ২২, হিসা নং ৭, এবং সিটিএস নং ৯৯, ৯৯(১ থেকে ১৬) সম্বলিত ভবন এবং জমির অংশের অধিকার, স্বার্থ এবং স্বত্ব হস্তান্তরের জন্য বিরোধীদের যৌথভাবে এবং পৃথকভাবে, সমাপ্তি শংসাপত্র এবং দখল শংসাপত্র গ্রহণের নির্দেশ দেওয়া হচ্ছে, এই আদেশের তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে, অভিযোগকারী সমিতির অনুকূলে, অন্যথায় প্রতিপক্ষকে এই আদেশের তারিখ থেকে পালন না করা পর্যন্ত অভিযোগকারী সমিতিকে প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা প্রদান করতে হবে।

এম/এস চুক্তি নির্মাণ বনাম এম/এস রুবি টাওয়ার কো-অপ এইচএসজি সোসাইটি লিমিটেড [দীনেশ মহেশ্বরী, বিচারপতি] ৬১৭

(৩) বিরোধীদের যৌথভাবে এবং পৃথকভাবে নির্দেশ দেওয়া হয় যে, অভিযোগ দায়েরের তারিখ থেকে অর্থাৎ এই আদেশের তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে ৯ শতাংশ সুদ সহ ২৬,২৫,০০০- [ফ্ল্যাটগুলির দখল দখল করার জন্য অবৈধভাবে সংগৃহীত পরিমাণ] দিতে হবে, যা ব্যর্থ হলে সুদের হার ০৪/১০/২০০৫ থেকে আদায় না হওয়া পর্যন্ত ১২ শতাংশ হারে প্রদেয় হবে।

(৪) বিরোধীরা এই আদেশের তারিখ থেকে ৯০ দিনের মধ্যে অভিযোগকারী সোসাইটিকে তাদের নিজস্ব খরচ বহন করবে এবং ৫০,০০০/- টাকা খরচ দেবে।

(৫) এই আদেশের প্রত্যয়িত অনুলিপিগুলি পক্ষগুলিকে সরবরাহ করা হবে "

৩.৮. জাতীয় কমিশনের কাছে রাজ্য কমিশনের আদেশের বিরুদ্ধে আপিলে আবেদনকারীরা ঋণের পরিমাণ ২৬,২৫,০০০/- টাকা গ্রহণ করতে অস্বীকার করেন এবং যুক্তি দেন যে, সমস্ত রসিদের স্বাক্ষরকারী উত্তরদাতা-সমিতির তৎকালীন সভাপতির নাম মুছে ফেলা জায়েজ নয়, কারণ তাঁর উপস্থিতিতে অভিযোগের বিষয়-বস্তু গঠনকারী সমস্ত বিষয় স্পষ্ট হয়ে যেত; এবং যে কারণে উত্তরদাতা-সমিতি ভবনে করা পরিবর্তন/পরিবর্তনগুলি অপসারণ করতে ব্যর্থ হয়েছিল, পৌর কর্পোরেশন দখল শংসাপত্র জারি করতে অস্বীকার করেছিল। এটিও যুক্তি দেওয়া হয়েছিল যে এই বিষয়ে অভিযোগের ক্ষেত্রে রাজ্য কমিশনের কোনও আর্থিক এখতিয়ার ছিল না।

৩.৯. জাতীয় কমিশন এই যুক্তি প্রত্যাখ্যান করে যে রাজ্য কমিশনের কোনও আর্থিক এখতিয়ার ছিল না কারণ রাজ্য কমিশনের কাছে এই অনুরোধ করা হয়নি এবং বিষয়টি যোগ্যতার ভিত্তিতে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল। জাতীয় কমিশন রেকর্ডটি পরীক্ষা করে দেখেছে যে রেকর্ডের কোনও প্রমাণ নেই যা দেখায় যে আপীলকারীরা বিল্ডিংয়ের মুলতুবি কাজগুলি শেষ করার উদ্দেশ্যে অভিযুক্ত অর্থ নিয়েছিলেন। তবে, জাতীয় কমিশন পর্যবেক্ষণ করেছে যে, উত্তরদাতা-সমাজকে টাকা, ২৫,০০,০০০ প্রদান করতে সম্মত হওয়ার পরে, আবেদনকারীরা তাদের দ্বারা করা স্বীকারোক্তি দ্বারা আবদ্ধ ছিলেন এবং সেই পরিমাণে দায়বদ্ধ ছিলেন। দখল শংসাপত্র সম্পর্কিত যুক্তিগুলির ক্ষেত্রে, জাতীয় কমিশনের মতামত ছিল যে আপিলকারীরা অবহেলা করেছিলেন এবং পরিষেবায় ত্রুটি ছিল কারণ আপিলকারীদের দখল শংসাপত্র না নিয়ে ফ্ল্যাটের দখল হস্তান্তর করা উচিত ছিল না।

তবে, উত্তরদাতা-সমাজের সদস্যদের মালিকানা নিয়মিত ও বৈধ করার উদ্দেশ্যে, একটি নির্দিষ্ট সময়সীমার আদেশ দেওয়া উচিত ছিল এবং তদনুসারে, জাতীয় কমিশন নির্দিষ্ট পরিবর্তন সহ রাজ্য কমিশন কর্তৃক গৃহীত আদেশকে বহাল রেখেছিল।

৩.১০. জাতীয় কমিশন, অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে, নিম্নরূপ পর্যবেক্ষণ, অনুষ্ঠিত এবং নির্দেশিত করেছেঃ-

"১০. আমি উভয় বিজ্ঞ আইনজীবীর যুক্তিগুলি যত্ন সহকারে বিবেচনা করেছি এবং নথিতে থাকা উপাদানগুলি পরীক্ষা করেছি। মূলত আমি আবেদনকারীর পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবীর এই যুক্তির সাথে একমত যে সমস্ত রসিদ সোসাইটির সভাপতি জারি করেছিলেন এবং অভিযোগকারীর অনুরোধে তাকে পক্ষগুলির সারি থেকে মুছে ফেলা হয়েছে এবং তাই আবেদনকারীকে অর্থ প্রদান করা হয়েছে এমন কোনও প্রমাণ নেই। রাজ্য কমিশন কেবল অনুমানের ভিত্তিতে আদেশ দিয়েছে। সুতরাং, এখানে ওপি/আপিলকারীকে ঋণ পরিশোধ হিসাবে অভিযোগকারীকে ২৬,২৫,০০০/- টাকা ফেরত দেওয়ার দায়িত্ব দেওয়া যায় না। যাইহোক, এটিও সত্য যে আবেদনকারী স্বীকার করেছেন যে তিনি ১৭.০৩.২০০৩ তারিখের বৈঠকে পরিষেবার ঘাটতির জন্য অভিযোগকারীকে ২৫ লক্ষ টাকা দিতে সম্মত হয়েছিলেন। স্পষ্টতই এই পরিমাণ ও. পি দ্বারা অভিযোগকারীকে প্রদান করা হয়নি এবং তাই, আবেদনকারী নং ১ বর্তমান আপিলের সাথে দায়ের করা তারিখের তালিকায় নিজের স্বীকারোক্তি অনুসারে অভিযোগকারীকে ২৫ লক্ষ টাকা দিতে দায়বদ্ধ।

১১. দখল শংসাপত্র পাওয়ার প্রশ্নটি যতদূর প্রযোজ্য, এমওএফএ-র বিধান অনুসারে দখল শংসাপত্র না পেয়ে অভিযোগকারী সমাজের সদস্যদের কাছে দখল হস্তান্তর করা উচিত ছিল না এবং এটি একটি স্পষ্ট অন্যায্য বাণিজ্য অনুশীলন। ওপি-র পক্ষ থেকে যুক্তি দেওয়া হচ্ছে যে ভবনে সংযোজন ও পরিবর্তন রয়েছে এবং তাই শংসাপত্র পাওয়া কঠিন এবং বিষয়টি বিলম্বিত হচ্ছে। এই যুক্তিটি গ্রহণযোগ্য নয় কারণ পরিস্থিতি তৈরি করেছে ওপিরা নিজেরাই কারণ তারা দখল শংসাপত্র ছাড়াই দখলের প্রস্তাব দিয়েছে।

এম/এস চুক্তি নির্মাণ বনাম এম/এস রুবি টাওয়ার কো-অপ এইচএসজি সোসাইটি লিমিটেড [দীনেশ মহেশ্বরী, বিচারপতি] ৬১৯

স্পষ্টতই, দখলের শংসাপত্র না পাওয়া ও. পি/আপিলকারীর পক্ষ থেকে ঘাটতি।

১২. এফ. এস. আই-এর প্রশ্নের দিকে আসা যাক, যদিও চুক্তিতে শর্ত নং ৪২-এ একটি বিধান রয়েছে যে বরাদ্দকারী/ক্রেতারা অতিরিক্ত এফ. এস. আই ব্যবহার করার বিষয়ে আপত্তি জানাবেন না, যা চুক্তির সময় উপলব্ধ হতে পারে বা 'ভবিষ্যতের তারিখেও উপলব্ধ করা হতে পারে। তবে, এই বিধান' এম. ও. এফ. এ-র চেতনার বিরুদ্ধে যায় কারণ বৈভব উন্নয়ন নিগমের এই কমিশন এবং অন্যান্যরা (উপরে উল্লিখিত) রায় দিয়েছে যে নির্মাতার উপর সম্পূর্ণ দখল) শংসাপত্র প্রাপ্ত করা বাধ্যতামূলক, যা ছাড়া অভিযোগকারী সোসাইটির পক্ষে একটি পরিবহন দলিল কার্যকর করা যাবে না। যাইহোক, সোসাইটির পক্ষে হস্তান্তর দলিল কার্যকর করার জন্য একটি যুক্তিসঙ্গত সময় থাকতে হবে এবং বিক্রয় চুক্তিতে সোসাইটির কাছে শিরোনাম পৌঁছে দেওয়ার কোনও সময়কাল উল্লেখ না থাকলে উক্ত নিয়ম অনুসারে এটি চার মাসের মধ্যে হতে হবে।

১৩. যেহেতু ওপি দখলের শংসাপত্র না পেয়ে সোসাইটির সদস্যদের দখল দিয়েছে, তাই বরাদ্দকারীদের দখল অবৈধ হয়ে পড়েছে। যেহেতু ক্রেতারা ফ্ল্যাটগুলির পুরো বিবেচনা করেছেন, তাই তারা আইনি দখল এবং আইনি অধিকার এবং মালিকানা পাওয়ার অধিকারী। রাজ্য কমিশনের পর্যবেক্ষণ থেকেও দেখা যায় যে আপিলকারী/বিরোধী পক্ষগুলি পৌর কর্পোরেশনের উত্থাপিত প্রশ্নের উত্তর দেয়নি এবং তাই তারা নিজেরাই দখলের শংসাপত্র পাওয়ার জন্য পদক্ষেপ গ্রহণে অবহেলা ও ঘাটতি করেছিল। যেহেতু সোসাইটির পক্ষ থেকে অভিযোগ দায়ের করা হয়েছে, তাই এটি অপরিহার্য যে এর সদস্যদের দখল নিয়মিত করা হবে এবং সদস্যদের পাশাপাশি সোসাইটির উপাধি বৈধ করা হবে। এটি কেবল তখনই বৈধ করা যেতে পারে যদি ওপি দখল শংসাপত্র পায়।

অতএব, নির্দিষ্ট সময়সীমার মধ্যে অকুপ্যান্সি শংসাপত্র পাওয়ার জন্য ওপি-কে নির্দেশ দেওয়া প্রয়োজন। এই ক্ষেত্রে, রাজ্য কমিশনের আদেশটি ৯০ দিনের মধ্যে অকুপ্যান্সি শংসাপত্র পাওয়ার জন্য ওপি-কে নির্দেশ দেওয়ার ক্ষেত্রে সম্পূর্ণ বৈধ। একবার অকুপ্যান্সি শংসাপত্র পেলে চার মাসের মধ্যে সমিতিকে শিরোনাম জানাতে হবে।

এই দৃষ্টিকোণ থেকে, ৪২ নং শর্তটি এম. ও. এফ. এ-র বিধানগুলির বিরুদ্ধে। অতএব, এই শর্তটি অন্য পক্ষের জন্য বাধ্যতামূলক হবে না। অতএব, চুক্তিতে এই শর্তটির অস্তিত্বকে কেবল অন্যায্য বাণিজ্য অনুশীলন হিসাবে দেখা হবে। যেহেতু ও. পি দখলের শংসাপত্রটি পায়নি এবং এর ফলে ও. পি অভিযোগকারী সোসাইটির পক্ষে পরিবহন দলিলটি নিবন্ধিত করতে সক্ষম হয় না, তাই আবেদনকারী/ও. পি-র পক্ষ থেকে ক্রমাগত ঘাটতি স্পষ্ট। অতএব, আমি ও. পি দখলের শংসাপত্র প্রাপ্তির ক্ষেত্রে এবং তারপরে সোসাইটির পক্ষে পরিবহন দলিল কার্যকর করার ক্ষেত্রে রাজ্য কমিশনের আদেশে কোনও ত্রুটি খুঁজে পাই না। ১৭.০৩.২০১৫ থেকে প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা কার্যকর ছিল, তবে, ভবনে কিছু পরিবর্তন, সংযোজন এবং পরিবর্তনের কারণে দখলের শংসাপত্র পেতে আবেদনকারীর অসুবিধাগুলি দেখে, আমি আজ অবধি দখলের শংসাপত্র না পাওয়ার জন্য আবেদনকারী কর্তৃক অভিযোগকারী সোসাইটিকে ৩ লক্ষ টাকা এককালীন ক্ষতিপূরণ দেওয়া উপযুক্ত বলে মনে করি। আরও আদেশ দেওয়া হয়েছে যে এই আদেশের তারিখ থেকে ৬০ দিনের মেয়াদ শেষ হওয়ার পর থেকে প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা দেওয়ার জন্য রাজ্য কমিশনের আদেশ এখন প্রযোজ্য হবে। এই পরিমাণ নিয়মিতভাবে প্রতি মাসে অভিযোগকারী সোসাইটিকে প্রদান করা হবে যতক্ষণ না দখলের শংসাপত্র পাওয়া যায় এবং সোসাইটির পক্ষে পরিবহন দলিল কার্যকর করা হয়।

১৪. রাজ্য কমিশনের আর্থিক এখতিয়ার সম্পর্কে আবেদনকারীদের আপত্তি সম্পর্কে, এটি প্রতীয়মান হয় যে এই আপত্তিটি বিশেষভাবে রাজ্য কমিশনের সামনে নেওয়া হয়নি। যেহেতু বিষয়টি এখন যোগ্যতার ভিত্তিতে রাজ্য কমিশন দ্বারা সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছে, তাই আর্থিক এখতিয়ারের প্রযুক্তিগত আপত্তি এই পর্যায়ে উত্থাপিত করা যাবে না। এই দৃষ্টিভঙ্গি হর্ষদ চিমনলাল মোদী বনাম ডিএলএফ ইউনিভার্সাল এবং আরেকজন, এআইআর ২০০৫ এসসি ৪৪৪৬ মামলায় সুপ্রিম কোর্টের সিদ্ধান্ত থেকে সমর্থন পায়, যেখানে মাননীয় শীর্ষ আদালত নিম্নরূপ রায় দিয়েছেঃ-

"যতদূর আঞ্চলিক এবং আর্থিক এখতিয়ারের কথা আসে, এই ধরনের এখতিয়ারের বিরুদ্ধে আপত্তি যত তাড়াতাড়ি সম্ভব এবং যেকোনো ক্ষেত্রেই সমস্যা নিষ্পত্তির সময় বা তার আগে গ্রহণ করতে হবে। আইনটি এই বিষয়ে সুনিশ্চিত যে, যদি এই ধরনের আপত্তি যত তাড়াতাড়ি সম্ভব গ্রহণ না করা হয়, তাহলে পরবর্তী পর্যায়ে তা গ্রহণ করা যাবে না।"

এম/এস চুক্তি নির্মাণ বনাম এম/এস রুবি টাওয়ার কো-অপ এইচএসজি সোসাইটি লিমিটেড [দীনেশ মহেশ্বরী, বিচারপতি] ৬২১

১৫. উপরোক্ত আলোচনার ভিত্তিতে, আবেদনকারীদের ৪৫ দিনের মধ্যে উত্তরদাতা নং ১ সোসাইটিকে ২৮,০০,০০০/- টাকা দিতে নির্দেশ দেওয়া হয়, যা ব্যর্থ হলে এই পরিমাণ এই আদেশের তারিখ থেকে প্রকৃত অর্থ প্রদান পর্যন্ত ৮ শতাংশ হারে সুদ বহন করবে। আবেদনকারীদের এই আদেশের তারিখ থেকে ৬০ দিন পর অভিযোগকারী সোসাইটিকে পুরো দখল শংসাপত্র প্রাপ্ত না হওয়া পর্যন্ত প্রতিদিন ১,০০০ টাকা (এক হাজার টাকা) দেওয়ার নির্দেশ দেওয়া হয়। আরও নির্দেশ দেওয়া হয়েছে যে আবেদনকারীরা দখল শংসাপত্র পাওয়ার চার মাসের মধ্যে নিবন্ধিত দলিলের মাধ্যমে অভিযোগকারী সোসাইটির পক্ষে রাজ্য কমিশনের আদেশে বর্ণিত সম্পত্তির মালিকানা জানাবেন। রাজ্য কমিশনের বিতর্কিত আদেশটি সেই অনুযায়ী সংশোধন করা হয়েছে। ৫০,০০০/- টাকার খরচও বহাল রয়েছে। ২০১৫ সালের প্রথম আপিল নং ১০৯ সেই অনুযায়ী নিষ্পত্তি করা হয়েছে।

৪. উপরোক্ত আদেশটি প্রদান করে, আবেদনকারীদের পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী যুক্তি দিয়েছেন যে, নথিভুক্ত স্বীকৃত অবস্থান অনুসারে, উত্তরদাতা-সমিতির সদস্যরা ভবনে অতিরিক্ত নির্মাণ/পরিবর্তন করেছিলেন যার কারণে, পৌর কর্পোরেশন দখল শংসাপত্র প্রদান করছিল না এবং তাই, জাতীয় কমিশনের দখল শংসাপত্র পাওয়ার জন্য নির্দেশ জারি করা উচিত ছিল না। বিজ্ঞ আইনজীবী এই যুক্তির সমর্থনে শ্রী নাজির এইচ কাদরি দ্বারা ০১.১০.২০০২ তারিখের উত্তর পত্রটি উল্লেখ করেছেন যে উত্তরদাতা-সমিতির সদস্যরা তাদের নিজ নিজ ফ্ল্যাট/দোকানে পরিবর্তন করেছিলেন। বিজ্ঞ আইনজীবী আরও জমা দিয়েছেন যে, রাজ্য কমিশনের কাছে দায়ের করা ২১.০৩.২০১৩ তারিখের পার্সিতে উল্লিখিত অঙ্গীকারের শর্তাবলী লঙ্ঘন করেছে, যেখানে তারা পৌর কর্পোরেশনের দ্বারা প্রয়োজনীয় হলে অবৈধ পরিবর্তন অপসারণের উদ্যোগ নিয়েছিল।

বিজ্ঞ আইনজীবী আরও উল্লেখ করেছেন যে বিবাদী-সমাজের সদস্যদের দ্বারা স্থাপিত অতিরিক্ত কাঠামো/পরিবর্তন/সংযোজন অপসারণ ছিল ২০১৫ সালের ডাবলু.পি. নং ৯৭০, যা বোম্বেতে বিচার বিভাগের হাইকোর্টের দাখিল করা একটি রিট আবেদনের বিষয়বস্তু ছিল, যা ১২.০৬.২০১৭ তারিখের আদেশের মাধ্যমে নিষ্পত্তি করা হয়েছিল এবং নির্দেশ দেওয়া হয়েছিল যে সংশ্লিষ্ট ওয়ার্ডের একজন মনোনীত কর্মকর্তা প্রশ্নবিদ্ধ সম্পত্তি পরিদর্শন করবেন যাতে নিশ্চিত করা যায় যে অবৈধ নির্মাণ/অননুমোদিত পরিবর্তন/সংযোজন/পরিবর্তন হয়েছে কিনা; এবং যদি এই ধরনের লঙ্ঘন পাওয়া যায়, তাহলে ভাঙা বা অপসারণের[২] জন্য কোনও পদক্ষেপ নেওয়ার আগে প্রয়োজনীয় পক্ষগুলিকে অবহিত করতে হবে।

৪.১ শিক্ষিত আইনজীবী আরও যুক্তি দিয়েছেন যে, যখন রাজ্য কমিশন উত্তরদাতা-সমিতিকে ২৫,০০,০০০/- টাকা প্রদানের আবেদন প্রত্যাখ্যান করেছিল এবং এটি আপিলের বিষয় ছিল না, তখন জাতীয় কমিশন এই পরিমাণটি উত্তরদাতাকে দেওয়ার ক্ষেত্রে গুরুতর ভুল করেছে। শিক্ষিত আইনজীবী আরও বলেছেন যে, দখল শংসাপত্রের অভাবে উত্তরদাতা-সমিতির সদস্যদের ফ্ল্যাট হস্তান্তর করা নিয়েও প্রশ্ন তোলা হয়েছিল, তবে বিষয়টির সত্যতা রয়ে গেছে যে অবৈধ/অননুমোদিত নির্মাণ/পরিবর্তনগুলি উত্তরদাতা-সমিতির সদস্যরা করেছিলেন; এবং এই পরিস্থিতিতে, অন্যান্য সমস্ত প্রয়োজনীয়তা সম্পন্ন করতে বিলম্বের দায়িত্ব আবেদনকারীদের উপর স্থির করা যেত না।

৫. এর বিপরীতে, প্রত্যর্থী-সমাজের বিজ্ঞ আইনজীবী, জাতীয় কমিশন কর্তৃক গৃহীত আদেশকে সমর্থন করেছেন, তিনি আপিলকারীরা পরিষেবার ঘাটতি এবং দখল শংসাপত্র পেতে বিলম্বের জন্যও দায়ী। অভিযুক্ত আইনজীবী জমা দেবেন যে আপিলকারীরা ফ্ল্যাট/বাণিজ্যিক ইউনিটগুলি কেবল দখল শংসাপত্র ছাড়াই নয়, জল, বৈদ্যুতিক মিটার ইত্যাদির মতো মৌলিক সুবিধা প্রদান না করেই হস্তান্তর করেছেন; এবং যে কোনও ক্ষেত্রে, দখল শংসাপত্র পাওয়ার শর্তগুলি মেনে চলা আবেদনকারীদের পক্ষ থেকে পরিষেবার ঘাটতি সম্পর্কে প্রচুর পরিমাণে কথা বলে। বিজ্ঞ আইনজীবীর মতে, বিবাদী-সমাজের সদস্যদের কাছে দখল হস্তান্তরের দিন ভবনটি যেমন ছিল তেমনই রয়েছে; অন্য কথায়, বিবাদী-সমাজের সদস্যরা উক্ত প্রাঙ্গণে কোনও পরিবর্তন/নির্মাণ করেননি। বিবাদী-সমাজের সদস্যদের দ্বারা অননুমোদিত নির্মাণ বা পরিবর্তনের জন্য দখল শংসাপত্র জারি করা হয়নি বলে আপিলকারীদের যুক্তি আরও খণ্ডন করার সময়, বিজ্ঞ আইনজীবী পৌর কর্পোরেশনের সাথে চিঠিপত্রের উল্লেখ করে যুক্তি দিয়েছেন যে, বিভিন্ন প্রয়োজনীয়তার প্রতি আপিলকারীদের দ্বারা সম্মতির অভাবে দখল শংসাপত্র জারি করা হয়নি এবং বিবাদী-সমাজের সদস্যদের উপর এই বিষয়ে বোঝা চাপানোর প্রচেষ্টা সম্পূর্ণরূপে অযৌক্তিক ছিল।

[২]আপিলকারীদের বিজ্ঞ আইনজীবী আরও উল্লেখ করেছেন যে পৌর কর্পোরেশন প্রয়োজনীয় কার্যক্রম শুরু করেছে, যেমনটি হাইকোর্ট ০৭.০১.২০১৯ তারিখের আদেশে ২০১৫ সালের ডাবলু.পি. নং ৯৭০-এ দাখিল করা ২০১৮ সালের ২২১ নং মোশন বিজ্ঞপ্তিতে উল্লেখ করেছেন।

অভিযুক্ত আইনজীবীর মতে, আপিলকারীরা ভবনের পরিকল্পনা সংশোধন করার চেষ্টা করেছিল যা উত্তরদাতার দ্বারা প্রতিহত হয়েছিল; এবং বিনোদনমূলক মাঠের জন্য চিহ্নিত সম্পত্তির একটি অংশের বিষয়ে পক্ষগুলির মধ্যে বিরোধ রয়েছে কারণ উক্ত অংশটি আবেদনকারীদের নির্দেশে একজন গ্যারেজ মালিক পার্কিং স্থান হিসাবে ব্যবহার করছেন, যার ফলে উত্তরদাতা-সমাজের সদস্যদের হয়রানি করা হয়েছে।

৬. পক্ষগুলির বিজ্ঞ আইনজীবীর বক্তব্য শোনার পর এবং রেকর্ডে রাখা তথ্যাদি পর্যালোচনা করার পর, আমরা সন্তুষ্ট যে প্রদত্ত তথ্য ও পরিস্থিতিতে, আপিলকারীদের দ্বারা বিবাদী-সমাজকে ২৫,০০,০০০ টাকা প্রদানের বিষয়ে জাতীয় কমিশনের নির্দেশাবলীতে কোনও হস্তক্ষেপের প্রয়োজন নেই, তবে তারপরে, আদেশের অন্যান্য অংশগুলি যথাযথ সংশোধনের আহ্বান জানিয়েছে।

৭. আর্থিক এখতিয়ার সম্পর্কে আবেদনকারীদের পক্ষ থেকে যুক্তিটি কেবল প্রত্যাখ্যান করা হয়েছে বলে উল্লেখ করা হয়েছে। জাতীয় কমিশন পর্যবেক্ষণ করেছে, এবং সঠিকভাবে তাই, যে এই জাতীয় আবেদনটি যত তাড়াতাড়ি সম্ভব রাজ্য কমিশনের সামনে নির্দিষ্টভাবে উত্থাপিত হয়নি; এবং রাজ্য কমিশন ইতিমধ্যে যোগ্যতার ভিত্তিতে বিষয়টি সিদ্ধান্ত নিয়েছে, আর্থিক এখতিয়ার সম্পর্কিত এই ধরনের প্রযুক্তিগত আপত্তি জাতীয় কমিশনের সামনে গ্রহণ করা যেত না। আমরা জাতীয় কমিশনে এই আবেদনটি সম্পূর্ণরূপে অসমর্থনীয় বলে প্রত্যাখ্যান করার ক্ষেত্রে কোনও ত্রুটি খুঁজে পাই না।

৮. মামলার যুক্তিসঙ্গততা সম্পর্কে, সংক্ষেপে বলতে গেলে, বিবাদী-সমাজ তাদের অভিযোগ দায়ের করার সময় নিম্নলিখিত পরিমাণ অর্থ ফেরত চেয়েছিল: **(i)** আপিলকারীদের দ্বারা ধার করা ৩৫,১৬,৮২০/- টাকা; **(ii)** দখল চার্জের জন্য সংগৃহীত ২৬,২৫,০০০/- টাকা; এবং **(iii)** সদস্যদের নিজ নিজ ইউনিটের অভ্যন্তরীণ কাজ সম্পন্ন করার জন্য ব্যয় করা অর্থের জন্য ৪৬,৪০,০০০/- টাকা। ২১.০৩.২০১৩[৩] তারিখের আবেদনের মাধ্যমে, বিবাদী-সমাজ অস্থায়ী ঋণের জন্য ৩৫,১৬,৮২০/- টাকার আবেদন **(d)** করার জন্য চাপ দেয়নি এবং একই সাথে, ১৭.১২.২০০৩ এবং ১৪.১২.২০০৩[৪] তারিখের সভার কার্যবিবরণীর উল্লেখ করে প্রার্থনা **(চ)** তে তাদের দাবি ২৫,০০,০০০/- টাকার মধ্যে সীমাবদ্ধ রাখে। রাজ্য কমিশন, সমাপ্তি শংসাপত্র এবং দখল শংসাপত্র প্রাপ্তির মাধ্যমে হস্তান্তর দলিল সম্পাদনের জন্য নির্দেশ জারি করার সময়, আপিলকারীদের দখল চার্জের জন্য অবৈধভাবে আদায় করা পরিমাণ হিসাবে সুদ সহ ২৬,২৫,০০০/- টাকা প্রদান করার নির্দেশ দেয়।

[৩]অনুচ্ছেদ ৩.৪-এ এখানে পূর্বে পুনরুত্পাদিত।

[৪]অনুচ্ছেদ ৩.৪.১-এ এখানে পূর্বে পুনরুত্পাদিত।

তবে রাজ্য কমিশন বলেছে যে অভ্যন্তরীণ নির্মাণ কাজ সম্পন্ন করার জন্য বিবাদী-সমাজের সদস্যদের ৪৬,৪০,০০০/- টাকা ব্যয় হয়েছে তা প্রমাণ করার জন্য কোনও প্রামাণ্য প্রমাণ নেই। অন্যদিকে, জাতীয় কমিশন আপিলকারীদের দাখিলের সাথে একমত হয়েছে যে, কোনও যুক্তিসঙ্গত প্রমাণ না থাকা অবস্থায় এবং অভিযোগকারীর অনুরোধে সমিতির সভাপতি, যিনি প্রশ্নবিদ্ধ রসিদটি জারি করেছিলেন, তাকে পক্ষগুলির তালিকা থেকে বাদ দেওয়ার কারণে ২৬,২৫,০০০/- টাকা ফেরত দেওয়ার নির্দেশ জারি করা সম্ভব ছিল না। যাইহোক, জাতীয় কমিশন ১৭.১২.২০০৩ তারিখের সভায় আপিলকারীদের সম্মতি অনুসারে ২৫,০০,০০০/- টাকা প্রদানের নির্দেশ দেয়।

৯. অভিযোগে করা প্রার্থনাগুলি ২১.০৩.২০১৩ তারিখের আবেদনের বিষয়বস্তু এবং রাজ্য কমিশন এবং জাতীয় কমিশনের অনুসন্ধানের সাথে পড়া হলে, প্রথম দৃষ্টিতে মনে হতে পারে যে প্রার্থনায় (ঘ) অস্থায়ী ঋণের জন্য দাবি করা অর্থ বিবাদী-সমাজ দ্বারা পরিত্যাগ করা হয়েছিল, যেখানে প্রার্থনায় (ঙ) এবং (চ) দখল চার্জ এবং অভ্যন্তরীণ সিভিল কাজের জন্য দাবি করা অর্থের সাথে সম্পর্কিত কোনও প্রমাণ পাওয়া যায়নি। তবে, বিষয়টির সত্যতা রয়ে গেছে যে উত্তরদাতা-সমিতি এবং তার সদস্যদের দ্বারা করা আর্থিক দাবি সহ বেশ কয়েকটি বিষয়ে পক্ষগুলির মধ্যে দীর্ঘ বিরোধ ছিল; এবং এই জাতীয় বিরোধের সমাধানের জন্য বৈঠক অনুষ্ঠিত হয়েছিল। অভিযোগের অর্থ পুনরুদ্ধারের জন্য (ঘ) থেকে (চ) পর্যন্ত প্রার্থনা এবং ২১.০৩.২০১৩ তারিখের আবেদনে জমা দেওয়া বিষয়গুলিকে এই ধরনের দাবি এবং বৈঠকে গৃহীত সিদ্ধান্তের প্রেক্ষাপটে দেখতে হবে। আমাদের দৃষ্টিতে, অভিযোগের প্রেক্ষাপটে এবং আবেদনের প্রেক্ষাপটে সংশোধিত এবং পূর্বোক্ত বৈঠকে নেওয়া সিদ্ধান্তগুলি থেকে বিচ্ছিন্ন প্রার্থনাগুলি বিবেচনা করা সম্পূর্ণ অনুপযুক্ত এবং অযৌক্তিক হবে।

১০. নিঃসন্দেহে, রাজ্য কমিশনের সামনে দাখিল করা ২১.০৩.২০১৩ তারিখের আবেদনে, বিবাদী-সমাজ ১৭.১২.২০০৩ এবং ১৪.১২.২০০৩ তারিখের উপরোক্ত কার্যবিবরণীর উল্লেখ করে অর্থ পুনরুদ্ধারের জন্য তাদের আবেদন ২৫,০০,০০০/- টাকার মধ্যে সীমাবদ্ধ রেখেছিল। এটি অবিলম্বে স্পষ্ট যে উপরোক্ত অর্থমূল্যের ২৫,০০,০০০/- টাকা আবেদনকারীরা উত্তরদাতা-সমিতির দাবির সম্পূর্ণ এবং চূড়ান্ত নিষ্পত্তি করতে সম্মত হয়েছিল। আবেদনকারীরা এই ধরনের অর্থ প্রদান করতে সম্মত হয়ে, আমাদের দৃষ্টিতে, জাতীয় কমিশন তাদের দ্ব্যর্থহীন প্রতিশ্রুতি/প্রতিশ্রুতি সম্মান করার শর্তাবলী যথাযথভাবে রেখেছে। প্রদত্ত তথ্য ও পরিস্থিতিতে, আমরা এই যুক্তি মেনে নিতে পারছি না যে রাজ্য কমিশনের আদেশের একটি নির্দিষ্ট অংশকে বিবাদী-সমাজ কর্তৃক বিরোধিতা করা না হওয়ায়, জাতীয় কমিশন নথির মুখে অন্যথায় উপলব্ধ ত্রাণ প্রদান করতে পারত না।

এম/এস চুক্তি নির্মাণ বনাম এম/এস রুবি টাওয়ার কো-অপ এইচএসজি সোসাইটি লিমিটেড [দীনেশ মহেশ্বরী, বিচারপতি] ৬২৫

বিষয়টির সামগ্রিক দৃষ্টিতে, যখন পূর্বোক্ত বৈঠকে আপিলকারীদের দ্বারা করা প্রতিশ্রুতি থেকে এই ধরনের স্বস্তি উদ্ভূত হয়, তখন জাতীয় কমিশন উত্তরদাতা-সমাজকে এটি মঞ্জুর করার ক্ষেত্রে সম্পূর্ণ ন্যায়সঙ্গত ছিল। অতএব, আমরা জাতীয় কমিশনের নির্দেশের এই অংশে কোনও হস্তক্ষেপ বিবেচনা করার কোনও কারণ খুঁজে পাই না (বিতর্কিত আদেশের ১০ অনুচ্ছেদে অন্তর্ভুক্ত)।

১১. এমনকি যখন আমরা আদেশের উপরে উল্লিখিত অংশে হস্তক্ষেপ করার কোনও কারণ খুঁজে পাই না, তখনও এর অবশিষ্ট অংশে, বিশেষত অন্যান্য আর্থিক ত্রাণ সম্পর্কিত নির্দেশাবলী অনুমোদন করা কঠিন বলে মনে হয়। জাতীয় কমিশন আবেদনকারীদের দখল শংসাপত্র না পাওয়ার জন্য ৩,০০,০০০/- টাকার ক্ষতিপূরণ দেওয়ার দায়বদ্ধতার সাথে চাপ দিয়েছে এবং আবেদনকারীদের প্রয়োজনীয় দলিল কার্যকর করার জন্য এবং প্রতিদিনের বিলম্বের জন্য প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা দেওয়ার জন্য আরও নির্দেশ জারি করেছে। এটি সত্য যে আবেদনকারীদের দ্বারা দখল শংসাপত্র প্রাপ্ত হয়নি, তবে বিষয়টি সত্য যে উত্তরদাতা-সমিতির সদস্যরা এই জাতীয় শংসাপত্র ছাড়াই দখল নিতে বেছে নিয়েছিলেন; এবং তারপরে, তাদের দ্বারা কথিত পরিবর্তনের বিষয়ে বেশ কয়েকটি প্রশ্ন উত্থাপিত হয়েছে যার জন্য পৌর কর্পোরেশনের আপত্তি রয়েছে। যাইহোক, আপিলকারীদের ক্ষতিপূরণের জন্য দায়বদ্ধ আবেদনকারীদের এবং তারপরে ক্ষতিপূরণের পরিমাণ মূল্যায়নের জন্য ভিত্তি খুঁজে বের করার জন্য রেকর্ডে কিছুই দেখা যায় না, যদি আবেদনকারীদের কোনও দায়বদ্ধতা থাকে। অন্য কথায়, উত্তরদাতা-সমিতি বা তার সদস্যদের কোনও ক্ষতি হয়েছে কিনা তা খুঁজে বের করার জন্য রেকর্ডে কোনও উপাদান নেই; এবং যদি তা হয় তবে তার পরিমাণ। অতএব, আপিলকারীদের ৩,০০,০০০/- টাকা ক্ষতিপূরণ দেওয়ার নির্দেশ দেওয়া আদেশের এই অংশটি অনুমোদন করা যাবে না।

১২. দখল শংসাপত্রপাওয়ার পর চার মাসের মধ্যে নিবন্ধিত দলিল সম্পাদন করে আপিলকারীদের প্রশ্নবিদ্ধ সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তরের নির্দেশের ক্ষেত্রে, আমাদের মতে, যদিও আপিলকারীরা প্রয়োজনীয় দলিল সম্পাদনের জন্য তাদের আইনি বাধ্যবাধকতা এড়াতে পারেন না, তবে মামলার তথ্য ও পরিস্থিতি এবং বিশেষ করে পৌর কর্পোরেশন কর্তৃক বিজ্ঞপ্তি জারি সম্পর্কিত তথ্য বিবেচনা করে; এবং হাইকোর্ট ভবন পরিদর্শন এবং প্রয়োজনীয় পরবর্তী পদক্ষেপের জন্য নির্দেশ জারি করার পরেও বিবাদী-সমাজের সদস্যদের দ্বারা পরিবর্তন সম্পর্কিত বিরোধ/আপত্তি এখনও নিষ্পত্তি হয়নি, বিলম্বের প্রতিটি দিনের জন্য প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা প্রদান করা বেশ অযৌক্তিক বলে মনে হয়।

প্রদত্ত পরিস্থিতিতে, যেখানে পৌরনিগমের অভিমত ছিল যে, প্রত্যর্থী-সমাজের সদস্যদের দ্বারা দৃশ্যমান অবৈধ নির্মাণ করা হয়েছিল যার কারণে শংসাপত্র জারি করা যায় না; এবং ২০১৫ সালের ডব্লিউপি নং ৯৭০-এ হাইকোর্টের দ্বারা গৃহীত ১২.০৬.২০১৭ এবং ০৭.০১.২০১৯ তারিখের আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে, বর্তমানে ১,০০০/- টাকা দৈনিক জরিমানা মওকুফ করার যোগ্য, তবে সংশ্লিষ্ট প্রয়োজনীয়তাগুলি সম্পূর্ণ করার জন্য পক্ষগুলির প্রয়োজনীয়তার সাথে, ভবিষ্যতে উদ্ভূত কোনও অভিযোগের ক্ষেত্রে যথাযথ প্রতিকারের আশ্রয় নেওয়ার জন্য এটি উন্মুক্ত রেখে।

১৩. এই মামলার বাস্তবতা এবং পরিস্থিতি বিবেচনা করে এবং বিরোধের প্রকৃতির দিকে তাকিয়ে, আমরা আবেদনকারীদের ৫০,০০০/- টাকা খরচ করার কোনও যৌক্তিকতা খুঁজে পাই না। এই ক্ষেত্রে খরচ সহজ করার যোগ্য।

১৪. ফলাফলঃ

(i) ০৭.০৩.২০১৮ তারিখের আপত্তিকর আদেশটি আপিলকারীদের দ্বারা বিবাদী-সমাজকে ২৫,০০,০০০/- টাকা প্রদানের সাথে সম্পর্কিত পরিমাণে হস্তক্ষেপ করা হয় না। আপিলকারীদের আজ থেকে ৪৫ দিনের মধ্যে এই ২৫,০০,০০০/- টাকা প্রদান করতে হবে, অন্যথায়, আজ থেকে পরিশোধ না করা পর্যন্ত এই পরিমাণের উপর ৮% বার্ষিক সুদ প্রযোজ্য হবে।

(ii) আদেশের অন্য অংশটি আপত্তিজনক, আপিলকারীদের ৩,০০,০০০/- টাকা ক্ষতিপূরণ দেওয়ার দায়বদ্ধতা সহকারে আলাদা করে রাখা হয়েছে।

(iii) আদেশের আরেকটি অংশ, যাতে আবেদনকারীদের আদেশের ৬০ দিন পর এবং সম্পূর্ণ দখল শংসাপত্র না পাওয়া পর্যন্ত প্রতিদিন ১,০০০/- টাকা দিতে হয়, সেটিও আলাদা করে রাখা হয়েছে।

(iv) আবেদনকারীদের দ্বারা দখলের শংসাপত্র প্রাপ্তির এবং পরিবহণ দলিল কার্যকর করার ক্ষেত্রে, এটি বিধান করা হয়েছে যেঃ **(ক)** আবেদনকারীরা আজ থেকে তিন মাসের মধ্যে দখল শংসাপত্র প্রাপ্তির জন্য তাদের পক্ষ থেকে সমস্ত প্রয়োজনীয়তা পূরণ করবে; এবং **(খ)** উত্তরদাতা-সমিতি এবং তার সদস্যরা আজ থেকে তিন মাসের মধ্যে (২০১৫ সালের ডব্লিউ. পি. নং ৯৭০-এ হাইকোর্ট কর্তৃক গৃহীত আদেশের প্রসঙ্গে) তাদের পক্ষ থেকে 'সমতুল্য' মেনে চলা নিশ্চিত করবে এবং সেই বিষয়ে, যদি প্রয়োজন হয়, তারা হাইকোর্টের কাছ থেকে প্রয়োজনীয় নির্দেশ চাইতে পারে। পক্ষগণ কর্তৃক সকল প্রয়োজনীয়তা সম্পন্ন করার দুই মাসের মধ্যে, আপিলকারীগণ প্রয়োজনীয় দখলপত্র প্রাপ্তির পর বিবাদী-সমাজের অনুকূলে হস্তান্তর দলিল সম্পাদন করবেন।

বিষয়টির এই অংশের ক্ষেত্রে, ভবিষ্যতে উদ্ভূত কোনও অভিযোগের ক্ষেত্রে আইন অনুসারে যথাযথ প্রতিকারের আশ্রয় নেওয়ার জন্য পক্ষগুলির জন্যও উন্মুক্ত রাখা হয়েছে।

(v) আবেদনকারীদের উপর আরোপিত খরচ মওকুফ করা হয় এবং পক্ষগুলিকে এই মামলার নিজস্ব খরচ বহন করতে ছেড়ে দেওয়া হয়।

১৫. এই আপিল আংশিকভাবে অনুমোদিত এবং জাতীয় কমিশন কর্তৃক গৃহীত ০৭.০৩.২০১৮ তারিখের বিতর্কিত আদেশটি উপরে উল্লিখিত পরিমাণে এবং পদ্ধতিতে সংশোধন করা হয়েছে।

অঙ্কিত জ্ঞান আপিল আংশিকভাবে অনুমোদিত।

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.

দাবিত্যাগ

স্থানীয় ভাষায় অনূদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাষায়বো ঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।

/Sukanta Sen