শ্রী রাজেন্দ্র কে. ভুট্টা

বনাম

মহারাষ্ট্র আবাসন এবং এলাকা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, চেয়ারম্যান ও আরেকজনের মাধ্যমে

(২০১৮ সালের দেওয়ানি আপিল নং ১২২৪৮)

ফেব্রুয়ারি ১৯, ২০২০

[আর. এফ., নরিমান, এস. রবীন্দ্র ভাট এবং ভি. রামসুব্রমণিয়ান, বিচারপতিগণ]

দেউলিয়া এবং দেউলিয়াত্ব কার্যবিধি, ২০১৬ – ধারা ১৪(১)(ঘ) – একটি ত্রিপক্ষীয় যৌথ উন্নয়ন চুক্তির ব্যাখ্যা, যা টেনিমেন্ট দখলকারী ব্যক্তিদের প্রতিনিধিত্বকারী সোসাইটি, মহারাষ্ট্র হাউজিং এবং এরিয়া ডেভেলপমেন্ট অথরিটি (এমএইচডিএ) এবং কর্পোরেট ডেটরের মধ্যে ৪৭ একর জমির উন্নয়নের একটি প্রকল্পের জন্য সম্পাদিত হয়েছিল – কর্পোরেট ডেটর একটি ব্যাংক থেকে ২০০ কোটি টাকার ঋণ চুক্তি করেছিল – কর্পোরেট ডেটর ঋণ পরিশোধে খেলাপি হয়েছিল – যার ফলস্বরূপ, কার্যবিধির ধারা ৭ এর অধীনে একটি আবেদন গৃহীত হয়, অন্তর্বর্তীকালীন প্রবিধান প্রফেশনাল নিয়োগ করা হয় এবং ধারা ১৪ এর অধীনে একটি স্থগিতাদেশ ও ঘোষণা করা হয় – ধারা ১৪ এর অধীনে স্থগিতাদেশের সময়কাল আরোপের পর, এমএইচডিএ কর্পোরেট ডেটরের কাছে যৌথ উন্নয়ন চুক্তি বাতিলের বিজ্ঞপ্তি জারি করে – এতে আরও বলা হয়েছিল যে কর্পোরেট ডেটরকে এমএইচডিএ-কে দখল হস্তান্তর করতে হবে, যা পরবর্তীতে প্লটে প্রবেশ করবে এবং তার উপরের সমস্ত কাঠামো সহ জমির দখল নেবে – আপিলকারী-অন্তর্বর্তীকালীন প্রবিধান প্রফেশনাল এনসিএলটি-এর কাছে একটি আবেদন দাখিল করেন এমএইচডিএ-কে সিআইআরপি সম্পন্ন না হওয়া পর্যন্ত জমির দখল নেওয়া থেকে বিরত রাখার জন্য – এনসিএলটি উক্ত আবেদনটি খারিজ করে দেয় এবং বলে যে ধারা ১৪(১)(ঘ) যৌথ উন্নয়ন চুক্তির অনুসরণে জমিতে প্রবেশের লাইসেন্সকে কভার করে না – এনসিএলএটি রায় দেয় যে জমি এমএইচডিএ-এর মালিকানাধীন ছিল এবং যা আনুষ্ঠানিকভাবে কর্পোরেট ডেটরের পক্ষে স্থানান্তরিত হয়নি এবং তাই, কার্যবিধির ধারা ১৪(১)(ঘ) এর বিধানাবলী প্রয়োগের জন্য এটিকে 'কর্পোরেট ডেটরের' সম্পদ হিসাবে গণ্য করা যায় না – সুপ্রিম কোর্টের সামনে, আপিলকারী যুক্তি দেন যে এটি সম্পূর্ণ ভুল যে কেবলমাত্র একটি 'প্রবেশের লাইসেন্স' দেওয়া হয়েছিল, প্রাসঙ্গিক নথিগুলির সামগ্রিক পাঠ থেকে স্পষ্টতই বোঝা যায় যে আইনি দখল আসলে কর্পোরেট ডেটরের কাছে হস্তান্তর করা হয়েছিল।

-এটি আরও যুক্তি দেওয়া হয়েছিল যে কোনও মালিকের দ্বারা কোনও সম্পত্তির পুনরুদ্ধার যেখানে এই জাতীয় সম্পত্তি কর্পোরেট ঋণদাতার দ্বারা 'দখল করা হয়েছে' তার অর্থ স্পষ্টভাবে ধারা ১৪ (১) (ঘ)-এর সাথে পড়ে যাবে-আদেশঃ কার্যবিধির ধারা ১৪ (১) (ঘ) এর একটি খালি পাঠ এটি স্পষ্ট করে দেবে যে এটি কর্পোরেট ঋণদাতার কোনও সম্পদ বা আইনী অধিকার বা উপকারী স্বার্থের সাথে সম্পর্কিত নয়-যেখানে কোনও মালিক দ্বারা সম্পত্তি পুনরুদ্ধার করা হবে ধারা ১৪ (১) (ঘ)-এর অধীনে, এই ধরনের পুনরুদ্ধার এমন সম্পত্তির হবে যা 'একটি কর্পোরেট ঋণদাতার দ্বারা দখল করা হয়েছে' অভিব্যক্তিটির অর্থ হবে বা প্রকৃত শারীরিক দখলের সমার্থক হবে বা তাত্ক্ষণিকভাবে ব্যবহার করা হচ্ছে-এই ক্ষেত্রে, যৌথ চুক্তিটি স্পষ্ট যে এটি একটি এন. সি. এল. টি/ডেভেলপারের দ্বারা উল্লিখিত কোনও সম্পত্তি লাইসেন্স বাতিল করার আবেদনপত্রের উপর কোনও সংশোধন করা যাবে না, এবং ডেভেলপারের দ্বারা উল্লিখিত সমস্ত সম্পত্তি হস্তান্তর করা হবে না।

ম্যাক্সিমস-রেডডেন্ডো সিঙ্গুলা সিঙ্গুলিস-আলোচিত।

শব্দ এবং বাক্যাংশ ~ 'দখল' এবং 'দখল' - আলোচিত।

আপিলের অনুমতি দিয়ে আদালত

আদেশঃ ১. যৌথ উন্নয়ন চুক্তির বিধানগুলি দেখাবে যে, অন্ততপক্ষে, ডেভেলপারকে জমিতে প্রবেশ করে বিদ্যমান কাঠামো ভেঙে ফেলা, নতুন কাঠামো নির্মাণ ও স্থাপন করা এবং পূর্ববর্তী ভাড়াটেদের, নির্মিত কাঠামোর মধ্যে তিনটি শ্রেণীতে টেনিমেন্ট বরাদ্দ করার জন্য একটি লাইসেন্স মঞ্জুর করা হয়েছে – (১) যে কাঠামো ভেঙে ফেলা হয়েছিল তার পূর্বের ভাড়াটে/লাইসেন্সধারীরা; (২) মহারাষ্ট্র হাউজিং এবং এরিয়া ডেভেলপমেন্ট অথরিটিকে (এমএইচডিএ) বিনামূল্যে বরাদ্দ করার জন্য টেনিমেন্ট; এবং (৩) যাকে "মুক্ত বিক্রয়ের উপাদান" হিসাবে উল্লেখ করা হয়, যা ডেভেলপাররা তখন বিক্রি করে এবং ব্যয় পুনরুদ্ধার বা ক্ষতিপূরণ করতে এবং লাভ করতে ব্যবহার করে। এই আদালতের জন্য যৌথ উন্নয়ন চুক্তির অন্য কোনো ধারা উল্লেখ করার একেবারেই প্রয়োজন নেই। এই মামলার উদ্দেশ্যে, উক্ত যৌথ উন্নয়ন চুক্তি দ্বারা সম্পত্তিতে কোনো স্বত্ব সৃষ্টি হয়েছে কি হয়নি তা উল্লেখ করাও অপ্রয়োজনীয়।

২. ইনসল্‌ভেন্সি এবং ব্যাঙ্করাপসি কার্যবিধি, ২০১৬-এর ধারা ১৪ (১) (ঘ)-এর একটি খালি পাঠ এটি স্পষ্ট করে দেবে যে এটি কর্পোরেট ঋণদাতার এই ধরনের সম্পদের কোনও সম্পদ বা আইনি অধিকার বা উপকারী সুদের সাথে সম্পর্কিত নয়। এই কারণে, এনসিএলটি দ্বারা প্রদত্ত ধারা ১৮ এবং ৩৬-এর কোনও উল্লেখ, ধারা ১৪ (১) (ঘ)-এর পরিধি নির্ধারণের ক্ষেত্রে সম্পূর্ণ অপ্রয়োজনীয় হয়ে ওঠে, যা একটি পৃথক ভিত্তিতে দাঁড়িয়ে আছে। ধারা ১৪ (১) (ঘ)-এর অধীনে যা উল্লেখ করা হয় তা হল "কোনও সম্পত্তির পুনরুদ্ধার"। এই ক্ষেত্রে 'সম্পত্তি' জমি, বিজ্ঞাপন-পরিমাপ ৪৭ একর নিয়ে গঠিত, তার উপর কাঠামো সহ যা ভেঙে ফেলতে হয়েছিল। 'পুনরুদ্ধার' অবশ্যই কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার দ্বারা ভাগ করা হয়েছিল এবং এর জন্য, উক্ত উপ-ধারায় অন্তর্ভুক্ত পরবর্তী অভিব্যক্তিটিতে যেতে হবে।

৩. সুপ্রিম কোর্টের রায়গুলির সারসংক্ষেপ থেকে দেখা যায় যে, "দ্বারা অধিকৃত" অভিব্যক্তিটির অর্থ হবে "প্রকৃত শারীরিক দখলে থাকা" বা "প্রকৃতপক্ষে ব্যবহার করা", যা "দখল" অভিব্যক্তির বিপরীত, যেখানে দখল গঠনমূলক বা প্রকৃত উভয়ই হতে পারে এবং যা, ফলস্বরূপ, আইনগতভাবে দখলে থাকাকেও অন্তর্ভুক্ত করবে, যদিও বাস্তবে শারীরিক দখলে না থাকে। যেহেতু এটি স্পষ্ট যে, যৌথ উন্নয়ন চুক্তিটি সংশোধন চুক্তির সাথে পঠিত হলে ডেভেলপারকে (কর্পোরেট ডেটর) সম্পত্তিতে প্রবেশের জন্য একটি লাইসেন্স মঞ্জুর করেছে, যার উদ্দেশ্য হল এতে উল্লিখিত সমস্ত কাজ করা, তাই এমন প্রবেশের পর সম্পত্তিটি ডেভেলপার কর্তৃক "অধিকৃত" হবে না, এমন কথা অস্বীকার করার কোনো সুযোগ নেই।

৪. এম. এইচ. এ. ডি. এ-কে জরাজীর্ণ ভবনগুলির মেরামত ও পুনর্নির্মাণ সম্পর্কিত গুরুত্বপূর্ণ কাজগুলি দেওয়া হয়েছে তাতে কোনও সন্দেহ নেই। একইভাবে, কোনও সন্দেহ নেই যে কোনও নির্দিষ্ট পরিস্থিতিতে, বোর্ড, সম্মত হতে পারে এমন শর্তাবলীতে এবং কর্তৃপক্ষের পূর্বের অনুমোদনের সাথে, তার নিজের তত্ত্বাবধানে যে কোনও আবাসন প্রকল্পের বাস্তবায়ন হস্তান্তর করতে পারে। তবে, যখন মহারাষ্ট্র আবাসন ও এলাকা উন্নয়ন আইন, ১৯৭৬ এবং দেউলিয়া কার্যবিধির মধ্যে কোনও সংঘর্ষের কথা আসে, তখন ইনসল্‌ভেন্সি কার্যবিধির ধারা ২৩৮-এর সরল শর্তে, কার্যবিধিটি অবশ্যই প্রাধান্য পেতে হবে।

এর একটি অত্যন্ত ভালো কারণ আছে যে, যখন কার্যবিধির ১৪ ধারায় স্থগিতাদেশের কথা বলা হয়, তখন ধারণাটি হল, কর্পোরেট অসুস্থতা কমানোর জন্য, কার্যবিধির ৭ ধারার অধীনে একটি আবেদন গৃহীত হওয়ার সাথে সাথে ১৪ ধারার অধীনে একটি বৈধ স্থিতাবস্থা ঘোষণা করা হয়, যাতে দেউলিয়া সমাধান প্রক্রিয়া অন্যথায় সৃষ্ট হতে পারে এমন কোনো বাধা দ্বারা ব্যাহত না হয় এবং যেগুলি ১৪ ধারা দ্বারা মোকাবিলা করা হয়। এইভাবে যে বৈধ স্থবিরতা আনা হয়েছে, তা এসআইসিএ , ১৯৮৫ এর পূর্বসূরির মতো সীমিত, যা কার্যবিধির ৩১(৩) ধারা দ্বারা স্পষ্টভাবে সীমিত করা হয়েছে, একটি দেউলিয়া আবেদন গৃহীত হওয়ার তারিখ থেকে সেই তারিখ পর্যন্ত যখন বিচারকারী কর্তৃপক্ষ হয় একটি সমাধান পরিকল্পনা কার্যকর করার অনুমতি দেয় অথবা বলে যে কর্পোরেট ডেটরকে অবসায়নে যেতে হবে। এই অস্থায়ী সময়ের জন্য, অন্তত, ১৪ ধারার অধীনে উল্লেখিত সমস্ত বিষয় কঠোরভাবে পালন করতে হবে যাতে কর্পোরেট ডেটর অবশেষে একটি নতুন ব্যবস্থাপনা সহ তার নিজের পায়ে দাঁড়াতে পারে।

মেস্বার, বোর্ড অফ রেভিনিউ বনাম আর্থার পল বেন্টহাল [১৯৫৫] ২ এসসিআর ৮৪২; কোটেশ্বর বিট্টাল কামাথ বনাম কে. রাঙ্গাপ্পা বালিগা এবং কোং (১৯৬৯) ১ এসসিসি ২৫৫ : [১৯৬৯] ৩ এসসিআর ৪০; কৈলাশ নাথ আগরওয়াল এবং অন্যান্য বনাম প্রদেশিয়া ইন্ডাস্ট্রিয়াল এবং ইনভেস্টমেন্ট কর্পোরেশন অফ ইউ.পি. লিমিটেড এবং অন্য (২০০৩) ৪ এসসিসি ৩০৫ : [২০০৩] ১ এসসিআর ১১৫৯; ইন্ডাস্ট্রিয়াল সাপ্লাইজ প্রাইভেট লিমিটেড এবং অন্য বনাম ইউনিয়ন অফ ইন্ডিয়া এবং অন্যান্য (১৯৮০) ৪ এসসিসি ৩৪১ : [১৯৮১] ১ এসসিআর ৩৭৫; চিফ ইন্সপেক্টর অফ মাইন্স বনাম লালা করম চাঁদ থাপার [১৯৬২] ১ এসসিআর ৯; ডানলপ ইন্ডিয়া লিমিটেড বনাম এ.এ. রাহনা এবং অন্য (২০১১) ৫ এসসিসি ৭৭৮ : [২০১১] ৫ এসসিআর ১০৮০ – এই মামলাগুলির উপর নির্ভর করা হয়েছে।

মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন অফ গ্রেটার মুম্বাই (এমসিজিএম) বনাম অভিলাষ লাল ও অন্যান্য (২০২০) ১৩ এসসিসি ২৩৪; সুশীল কুমার আগরওয়াল বনাম মীনাক্ষী সাধু ও অন্যান্য (২০১৯) ২ এসসিসি ২৪১ : [২০১৮] ১২ এসসিআর ৭৫৬ – এই মামলাগুলি থেকে পার্থক্য করা হয়েছে।

উদে ভান এবং অন্যান্য বনাম কাপুর চাঁদ ও অন্যান্য এআইআর (১৯৬৭) পি.এন্ডএইচ ৫৩ (এফবি) – এই মামলাটি উল্লেখ করা হয়েছে।

মামলা প্রসঙ্গ

[২০১৮] ১২ এসসিআর ৭৫৬	বিশিষ্ট	অনুচ্ছেদ ৪, ১৯
[১৯৫৫] ২ এসসিআর ৮৪২	নির্ভর করে	অনুচ্ছেদ ৮

[১৯৬৯] ৩ এস. সি. আর ৪০	নির্ভর করে	অনুচ্ছেদ ৯
[২০০৩] ১ এস. সি. আর ১১৫৯	নির্ভর করে	অনুচ্ছেদ ১০
[১৯৮১] ১ এস. সি. আর ৩৭৫	নির্ভর করে	অনুচ্ছেদ ১২
[১৯৬২] ১ এস. সি. আর ৯	নির্ভর করে	অনুচ্ছেদ ১২
[২০১১] ৫ এস. সি. আর ১০৮০	নির্ভর করে	অনুচ্ছেদ ১৩
(২০২০) ১৩ এস. সি. সি ২৩৪	বিশিষ্ট	অনুচ্ছেদ ৩,১৭

দেওয়ানি আপিল এখতিয়ারঃ ২০১৮ সালের দেওয়ানি আপিল নং ১২২৪৮,

জাতীয় কোম্পানি আইন আপিল ট্রাইব্যুনাল, নতুন দিল্লি-এর কোম্পানি আপিল (এটি) (দেউলিয়া) নং ১১৯/২০১৮-এর ১৪.১২.২০১৮ তারিখের রায় ও আদেশ থেকে উদ্ভুত।

আপিলকারীর পক্ষে ধ্রুব মেহতা, সিনিয়র বিচারপতি; আশীষ ভার্মা, সুশ্রী অবিকা মাধুর, দক্ষ ওয়াধাওয়ান, প্রশান্ত চৌধুরী, বিচারপতিগণ।

বিবাদীদের পক্ষে: দুষ্যন্ত দাভে, বাসাবা প্রভু এস. পাটিল, সিনিয়র বিচারপতিগণ; চিরাগ এম. শ্রফ, সুশ্রী যশিকা ভার্মা, সুশ্রী অভিলাশা ভারতী, পবনশ্রী আগরওয়াল, সুশ্রী অভিপ্সা অনামিক, বিচারপতিগণ।

আদালতের রায় প্রদান করেন

এফ. নারিমান, বিচারপতি

১. এই আপিলটি দেউলিয়া এবং দেউলিয়াত্ব কার্যবিধি, ২০১৬ (এরপর থেকে "কার্যবিধি" হিসাবে উল্লিখিত)-এর ১৪(১)(ঘ) ধারার সঠিক ব্যাখ্যা সংক্রান্ত একটি প্রশ্ন উত্থাপন করে। এই প্রশ্নটি যে পরিস্থিতিতে উদ্ভূত হয়েছে, তা বোঝার জন্য প্রয়োজনীয় ঘটনাগুলি নিম্নরূপ:

i. ০১.১১.২০০৭ তারিখে, মহারাষ্ট্র হাউজিং এবং এরিয়া ডেভেলপমেন্ট অথরিটি (এরপর থেকে 'এমএইচডিএ' হিসাবে উল্লিখিত) দ্বারা একটি প্রবিধান (নং ৬২৮০) পাশ করা হয়েছিল। এই প্রবিধানটি কর্পোরেট ডেটর, অর্থাৎ গুরু আশীষ কনস্ট্রাকশন প্রাইভেট লিমিটেড, এবং গোরেগাঁও সিদ্ধার্থ নগর সহকার গৃহ নির্মাণ সংস্থা লিমিটেড (একটি সোসাইটি যা বাস্তুচ্যুত ব্যক্তিদের জন্য এবং যাদের ৪০ একর পরিমাপের যৌথ ভূমি উন্নয়ন প্রকল্পে পুনর্বাসন করা হবে) এর সাথে একটি যৌথ উন্নয়ন চুক্তি সম্পাদনের পরিকল্পনা করেছিল। এটি মুম্বাইয়ের গোরেগাঁও, সিদ্ধার্থ নগরের ৬৭২টি টেনিমেন্টের পুনর্নির্মাণের কথা বলেছিল।

ii, ০৩.০৩.২০০৮ তারিখে, মহারাষ্ট্র রাজ্য সরকার উপরোক্ত প্রস্তাবটিকে অনুমোদন দিয়েছে।

iii, ১০.০৪.২০০৮ তারিখে, একটি ত্রিপক্ষীয় যৌথ উন্নয়ন চুক্তি (এরপরে "যৌথ উন্নয়ন চুক্তি" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) ৬৭২ টি বাড়ি দখল করা ব্যক্তিদের প্রতিনিধিত্বকারী সোসাইটি, এমএইচএডিএ এবং কর্পোরেট ঋণদাতার মধ্যে স্বাক্ষরিত হয়েছিল।

iv. ২৫.০৩.২০১১ তারিখে ইউনিয়ন ব্যাঙ্ক অফ ইন্ডিয়া এবং কর্পোরেট ঋণদাতার মধ্যে ২০০ কোটি টাকার একটি ঋণ চুক্তি স্বাক্ষরিত হয় এবং তা কার্যকর করা হয়।

v. ০৯.১১.২০১১ তারিখে, যৌথ উন্নয়ন চুক্তির তিন পক্ষের মধ্যে একটি সংশোধন চুক্তি স্বাক্ষরিত হয়েছিল, কারণ সংশ্লিষ্ট জমির জরিপ চালানোর পরে দেখা গেছে যে নির্দিষ্ট কিছু জমির পার্সেল, যা নির্দিষ্ট শহরের জরিপ নম্বরের সাথে চিহ্নিত করা হয়েছিল, বাদ দেওয়া হয়েছিল, যার ফলস্বরূপ সেগুলিও যুক্ত করা হয়েছিল, এখন মোট ৪৭ একর জমির জন্য প্রকল্পটি তৈরি করছে।

vi. কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার তার আর্থিক ঋণদাতাকে ঋণ পরিশোধে খেলাপির ফলস্বরূপ, ইউনিয়ন ব্যাঙ্ক অফ ইন্ডিয়া, কার্যবিধির ৭ ধারার অধীনে একটি ইনসল্ভেন্সি আবেদন, যা ১৫.০৫.২০১৭-এ দায়ের করা হয়েছিল, ২৪.০৭.২০১৭-এ গ্রহণ করা হয়েছিল, একটি অন্তর্বর্তীকালীন প্রবিধান পেশাদার (অর্থাৎ আমাদের সামনে আপিলকারী) নিয়োগ করা হয়েছিল। এই আদেশ দ্বারা ধারা ১৪-এর শর্তে একটি স্থগিতাদেশও ঘোষণা করা হয়েছিল।

vii. ১২.০১.২০১৮-কার্যবিধির ১৪ ধারার অধীনে স্থগিতাদেশের সময়কাল আরোপের পরে-এমএইচএডিএ কর্পোরেট ঋণগ্রহীতাকে একটি সমাপ্তি বিজ্ঞপ্তি জারি করে যে বিজ্ঞপ্তি প্রাপ্তির তারিখ থেকে ৩০ দিনের মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে, সংশোধিত যৌথ উন্নয়ন চুক্তিটি বাতিল হয়ে যাবে। আরও বলা হয়েছিল যে কর্পোরেট ঋণগ্রহীতাকে এমএইচএডিএ-র কাছে দখল হস্তান্তর করতে হবে, যা তখন প্লটে প্রবেশ করবে এবং তার উপরের সমস্ত কাঠামো সহ জমি দখল করবে।

viii, কর্পোরেট দেউলিয়া প্রবিধান প্রক্রিয়ার (এরপর থেকে "সিআইআরপি" হিসাবে উল্লিখিত) শুরু থেকে ১৮০ দিন ১৯.০১.২০১৮ তারিখে শেষ হয়ে গিয়েছিল। এনসিএলটি,

২৪.০১.২০১৮ তারিখের আদেশ দ্বারা, কার্যবিধি অনুযায়ী ৯০ দিনের জন্য সিআইআরপি-এর সময়কাল বাড়িয়েছিল।

ix. ০২.০২.২০১৮ তারিখে, আপিলকারী এম.এ. নং ৯৬/২০১৮ দাখিল করে, এনসিএলটি-এর কাছে সিআইআরপি সম্পন্ন না হওয়া পর্যন্ত এমএইচএডিএ -কে জমির দখল নেওয়া থেকে বিরত রাখার নির্দেশনা চেয়েছিলেন। তিনি যুক্তি দিয়েছিলেন যে, এই ধরনের দখল পুনরুদ্ধার কার্যবিধির ১৪ ধারার অধীনে আরোপিত স্থগিতাদেশের পরিপন্থী। এনসিএলটি, ০২.০৪.২০১৮ তারিখের আদেশ দ্বারা, উল্লিখিত আবেদনটি খারিজ করে দেয়, এই বলে যে কার্যবিধির ১৪(১)(ঘ) ধারা যৌথ উন্নয়ন চুক্তির পরিপ্রেক্ষিতে জমিতে প্রবেশের লাইসেন্সগুলিকে অন্তর্ভুক্ত করে না, কারণ এই ধরনের লাইসেন্সগুলি কেবলমাত্র 'ব্যক্তিগত' এবং সম্পত্তিতে কোনো স্বত্ব সৃষ্টি করে না। এই আদেশের বিরুদ্ধে এনসিএলএটি -তে একটি আপিল দায়ের করা হয়েছিল।

x. এদিকে, একটি সমান্তরাল কার্যধারায়, ১৮.০৪.২০১৮ তারিখে, কার্যবিধির ৭ ধারার অধীনে আবেদন নিষ্পত্তিতে এনসিএলটি-এর নেওয়া ৫৫ দিনের সময়কে কার্যবিধি অনুযায়ী অনুমোদিত মোট দিন সংখ্যা থেকে বাদ দেওয়ার চেষ্টা করা হয়েছিল। এই আবেদনটি আংশিকভাবে মঞ্জুর করা হয়েছিল, ৫৫ দিনের মধ্যে ৩৮ দিন বাদ দেওয়া হয়েছিল। এনসিএলএটি-তে করা একটি আপিল সফল প্রমাণিত হয়েছিল, যেখানে এনসিএলএটি, ০৯.০৫.২০১৮ তারিখের আদেশ দ্বারা, আপিলটি মঞ্জুর করে এবং এনসিএলটি-এর সামনে নেওয়া পুরো ৫৫ দিন বাদ দেওয়ার অনুমতি দেয়।

xi. ০৩.০৭.২০১৮ তারিখে, আপিলকারী আই.এ. নং ২১৪৩৩/২০১৮ এর মাধ্যমে এনসিএলটি, মুম্বাই-এর কাছে একটি অনুমোদিত প্রবিধান প্রকল্প দাখিল করেন। আমাদের জানানো হয়েছে যে এটি এনসিএলএটি কর্তৃক প্রদত্ত বর্ধিত ৫৫ দিনের মেয়াদের মধ্যেই ছিল। এটি শুধু উল্লেখ করা যেতে পারে যে প্রবিধান প্রকল্পটি কমিটি অফ ক্রেডিটর্সের ৮৬.১৬% দ্বারা অনুমোদিত হয়েছিল। অবশেষে, এনসিএলএটি, ১৪.১২.২০১৮ তারিখের আপিলকৃত আদেশ দ্বারা, (০৯.০৫.২০১৮ তারিখের আদেশ উল্লেখ করতে বাদ দেওয়ার পর), বলেছে যে ২৭০ দিন শেষ হয়ে গেছে, যার ফলস্বরূপ ১৪(১)(ঘ) ধারার সম্পূর্ণ আলোচনা এখন একাডেমিক হয়ে যাবে। তবে, এটি আরও সিদ্ধান্ত নিয়েছে:

"১৪. নথী পর্যালোচনা করে আমরা দেখতে পাচ্ছি যে, 'যৌথ উন্নয়ন চুক্তি' অনুসারে 'মহারাষ্ট্র হাউজিং এবং এরিয়া ডেভেলপমেন্ট অথরিটি'-এর জমি 'কর্পোরেট ডেটর'-কে হস্তান্তর করা হয়েছিল এবং 'উন্নয়ন কাজ ব্যতীত' 'কর্পোরেট ডেটর'-এর প্রশ্নে থাকা জমির উপর কোনো অধিকার অর্জিত হয়নি।"

"জমিটি 'মহারাষ্ট্র হাউজিং এবং এরিয়া ডেভেলপমেন্ট অথরিটি'-এর মালিকানাধীন, যা আনুষ্ঠানিকভাবে এটি 'কর্পোরেট ডেটর'-এর অনুকূলে হস্তান্তর করেনি। অতএব, 'আই এবং বি কার্যবিধি'-এর ১৪(১)(ঘ) ধারার বিধানাবলী প্রয়োগের জন্য এটিকে 'কর্পোরেট ডেটর'-এর সম্পদ হিসাবে গণ্য করা যায় না।"

২. আপিলকারীর পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ প্রবীণ বিচারপতি শ্রী ধ্রুব মেহতা, যৌথ উন্নয়ন চুক্তি এবং সংশোধনী চুক্তিটি আমাদের কাছে বিস্তারিতভাবে তুলে ধরেছেন। তার প্রথম যুক্তি হলো যে, "কেবলমাত্র 'প্রবেশের লাইসেন্স' দেওয়া হয়েছিল" — এই দাবিটি সম্পূর্ণরূপে ভুল। তার মতে, যদি এই দুটি নথিকে সামগ্রিকভাবে পড়া হয়, তবে স্পষ্টতই দেখা যায় যে, তিনটি কাজ করার জন্য আইনি দখল আসলে তার কাছে হস্তান্তর করা হয়েছিল: (১) টেনিমেন্ট নির্মাণ করা, যা এমএইচডিএ-কে বিনামূল্যে হস্তান্তর করতে হবে; (২) টেনিমেন্ট নির্মাণ করা, যেখানে পূর্ববর্তী ৬৭২ জন দখলদারকে বাসস্থান দিতে হবে; এবং (৩) তারপর যা 'ফ্রি সেল কম্পোনেন্ট' নামে পরিচিত, তা বিক্রি করে খরচ পুনরুদ্ধার করা এবং লাভ করা, যা অবশিষ্ট থাকবে। উপরোক্ত বিষয়গুলি ছাড়াও, তিনি ০২.০৪.২০১৮ তারিখের এনসিএলটি আদেশটি বিশদভাবে বিশ্লেষণ করেছেন এবং বলেছেন যে, উক্ত আদেশে একটি ধারণাগত বিভ্রান্তি রয়েছে। কারণ, কার্যবিধির ১৪(১)(খ) ধারাটি বিবেচনার বিষয় ছিল না, যে ক্ষেত্রে কার্যবিধির ১৮ এবং ৩৬ ধারার মতো কর্পোরেট ডেটরের "সম্পদ" সংক্রান্ত অন্যান্য ধারাগুলি দেখা প্রয়োজন হতো। অন্যদিকে, যদি ১৪(১)(ঘ) ধারাটি দেখা হয়, তবে এতে "সম্পদ" শব্দটি উল্লেখই করা হয়নি, বরং কেবল "সম্পত্তি" উল্লেখ করা হয়েছে, যা শ্রী মেহতার মতে অত্যন্ত বিস্তৃতভাবে সংজ্ঞায়িত। তিনি যুক্তি দিয়েছেন যে, যে কোনো ক্ষেত্রে, ১৪(১)(ঘ) ধারার সরল ভাষা অনুযায়ী, তাকে তার কাছে আইনি দখল হস্তান্তর হয়েছে এমন কোনো মামলা তৈরি করার প্রয়োজন ছিল না, কারণ ১৪(১)(ঘ) ধারায় ব্যবহৃত এবং তার মামলার তথ্যে প্রয়োগকৃত অভিব্যক্তিটি হলো '...দ্বারা অধিকৃত'।,তিনি যুক্তি দিয়েছেন যে, ল্যাটিন ম্যাক্সিম রেডেন্ডো সিঙ্গুলা সিঙ্গুলিস প্রয়োগ করলে এটি স্পষ্ট হয় যে, কোনো মালিক কর্তৃক কোনো সম্পত্তির পুনরুদ্ধার যেখানে এমন সম্পত্তি 'কর্পোরেট ডেটর দ্বারা অধিকৃত' হয়, তা স্পষ্টতই ১৪(১)(ঘ) ধারার আওতায় পড়বে। এক্ষেত্রে, "...বা দখলে থাকা" অভিব্যক্তিটি "ইজারাদাতা"-এর সাথে যায়, "মালিক" -এর সাথে নয়। যেহেতু এটি এমনই একটি পরিস্থিতি, তাই তিনি জোর দিয়ে বলেছেন যে, যখন একই উপধারার মধ্যে ভিন্ন তাৎপর্যপূর্ণ দুটি অভিব্যক্তি ব্যবহার করা হয়, তখন সেগুলির অর্থ ভিন্ন কিছু বোঝায়। 'অধিকৃত' অভিব্যক্তিটিকে শারীরিক দখল বা ব্যবহারের মধ্যে সীমাবদ্ধ রাখতে হবে, আইনি দখলের মধ্যে নয়, যা আইনে একটি আলাদা ধারণা। তিনি তার যুক্তির সমর্থনে বেশ কয়েকটি কর্তৃপক্ষকে উদ্‌ধৃত করেছেন।

৩. এমএইচডিএ-এর পক্ষ থেকে উপস্থিত বিজ্ঞ সিনিয়র বিচারপতি শ্রী দুষ্মন্ত দাভে, মহারাষ্ট্র আবাসন ও এলাকা উন্নয়ন আইন, ১৯৭৬-এর বিভিন্ন ধারা (এরপর "এমএইচডিএ আইন" নামে পরিচিত) আমাদের অত্যন্ত যত্ন সহকারে ব্যাখ্যা করেছেন। তিনি, বিশেষ করে, প্রস্তাবনার বিভিন্ন ধারার উপর নির্ভর করে এবং তারপর ধারা ৪, ৫, ৩৭, ৬৬ এবং ৭৪ উল্লেখ করেছেন এবং এমএইচডিএ আইনের ৭৬ এবং ৭৯ ধারার উপর দৃঢ়ভাবে নির্ভর করে যুক্তি দিয়েছেন যে, সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ নির্মাতাদের সাথে যে যৌথ উন্নয়ন প্রকল্পগুলি সম্পাদন করে তা প্রথমে কর্তৃপক্ষের পূর্ববর্তী অনুমোদনের সাথে হতে হবে এবং এই ধরনের প্রকল্পগুলি কর্তৃপক্ষের তত্ত্বাবধানে কার্যকর করতে হবে। তাঁর মতে, এই ক্ষেত্রে, কোনও দখল বা দখল হস্তান্তরের প্রশ্নই ওঠে না এবং ফলস্বরূপ, কার্যবিধির ১৪(১)(ঘ) ধারা প্রযোজ্য হবে না। তিনি আমার ভাই এস. রবীন্দ্র ভাট, জে.-এর গ্রেটার মুম্বাই মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন (এমসিজিএম) বনাম অভিলাষ লাল এবং ওরস (২০১৯ সালের সিভিল আপিল নং ৬৩৫০) মামলায় সাম্প্রতিক রায়ের উপরও জোর দিয়েছিলেন, যাতে তিনি তার এই প্রস্তাবকে সমর্থন করেন যে, কার্যবিধির ২৩৮ ধারা, যেখানে অন্যান্য আইনের ক্ষতির পথ থেকে বেরিয়ে আসার একটি অ-প্রতিবন্ধক ধারা রয়েছে, কার্যবিধির বিধানের বাইরে প্রসারিত করা যাবে না। তিনি আমাদেরকে এমএইচডিএ আইনের প্রতি পূর্ণ মনোযোগ দেওয়ার জন্য অনুরোধ করেছিলেন, এবং যদি তা করা হয় তবে স্পষ্টতই যে এমএইচডিএ আইন এবং দেউলিয়া কার্যবিধির মধ্যে যেকোনো সংঘাতের সমাধান করতে হবে, অন্তত এই মামলার তথ্যের ভিত্তিতে, এমএইচডিএ-এর পক্ষে। তিনি ০৫.০৪.২০১৮ তারিখের বোম্বে হাইকোর্টের একটি আদেশেরও উল্লেখ করেছিলেন, যেখানে বলা হয়েছিল যে এমএইচডিএ ৫.০৪.২০১৮ তারিখে প্রতীকী দখল নিয়েছে।

৪. কিছু গৃহক্রেতার পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ সিনিয়র আইনজীবী শ্রী বাসভ প্রভু পাতিল, আমার ভাই এস. রবীন্দ্র ভাট, জে.-এর রায়ের উল্লেখ করেছেন এবং তার উপর নির্ভর করেছেন। শ্রী ডেভ এবং শ্রী পাতিল উভয়ই সুশীল মামলায় এই আদালতের সাম্প্রতিক রায়ের উল্লেখ করেছেন এবং তার উপর নির্ভর করেছেন। কুমার আগরওয়াল বনাম মীনাক্ষী সাধু এবং অন্যান্য (২০১৯) ২ এসসিসি ২৪১ যেখানে, নির্দিষ্ট কর্মক্ষমতার প্রেক্ষাপটে, উন্নয়ন চুক্তিগুলিকে তিন ধরণের মধ্যে শ্রেণীবদ্ধ করা হয়েছিল এবং বলা হয়েছিল যে যেখানে সম্পত্তিতে স্বার্থ কোনও শ্রেণী দ্বারা তৈরি করা হয়নি, সেখানে এই ধরনের চুক্তিগুলি সুনির্দিষ্টভাবে সম্পাদন করা যাবে না।

৫. সকল পক্ষের পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ সিনিয়র আইনজীবীর কথা শোনার পর, প্রথমে কার্যবিধির কিছু বিধান নির্ধারণ করা প্রয়োজন। ধারা ৩(২৭) নিম্নরূপ:

ধারা ৩: সংজ্ঞা এই কার্যবিধি, যদি না প্রসঙ্গ ভিন্ন কিছু বোঝায়—

xxx xxx xxx

(২৭) "সম্পত্তি" এর মধ্যে অন্তর্ভুক্ত হলো টাকা, পণ্য, কার্যযোগ্য দাবি, জমি এবং ভারতে বা ভারতের বাইরে অবস্থিত যেকোনো প্রকারের সম্পত্তি এবং সম্পত্তিতে উদ্ভূত বা আনুষঙ্গিক বর্তমান বা ভবিষ্যৎ বা অর্জিত বা সম্ভাব্য স্বার্থ সহ যেকোনো প্রকারের স্বার্থ।

ধারা ১৪: স্থগিতাদেশ

(১) উপ-ধারা (২) এবং (৩) এর বিধানাবলী সাপেক্ষে, দেউলিয়া প্রক্রিয়া শুরুর তারিখে, বিচারকারী কর্তৃপক্ষ নিম্নলিখিত সমস্ত কিছু নিষিদ্ধ করে একটি স্থগিতাদেশ ঘোষণা করবে, যথা:—

(ক) কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার বিরুদ্ধে নতুন করে মামলা দায়ের করা বা বিচারাধীন মামলা বা কার্যক্রম চালিয়ে যাওয়া, যার মধ্যে যেকোনো আদালত, ট্রাইব্যুনাল, সালিশি প্যানেল বা অন্যান্য কর্তৃপক্ষের রায়, ডিক্রি বা আদেশের কার্যকারিতা অন্তর্ভুক্ত।

(খ) কর্পোরেট ঋণগ্রহীতা কর্তৃক তার কোনো সম্পদ বা তাতে থাকা কোনো আইনি অধিকার বা উপকারী স্বার্থের হস্তান্তর, দায়বদ্ধ করা, হস্তান্তর করা বা নিষ্পত্তি করা।

(গ) কর্পোরেট ঋণগ্রহীতা কর্তৃক তার সম্পত্তির উপর সৃষ্ট কোনো জামানতি স্বার্থ বাজেয়াপ্ত, পুনরুদ্ধার বা প্রয়োগ করার জন্য কোনো পদক্ষেপ, যার মধ্যে আর্থিক সম্পদের প্রতিভূকরণ ও পুনর্গঠন এবং নিরাপত্তা স্বার্থ প্রয়োগ আইন, ২০০২ (২০০২ সালের ৫৪) এর অধীনে যেকোনো পদক্ষেপ অন্তর্ভুক্ত।

(ঘ) কোনো মালিক বা ইজারাদার কর্তৃক এমন কোনো সম্পত্তি পুনরুদ্ধার করা, যা কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার দখলে বা অধিকারে আছে।

(২) স্থগিতাদেশের সময়কালে কর্পোরেট ঋণগ্রহীতাকে প্রয়োজনীয় পণ্য বা পরিষেবা সরবরাহ বন্ধ বা স্থগিত বা ব্যাহত করা যাবে না, যা নির্দিষ্ট করা হতে পারে।

(৩) উপ-ধারা (১) এর বিধানাবলী নিম্নলিখিত ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না—

(ক) কেন্দ্রীয় সরকার যেকোনো আর্থিক নিয়ন্ত্রকের সাথে পরামর্শ করে যে লেনদেনগুলি অবহিত করতে পারে;

(খ) কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার কাছে গ্যারান্টির চুক্তিতে একটি জামিন।

(৪) এই ধরনের আদেশের তারিখ থেকে কর্পোরেট ইনসল্‌ভেন্সি প্রবিধান প্রক্রিয়া শেষ হওয়া পর্যন্ত স্থগিতাদেশের আদেশ কার্যকর থাকবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, কর্পোরেট ইনসল্‌ভেন্সি প্রবিধান প্রক্রিয়া চলাকালীন যে কোনও সময়ে, বিচার বিভাগীয় কর্তৃপক্ষ যদি ৩১ ধারার উপ-ধারা (১) এর অধীনে প্রবিধান প্রকল্প অনুমোদন করে বা ৩৩ ধারার অধীনে কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার অবলুপ্তির জন্য কোনও আদেশ পাস করে, তবে এই অনুমোদন বা অবলুপ্তির আদেশের তারিখ থেকে স্থগিতাদেশ কার্যকর হবে না।"

(জোর দেওয়া হয়েছে)

ধারা ১৮, যার উপর প্রচুর নির্ভরতা রাখা হয়েছে, সেটিও এখানে উল্লেখ করা হয়েছেঃ

"১৮. অন্তর্বর্তীকালীন সমাধান পেশাদারদের দায়িত্ব।

(১) অন্তর্বর্তীকালীন সমাধান পেশাদার নিম্নলিখিত দায়িত্বগুলি পালন করবে, যথাঃ

(ক) কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার আর্থিক অবস্থা নির্ধারণের জন্য কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার সম্পদ, অর্থ এবং পরিচালনা সম্পর্কিত সমস্ত তথ্য সংগ্রহ করে, যার মধ্যে- সম্পর্কিত তথ্য রয়েছে।

(i) বিগত দুই বছরের ব্যবসায়িক কার্যক্রম;

(ii) পূর্ববর্তী দুই বছরের আর্থিক ও পরিচালনগত অর্থপ্রদান;

(iii) প্রারম্ভের তারিখ অনুযায়ী সম্পদ ও দায়বদ্ধতার তালিকা; এবং

(iv) নির্দিষ্ট করা যেতে পারে এমন অন্যান্য বিষয়;

(খ) ধারা ১৩ এবং ১৫ এর অধীনে করা প্রকাশ্য ঘোষণা অনুসারে, ঋণদাতাদের দ্বারা জমা দেওয়া সমস্ত দাবি গ্রহণ এবং একত্রিত করুন;

(গ) ঋণদাতাদের একটি কমিটি গঠন করে;

(ঘ) কর্পোরেট ঋণদাতার সম্পদ পর্যবেক্ষণ করা এবং ঋণদাতাদের কমিটি দ্বারা সমাধান পেশাদার নিয়োগ না হওয়া পর্যন্ত তার কার্যক্রম পরিচালনা করা;

(ঙ) তথ্য ইউটিলিটির সাথে সংগৃহীত ফাইল তথ্য, যদি প্রয়োজন হয়; এবং

(চ) কর্পোরেট ঋণদাতার ব্যালেন্স শীটে নথিভুক্ত যে কোনও সম্পদের উপর কর্পোরেট ঋণদাতার মালিকানা অধিকার রয়েছে, অথবা তথ্য ইউটিলিটি বা সিকিউরিটিজ ডিপোজিটরি বা অন্য কোনও রেজিস্ট্রি যা সম্পদের মালিকানা নথিভুক্ত করে যার মধ্যে রয়েছে-

(i) যে সম্পদের উপর কর্পোরেট ঋণদাতার মালিকানা অধিকার রয়েছে যা বিদেশে অবস্থিত হতে পারে;

(ii) কর্পোরেট ঋণদাতার দখলে থাকা বা না থাকা সম্পদ;

(iii) স্থাবর বা অস্থাবর বাস্তব সম্পদ;

(iv) বুদ্ধিবৃত্তিক সম্পত্তি সহ অদম্য সম্পদ;

(v) কর্পোরেট ঋণদাতার যে কোনও সহায়ক সংস্থায় রাখা শেয়ার, আর্থিক উপকরণ, বীমা পলিসি সহ সিকিউরিটিজ;

(vi) আদালত বা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক মালিকানা নির্ধারণ সাপেক্ষে সম্পদ

(ছ) বোর্ড কর্তৃক নির্দিষ্ট অন্যান্য দায়িত্ব পালন করা। ব্যাখ্যা-এই ধারার উদ্দেশ্যে, "সম্পদ" শব্দটিতে নিম্নলিখিত বিষয়গুলি অন্তর্ভুক্ত থাকবে না, যথাঃ-

(ক) ট্রাস্টের অধীনে বা অসুস্থতা সহ চুক্তিভিত্তিক ব্যবস্থার অধীনে কর্পোরেট ঋণদাতার দখলে থাকা তৃতীয় পক্ষের মালিকানাধীন সম্পদ;

(খ) কর্পোরেট ঋণদাতার কোনও ভারতীয় বা বিদেশী সহায়ক সংস্থার সম্পদ; এবং

(গ) যে কোনও আর্থিক ক্ষেত্রের নিয়ন্ত্রকের সঙ্গে পরামর্শ করে কেন্দ্রীয় সরকার কর্তৃক অবহিত অন্যান্য সম্পদ।

ধারা ৩১, যা স্থগিতাদেশের সময়কাল নির্দেশ করে, সেটিও গুরুত্বপূর্ণ এবং নিম্নরূপভাবে বর্ণিত হয়েছে:

ধারা ৩১: সমাধান পরিকল্পনার অনুমোদন

(১) যদি বিচারকারী কর্তৃপক্ষ সন্তুষ্ট হয় যে, ধারা ৩০-এর উপ-ধারা (৪) এর অধীনে পাওনাদারদের কমিটি কর্তৃক অনুমোদিত সমাধান পরিকল্পনা, ধারা ৩০-এর উপ-ধারা (২) এ উল্লিখিত প্রয়োজনীয়তা পূরণ করে, তবে এটি একটি আদেশ দ্বারা সমাধান পরিকল্পনা অনুমোদন করবে। এই সমাধান পরিকল্পনা কর্পোরেট ঋণগ্রহীতা এবং এর

কর্মচারী, সদস্য, পাওনাদার, যার মধ্যে কেন্দ্রীয় সরকার, যেকোনো রাজ্য সরকার বা যেকোনো স্থানীয় কর্তৃপক্ষও অন্তর্ভুক্ত, যাদের কাছে বর্তমানে বলবৎ যেকোনো আইনের অধীনে বকেয়া অর্থ পরিশোধের জন্য ঋণ রয়েছে, যেমন কর্তৃপক্ষ যাদের কাছে বিধিবদ্ধ বকেয়া পাওনা রয়েছে, জামিনদার এবং সমাধান পরিকল্পনার সাথে জড়িত অন্যান্য অংশীদারদের জন্য বাধ্যতামূলক হবে।

তবে শর্ত থাকে যে, এই উপধারার অধীনে সমাধান পরিকল্পনা অনুমোদনের জন্য একটি আদেশ পাস করার আগে বিচার কর্তৃপক্ষ সন্তুষ্ট হবে যে সমাধান পরিকল্পনাটির কার্যকর বাস্তবায়নের জন্য বিধান রয়েছে।

(২) যেখানে বিচার কর্তৃপক্ষ সন্তুষ্ট হয় যে, সমাধান পরিকল্পনাটি উপ-ধারা (১)-এ উল্লিখিত প্রয়োজনীয়তাগুলি নিশ্চিত করে না, সেখানে এটি একটি আদেশের মাধ্যমে সমাধান পরিকল্পনা প্রত্যাখ্যান করতে পারে।

(৩) উপ-ধারা (১) এর অধীনে অনুমোদনের আদেশের পরে,-

(ক) ধারা ১৪-এর অধীনে বিচার বিভাগীয় কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত স্থগিতাদেশের আদেশ কার্যকর হবে না; এবং

(খ) প্রবিধান পেশাদার কর্পোরেট ইনসল্‌ভেন্সি প্রবিধান প্রক্রিয়া পরিচালনা এবং প্রবিধান প্রকল্প সম্পর্কিত সমস্ত নথী বোর্ডের কাছে তার ডাটাবেসে নথী করার জন্য প্রেরণ করবেন।

(৪) প্রবিধান আবেদনকারী, উপ-ধারা (১) এর অধীনে অনুমোদিত সমাধান পরিকল্পনা অনুসারে, বিচারকারী কর্তৃপক্ষ কর্তৃক উপ-ধারা (১) এর অধীনে সমাধান পরিকল্পনা অনুমোদনের তারিখ থেকে এক বছরের মধ্যে অথবা সেই আইনে উল্লিখিত সময়ের মধ্যে, যেটি পরে হবে, সেই সময়ের মধ্যে বর্তমানে বলবৎ যেকোনো আইন অনুসারে প্রয়োজনীয় অনুমোদন গ্রহণ করবে:

তবে শর্ত থাকে যে, যদি সমাধান পরিকল্পনায় প্রতিযোগিতা আইন, ২০০২ (২০০৩ সালের ১২) এর ধারা ৫ এ উল্লিখিত সমাবেশের বিধান থাকে, তবে প্রবিধান আবেদনকারীকে পাওনাদারদের কমিটি কর্তৃক সেই সমাধান পরিকল্পনা অনুমোদনের আগে সেই আইন অনুসারে ভারতীয় প্রতিযোগিতা কমিশনের অনুমোদন নিতে হবে।

ধারা ৩৬(৪), যার উপর বিশেষভাবে এনসিএলটি রায় দ্বারা নির্ভর করা হয়েছে, তা নিম্নরূপ:

৩৬. অবসায়ন সম্পত্তি

(৪) নিম্নলিখিতগুলি অবসায়ন সম্পত্তির অন্তর্ভুক্ত হবে না এবং অবসায়নে পুনরুদ্ধারের জন্য ব্যবহৃত হবে না:—

(ক) তৃতীয় পক্ষের মালিকানাধীন সম্পদ যা কর্পোরেট ঋণদাতার দখলে রয়েছে, যার মধ্যে রয়েছে-

(i) কোনও তৃতীয় পক্ষের ট্রাস্টে রাখা সম্পদ;

(ii) জামিন চুক্তি;

(iii) প্রভিডেন্ট ফান্ড, পেনশন ফান্ড এবং গ্র্যাচুইটি ফান্ড থেকে কোনও শ্রমিক বা কর্মচারীর প্রাপ্য সমস্ত অর্থ;

(iv) অন্যান্য চুক্তিগত ব্যবস্থা যা মালিকানা হস্তান্তরের শর্ত দেয় না কিন্তু শুধুমাত্র সম্পদের ব্যবহার করে; এবং

(v) যে কোনও আর্থিক ক্ষেত্রের নিয়ন্ত্রকের সাথে পরামর্শ করে কেন্দ্রীয় সরকার কর্তৃক অবহিত অন্যান্য সম্পদ;

(খ) আর্থিক পরিষেবা প্রদানকারীদের দ্বারা সুরক্ষিত জামানতের সম্পদ এবং বহু-পার্শ্বীয় বাণিজ্য বা ক্লিয়ারিং লেনদেনে নেটিং এবং সেট-অফ সাপেক্ষে;

(গ) কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার কোনও অংশীদার বা অংশীদারের ব্যক্তিগত সম্পদের ক্ষেত্রে শর্ত দেওয়া যেতে পারে যে, এই অধ্যায়ের অধীনে এড়ানো যেতে পারে এমন এড়ানো লেনদেনের কারণে এই ধরনের সম্পদ রাখা হয় না;

(ঘ) কর্পোরেট ঋণদাতার কোনও ভারতীয় বা বিদেশী সহায়ক সংস্থার সম্পদ; অথবা

(ঙ) কর্পোরেট ঋণগ্রহীতা এবং যে কোনও ঋণদাতার মধ্যে পারস্পরিক লেনদেনের কারণে বন্ধ হয়ে যেতে পারে এমন সম্পদ সহ বোর্ড কর্তৃক নির্দিষ্ট করা অন্য কোনও সম্পদ।

৬. বর্তমান ক্ষেত্রে, যৌথ উন্নয়ন চুক্তি থেকে এটি স্পষ্ট যে, ডেভেলপারকে (অর্থাৎ কর্পোরেট ঋণগ্রহীতা) জমিতে প্রবেশ করতে, বিদ্যমান কাঠামো ভেঙে ফেলতে এবং নতুন কাঠামো নির্মাণ ও স্থাপন করতে এবং অ্যাপার্টমেন্ট বরাদ্দ করতে একটি লাইসেন্স প্রদান করা হয়েছে। এটি যৌথ উন্নয়ন চুক্তিতে নিম্নরূপভাবে করা হয়েছে:

"১.১.৯ লাইসেন্স চুক্তি বলতে এমন একটি চুক্তি বোঝাবে এবং এর অন্তর্ভুক্ত হবে যার দ্বারা ডেভেলপারকে উক্ত জমিতে প্রবেশ করতে, বিদ্যমান কাঠামো ভেঙে ফেলতে, নতুন কাঠামো নির্মাণ ও স্থাপন করতে, নির্মিত কাঠামোতে ভাড়াটিয়াদের অ্যাপার্টমেন্ট বরাদ্দ করতে এবং প্রকল্পের বাস্তবায়নের জন্য প্রয়োজনীয় অন্যান্য সমস্ত কাজ করার জন্য একটি লাইসেন্স প্রদান করা হবে।"

১.১.১০ "প্রজেক্ট" বলতে ডেভেলপার কর্তৃক নির্মিত ভবন/গুলি বোঝাবে যা ভাড়াটিয়াদের আবাসন এবং এই চুক্তি অনুসারে এমএইচডিএ-কে হস্তান্তর করা হবে, কিন্তু এর মধ্যে বিনামূল্যে বিক্রির জন্য নির্মিত ভবনগুলি অন্তর্ভুক্ত হবে না, যা ডেভেলপার এই চুক্তি এবং প্রকল্প অনুসারে তৈরি ও নির্মাণ করার অধিকারী।

২.১.২ প্রজেক্টের কার্যকারিতার জন্য, পক্ষগুলির মধ্যে স্পষ্টভাবে সম্মত হয়েছে যে:

xxx xxx xxx

(xxvi) এটি সম্মত হয়েছে যে, প্রজেক্টের প্রয়োজন অনুযায়ী ডেভেলপারকে লাইসেন্স প্রদান করা হবে। উন্নয়ন সম্পন্ন হওয়ার পর, সুবিধাভোগী আবাসন সমিতিগুলিকে এমএইচডিএ-এর সাথে ইজারা চুক্তি করতে হবে।

(xxvii) ডেভেলপার প্রজেক্টের বাস্তবায়ন, কার্যনির্বাহী এবং সমাপ্তির দায়িত্ব ও ঝুঁকি এবং সম্পাদিত কাজের নির্দিষ্টকরণ ও গুণমান সম্পর্কিত ক্ষতিপূরণ বন্ডের শর্তাবলী মেনে চলবে, যা ভিপি এবং সিইও/এমএইচডিএ-এর কাছে জমা দেওয়া হয়েছে।

xxx xxx xxx

(xxxix) ভাড়াটিয়াদের পুনর্বাসন এবং প্রজেক্ট বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে, এমএইচডিএ এতদ্বারা ডেভেলপারকে উক্ত জমিতে প্রবেশ করতে, বিদ্যমান কাঠামো ভেঙে ফেলতে, নতুন কাঠামো নির্মাণ ও স্থাপন করতে, নির্মিত কাঠামোতে ভাড়াটিয়াদের অ্যাপার্টমেন্ট বরাদ্দ করতে এবং প্রজেক্ট বাস্তবায়নের জন্য প্রয়োজনীয় অন্যান্য সমস্ত কাজ করার জন্য লাইসেন্স প্রদান করছে। ডেভেলপার কর্তৃক প্রজেক্ট সম্পন্ন হওয়ার পর এবং এমএইচডিএ কর্তৃক সমস্ত বকেয়া আদায় হওয়ার পর, এমএইচডিএ সোসাইটির পক্ষে এবং ডেভেলপার কর্তৃক নির্মিত বিনামূল্যে বিক্রির অ্যাপার্টমেন্টের ডেভেলপারের পক্ষে পৃথক ইজারা চুক্তি সম্পাদন করবে। পুনর্বাসন এবং বিক্রির জন্য সমস্ত অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা ভিত্তিতে বরাদ্দ করতে হবে।

xxx xxx xxx

(xivi) ডেভেলপারকে তাদের নির্মিত এলাকার ৫০% অ-আবাসিক উদ্দেশ্যে ব্যবহার করার অনুমতি দেওয়া হবে। এই উদ্দেশ্যে, এমএইচডিএ কোনো অতিরিক্ত প্রিমিয়াম চার্জ করবে না।

যৌথ উন্নয়ন চুক্তির উপরোক্ত বিধানগুলি দেখাবে যে, কমপক্ষে, বিদ্যমান কাঠামো ভেঙে ফেলার জন্য, নতুন কাঠামো নির্মাণ ও নির্মাণ করার জন্য এবং পূর্ববর্তী ভাড়াটেদের জন্য তিনটি বিভাগে জমি বরাদ্দ করার জন্য বিকাশকারীর পক্ষে একটি লাইসেন্স দেওয়া হয়-(১) ভেঙে দেওয়া কাঠামোগুলির পূর্ববর্তী ভাড়াটে/লাইসেন্সধারীদের জন্য; (২) এম. এইচ. এ. ডি. এ-কে বিনা মূল্যে বাড়ি বরাদ্দ করা হবে; এবং (৩) "বিনামূল্যে বিক্রয় উপাদান" হিসাবে যা উল্লেখ করা হয় যা বিকাশকারীরা তখন বিক্রি করে এবং ব্যয় পুনরুদ্ধার বা পুনরুদ্ধার এবং মুনাফা অর্জনের জন্য শোষণ করে। যৌথ উন্নয়ন চুক্তির অন্য কোনও ধারা উল্লেখ করা আমাদের পক্ষে সম্পূর্ণ অপ্রয়োজনীয়। এই মামলার উদ্দেশ্যে সম্পত্তির সুদ উক্ত যৌথ উন্নয়ন চুক্তি দ্বারা তৈরি করা হয়েছে কি না তা উল্লেখ করারও প্রয়োজন নেই।

৭. কার্যবিধির ১৪ (১) (ঘ) ধারার একটি খালি পাঠ এটি স্পষ্ট করে দেবে যে এটি কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার এই জাতীয় সম্পদের কোনও সম্পদ বা আইনী অধিকার বা উপকারী সুদের সাথে সম্পর্কিত নয়। এই কারণে, এনসিএলটি দ্বারা করা ১৮ এবং ৩৬ ধারার কোনও উল্লেখ, ধারা ১৪ (১) (ঘ) এর সুযোগ নির্ধারণের ক্ষেত্রে সম্পূর্ণ অপ্রয়োজনীয় হয়ে ওঠে, যা একটি পৃথক ভিত্তিতে দাঁড়িয়েছে। ধারা ১৪ (১) (ঘ) এর অধীনে যা উল্লেখ করা হয়েছে তা হল "কোনও সম্পত্তির পুনরুদ্ধার"। এই ক্ষেত্রে 'সম্পত্তি' জমি, বিজ্ঞাপন-পরিমাপ ৪৭ একর নিয়ে গঠিত, তার উপরের কাঠামো সহ যা ভেঙে ফেলতে হয়েছিল। 'পুনরুদ্ধার' অবশ্যই কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার দ্বারা ভাগ করা অংশের সাথে যাবে এবং এর জন্য উক্ত উপ-ধারায় বর্ণিত পরবর্তী অভিব্যক্তিটিতে যেতে হবে।

৮. একটি বিষয় স্পষ্ট যে, "মালিক বা ইজারাদাতা" এর সঙ্গে "সম্পত্তি" এবং "দখলকৃত বা অধিকৃত" অভিব্যক্তিটিকে একসঙ্গে পড়তে হবে। এই ধারাটি পড়ার একটি উপায় হলো এই যে, কোনো মালিক বা ইজারাদাতা কর্তৃক পুনরুদ্ধার চাওয়া হোক না কেন, সম্পত্তিটি হয় কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার দ্বারা দখলকৃত থাকতে হবে অথবা তাদের অধীনে থাকতে হবে। এই ব্যাখ্যার অসুবিধা হলো যে, একজন "ইজারাদাতা" সাধারণত একজন ভাড়াটিয়ার দ্বারা "দখলকৃত" সম্পত্তি পুনরুদ্ধারের চেষ্টা করেন না – সম্পত্তি ইজারা দেওয়ার পর, ভাড়াটিয়ার অনুকূলে সম্পত্তির একটি হস্তান্তর ঘটে গেছে, যার "দখল" তখন পুনরুদ্ধার করতে হবে। এখানেই ল্যাটিন প্রবাদ 'রেদ্দেনডো সিঙ্গুলা সিঙ্গুলিস' এর প্রয়োগ আসে। এই আদালতের পূর্ববর্তী একটি রায়ে, যা দ্য মেম্বার, বোর্ড অফ রেভিনিউ বনাম আর্থার পল বেন্টহাল [১৯৫৫] ২ এসসিআর ৮৪২-এ প্রকাশিত হয়েছিল, এই আদালত ভারতীয় স্ট্যাম্প আইন, ১৮৯৯ এর ধারা ৫ এবং ৬-এ ব্যবহৃত দুটি ভিন্ন অভিব্যক্তি নিয়ে আলোচনা করে এবং রায় দেয়:

"আমরা এই যুক্তি গ্রহণ করতে পারছি না যে, ধারা ৫ এর "বিষয়" শব্দটি ধারা ৬ এর "বিবরণ" শব্দের একই অর্থ বোঝানোর উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত হয়েছিল।"

জনপ্রিয় অর্থে, "স্বতন্ত্র বিষয়" অভিব্যক্তিটি স্বতন্ত্র "বিভাগ" থেকে ভিন্ন কিছু বোঝায়। দুটি লেনদেন একই বর্ণনার হতে পারে, তবে সব একই, সেগুলি স্বতন্ত্র হতে পারে। যদি 'এ' এক্স-এর কাছে কালো একর বিক্রি করে এবং 'ওয়াই'-এর কাছে সাদা একর বন্ধক রাখে, লেনদেনগুলি বিভিন্ন বিভাগের অধীনে আসে এবং সেগুলিও স্বতন্ত্র বিষয়। তবে 'এ' যদি কালো একর থেকে এক্স বন্ধক রাখে এবং সাদা একর থেকে ওয়াই বন্ধক রাখে, তবে দুটি লেনদেন একই বিভাগের অধীনে আসে, তবে সেগুলি অবশ্যই স্বতন্ত্র বিষয় হবে। যদি আইনসভার অভিপ্রায় ছিল যে ধারা ৫-এর "স্বতন্ত্র বিষয়" অভিব্যক্তিটি তার জনপ্রিয় অর্থে নয়, তবে সংক্ষিপ্তভাবে তফসিলের বিভিন্ন বিভাগের অর্থ হিসাবে বোঝা উচিত, তবে এটি বলার চেয়ে সহজ আর কিছুই হত না। যখন একটি সংবিধানে পরপর দুটি বিধানে বিভিন্ন গুরুত্বপূর্ণ দুটি শব্দ ব্যবহার করা হয়, তখন সেগুলি একই অর্থে ব্যবহার করা হয় তা বজায় রাখা কঠিন হবে এবং উপসংহারটি অবশ্যই অনুসরণ করতে হবে যে ধারা ৫-এর "স্বতন্ত্র বিষয়" এবং ধারা ৬-এর "বর্ণনা" অভিব্যক্তিটির বিভিন্ন অর্থ রয়েছে।

(৮৪৬ পৃষ্ঠায়)

৯. কোটেশ্বর ভিট্টাল কামাথ বনাম কে. রাঙ্গাপ্পা বালিগা এবং কোং (১৯৬৯) ১ এস. সি. সি ২৫৫-এ, এই আদালত তার সামনে ভারতীয় সংবিধানের ৩০৪ (খ) অনুচ্ছেদের বিধান রেখেছিল। এই বিধানটি এখানে নীচে দেওয়া হয়েছেঃ

"তবে শর্ত থাকে যে, রাষ্ট্রপতির পূর্ব অনুমোদন ব্যতীত (খ) প্রকরনের উদ্দেশ্যে কোনও বিল বা সংশোধনী কোনও রাজ্যের আইনসভায় পেশ বা উত্থাপন করা হবে না।"

"কোনও বিল বা সংশোধনী নয়" অভিব্যক্তিটি "কোনও রাজ্যের আইনসভায় প্রবর্তন বা উত্থাপন করা হবে না" অভিব্যক্তিটির সাথে বিতরণ করা হয়েছিল, এটি স্পষ্ট যে একটি বিল "প্রবর্তন করা হয়েছে" এবং একটি সংশোধনী "স্থানান্তরিত হয়েছে", নিম্নলিখিত অনুচ্ছেদেঃ

১৩. ১৩. এই প্রসঙ্গে হাইকোর্ট একই আদালতের দুটি পূর্ববর্তী সিদ্ধান্তের ওপর নির্ভর করেছিল— জর্জ বনাম ট্রাভাঙ্কোর-কোচিন রাজ্য , এআইআর ১৯৫৪ ট্রা-কো ৩৪ এবং রাজ্য বনাম ফিলিপোস ফিলিপ, এআইআর ১৯৫৪ ট্রা-কো ২৫৭। প্রকৃতপক্ষে, বর্তমান মামলায় হাইকোর্ট তার সিদ্ধান্তটি প্রায় সেই একই ভাষায় ব্যক্ত করেছিল যা জর্জ বনাম রাজ্য মামলায় ছিল। রাজ্য বনাম ফিলিপোস ফিলিপের দ্বিতীয় মামলায়, এই বিষয়টি স্পষ্টভাবে আলোচনা করা হয়নি। তবে, এই বিষয়টি সেই হাইকোর্টের একটি পূর্ণাঙ্গ বেঞ্চ দ্বারা উলহান্নান মাথাই বনাম রাজ্য, এআইআর ১৯৫৫

ট্রা-কো ৮২ মামলায় বিস্তারিতভাবে বিবেচনা করা হয়েছিল। হাইকোর্ট "কোনো বিল বা সংশোধনী প্রবর্তন বা সরানো যাবে না"—প্রোভিসোর এই অভিব্যক্তিটির ব্যাখ্যা করেছিল যে, রাষ্ট্রপতির পূর্বানুমতি ছাড়া বিলটি প্রবর্তন বা সরানো যাবে না। যেহেতু ১৯৫০ সালের আইন ৫ এর ক্ষেত্রে, সংবিধান কার্যকর হওয়ার পর ২৩শে মার্চ, ১৯৫০ তারিখে রাষ্ট্রপতির পূর্বানুমতি ছাড়াই বিলটি বিবেচনার জন্য সরানো হয়েছিল, তাই প্রোভিসোর শর্তাবলী মানা হয়নি। আদালত তাদের সামনে উত্থাপিত এই যুক্তি প্রত্যাখ্যান করেছিল যে, প্রোভিসোটি আসলে যা নির্দেশ করে তা হলো, রাষ্ট্রপতির পূর্বানুমতি ছাড়া কোনো বিল "প্রবর্তন করা হবে না" বা "সংশোধনী সরানো হবে না" রাজ্যের আইনসভায়। এই যুক্তিটি "রেদ্দেনডো সিঙ্গুলা সিঙ্গুলিস" প্রবাদের ভিত্তিতে উত্থাপিত হয়েছিল, যা ব্ল্যাকের আইন ব্যাখ্যানুসারে অর্থ করে:

"যেখানে একটি সংবিধির একটি বাক্যে বেশ কয়েকটি পূর্বসূরী এবং বেশ কয়েকটি পরিণতি রয়েছে, সেগুলি বিতরণমূলকভাবে পড়তে হবে, অর্থাৎ, প্রতিটি বাক্যাংশ বা অভিব্যক্তি তার উপযুক্ত উদ্দেশ্যকে উল্লেখ করতে হবে।"

১৪. আদালত এই মতামতের উপর ভিত্তি করে তার সিদ্ধান্ত দিয়েছে যে, যদি তাদের সামনে প্রস্তাবিত ব্যাখ্যাটি গৃহীত হয়, তাহলে এমন একটি বিল প্রবর্তন করা সম্ভব হবে যার জন্য রাষ্ট্রপতির অনুমোদনের প্রয়োজন নেই, তারপর এটিকে একটি সিলেক্ট কমিটি দ্বারা এমনভাবে সংশোধন করা হবে যাতে এটি সংশোধিত আকারে প্রবর্তন করা হলে রাষ্ট্রপতির অনুমোদনের প্রয়োজন হয় এবং তারপর এটিকে আইনে পরিণত করা যাবে। এর ফলে সংবিধানের ৩০৪ অনুচ্ছেদে উল্লিখিত পূর্ববর্তী রাষ্ট্রপতির অনুমোদনের প্রয়োজনীয়তা এড়ানো যাবে। আদালত মনে করেন যে, সংবিধান প্রণেতাদের দ্বারা এমন ফলাফল কখনোই উদ্দেশ্য ছিল না। আমাদের মতে, হাইকোর্ট পরিস্থিতি সঠিকভাবে মূল্যায়ন করতে পারেনি। নির্মাণের নিয়ম লঙ্ঘন না করে প্রোভিসোর ভাষা হাইকোর্ট কর্তৃক গৃহীত পদ্ধতিতে ব্যাখ্যা করা যায় না। যদি "প্রবর্তন করা" বা "সরানো" উভয় শব্দই বিলকে বোঝায় বলে ধরা হয়, তাহলে অনিবার্যভাবে ধরে নিতে হবে যে এই উভয় শব্দই "সংশোধন" শব্দটিকেও বোঝাবে। স্বাভাবিকভাবে, একটি সংশোধনী "প্রবর্তন" করার কোনো প্রশ্নই আসে না। সংশোধনীগুলি প্রস্তাবিত হয় এবং তারপর, যদি হাউস কর্তৃক গৃহীত হয়, তাহলে বিল পাস করার আগে তাতে অন্তর্ভুক্ত করা হয়। সংবিধানে আরও একটি ইঙ্গিত আছে যে, যখনই একটি বিলের উল্লেখ করা হয়, তখন শুধুমাত্র বিলের প্রবর্তনই একটি পদক্ষেপ হিসাবে বিবেচিত হয়। একটি বিল "সরানো" (moved) হওয়ার মতো কোনো পদক্ষেপের উল্লেখ নেই।

যে ধারাগুলি এই প্রসঙ্গে লক্ষ্য করা যেতে পারে, সেগুলি হল অনুচ্ছেদ ১০৯, ১১৪, ১১৭, ১৯৮ এবং ২০৭। এই সমস্ত অনুচ্ছেদে, যে নিষেধাজ্ঞাই আরোপ করা হয়েছে, তা আইনসভায় একটি বিল প্রবর্তনের সাথে সম্পর্কিত। কোনো পর্যায়েই একটি বিলকে হাউসে "সরানো" হওয়ার কথা উল্লেখ করা হয়নি। সংবিধানে এইভাবে ব্যবহৃত ভাষা স্পষ্টভাবে এই ব্যাখ্যার দিকে নির্দেশ করে যে, এমনকি অনুচ্ছেদ ৩০৪ এর প্রোভিসোতেও, "প্রবর্তন করা" শব্দটি বিলকে নির্দেশ করে, যখন "সরানো" শব্দটি সংশোধনীকে নির্দেশ করে।

১০. একইভাবে, কৈলাশ নাথ আগরওয়াল এবং অন্যান্য বনাম প্রদেশীয় ইন্ডাস্ট্রিয়াল এবং ইনভেস্টমেন্ট কর্পোরেশন অফ ইউ.পি. লি. এবং অন্য একজন (২০০৩) ৪ এসসিসি ৩০৫ মামলায়, এই আদালত সিক ইন্ডাস্ট্রিজ কোম্পানিজ (স্পেশাল প্রভিশনস) অ্যামেন্ডমেন্ট আইন, ১৯৯৪ এর ধারা ২২(১) উল্লেখ করে এবং উল্লিখিত ল্যাটিন প্রবাদটি "মামলা" এবং "কার্যক্রম" শব্দগুলিতে নিম্নরূপভাবে প্রয়োগ করে:

"২০. ধারা ২২(১)-এ ব্যবহৃত "কার্যক্রম" এবং "মামলা" অভিব্যক্তিগুলির মধ্যে একটি সুস্পষ্ট পার্থক্য রয়েছে। যদিও এটি সত্য যে একই অর্থে দুটি ভিন্ন শব্দ একই বিধিতে ব্যবহার করা যেতে পারে, তবে এটি একটি নিয়ম না হয়ে ব্যতিক্রম। সাধারণ নিয়ম হলো যে, যখন দুটি ভিন্ন শব্দ একই বিধি দ্বারা ব্যবহৃত হয়, তখন প্রাথমিকভাবে এই ভিন্ন শব্দগুলিকে ভিন্ন অর্থ বহনকারী হিসাবে ব্যাখ্যা করতে হয়। কানহাইয়ালাল বিশ্বিন্দাস গিডওয়ানি (১৯৯৩) ২ এসসিসি ১৪৪ মামলায়, এই আদালত দেখেছিল যে জনগণের প্রতিনিধিত্ব আইন, ১৯৫১-এ "সদস্যতা নেওয়া" এবং "স্বাক্ষরিত" শব্দগুলি পরস্পর পরিবর্তনযোগ্যভাবে ব্যবহৃত হয়েছে এবং তাই, সেই প্রসঙ্গে আদালত এই সিদ্ধান্তে উপনীত হয়েছিল যে, যখন আইনসভা "সদস্যতা নেওয়া" শব্দটি ব্যবহার করেছিল, তখন এটি "স্বাক্ষর করা" এর চেয়ে বেশি কিছু বোঝাতে চায়নি। "মামলা" এবং "কার্যক্রম" শব্দগুলি এসআইসিএ-তে পরস্পর পরিবর্তনযোগ্যভাবে ব্যবহৃত হয়নি। অতএব, এই আদালতে দুটি ভিন্ন শব্দকে একটি বিধিতে একই অর্থ দেওয়ার যে কারণগুলি প্রভাবিত করেছিল, তা এখানে প্রয়োগ করা যাবে না।

xxx xxx xxx

২৬. "মামলা" এবং "কার্যক্রম" শব্দগুলির মধ্যে শব্দার্থগত পার্থক্য ছাড়াও, "কার্যক্রম" অভিব্যক্তির পরে "অথবা অনুরূপ" এর মতো সম্প্রসারণমূলক শব্দগুলির অনুপস্থিতি রয়েছে, যা "মামলা" শব্দের পরে আসে। "মামলা" শব্দের পরে এই ধরনের "সর্বজনীন অভিব্যক্তি" বাদ দেওয়াকে শব্দটির ব্যাখ্যার ক্ষেত্রে কিছু গুরুত্ব দিতে হবে। এলআইসি বনাম এসকর্টস লি. (২০০১) ১ এসসিসি ৭৮: (এসসিসি পৃ. ৩১৩, অনুচ্ছেদ ৬৩) অনুসারে এই আদালতের রায় অনুযায়ী:"

সংসদ কর্তৃক একই আইনের বিভিন্ন বিধানে করা পার্থক্যকে আমরা উপেক্ষা করতে বা জোর করে ব্যাখ্যা করতে পারি না। এভাবেই আইন ব্যাখ্যা করা হয় না। সঠিক উপায় হলো আইনের বিভিন্ন বিধানে যোগ্যতাসূচক শব্দগুলির ব্যবহার এবং বাদ দেওয়া উভয়কেই যথাযথ গুরুত্ব দেওয়া। একটি বিধানে যোগ্যতাসূচক শব্দের ব্যবহার এবং অন্য বিধানে এর অব্যবহারের তাৎপর্যকে অগ্রাহ্য করা যাবে না।"

২৭. যেহেতু আইনসভা স্পষ্টভাবে অর্থ পুনরুদ্ধার এবং গ্যারান্টি প্রয়োগের মামলা এবং অর্থ পুনরুদ্ধারের কার্যক্রমের মধ্যে একটি পার্থক্য তৈরি করতে বেছে নিয়েছে, তাই সেটিকে কার্যকর করতে হবে।

২৮. উপরন্তু, সংসদ মহারাষ্ট্র টিউবসের সিদ্ধান্ত [এসএলপি (গ) নং ২১৩৭০ এবং ২১৩৭১/২০০২ থেকে উদ্ভূত] এবং এই বিষয়টি সম্পর্কে সচেতন ছিল বলে ধরে নিতে হবে যে, ধারা ২২(১)-এ ব্যবহৃত "কার্যক্রম" শব্দটি রাজ্য আর্থিক কর্পোরেশন কর্তৃক বকেয়া ভূমি রাজস্ব হিসাবে পাওনা পুনরুদ্ধারের কার্যক্রম অন্তর্ভুক্ত করার জন্য বিস্তৃতভাবে ব্যাখ্যা করা হয়েছিল। এই পরিস্থিতিতে "মামলা" শব্দের ইচ্ছাকৃত নির্বাচন ইঙ্গিত দেবে যে সংসদ অর্থ পুনরুদ্ধার বা গ্যারান্টি প্রয়োগের নির্দিষ্ট পদ্ধতিগুলিতে প্রবর্তিত সংশোধনীর পরিধি সীমিত করতে চেয়েছিল।"

১১. উপরোক্ত কর্তৃপক্ষগুলির প্রতি শ্রদ্ধা রেখে, এটি স্পষ্ট যে যখন ধারা ১৪(১)(ঘ) এর অধীনে একজন মালিক কর্তৃক সম্পত্তি পুনরুদ্ধার করতে হবে, তখন এই ধরনের পুনরুদ্ধার এমন সম্পত্তির হবে যা একটি কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার দ্বারা "দখলকৃত"।

১২. "দখলকৃত" অভিব্যক্তিটি বিভিন্ন প্রেক্ষাপটে অসংখ্য রায়ের বিষয়বস্তু হয়েছে। সুতরাং, ইন্ডাস্ট্রিয়াল সাপ্লাইজ প্রাইভেট লিমিটেড এবং অন্যান্য বনাম ইউনিয়ন অফ ইন্ডিয়া এবং অন্যান্য (১৯৮০) ৪ এসসিসি ৩৪১ মামলায়, এই আদালত নিম্নলিখিত প্রশ্নের সম্মুখীন হয়েছিল:

"২. আপিলগুলি একটি সুদূরপ্রসারী গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্ন উত্থাপন করে, যেমন, একটি কয়লা খনির উত্তোলন ঠিকাদার কোকিং কোল মাইনস (জাতীয়করণ) আইন, ১৯৭২ (এরপর থেকে "জাতীয়করণ আইন" হিসাবে উল্লিখিত) এর ধারা ৪ এর উপ-ধারা (১) এর অর্থ অনুযায়ী একজন মালিক কিনা; এবং যদি তাই হয়, তবে এই ধরনের উত্তোলন ঠিকাদার দ্বারা স্থাপিত বা আনা যন্ত্রপাতি, প্রকল্পট, সরঞ্জাম এবং অন্যান্য সম্পত্তির মতো স্থায়ী সম্পদগুলি কেন্দ্রীয় সরকারের কাছে ন্যস্ত হয় কিনা।"

তারা একটি সহায়ক প্রশ্নেরও জন্ম দেয়, যথা, কয়লা খনি (সংরক্ষণ, নিরাপত্তা ও উন্নয়ন) আইন, ১৯৫২-এর ধারা ৪-এর অধীনে প্রতিষ্ঠিত পূর্ববর্তী কয়লা বোর্ড থেকে নির্ধারিত তারিখ পর্যন্ত সংরক্ষণ ও সুরক্ষা তহবিল নামে পরিচিত তহবিল থেকে নির্ধারিত দিনের আগে এই ধরনের সংগ্রহকারী ঠিকাদারের দ্বারা গ্রহণযোগ্য ভর্তুকি, জাতীয়করণ আইনের ধারা ২২-এর উপ-ধারা (৩)-এর অধীনে তাদের ক্ষমতার ভিত্তিতে কেন্দ্রীয় সরকার দ্বারা আদায় করা যেতে পারে কিনা, যাতে এই ধরনের ঠিকাদার সহ অন্যান্য সমস্ত ব্যক্তিকে বাদ দেওয়া যায় এবং ধারা ২২-এর উপ-ধারা (৪)-এর অধীনে কোকিং কয়লা খনির দায় মেটানোর জন্য আবেদন করা হয়, যা নির্ধারিত দিনে নিষ্পত্তি করা যায়নি।

উপরোক্ত প্রশ্নের উত্তরে, এই আদালত খনি বিভাগের প্রধান পরিদর্শককে পৃথক করেছে। লালা করমচাঁদ থাপার (১৯৬২)। রায়ের ১৮ ও ১৯ অনুচ্ছেদে কয়লার চুক্তি উত্থাপন প্রসঙ্গে এস. সি. আর ৯। এবং নিবন্ধিত উপকরণ দ্বারা এই ধরনের চুক্তি উত্থাপন, যা ইজারা হিসাবে বিবেচিত হয় না, তা অনুদানের সাথে লাইসেন্স হিসাবে বিবেচিত হয়। এই ক্ষেত্রে, সম্পত্তির মালিকের পক্ষে দখলদার ঠিকাদার বা খনি আইনের ১৯৫২ সালের ধারা ২ (১) এর অর্থের মধ্যে একটি "দখলদার" হিসাবে ধরা হয়েছিল। এই রায়ে, এই আদালত "দখলকারী" এবং "পেশা" শব্দের বিভিন্ন অভিধানে যায় এবং নিম্নরূপ রায় দেয়ঃ

"১৯... এই পর্যবেক্ষণগুলি, যদি আমরা খুব সম্মানের সাথে বলি, বরং ব্যাপকভাবে বলা হয়েছে। এগুলি প্রকৃতপক্ষে এমন একটি নির্মাণের জন্য সংবেদনশীল যে কোনও মালিক বা দখলদার খনির ইজারা গ্রহীতার পক্ষে কোনও উত্থাপনকারী ঠিকাদার খনি আইন, ১৯৫২-এর ধারা ২ (১)-এর সাথে পাঠ করা জাতীয়করণ আইনের ধারা ৩ (এন)-এর অর্থের মধ্যে" "দখলদার" নয়। আমরা পুরোপুরি নিশ্চিত যে এটি আইনসভার উদ্দেশ্য ছিল না। "" দখলদার "" শব্দটি তার সাধারণ অর্থে ব্যবহার করা হয়েছে বলে বোঝার কোনও কারণ নেই, তার সরল অর্থ অনুসারে। "সাধারণ ভাষায়, একজন "দখলদার" হলেন সেই ব্যক্তি যিনি "দখল" করেন বা (আরও সাধারণভাবে) "দখল" করেনঃ শর্টার অক্সফোর্ড অভিধান, ৩য় সংস্করণ, খণ্ড ২, পৃ. ১৪৩৩। আইনি অর্থে, একজন দখলদার হলেন প্রকৃত পেশায় থাকা একজন ব্যক্তি। আবেদনকারীরা ঠিকাদার উত্থাপন করছেন, ৭ই ফেব্রুয়ারী, ১৯৬৯ তারিখের চুক্তির শর্তাবলীর অধীনে, এবং প্রকৃতপক্ষে প্রকৃত শারীরিক দখল এবং কলিয়ারির উপভোগের অধিকারী ছিলেন এবং তাই, তার দখলদার ছিলেন।

তাই, আবেদনকারীরা চুক্তির অধীনে তাদের দ্বারা অর্জিত উল্লেখযোগ্য অধিকারের কারণে তাদের নিজস্ব অধিকারে থাকায়, অন্য কারও পক্ষে দখলে ছিল না এবং তাই, লালা করমচাঁদ থাপার মামলার [(১৯৬২) ১ এসসিআর ৯] সিদ্ধান্ত প্রযোজ্য হতে পারে না।

১৩. একইভাবে, ডানলপ ইন্ডিয়া লিমিটেড বনাম এ.এ. রাহনা এবং অন্যান্যরা (২০১১) ৫ এসসিসি ৭৭৮ মামলায়, এই আদালত কেরালা বিল্ডিংস (ইজারা এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রণ) আইন, ১৯৬৫-এর ধারা ১১(৪)(v) নিয়ে উদ্বিগ্ন ছিল, যা রায়ের ১৯ নম্বর অনুচ্ছেদে নিম্নরূপভাবে বর্ণিত হয়েছে:

"(v) যদি ভাড়াটিয়া যুক্তিসঙ্গত কারণ ছাড়াই ছয় মাস ধরে ক্রমাগত ভবনটি দখল করা বন্ধ করে দেয়। উক্ত বিভাগে "দখল" শব্দটিতে আসা যাক, এই আদালত তখন

২১. ধারা ১১ (৪) (v)-এ ব্যবহৃত "দখল" শব্দটি প্রযুক্তিগত অর্থে আইনি দখলের সমার্থক নয়। এর অর্থ ভাড়াটিয়া ভবনটির প্রকৃত দখল বা যে উদ্দেশ্যে এটি ভাড়া দেওয়া হয় তার ব্যবহার। যদি ভবনটি আবাসিক উদ্দেশ্যে ভাড়া দেওয়া হয় এবং ভাড়াটিয়া ছয় মাস ধরে ভবন থেকে ক্রমাগত অনুপস্থিত থাকে, তবে আদালত ধরে নিতে পারে যে সে ভবনটি দখল করা বন্ধ করে দিয়েছে বা এটি পরিত্যাগ করেছে। যদি ভবনটি ব্যবসা বা বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে ভাড়া দেওয়া হয়, তবে ব্যবসা/বাণিজ্যিক ক্রিয়াকলাপের সম্পূর্ণ বিরতি একটি অনুমানের জন্ম দিতে পারে যে ভাড়াটিয়া প্রাঙ্গণটি দখল করা বন্ধ করে দিয়েছে। উভয় ক্ষেত্রেই, ভাড়াটিয়ার দ্বারা বিল্ডিংয়ের আইনি দখল, নিজে থেকে, উচ্ছেদের আদেশ প্রত্যাখ্যান করার জন্য যথেষ্ট হবে না, যদি না ভাড়াটিয়া প্রমাণ করে যে তার বিল্ডিং দখল বন্ধ করার একটি যুক্তিসঙ্গত কারণ ছিল।

XXX XXX

২৫, আদালত ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনের প্রসঙ্গে "দখল" এবং "দখল" শব্দের মধ্যে পার্থক্যকে নিম্নলিখিত শব্দগুলিতে তুলে ধরেছেঃ (রাম দাস মামলা (২০০৪) ৩ এসসিসি ৬৮৪, এসসিসি পিপি। ৬৮৭-৮৮, অনুচ্ছেদ ৭)

৭. 'দখল' এবং 'দখল' শব্দগুলি সাধারণ ভাষায় বিনিময়যোগ্যভাবে ব্যবহৃত হয়। তবে, আইনে, সম্পত্তির উপর দখল এটিকে মালিক হিসাবে ধরে রাখার সমান হতে পারে তবে দখল করার অর্থ সেখানে উপস্থিত থাকার মাধ্যমে দখল রাখা। আবাসনের স্বল্পতার ফলস্বরূপ ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন প্রণীত হয়েছে।

বিভিন্ন রাজ্যে কার্যকর ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনগুলির বেশিরভাগই আশা করে যে ভাড়াটিয়া ভাড়াটিয়া প্রাঙ্গণ দখল করবে। যদি সে নিজে দখল করা বন্ধ করে দেয় এবং অন্য কারও পক্ষে দখল দিয়ে ভাগ করে নেয়, তবে এটি উচ্ছেদের ভিত্তি প্রদান করে। একইভাবে, কিছু আইন এটিকে উচ্ছেদের ভিত্তি হিসাবে সরবরাহ করে যদি ভাড়াটিয়া সবেমাত্র ভাড়াটিয়া প্রাঙ্গণ দখল করা বন্ধ করে দেয় যদিও সে তার দখল বজায় রাখতে পারে। হরিয়ানা আইনের প্রকল্পটি ভাড়াটিয়াকে প্রাঙ্গনে দখলে থাকার জন্য জোর দেয়। পারস্পরিক সম্মতিসূচকতার সঙ্গে সামঞ্জস্য রেখে, ভাড়াটিয়ার কাছ থেকে আশা করা হয় যে তিনি সম্পত্তির দরকারী ব্যবহার করবেন এবং প্রকৃতপক্ষে সেখানে থাকার মাধ্যমে ভাড়াটিয়ার প্রাঙ্গণকে যে কোনও অনুমোদিত ও দরকারী কার্যকলাপের অধীনে রাখবেন। ভাড়াটিয়ার প্রাঙ্গণ দখল করা বন্ধ করে দেওয়ার বাড়িওয়ালার আবেদনে কোনও উত্তর নেই যে ভাড়াটিয়ার ভাড়াটিয়ার প্রাঙ্গণ দখল করার অধিকার রয়েছে এবং তিনি তার আইনী দখলে রয়েছেন। আইনটি ভাড়াটিয়াদের উচ্ছেদ থেকে রক্ষা করে এবং নির্দিষ্টভাবে যে ভিত্তিতে ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করার নির্দেশ দেওয়া যেতে পারে তার ভিত্তিতে আইন প্রণয়ন করে। উচ্ছেদ করার জন্য একটি ভিত্তি তৈরি করা বাড়িওয়ালার দায়িত্ব। প্রমাণের বোঝা তার উপর নির্ভর করে। তবে, দায়িত্ব পরিবর্তন হতে থাকে। একবার বাড়িওয়ালা দেখাতে সক্ষম হলে যে ভাড়াটিয়া প্রাঙ্গণটি সেই উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা হচ্ছে না যার জন্য তাদের ভাড়া দেওয়া হয়েছিল এবং ভাড়াটিয়া ভাড়াটিয়া প্রাঙ্গনে এমন ক্রিয়াকলাপ বন্ধ করে দিয়েছে যার জন্য ভাড়াটিয়ার বাস্তবে প্রাঙ্গনে থাকার প্রয়োজন হত, উচ্ছেদের ভিত্তি তৈরি করা হয়। প্রাঙ্গণটি দখল করা বন্ধ করার জন্য একটি যুক্তিসঙ্গত কারণের প্রাপ্যতা স্পষ্টতই জ্ঞানের মধ্যে এবং কখনও কখনও ভাড়াটিয়ার একচেটিয়া জ্ঞানের মধ্যে থাকবে। একবার প্রাঙ্গণটি ভাড়াটিয়ার দখলে নেই বলে প্রমাণের মাধ্যমে দেখানো হলে, বাড়িওয়ালার আবেদন যে এই ধরনের অ-ব্যবহারকারী যুক্তিসঙ্গত কারণ ছাড়াই রয়েছে, তা ভাড়াটিয়াকে বিজ্ঞপ্তি দেওয়ার প্রভাব ফেলে এবং ভাড়াটিয়ার প্রাঙ্গণ দখল বন্ধ করার যুক্তিসঙ্গত কারণের প্রাপ্যতা প্রমাণ করে।

XXX XXX

২৯. অনন্তসুব্রমণ্য আইয়ার বনাম সারদা আম্মা ১৯৭৮ কে. এল. টি ৩৩৮ মামলায় কেরালা হাইকোর্টের বিদ্বান একক বিচারক রায় দিয়েছেনঃ (কে. এল. টি পৃ ৩৩৯-৪০, অনুচ্ছেদ ৩)

ছয় মাসের বেশি সময় ধরে ভাড়াটিয়ার ভবন থেকে শারীরিক অনুপস্থিতি এই অনুমান তৈরি করবে যে তিনি

ভবনটি দখলমুক্ত করেছেন এবং সেটি পরিত্যাগ করেছেন। এই অনুমান খণ্ডন করা এবং তিনি ভাড়া নেওয়া সম্পত্তি দখল করে রাখার ইচ্ছা রাখেন তা প্রমাণ করার দায়িত্ব ভাড়াটিয়ার।

৩০. ১৯৬৫ সালের আইনের ধারা ১১ (৪) (v)-তে উপস্থিত "দখল" শব্দটি কেরালা হাইকোর্ট দ্বারা প্রচুর সংখ্যক মামলায় ব্যাখ্যা করা হয়েছে। মাথাই অ্যান্টনি বনাম আব্রাহাম (২০০৪) ৩ কে. এল. টি ১৬৯-এ, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ রাম দাস বনাম দভিন্দর (২০০৪) ৩ এস. সি. সি ৬৮৪-এ এই আদালতের একটি রায় সহ বেশ কয়েকটি রায় উল্লেখ করেছে এবং পর্যবেক্ষণ করেছেঃ

"৪... ধারা ১১ (৪) (v)-এ" "দখল" "শব্দের অর্থ বিভিন্ন প্রসঙ্গে ভিন্ন। ধারা ১১ (৪) (v)-এর প্রেক্ষাপটে" "দখল" "শব্দের অর্থ ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনের উদ্দেশ্য ও উদ্দেশ্যের আলোকে বুঝতে হবে। ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনটির উদ্দেশ্য হল ভাড়াটিয়াকে সুরক্ষা দেওয়া, যাতে ভাড়াটিয়ার মুদ্রার সময় ভাড়াটিয়ার প্রাঙ্গণের ব্যবহারকারীর সাথে হস্তক্ষেপ না হয়। বাড়িওয়ালা ভাড়াটিয়ার প্রাঙ্গণের দখল ও উপভোগকে বিঘ্নিত করতে পারে না। আইনসভা ধারা ১১ (৪) (v)-এ" "দখল" "অভিব্যক্তিটি সতর্কতার সাথে ব্যবহার করেছে।" "নির্দিষ্ট প্রসঙ্গে দখল করা কেবল শারীরিক উপস্থিতি নির্দেশ করে, তবে অন্যান্য প্রসঙ্গে প্রকৃত উপভোগ।" পেশা তার প্রাথমিক উপাদান হিসাবে দখল অন্তর্ভুক্ত করে, এবং 'উপভোগ' অন্তর্ভুক্ত করে। 'দখল' শব্দটি কখনও কখনও প্রযুক্তিগত অর্থে আইনি দখলকে নির্দেশ করে; অন্য সময়ে নিছক শারীরিক উপস্থিতি। আমাদের এই প্রশ্নটি পরীক্ষা করতে হবে যে নিছক 'শারীরিক দখল' আইনের ১১ (৪) (v) ধারার অর্থের মধ্যে 'দখল' শব্দটিকে সন্তুষ্ট করবে কিনা। আমাদের দৃষ্টিতে কেবল প্রাঙ্গনের শারীরিক দখল ধারা ১১ (৪) (v) এর অধীনে 'দখল' এর অর্থকে সন্তুষ্ট করবে না। 'দখল' শব্দের অর্থ এই ধরনের দখল রাখা, শত্রুতাপূর্ণ সম্ভাবনা, যার অর্থ, অন্য ব্যক্তিদের বাদ দেওয়ার অভিপ্রায়। 'দখল' শব্দটির একটি অর্থ দিতে হবে যাতে ধরে রাখা যায় যে ভাড়াটিয়া আসলে প্রাঙ্গণটি ব্যবহার করছে এবং নিছক শারীরিক উপস্থিতি বা দখল নয়।

আব্বাস বনাম শঙ্করন নাম্বুদিরি (১৯৯৩) ১ কে. এল. টি ৭৬ মামলায় এই আদালতের একজন দায়িত্বপ্রাপ্ত একক বিচারক এই অভিমত পোষণ করেন যে, 'দখল' শব্দটি ভাড়াটিয়ার দ্বারা বা তার এজেন্ট বা কর্মচারীদের মাধ্যমে ভবনের প্রকৃত শারীরিক ব্যবহারকে বোঝাতে ব্যবহৃত হয়। রাজাগোপালান বনাম ১ কে. এল. টি ৭৬-তে এই আদালতের ডিভিশন বেঞ্চ, যার মধ্যে আমাদের মধ্যে একজন পক্ষ (রাধাকৃষ্ণন, বনাম

গোপালন (২০০৪)। কে. এল. টি (এস. এন) ৫৪ ধারা ১১ (৪ (v)-এর ব্যাখ্যায় এই দৃষ্টিভঙ্গি গ্রহণ করেছে যে ধারা ১১ (৪)-এর প্রেক্ষাপটে দখল মানে কেবল শারীরিক পেশা, যার জন্য আরও ব্যাখ্যার প্রয়োজন। ধারা ১১ (৪) (v)-এর প্রেক্ষাপটে দখল মানে প্রকৃত ব্যবহারকারী। যদি বাড়িওয়ালা প্রতিষ্ঠিত করতে পারেন যে কোনও নির্দিষ্ট ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়া প্রাঙ্গণের প্রকৃত দখলে থাকলেও, প্রাঙ্গণটি ব্যবহার করা হচ্ছে না, এটি আইনের ধারা ১১ (৪) (v)-এর অধীনে উচ্ছেদের জন্য একটি ভাল ভিত্তি। ধারা ১১ (৪) 'বাড়িওয়ালাকে দখলে রাখুন' শব্দগুলি ব্যবহার করে এবং 'দখল' নয়, তবে ধারা ১১ (৪) (v) 'ভাড়াটে দখল করা বন্ধ করে দেয়' শব্দগুলি ব্যবহার করে। ধারা ১১ (৪) (v)-এ বাড়িওয়ালার ক্ষেত্রে 'দখল'-এর উপর জোর দেওয়া হয়েছে কিন্তু ভাড়াটিয়ার ক্ষেত্রে 'দখল'-এর উপর জোর দেওয়া হয়েছে। ভাড়াটিয়ার ক্ষেত্রে 'দখল' শব্দের একটি স্বতন্ত্র অর্থ রয়েছে।"

১৪. উডে ভান এবং অন্যান্য বনাম কাপুর চাঁদ এবং অন্যান্য ১৯৬৭ এ. আই. আর পি এবং এইচ ৫৩ (এফ. বি) মামলায় পঞ্জাব ও হরিয়ানা হাইকোর্টের একটি পূর্ণাঙ্গ বেঞ্চের রায়ও শিক্ষামূলক। রায়ের অনুচ্ছেদ। পূর্ণাঙ্গ বেঞ্চে উল্লিখিত তিনটি প্রশ্নের কথা বলে। আমরা সরাসরি প্রশ্ন ২ নিয়ে উদ্বিগ্ন যা নীচে আমাদের দ্বারা নির্ধারিত হয়েছেঃ

(২) যদি কোনও অকৃষি বিচার-ঋণদাতার মালিকানাধীন এবং দখল করা মূল আবাসিক বাড়ির সাথে সংযুক্ত কোনও ভবন কোনও ভাড়াটেকে ভাড়া দেওয়া হয়, তবে সেই অংশটি কি উপরের বিধানের অর্থের মধ্যে তার পেশায় বিবেচিত হবে?

এই প্রশ্নের উত্তরে, পূর্ণ বেঞ্চ বিভিন্ন কর্তৃপক্ষ এবং অভিধানে গিয়েছিল যে "অধিকৃত" অভিব্যক্তিটির অর্থ কী হবে, নিম্নরূপঃ

"২০. অন্য যে শব্দটি নিয়ে বেঞ্চে যথেষ্ট যুক্তি দেওয়া হয়েছে তা হল "তাঁর দখলে" এবং এমনকি এটিও বলা হয়েছে যে মালিক যে সম্পত্তি কোনও ভাড়াটিয়ার কাছে ভাড়া দিয়েছেন, যদিও এটি তাঁর প্রকৃত পেশায় নেই, তা তাঁর গঠনমূলক পেশায় রয়েছে ঠিক যেমনটি বলা যেতে পারে যে তিনি পরোক্ষভাবে তাঁর ভাড়াটিয়ার মাধ্যমে এটি ধারণ করেছেন। কর্পাস জুরিস সেকুন্ডামের ভলিউম ৬৭-এর ৮৩ এবং ৮৪ পৃষ্ঠায় "দখল" শব্দটির অর্থ দেওয়া হয়েছে।

"শব্দটির অনেক অর্থ রয়েছে; আইনি স্বীকৃতিতে শব্দটি ব্যবহার এবং দখলকে বোঝায় এবং বলা হয়েছে যে এটি প্রকৃত দখলকে বোঝায় এবং গঠনমূলক দখলকে নয়, তবে এটির

মনে করা হয় যে "অধিকৃত"-এর জন্য সর্বদা প্রকৃত "দখলদারিত্বের" প্রয়োজন হয় না, তবে এটি কখনও কখনও গঠনমূলক দখলদারিত্বের অনুমতি দিতে পারে। এটিকে দখলদারিত্বের অর্থ হিসাবে সংজ্ঞায়িত করা হয়। প্রকৃত দখলদারিত্বের জমি চিহ্নিত করার উদ্দেশ্যে ব্যবহার করার জন্য "অধিকৃত" একটি উপযুক্ত শব্দ, এবং যখন কোনও বিল্ডিংয়ে প্রয়োগ করা হয়, তখন এটি সেই উদ্দেশ্যে বিল্ডিংয়ের যথেষ্ট এবং ব্যবহারিক ব্যবহারকে বোঝায় যার জন্য এটি ডিজাইন করা হয়েছে।

২১. আমি মনে করি না যে, উপরের উদ্ধৃতিটি তার অনেক অর্থ সহ, যার মধ্যে কিছু স্ববিরোধী, কোনও প্রকৃত সাহায্য করে এবং এটি স্পষ্ট যে শব্দের অর্থটি যে সংবিধিটিতে ব্যবহৃত হয় তার প্রসঙ্গ অনুসারে পরিবর্তিত হয়।

২২. লেটার্স পেটেন্ট আপিল-এ ডিক্রি-হোল্ডারের পক্ষে বিদ্বান পরামর্শদাতা শ্রী এস. এল. পুরী তাঁর পালাক্রমে ওয়েবস্টারের তৃতীয় নতুন আন্তর্জাতিক অভিধানে "দখল" শব্দের অর্থ উল্লেখ করেছেন এবং সেখানে দেওয়া কিছু অর্থ হল, একটি স্থান বা ব্যাপ্তি পূরণ করা, বাসস্থান গ্রহণ করা, বসতি স্থাপন করা, 'মালিক বা ভাড়াটিয়া' হিসাবে বসবাস করা। এটি ইঙ্গিত করে যে একটি বাড়ির ক্ষেত্রে "দখল" শব্দটির শারীরিক এবং প্রকৃত দখলের একটি উপাদান রয়েছে যদিও আবশ্যিকভাবে প্রাঙ্গনের প্রতিটি ঘন ইঞ্চির নয় যা অবশ্যই কোনও নির্দিষ্ট সময়ে অসম্ভব হবে।

" ২৩. শ্রী রূপ চাঁদ ইংল্যান্ডের হালসবারি 'স ল' স (তৃতীয় সংস্করণ)-এর ১৪তম খণ্ডের ১৫তম পৃষ্ঠায়" "পেশা" "শব্দটির অর্থও উল্লেখ করেছেন। এটি বলা হয়েছিল যে" "একজন দখলদার হলেন সেই ব্যক্তি যিনি প্রকৃতপক্ষে দখলদার মালিকের অধিকার প্রয়োগ করেন। দখলদারিত্বের প্রাথমিক উপাদানটি হল দখলদারিত্ব, তবে এতে আরও কিছু অন্তর্ভুক্ত রয়েছে, কারণ নিছক আইনি দখলদারিত্ব একটি পেশা গঠন করতে পারে না। একটি খালি বাড়ির মালিক দখলে রয়েছেন, যদিও তিনি দখলে নেই; তবে তিনি যদি বাড়িটি সাজিয়ে বাসস্থানের জন্য প্রস্তুত রাখেন, তবে তিনি একজন দখলদার, যদিও তিনি যোগ্যতার তারিখের আগে যথেষ্ট সময়ের জন্য সেখানে বসবাস করেননি।"

XXX XXX

২৬.**"দখল"** শব্দটি পাঞ্জাব এবং ভারতের অন্যান্য আদালতের অসংখ্য মামলায় ব্যাখ্যা করা হয়েছে এবং সেগুলির সবকটি উল্লেখ করা ক্লান্তিকর এবং অপ্রয়োজনীয়ও হবে। রায়-ঋণগ্রহীতার পক্ষে, রতিলান ব্রোস. বনাম মহীশূর সরকার

এবং আরেকজন , এআইআর ১৯৫১ মহীশূর ৬৬ মামলায় মহীশূর বাড়ি ভাড়া ও আবাসন নিয়ন্ত্রণ আদেশের ধারা (৩)-এ "দখল" এবং "দখল করা" শব্দগুলির ব্যাখ্যার উল্লেখ করা হয়েছে, এবং বালমুকুন্দ খাতরি বনাম হরি নারায়ণ এবং অন্যান্যরা্স, এআইআর ১৯৪৯ পাটনা ৩১ মামলায় বিহার বিল্ডিংস (ইজারা, ভাড়া এবং এভিকশন) নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৪৭ এর ধারা ১১(৩) এর উল্লেখ করা হয়েছে। অন্যদিকে, ডিক্রি-ধারকদের পক্ষে, ড. মোহাম্মদ ইব্রাহিম বনাম সৈয়দ আহমেদ খান এবং অ্যানাদার, এআইআর ১৯৫০ মাদ ৫৫৬ মামলায় মাদ্রাজ বিল্ডিংস (ইজারা এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রণ) আইন, ১৯৪৬ এর ধারা ৭(৩) এ অনুরূপ শব্দগুলির সংজ্ঞা এবং শাকুন্তলা বাওয়া বনাম রাম প্রকাশ এবং অন্যান্যরা্, আইএলআর (১৯৬৩) ১ পাঞ্জাব ৮২৭ মামলায় ইস্ট পাঞ্জাব আরবান ভাড়া রেস্ট্রিকশন আইন, ১৯৪৯ এর ধারা ১৫(৫) এ করা ব্যাখ্যার উপর নির্ভর করা হয়েছে। এই ব্যাখ্যাগুলি প্রাসঙ্গিক বিধিতে শব্দগুলি যে বিশেষ প্রেক্ষাপটে ব্যবহৃত হয়েছে তার উপর নির্ভর করে, তবে বেশিরভাগ ক্ষেত্রে যা লক্ষ্য করা গেছে তা হলো "দখল" শব্দটি "অধিকার" শব্দের চেয়ে বিস্তৃত এবং এটি আইনি অধিকারের চেয়েও বেশি কিছু বোঝায়, যা হয় প্রকৃত অথবা গঠনমূলক হতে পারে। কিছু মামলা, যা পাঞ্জাবে কার্যবিধির ধারা ৬০(১)(গ) বা (গগগ) এর অধীনে উদ্ভূত হয়েছিল, সেগুলি আরও সহায়ক।

১৫. পূর্বোক্ত রায়গুলির পর্যবেক্ষণে দেখা যাবে যে "অধিকৃত" অভিব্যক্তিটির অর্থ হবে "অধিকৃত" অভিব্যক্তিটির প্রকৃত শারীরিক দখলে থাকা বা প্রকৃতপক্ষে দ্বারা ব্যবহৃত হওয়ার সমার্থক, যা দখলকে গঠনমূলক বা প্রকৃত বলে বোঝায় এবং যার ফলস্বরূপ, আইনত দখলে থাকা অন্তর্ভুক্ত হবে, যদিও প্রকৃতপক্ষে শারীরিক দখলে নয়। যেহেতু এটা স্পষ্ট যে, সংশোধন পত্রের সঙ্গে পঠিত যৌথ উন্নয়ন চুক্তি ডেভেলপারকে (কর্পোরেট ঋণগ্রহীতা) সম্পত্তিতে প্রবেশের অনুমতি দিয়েছে, যাতে এতে উল্লিখিত সমস্ত কাজ করা যায়, তাই এই বলে কোনও লাভ হতে পারে না যে, এই ধরনের প্রবেশের পরে, সম্পত্তিটি ডেভেলপারের দ্বারা "দখল" করা হবে না। প্রকৃতপক্ষে, এমএইচএডিএ দ্বারা ডেভেলপারকে জারি করা ১২.০১.২০১৮ তারিখের সমাপ্তি বিজ্ঞপ্তি থেকে এটি স্পষ্ট হয়ে যায়, যেখানে বলা হয়েছেঃ

৩৫. অতএব, আপনাকে অবহিত করতে হবে যে, এই বিজ্ঞপ্তি প্রাপ্তির তারিখ থেকে ৩০ দিনের মধ্যে যৌথ উন্নয়ন চুক্তি (১০.০৪.২০০৮) এবং (০৩.১১.২০১১) এবং (১৮.০১.২০১৪) তারিখের নিশ্চিতকরণ ও সংশোধন দলিল এবং (১৮.০১.২০১৪) তারিখের চিঠি বাতিল হয়ে যাবে এবং আপনাকে সম্পত্তিতে প্রবেশ করতে দেওয়া হবে না এবং সম্পত্তিতে প্রবেশ করার বা সেখানে থাকার জন্য আপনার কর্তৃত্ব/লাইসেন্স বাতিল করা হবে। এরপরে এমএইচএডিএ আপনাকে কিছু করার অনুমতি দেবে না

সম্পত্তির উপর বা সম্পর্কিত এবং এম. এইচ. এ. ডি. এ গোরেগাঁও (পশ্চিম)-এ অবস্থিত এবং সিটিএস নম্বর বহনকারী যে কোনও পর্যায়ে দাঁড়িয়ে থাকা সমস্ত কাঠামোর দখল নেবে...

এখন এমএইচএডিএ আইনের কিছু বিধানের পাশাপাশি উত্তরদাতাদের পক্ষ থেকে উদ্ধৃত কিছু রায় নিয়ে কাজ করা আমাদের দায়িত্ব। এমএইচএডিএ আইন, যেমন এর প্রস্তাবনায় বলা হয়েছে, আবাসন, বিপজ্জনক ভবন মেরামত ও পুনর্গঠন এবং বস্তি এলাকায় উন্নতির কাজ সম্পর্কিত আইনগুলিকে একত্রিত, সংহত ও সংশোধন করার জন্য একটি আইন। আইনের ৪ ধারা দ্বারা, কর্তৃপক্ষ, অর্থাৎ এমএইচএডিএ, একটি কর্পোরেট সংস্থা হতে হবে এবং আইনের উদ্দেশ্যে একটি স্থানীয় কর্তৃপক্ষ হিসাবে বিবেচিত হবে। ধারা ৫ দ্বারা ভাড়া আইন, বা কোনও সংশ্লিষ্ট 'এ. ডব্লিউ.' প্রয়োগ করা হবে না। ধারা ৬৬ দ্বারা, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষকে নির্দিষ্ট পরিস্থিতিতে প্রাঙ্গণ থেকে ব্যক্তিদের উচ্ছেদ করার ক্ষমতা দেওয়া হয়েছে। ধারা ৭৬ এবং ৭৯, যার উপর শ্রী ডেভ ব্যাপক নির্ভরতা রেখেছিলেন, নীচে উল্লেখ করা হয়েছেঃ

"৭৬. জরাজীর্ণ ভবনগুলির মেরামত ও পুনর্গঠন সংক্রান্ত দায়িত্ব। এই অধ্যায়ের বিধানাবলী সাপেক্ষে, এটি বোর্ডের দায়িত্ব হবে -

(ক) এই ধরনের ভবনগুলির মালিক বা দখলকারীদের কাছ থেকে কোনও ব্যয় আদায় না করে, মামলার প্রয়োজনীয়তা এবং সম্পদের প্রাপ্যতা বিবেচনা করে বোর্ড প্রয়োজনীয় বলে বিবেচনা করে, অগ্রাধিকারের ক্রম অনুসারে ভবনগুলির কাঠামোগত মেরামতের কাজ গ্রহণ করা এবং পরিচালনা করা;

(খ) এই ধরনের কোনও ভবনের দখলকারীদের অস্থায়ী বা বিকল্প বাসস্থানের ব্যবস্থা করা, যখন সেগুলির মেরামত করা হয় বা কোনও ভবন ধসে পড়ে;

(গ) বোর্ডের নিয়ন্ত্রণে রাখা সমস্ত প্রাঙ্গণের ক্ষেত্রে সময়ে সময়ে সাধারণ ও ভাড়াটে মেরামতের কাজ হাতে নেওয়া;

(ঘ) বোর্ডের মতে, পুরনো ও জরাজীর্ণ ভবনগুলি মেরামতের বাইরে নিয়ে যাওয়ার জন্য রাজ্য সরকারকে এগিয়ে নিয়ে যাওয়া; এবং যত বেশি সম্ভব সেই সম্পত্তিগুলির দখলকারীদের আবাসন দেওয়ার উদ্দেশ্যে এবং অন্যান্য ক্ষতিগ্রস্ত দখলকারীদের বিকল্প বাসস্থানের ব্যবস্থা করার জন্য নতুন ভবনগুলি পুনর্গঠন বা পুনর্গঠন করা;

৭৯. ভবন মেরামত, ভবন পুনর্গঠন এবং দখলদারদের গৃহ-১ প্রকল্প গ্রহণের জন্য বোর্ডের ক্ষমতা।

(১) কর্তৃপক্ষ, এই আইনে বিধান থাকুক বা না থাকুক, ভবন মেরামত বা ভবন পুনর্নির্মাণ বা অব্যবহৃত দখলদারদের আবাসন ও পুনর্বাসনের জন্য প্রকল্প প্রণয়ন ও বাস্তবায়নের দায়িত্ব বোর্ডকে দিতে পারে এবং বোর্ড তখন এই প্রকল্পগুলি এমনভাবে প্রণয়ন ও বাস্তবায়নের দায়িত্ব নেবে যেন এই আইনে বিধান করা হয়েছে।

(২) বোর্ড কর্তৃপক্ষের পূর্বানুমোদনক্রমে সম্মত হতে পারে এমন শর্তাবলীতে-

(ক) কোন ভবন মেরামত প্রকল্প, ভবন পুনর্গঠন প্রকল্প, অথবা অব্যবহৃত দখলদারদের আবাসন প্রকল্পের নিজস্ব তত্ত্বাবধানে একটি পৌর কর্পোরেশন বা সমবায় সমিতি বা বোর্ড কর্তৃক এই উদ্দেশ্যে স্বীকৃত অন্য কোনও সংস্থার কাছে হস্তান্তর করা, যা এটি প্রয়োজনীয় বলে মনে করতে পারে, এবং

(খ) এই অধ্যায়ের অধীনে অধিগ্রহিত কোনও জমিতে নির্মিত কোনও নতুন ভবন বিক্রয়, বিনিময় বা অন্য কোনও উপায়ে কোনও সমবায় সমিতিকে হস্তান্তর করা হবে, যদি এটি সমস্ত দখলকারী দ্বারা গঠিত হয়, অথবা মহারাষ্ট্র অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা আইন, ১৯৭০-এর উদ্দেশ্যে অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের কাছে (অ্যাপার্টমেন্টের মালিকরা সকলেই এই ধরনের দখলকারী)।

১৬. এম. এইচ. এ. ডি. এ-কে জরাজীর্ণ ভবনগুলির মেরামত ও পুনর্নির্মাণ সম্পর্কিত গুরুত্বপূর্ণ কাজগুলি দেওয়া হয়েছে তাতে কোনও সন্দেহ নেই। একইভাবে, কোনও সন্দেহ নেই যে কোনও পরিস্থিতির পরিপ্রেক্ষিতে, বোর্ড, সম্মত হতে পারে এমন শর্তাবলীতে এবং কর্তৃপক্ষের পূর্বের অনুমোদনের সাথে, তার নিজের তত্ত্বাবধানে যে কোনও আবাসন প্রকল্পের বাস্তবায়ন হস্তান্তর করতে পারে। তবে, যখন এম. এইচ. এ. ডি. এ আইন এবং ইনসল্‌ভেন্সি কার্যবিধির মধ্যে কোনও সংঘর্ষের কথা আসে, তখন ইনসল্‌ভেন্সি কার্যবিধির ধারা ২৩৮-এর সরল শর্তে, কার্যবিধিটি অবশ্যই প্রাধান্য পেতে হবে। এটি খুব ভাল কারণে যে যখন কার্যবিধির ধারা ১৪ দ্বারা একটি স্থগিতাদেশের কথা বলা হয়, তখন ধারণাটি হল যে, কর্পোরেট অসুস্থতা দূর করার জন্য, কার্যবিধির ধারা ৭ এর অধীনে একটি পিটিশন গ্রহণ করার মুহূর্তে ধারা ১৪ এর অধীনে একটি বিধিবদ্ধ স্থিতাবস্থা ঘোষণা করা হয়, যাতে দেউলিয়া সমাধান প্রক্রিয়াটি অন্যথায় যে কোনও বাধা দ্বারা বাধাহীনভাবে এগিয়ে যেতে পারে এবং যা ধারা ১৪ দ্বারা মোকাবিলা করা হয়।

বিধিবদ্ধ যে স্থগিতাদেশ এভাবে জারি করা হয়েছে, তা সিক ইন্ডাস্ট্রিজ কোম্পানিজ আইন, ১৯৮৫-এর পূর্বসূরীর মতো নয়, এটি শুধুমাত্র একটি সীমিত স্থগিতাদেশ, যা কার্যবিধির ধারা ৩১(৩) দ্বারা স্পষ্টভাবে সীমাবদ্ধ করা হয়েছে। এটি একটি দেউলিয়াত্ব আবেদনের ভর্তির তারিখ থেকে শুরু করে বিচারকারী কর্তৃপক্ষ হয় একটি সমাধান পরিকল্পনা কার্যকর করার অনুমতি দেয় অথবা বলে যে কর্পোরেট ঋণগ্রহীতাকে অবসায়নে যেতে হবে, সেই তারিখ পর্যন্ত কার্যকর থাকে। এই অস্থায়ী সময়ের জন্য, অন্ততপক্ষে, ধারা ১৪ এর অধীনে উল্লিখিত সমস্ত বিষয় কঠোরভাবে পালন করতে হবে যাতে কর্পোরেট ঋণগ্রহীতাকে একটি নতুন ব্যবস্থাপনার অধীনে হলেও অবশেষে আবার দাঁড় করানো যায়।

১৭. আমার শ্রদ্ধেয় বিচারপতি এস. রবীন্দ্র ভাট-এর মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশন অফ গ্রেটার মুম্বাই (উপরে উল্লিখিত) মামলার রায়, যার উপর শ্রী দাভে এবং শ্রী পাতিল দৃঢ়ভাবে নির্ভর করেছেন, সেটি সম্পূর্ণ ভিন্ন একটি বাস্তব পরিস্থিতি নিয়ে আলোচনা করেছিল, যা উক্ত রায়ের ৩২ এবং ৩৩ অনুচ্ছেদ থেকে স্পষ্ট, যা এখানে নিচে দেওয়া হলো:

"৩২. শর্তাবলীর একটি সম্মিলিত পাঠ থেকে জানা যায় যে, চুক্তি/চুক্তিনামা অনুযায়ী ইজারা ডিড প্রকল্পটি সম্পন্ন হওয়ার পর সম্পাদিত হওয়ার কথা ছিল। চুক্তি থেকে প্রকাশিত হয় যে (ক) প্রকল্পের সময়কাল বর্ষাকাল ব্যতীত শুরু হওয়ার তারিখ থেকে ৬০ মাস ছিল; (খ) ধারা ৫ এবং ১৭ অনুযায়ী, সেভেনহিলস প্রকল্প নির্মাণের জন্য আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলি থেকে অগ্রিম অর্থ সুরক্ষিত করার জন্য সম্পত্তি বন্ধক রাখতে পারত এবং পরবর্তীতে এর কার্যকারিতার জন্য। এই ধরনের বন্ধক/চার্জ বা স্বার্থ এমসিজিএম-এর অনুমোদন সাপেক্ষে ছিল। যদি চুক্তি বাতিল করা হতো, তাহলে এটি সম্মত হয়েছিল যে এমসিজিএম বন্ধকী অর্থের জন্য কোনোভাবেই দায়ী থাকবে না এবং এর সমস্ত অধিকার ও মালিকানা দায়মুক্ত অবস্থায় এর কাছে ন্যস্ত থাকবে (ধারা ১৭)।

৩৩. এই মামলার কারণ দর্শানোর বিজ্ঞপ্তি দেউলিয়াত্ব সমাধান প্রক্রিয়ার ভর্তির আগে জারি করা হয়েছিল। চুক্তিতে নির্ধারিত সুস্পষ্ট শর্তাবলী বিবেচনা করে, এমসিজিএম তার সমস্ত অধিকার সংরক্ষণ করেছিল এবং তাই এর সম্পত্তি কোনোভাবেই সমাধান পরিকল্পনা দ্বারা প্রভাবিত হতে পারত না। একইভাবে এই আদালতের মতে, বিচারকারী কর্তৃপক্ষ এমন পরিকল্পনা অনুমোদন করতে পারত না যা এমসিজিএম-এর সম্পদকে প্রভাবিত করে, বিশেষ করে যখন সেভেন হিলস চুক্তির অধীনে তার বাধ্যবাধকতা পূরণ করেনি।

১৮. বিচারকারী কর্তৃপক্ষ একটি নির্দিষ্ট সমাধান পরিকল্পনা অনুমোদন করার পর বিষয়টি এই আদালতে এসেছিল, বর্তমান মামলার তথ্যের মতো নয়। সেই মামলার তথ্য অনুযায়ী যা স্পষ্ট ছিল তা হলো,

মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশনের একটি কারণ দর্শানোর বিজ্ঞপ্তি, যা দেউলিয়া সমাধান প্রক্রিয়া শুরু হওয়ার আগে জারি করা হয়েছিল, সেটি স্পষ্ট করে দিয়েছিল যে এমসিজিএম-এর সম্পদ তার অনুমোদন/অনুমতি ছাড়া একটি সমাধান পরিকল্পনার মধ্যে অন্তর্ভুক্ত করা সম্ভব নয়। এই প্রেক্ষাপাপটে এই আদালত, উক্ত রায়ের ৪৭ অনুচ্ছেদে উল্লেখ করেছে যে, কার্যবিধির ২৩৮ ধারাকে এমসিজিএম-এর অধিকার – প্রকৃতপক্ষে এর জনকর্তব্য – তার সম্পত্তি কিভাবে পরিচালিত হবে তা নিয়ন্ত্রণ ও নিয়ন্ত্রিত করার ক্ষমতাকে অগ্রাহ্য করে পড়া যাবে না। এই রায়ে "সম্পত্তি" বলতে কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার সম্পদকে বোঝানো হয়েছে। আমরা দেখেছি কিভাবে এই মামলার তথ্যে, আমরা কর্পোরেট ঋণগ্রহীতার সম্পদ, বিশেষ করে এমএইচডিএ-এর সম্পদ নিয়ে উদ্বিগ্ন নই। আমাদের সামনে সীমিত প্রশ্নটি হলো যে কার্যবিধির ১৪(১)(ঘ) ধারা একটি যৌথ উন্নয়ন চুক্তির অধীনে হস্তান্তরিত হওয়া 'দখল'কে বিধিবদ্ধভাবে স্থগিত করার ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে কিনা।

১৯. একইভাবে, সাম্প্রতিক রায় সুশীল কুমার আগরওয়াল (উপরে উল্লিখিত) নির্দিষ্ট কার্যকারিতা এবং একটি উন্নয়ন চুক্তি নির্দিষ্টভাবে কার্যকর করা যেতে পারে কিনা তা নিয়ে আলোচনা করে। সেই রায়ের মূল বক্তব্য হলো যে, যেখানে উন্নয়ন চুক্তি সম্পত্তিতে একটি স্বার্থ তৈরি করে, সেখানে সেগুলি নির্দিষ্টভাবে কার্যকর করা যেতে পারে, অন্যথায় নয়। যেমনটি আমরা উপরে উল্লেখ করেছি, এটি স্পষ্ট যে দেউলিয়া এবং দেউলিয়াত্ব কার্যবিধির ১৪(১)(ঘ) ধারা, যখন এটি "দখলকৃত" সম্পত্তি পুনরুদ্ধারের কথা বলে, তখন এটি সম্পত্তিতে তৈরি অধিকার বা স্বার্থকে বোঝায় না, বরং শুধুমাত্র সম্পত্তির প্রকৃত শারীরিক দখলকে বোঝায়। এই কারণেও, এই রায়টি সম্পূর্ণরূপে পার্থক্যযোগ্য।

২০. উপরের বিষয়গুলি বিবেচনা করে, আমরা আপিল মঞ্জুর করছি এবং এনসিএলএটি-এর বিতর্কিত আদেশ বাতিল করছি। যেহেতু এই বিষয়টি কিছু সময় ধরে বিচারাধীন রয়েছে, তাই আমরা এনসিএলটি-কে আজ থেকে ছয় সপ্তাহের মধ্যে সমাধান পেশাদারের আবেদন (আই.`এ. নং ২১৪৩৩/২০১৮) নিষ্পত্তি করার নির্দেশ দিচ্ছি।

অঙ্কিত জ্ঞান **আপিল 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 ভাষায় বোঝার 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।

/Diganta Mondal