কেরালা রাজ্য ও অন্যান্য

বনাম

এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি

(দেওয়ানি আপিল নং ৫১১৭-৫১১৮/২০২১)

সেপ্টেম্বর ০৩, ২০২১

[হেমন্ত গুপ্ত এবং এ. এস. বোপান্না, বিচারপতিদ্বয়]

সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২ – ধারা ১১১(ছ) ও ১১২ – ভূমির একাংশের বিক্রি – ইজারা দলিলে ব্যত্যয়ের অভিযোগ – পূর্বতন ত্রিবাঙ্কুর-কোচিন সরকার ১৯৫৩ সালে কিছু ভূ-সম্পত্তির নিলাম করে – জনৈক 'পি. আই.' ২৪৬.২৬ একর ভূমির জন্য তার দর দেয় ও ১৯৫৫ সালে দখল নেয় – তাদের মধ্যে কোনো ইজারা চুক্তি হয়নি – এরপর 'পি. আই.' উক্ত ভূমি জনৈক 'কে.কে.জে.'-এর অনুকূলে অর্পণ করে – উক্ত লেনদেনের ফলস্বরূপ, সরকার ১৫.১২.১৯৭৯ তারিখে 'কে.কে.জে.'-এর অনুকূলে একটি ইজারা দলিল সম্পাদন করে – 'কে.কে.জে.' একটি অংশীদারি কারবারের প্রতিনিধিত্ব করছিল – ১৯৮৩ সালে, 'কে.কে.জে.' একটি বিক্রিয় দলিল সম্পাদন করে ও ৫০ একর ভূমি জনৈক 'আর.'-এর কাছে হস্তান্তর করে – এরপর, অংশীদারি কারবার 'আর.'-এর কাছে ইজারাভুক্ত ভূমির একাংশ হস্তান্তরের খুঁত সংশোধনের প্রয়াস করে – উক্ত অনুরোধ গ্রাহ্য হয়নি – সরকার ১৯.০২.১৯৯২ তারিখের বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে ইজারাদারকে ইজারা রদের আদেশ সম্পর্কে জানায় – প্রথম দফার আইনি মোকদ্দমার পর, পুনরায় ২৬.১১.২০০৪ তারিখের আদেশের মাধ্যমে, সম্পূর্ণ ২৪৬.২৬ একর ভূমির ইজারা রদকরণ নিশ্চিত করা হয় – রিট পিটিশন – হাইকোর্টের একক বিচারক ইজারা রদের আদেশে হস্তক্ষেপ করেননি – তবে, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ ইজারা রদের আদেশ বাতিল করে – সুপ্রিম কোর্টে, অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে, এই মর্মে সওয়াল করা হয় যে ইজারাদার ইজারা দলিলের ১২ নং ধারার অধীনে ব্যত্যয় সংশোধনের প্রয়াস করেছিল – ধৃত: ইজারা দলিলের ১৪ নং ধারায় বিধান করা হয়েছে যে ইজারাদার জমিদারের পূর্ব লিখিত অনুমতি ব্যতিরেকে উক্ত ইজারায় তার স্বত্ব উপ-ইজারা বা অর্পণ করতে পারবে না – ইজারা দলিলের ১২ নং ধারা ইঙ্গিত করে যে ইজারাদার কর্তৃক ব্যত্যয় ঘটানোর ঘটনায় নোটিশ জারির কথা ভাবা হয়েছে ও ইজারা রদের স্বাধীনতা প্রয়োগ করা হয়েছে – নোটিশ জারির পূর্বে ব্যত্যয় সংশোধনের ছাড় দেওয়া হয়েছে – 'ব্যত্যয়' অর্থ বাধ্যবাধকতা পূরণে ব্যর্থতা, যেখানে 'লঙ্ঘন' হল কোনো আইন, চুক্তি বা আচরণবিধির ভঙ্গের কাজ – যদি উক্ত ভেদ মনে রাখা হয়, তবে ১৪ নং ধারায় বর্ণিত উপ-ইজারা বা অর্পণের মাধ্যমে যদি লঙ্ঘন ঘটে, তবে তার ফলস্বরূপ পরিণতি ঘটবে ও প্রতিকারের স্বাধীনতা বাধ্যতামূলক নয় – ১২ নং ধারায় অনুমান করা হয়েছে যে ইজারা রদের কারণ হবে ব্যত্যয় ও তা সংশোধনের অনুমতি দেওয়া কেবল একটি অনুগ্রহ প্রদর্শন – সামগ্রিকভাবে ইজারা দলিল পাঠ করলে ইঙ্গিত

পাওয়া যায় যে ১৪ নং ধারার অধীনে জমিদারের সংরক্ষিত অধিকার ১২ নং ধারা থেকে স্বতন্ত্র ও যদি এই প্রকৃতির লঙ্ঘন ঘটে, তবে তা অপরিবর্তনীয় ও জমিদার তার অধিকার ত্যাগ না করলে এটিকে তার যৌক্তিক পরিণতিতে নিয়ে যাওয়া হবে – ১৯৮৩ সালে 'কে.কে.জে.' কর্তৃক সম্পাদিত বিক্রিয় দলিল পক্ষগণের অভিপ্রায় ও জমিদারের সম্মতি ব্যতিরেকে দখল হস্তান্তরের বিষয়টিও ইঙ্গিত করে, যা ১৪ নং ধারার সুস্পষ্ট লঙ্ঘন ছিল – দলিলের ১২ নং ধারায় বর্ণিত সংশোধনের জন্য বিবেচিত লঙ্ঘনের প্রকৃতি এটি ছিল না – উপরন্তু, ১৪ নং ধারার অধীনে, ইজারাভুক্ত ভূমির একাংশ বা সম্পূর্ণ অংশ অর্পণ করা হয়েছে কিনা তা বিবেচ্য নয় যখন জমিদারের পূর্ব অনুমতি ব্যতিরেকে উক্ত স্বত্ব হস্তান্তর করা হয়েছিল – অতএব, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ কর্তৃক প্রদত্ত আদেশ বাতিল করা হল।

আপিলগুলির নিষ্পত্তি করে, আদালত

স্থির করা হয়েছেঃ ১. ইজারা দলিলের প্রাসঙ্গিক ধারাগুলির পাঠে দেখা যায় যে তার ১৪ নং ধারায় বিধান করা হয়েছে যে ইজারাদার জমিদারের পূর্ব লিখিত অনুমতি ব্যতিরেকে উক্ত ইজারায় তার স্বত্ব উপ-ইজারা বা অর্পণ করতে পারবে না। সেই পটভূমিতে, বিবাদীর বিরুদ্ধে অভিযোগ হল যে ইজারাদার জমিদারের পূর্ব অনুমতি ব্যতিরেকে 'আর'-এর অনুকূলে ৫০ একর ইজারাভুক্ত জমির স্বত্ব অর্পণ করেছে। উক্ত বিক্রি সংঘটিত হয়েছে কিনা তা নিয়ে কোনো বিতর্ক নেই বা ছিল না। উক্ত অর্পণ ১৬.১২.১৯৮৩ তারিখের নথিভুক্ত বিক্রয় দলিলের মাধ্যমে করা হয়েছে। সুতরাং প্রশ্ন হল: উক্ত কাজ ইজারা চুক্তির শর্তের লঙ্ঘন করে কিনা যার ফলে ইজারা বাতিল হতে পারে। [অনুচ্ছেদ ১৩] [৬১১-বি-ডি]

২. সেই প্রেক্ষাপটে, যদি ১২ নং ধারাটি বিবেচনা করা হয়, তবে এটি ইঙ্গিত করে যে ইজারাদার কর্তৃক ব্যত্যয় ঘটানোর ঘটনায় নোটিশ জারির কথা ভাবা হয়েছে ও ইজারা রদের স্বাধীনতা প্রয়োগ করা হয়েছে। নোটিশ জারির পূর্বে ব্যত্যয় সংশোধনের ছাড় দেওয়া হয়েছে। যদি ইজারাদার সময়ে সময়ে মুখ্য বন সংরক্ষক কর্তৃক জমিদারকে জানানো উক্ত ব্যত্যয় সংশোধন করতে ব্যর্থ হয়।

ইজারা বাতিল করার পূর্বে ইজারাদারকে নোটিশ জারি করতে হবে এবং ব্যত্যয় সংশোধনের সুযোগ দিতে হবে। উক্ত নোটিশ-এ ব্যত্যয়ের কারণ স্পষ্ট করে উল্লেখ করতে হবে এবং জমিদারকে প্রেরিত মুখ্য বন সংরক্ষকের প্রতিবেদনের ভিত্তিতে নোটিশ জারি করা হয়েছে তাও উল্লেখ করতে হবে। কারণ, সম্পত্তির প্রকৃতি ও চুক্তির শর্তাবলী অনুসারে বন রক্ষার ক্ষেত্রে বিচ্যুতি সংশোধনযোগ্য। 'ব্যত্যয়' শব্দের আভিধানিক অর্থ হল: বাধ্যবাধকতা পূরণে ব্যর্থতা, যেখানে 'লঙ্ঘন' হল কোনো আইন, চুক্তি বা আচরণবিধি ভঙ্গের কাজ। যদি উক্ত ভেদ মনে রাখা হয়, তবে ১৪ নং ধারায় বর্ণিত উপ-ইজারা বা অর্পণের মাধ্যমে যদি লঙ্ঘন ঘটে, তবে তার ফলস্বরূপ পরিণতি ঘটবে ও প্রতিকারের স্বাধীনতা বাধ্যতামূলক নয়। কারণ, ১২ নং ধারা ইঙ্গিত করে যে যদি ব্যত্যয়ের খবর দেওয়া হয় এবং তা সংশোধন না করা হয়, তবে নোটিশ ও শুনানির পর ইজারা বাতিল করা যেতে পারে। ব্যত্যয় সংশোধনের অনুমতি দেওয়া কেবল একটি অনুগ্রহ প্রদর্শন। অতএব, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের এই সিদ্ধান্তে উপনীত হওয়া সঠিক ছিল না যে নোটিশ জারি না করা এবং ব্যত্যয় সংশোধনের সুযোগ না দেওয়া মারাত্মক ত্রুটি। বর্তমান তথ্য অনুসারে, সামগ্রিকভাবে ইজারা দলিল পাঠ করলে বোঝা যায় যে ১২ নং ধারার অধীনে জমিদারের সংরক্ষিত অধিকার ১৪ নং ধারা থেকে স্বাধীন এবং যদি এই প্রকৃতির লঙ্ঘন ঘটে, তবে তা অপরিবর্তনীয় এবং জমিদার তার অধিকার ত্যাগ না করলে এটিকে তার যৌক্তিক পরিণতিতে নিয়ে যাওয়া হবে। ▌অনুচ্ছেদ ১৬▐ ▌৬১২-ই-এইচ; ৬১৩-এ-বি▐

৩. যখন সম্পূর্ণ ইজারাভুক্ত জমির ক্ষেত্রে ইজারা বাতিল করার অধিকার প্রদানের বিষয় ছিল, এমনকি যদি ইজারাদার জমিদারের কাছে ইজারা ভাড়া প্রদান করে থাকে, তবুও এটা দেখানো হয়নি যে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১২ নং ধারার শর্তর শর্তাবলী পূরণ হয়েছে। বর্তমান পরিস্থিতিতে, ভূমি সরকারের অধীনে ইজারাভুক্ত এবং উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ নোটিশ জারি করে কার্যক্রম শুরু করেছে। একবার কার্যক্রম শুরু হওয়ার পর, যদি ইজারা ভাড়া গ্রহণ করা হয়, তবুও শর্তর অধীনে তা রক্ষা পাবে না। অধিকন্তু, পরিস্থিতি একই থাকবে কারণ সরকার কর্তৃক গৃহীত অর্থ। যেকোনো ঘটনাতেই ভিন্ন দপ্তর কর্তৃক ভিন্ন কার্য সম্পাদনের কারণে গ্রহণযোগ্য হবে না এবং দাখিলকৃত যেকোনো পরিমাণ অর্থ গ্রহণ করা হবে।

কেবলমাত্র সরকারি দপ্তরে ভাড়া প্রদান করা হলে এবং মওকুফের নির্দিষ্ট উল্লেখ না থাকলে তা ইজারাদারকে কোনো সুবিধা দিতে পারে না। [অনুচ্ছেদ ১৯] [৬১৪-জি-এইচ; ৬১৫-এ-বি]

৪. ১৬.১২.১৯৮৩ তারিখের বিক্রয় দলিলের উদ্ধৃত অংশের পাঠে ইজারাভুক্ত জমির একটি অংশের সুস্পষ্ট বিক্রয়ের প্রকৃতি প্রতীয়মান হয়। এটি বিক্রয় মূল্যের বিনিময়ে বিক্রি করা হয়েছে জেনেও যে সম্পত্তি সরকারের এবং ইজারার অধীনে মঞ্জুর করা হয়েছে। কার্যত, দলিলের বক্তব্য স্পষ্টভাবে ইঙ্গিত করে যে ক্রেতা 'আর'-কে নিরঙ্কুশ অধিকার ও দখল দেওয়া হয়েছে এবং তাতে আরও বলা হয়েছে যে অতঃপর ক্রেতা 'আর' সরাসরি সরকারকে ভাড়া প্রদান করবে এবং সমস্ত কর পরিশোধ করবে। উপরন্তু, 'কে.কে.জে.' বা অংশীদারি কারবার উক্ত দলিলের অধীনে বিক্রি করা সম্পত্তির উপর কোনো অধিকার রাখেনি। অতএব, দলিলটি পক্ষগণের অভিপ্রায় এবং জমিদারের সম্মতি ব্যতীত দখল হস্তান্তরের বিষয়টিও নির্দেশ করে, যা ১৪ নং ধারার সুস্পষ্ট লঙ্ঘন ছিল। [অনুচ্ছেদ ২২] [৬১৭-ডি-এফ]

৫. প্রতিবাদী-ইজারাদারের বিকল্প যুক্তি হল, এমনকি যদি ইজারাদারের বিরুদ্ধে ইজারা বাজেয়াপ্ত করার সিদ্ধান্ত বহাল থাকে, তবুও সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১১(ছ) ধারার বিধান প্রযোজ্য হবে। উক্ত যুক্তির পরিপ্রেক্ষিতে, ১৪ নং ধারার পাঠে 'এর লঙ্ঘন' (তার কোনো লঙ্ঘন) -এর উল্লেখ নেই। তবে, এর অর্থ এই নয় যে ইজারাভুক্ত জমির একটি অংশের ক্ষেত্রে সংঘটিত লঙ্ঘন সম্পূর্ণ ইজারা চুক্তির লঙ্ঘন হিসেবে গণ্য হবে এবং জমিদারের সেই অধিকার প্রয়োগে বাধা সৃষ্টি করবে। দ্বিতীয়ত, ১১১(ছ) ধারায় সম্পূর্ণ ইজারার ক্ষেত্রে বাজেয়াপ্তকরণের কথা বলা হয়েছে, সুতরাং কথিত লঙ্ঘনের ক্ষেত্রে বাজেয়াপ্তকরণ কেবল সেই অংশের জন্য সীমিত থাকা উচিত। লঙ্ঘন হল জমিদারের মালিকানাধীন সম্পত্তির ক্ষেত্রে প্রদত্ত প্রতিশ্রুতির প্রতি অবিচল না থাকা, তা সম্পত্তির অংশবিশেষ হোক বা সম্পূর্ণ অংশ। [অনুচ্ছেদ ২৫] [৬১৮-জি-এইচ; ৬১৯-এ-সি]

৬. উদ্ধৃত মামলাগুলির তথ্যের বিপরীতে যেখানে বিতর্কটি সম্পত্তির ব্যক্তিগত মালিক ও তাদের ইজারাদারদের মধ্যে এবং লেনদেনের প্রকৃতির উপর ছিল, বর্তমান ক্ষেত্রে, ইজারাভুক্ত জমি সরকারের মালিকানাধীন সম্পত্তি এবং রাজ্যের রাজস্ব উপার্জনের স্বার্থে ইজারাধিকার নিলাম করা হয়েছে, যা তার নাগরিকদের স্বার্থে এবং একজন নাগরিক বা গোষ্ঠীকে অন্য সকলের অধিকার বাদ দিয়ে জমি ব্যবহারের অনুমতি দেওয়া হয়েছে।

উপরন্তু, এই ধরনের সরকারি সম্পত্তি একটি বিজ্ঞাপিত বনভূমির অন্তর্ভুক্ত। এই পরিস্থিতিতে, যখন ইজারাদারকে এই ধরনের সম্পত্তির সুবিধা দেওয়া হয় এবং ইজারা চুক্তির শর্ত লঙ্ঘনের অভিযোগ ওঠে, তখন জমিদারের বিরুদ্ধে বাজেয়াপ্তকরণের ধারার কঠোর ব্যাখ্যা সকল পরিস্থিতিতে প্রযোজ্য হবে না, অন্যথায় এটি ইজারা চুক্তির ধারাটিকে নিষ্ক্রিয় করে দেবে। সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১১(ছ) ধারায় বর্ণিত নীতি অনুসারে, পক্ষগণ চুক্তির শর্তাবলী দ্বারা নিয়ন্ত্রিত এবং ইজারাদার উক্ত ধারার অধীনে সুবিধা দাবি করতে পারে না। উপরন্তু, পূর্বে যেমন উল্লেখ করা হয়েছে, ১১১(ছ) ধারার অধীনে বিবেচনা ন্যায়সঙ্গত নীতির উপর ভিত্তি করে যা প্রতিটি ক্ষেত্রে প্রাপ্ত তথ্য ও পরিস্থিতির উপর নির্ভর করে প্রয়োগ করতে হবে। ন্যায়সঙ্গত নীতি প্রয়োগ করার সময়, যিনি ন্যায়বিচার চান তাকে অবশ্যই ন্যায়বিচার করতে হবে - এই নীতিটি ভুলে গেলে চলবে না। বলা বাহুল্য, আদালত এমন পরিস্থিতিতে কোনো ব্যক্তিকে সাহায্য করবে না যা সে নিজেই তৈরি করেছে, ন্যায়সঙ্গত বিবেচনার নামে। বর্তমান তথ্য অনুসারে, যখন নির্দিষ্ট শর্তাবলী সাপেক্ষে সরকারি অনুদান প্রদান করা হয়, তখন ইজারা চুক্তির শর্তাবলী কঠোরভাবে মেনে চলতে হয় এবং ১৪ নং ধারায় বিধান করা হয়েছে যে ইজারাদার জমিদারের পূর্ব লিখিত অনুমতি ব্যতীত উক্ত ইজারায় তার স্বত্ব উপ-ইজারা বা অর্পণ করতে পারবে না, লঙ্ঘন ইজারা জমির একটি অংশ অর্পণ করে হোক বা সম্পূর্ণ অংশ, যখন জমিদারের পূর্ব অনুমতি ব্যতীত ইজারাদারের উক্ত স্বত্ব হস্তান্তর করা হয়েছে তাতে কিছু যায় আসে না। উপরন্তু, বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী কর্তৃক উল্লিখিত সকল মামলায়, কথিত লঙ্ঘন ছিল হয় বন্ধক সৃষ্টি করা বা সম্পত্তি উপ-ইজারা দেওয়া। বর্তমান ক্ষেত্রে, ইজারাদার হওয়া সত্ত্বেও, বিবাদী সরকারের মালিকানাধীন ইজারাভুক্ত জমির সম্পূর্ণ বিক্রয় দলিল সম্পাদন করেছে এবং এই ধরনের লঙ্ঘন ক্ষমা করা যায় না। [অনুচ্ছেদ ৩০] [৬২১-বি-জি]

স্বরূপ সিং গুপ্ত ও অন্যান্য বনাম এস. জগদীশ সিং ও অন্যান্য (২০০৬) ৪ এসসিসি ২০৫ : ২০০৬ (৪) জেটি ২৭৭ – উল্লেখ করা হয়েছে।

শেঠ শিয়াম বিহারী লাল গৌর ও অন্যান্য বনাম মদন সিং এআইআর ১৯৪৬ এলাহাবাদ ২৯৮; এ. ভেঙ্কটারামানা ভট্টা ও অন্যান্য বনাম ওরস এআইআর ১৯২৫ মাদ্রাজ ৫৭; কেশব চন্দ্র সরকার ও অন্যান্য বনাম গোপাল চন্দ্র চান্দা ও অন্যান্য এআইআর ১৯৬০ কলকাতা ৬০৯; স্বর্ণময়ী দেব্যা ও অন্য বনাম এফারাদি ও অন্য এআইআর ১৯৩২ কলকাতা ৭৮৭ – উল্লেখ করা হয়েছে।

গ্রোভ বনাম পোর্টাল ১৯০২ ১ সিএইচ ৭২৭; কুক বনাম শুস্মিথ (১৯৫১) ১ কেবি ৭৫২ – উল্লেখ করা হয়েছে।

দেওয়ানী আপীল এখতিয়ারঃ দেওয়ানী আপিল নং ৫১১৭-৫১১৮/২০২১।

কেরালা হাইকোর্টের এর্নাকুলামের ডব্লিউ.এ. নং ৩০৯/২০১১ এবং ডব্লিউ.এ. নং ৩৭৫/২০১১-এর ১০.০৭.২০১৫ তারিখের রায় ও আদেশের বিরুদ্ধে।

সঙ্গে

দেওয়ানী আপিল নং ৫১২০ এবং ৫১১৯/২০২১।

জয়দীপ গুপ্ত, প্রবীণ আইনজীবী, জি. প্রকাশ, কুমারী প্রিয়াঙ্কা প্রকাশ, কুমারী বীনা প্রকাশ, আপিলকারীদের পক্ষে আইনজীবী।

জোসেফ মার্কোস, থমাস পি জোসেফ, প্রবীণ আইনজীবী, এম. পি. বিনোদ, অতুল শঙ্কর বিনোদ, আব্রাহাম মার্কোস, প্রশান্ত পদ্মনাভন, জন জোসেফ ভেট্টিক্কাড, আশিস সরকার, বিবাদীর পক্ষে আইনজীবী।

আদালতের রায় প্রদান করেন

এ. এস. বোপান্না, বিচারপতি ।

১. অবকাশ মঞ্জুর করা হল।

২. আপিলকারী-কেরালা রাজ্য এর্নাকুলামের হাইকোর্টের ১০.০৭.২০১৫ তারিখের আদেশের বিরুদ্ধে আপিল করছে যা ডব্লিউ.এ. নং ৩০৯/২০১১ এবং ডব্লিউ.এ. নং ৩৭৫/২০১১-এ পাস করা হয়েছে। উক্ত আপিলগুলি রিট পিটিশন নং ১২০৭/২০০৫-এর কার্যধারায় উদ্ভূত হয়েছে যেখানে ১৭.০১.২০০১ তারিখের আদেশের মাধ্যমে, ফলপ্রসূ ব্যবহারের অধিকার হ্রাস করার পরিমাণে পিটিশন নিষ্পত্তি করা হয়েছিল (প্রদর্শনী ৪১)। (প্রদর্শনী ৩৯) যার মাধ্যমে বিবাদীর অনুকূলে ইজারা বাতিল করা হয়েছিল তা বহাল রাখা হয়েছে। এটা স্পষ্ট যে, রিট পিটিশনকারী-এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি এবং বিবাদী-কেরালা রাজ্যও তাদের অসন্তুষ্টির পরিমাণে রিট আপিল দাখিল করেছিল।

কেরালা রাজ্য ও অন্যান্য বনাম এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি ৬০৭

।এ. এস. বোপান্না, বিচারপতি।

বিজ্ঞ ডিভিশন বেঞ্চ হাইকোর্টের বিতর্কিত আদেশ ১০.০৭.২০১৫ তারিখে এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি ও আপিলকারীর অনুকূলে মঞ্জুর করেছে, যার ফলে ইজারা বাতিলের আদেশ বাতিল হয়েছে এবং কেরালা রাজ্যের আপিল খারিজ হয়েছে। সুতরাং, কেরালা রাজ্য এই আদালতের সামনে অসন্তুষ্ট।

৩. মামলার উৎস হল যে পূর্বতন ত্রিবাঙ্কুর-কোচিন সরকার ১৯৫৩ সালে একটি বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে বিয়াত্রিস এস্টেটের পরিত্যক্ত অংশের নিলাম করেছিল। জনৈক পি.আই. জোসেফ উক্ত বিজ্ঞপ্তির প্রেক্ষিতে ২৪৬.২৬ একর জমির জন্য দর প্রস্তাব করেছিলেন এবং ১০.০৫.১৯৫৫ তারিখে দখল নিয়েছিলেন। তবে, তার ও সরকারের মধ্যে কোনো ইজারা চুক্তি হয়নি। এরই মধ্যে, উক্ত পি.আই. জোসেফ উক্ত সম্পত্তি কে.কে. জোসেফের অনুকূলে অর্পণ করেছিলেন। উক্ত লেনদেনের প্রেক্ষিতে ২৮.০২.১৯৭৪ তারিখে পি.আই. জোসেফ এবং কে.কে. জোসেফের মধ্যে একটি চুক্তি হয় এবং ১৫.১২.১৯৭৯ তারিখে কে.কে. জোসেফের অনুকূলে একটি ইজারা দলিল সম্পাদন করা হয়। যদিও উক্ত ইজারা দলিল কে.কে. জোসেফের অনুকূলে সম্পাদিত হয়েছিল, তবে ইজারাদারের পক্ষ থেকে দাবি করা হয়েছে যে কে.কে. জোসেফ এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি নামক একটি অংশীদারি কারবারের প্রতিনিধিত্ব করছিলেন, যার তিনি ব্যবস্থাপনা অংশীদার ছিলেন।

৪. উক্ত কে.কে. জোসেফ অতঃপর ১৬.১২.১৯৮৩ তারিখে একটি নথিভুক্ত বিক্রয় দলিল সম্পাদন করেন এবং তার অনুকূলে ইজারাভুক্ত ৫০ একর জমি জনৈক আর. রাঘবনের কাছে হস্তান্তর করেন। এরপর, উক্ত অংশীদারি কারবারের ব্যবস্থাপনা অংশীদার হিসেবে কুমারী মীরা স্কারিয়া কারবারের পক্ষ থেকে একটি চিঠি ২৬.০৬.১৯৯০ তারিখে প্রেরণ করেন যাতে আর. রাঘবনের কাছে ইজারা জমির একটি অংশ হস্তান্তরের ত্রুটি সংশোধনের আবেদন জানানো হয়। উক্ত অনুরোধ সরকার কর্তৃক ২৭.০৫.১৯৮৯ তারিখের চিঠির মাধ্যমে বিবেচনা করা হয়নি যাতে ইজারা বাতিলের অভিপ্রায় জানানো হয়েছিল। এরপর ১৯.০২.১৯৯২ তারিখে একটি নোটিশ ইজারাদারকে প্রেরণ করা হয় যাতে দখল হস্তান্তরের আদেশ এবং দখলের তালিকা প্রস্তুত করার বিষয়ে জানানো হয়।

৫. তবে, বিষয়টি একটি সাধারণ নিয়মিতকরণের প্রক্রিয়ার অধীনে থাকার কারণে স্থগিত রাখা হয়েছিল। তবে, উক্ত প্রক্রিয়া ০৬.০২.১৯৯৯ তারিখে সমাপ্ত হয় যার মাধ্যমে সরকার তার পূর্বেকার সাধারণ নিয়মিতকরণের প্রস্তাব বাতিল করে।

সেই পটভূমিতে, ১৫.১১.১৯৯৯ তারিখের নোটিশ কে.কে. জোসেফের অনুকূলে জারি করা হয় যাতে ২৪৬.৫০ একর জমির সম্পূর্ণ ইজারা কেন বাতিল করা উচিত নয় তা দর্শানোর জন্য যা ইজারা দলিলের ১৪ নং ধারার অধীনে বিবেচিত হয়েছিল। কে.কে. জোসেফ ২৯.১১.১৯৯৯ তারিখে উত্তর দিয়েছিলেন যে তিনি অংশীদারি কারবার থেকে অবসর নিয়েছেন এবং কুমারী মীরা স্কারিয়া বর্তমান ব্যবস্থাপনা অংশীদার, তাকে নোটিশ দিতে হবে। উক্ত প্রক্রিয়ায়, ইজারা বাতিলের সরকারের প্রথম দফার আইনি মোকদ্দমা শুরু হয়। ডব্লিউ.পি. নং ২০৫০৮/২০০২ এবং ও.পি. নং ৩০২২৪/২০০২ এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি এবং আর. রাঘবন কর্তৃক যথাক্রমে দাখিল করা হয়। উক্ত প্রক্রিয়া রিট আপিলের পর সি.এ. নং ৪১৬৯/২০০৪-এর কার্যধারায় অন্তর্ভুক্ত হয়। এই আদালত ১৬.০৭.২০০৪ তারিখের আদেশের মাধ্যমে ইজারা বাতিলের প্রস্তাবের বিষয়ে নতুন করে কারণ দর্শানোর নোটিশ জারির অনুমতি দেয় এবং প্রতিবাদীদের তাদের উত্তর দাখিল করার অনুমতি দেয়। উক্ত পটভূমিতে, ২৯.০৭.২০০৪ তারিখের নোটিশ জারির মাধ্যমে বর্তমান দফার কার্যক্রম শুরু হয় এবং প্রক্রিয়ার সমাপ্তি ঘটে।

৬. উক্ত নোটিশ-এ আপিলকারী-কেরালা রাজ্য ইজারা চুক্তির শর্ত লঙ্ঘনের দুটি প্রধান দিক উল্লেখ করেছে। প্রথম প্রধান অভিযোগটি সম্পূর্ণ ইজারাভুক্ত সম্পত্তির সাথে সম্পর্কিত। অভিযোগ করা হয়েছে যে কে.কে. জোসেফ সরকারের অনুমোদন ব্যতিরেকে এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানির অনুকূলে তার ইজারাধিকার হস্তান্তর করেছেন যার উদ্দেশ্য ছিল ইজারা দলিলের ১৪ নং ধারা বাতিল করা এবং তিনি ১৯৮৮ সালে কারবার থেকে অবসর নিয়েছেন। দ্বিতীয় প্রধান অভিযোগটি হল ইজারাভুক্ত ৫০ একর জমি জমিদারের সম্মতি ব্যতিরেকে জনৈক আর. রাঘবনের কাছে বিক্রি করা হয়েছে। উক্ত প্রেক্ষাপটে, ইজারা বাতিল করার চেষ্টা করা হয়েছিল। প্রতিবাদী-এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি ১৪.০৮.২০০৪ তারিখে একটি বিস্তারিত উত্তর দাখিল করে তাদের কাজকে ন্যায্য প্রমাণ করার জন্য এবং এই মর্মে সওয়াল করে যে তারা ইজারা চুক্তির শর্ত লঙ্ঘন করেনি। প্রতিবাদীকে ২৬.১১.২০০৪ তারিখে একটি সুযোগ দেওয়া হয়েছিল যার ফলস্বরূপ ২৪৬.২৬ একর বনভূমির ইজারা বাতিল করার আদেশ নিশ্চিত করা হয়েছিল।

৭. প্রতিবাদী উপরে যেমন উল্লেখ করা হয়েছে রিট পিটিশনের দ্বারা অসন্তুষ্ট ছিলেন। বিজ্ঞ একক বিচারক ইজারা বাতিল করার আদেশ এবং রিট পিটিশনকে সেই পরিমাণে খারিজ করে দিয়েছেন। কে.কে. জোসেফ কর্তৃক এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানির অনুকূলে ইজারা হস্তান্তরের বিষয়ে অভিযোগের দিকটি বিবেচনা করে, বিভিন্ন পরিস্থিতি বিশেষভাবে উল্লেখ করা হয়েছিল এবং প্রদর্শনী পি১০, পি১১, পি১২, পি১৩ এবং পি১৬ থেকে পি২০-এর নথিগুলি ইঙ্গিত করে যে সরকার সর্বতোভাবে এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানিকে ইজারা দলিলের অধীনে ইজারাদার হিসাবে গণ্য করেছিল যা রিট পিটিশনের প্রদর্শনী পি৭ ছিল।

তবে, আর. রাঘবনের অনুকূলে ৫০ একর হস্তান্তরের ক্ষেত্রে, বিজ্ঞ বিচারক এই মত পোষণ করেছিলেন যে উক্ত লেনদেন লঙ্ঘনের প্রমাণ এবং রিট পিটিশনে হস্তক্ষেপে কোনো কারণ খুঁজে পাওয়া যায়নি।

৮. বিজ্ঞ ডিভিশন বেঞ্চ কেরালা রাজ্যের প্রথম অংশের চ্যালেঞ্জ এবং বিজ্ঞ একক বিচারকের এই সিদ্ধান্তে যে এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি ইজারাদার হিসাবে বৈধ এবং তা বহাল রাখা উচিত - তা নাকচ করে দেন এবং তাতে হস্তক্ষেপ করেননি। তবে, আর. রাঘবনের অনুকূলে, বিজ্ঞ ডিভিশন বেঞ্চ ১২ নং ধারার উল্লেখ করেছিলেন যা আপিলকারী-কেরালা রাজ্য এবং এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানির মধ্যে ইজারা চুক্তিতে ছিল এবং তাতে বিধান ছিল যে যদি কোনো ব্যত্যয় ঘটে তবে তা নোটিশ জারির পরেই সংশোধন করা যেতে পারে। নোটিশ জারির পূর্বে ব্যত্যয় সংশোধন করা সম্ভব নয়। উক্ত দৃষ্টিভঙ্গিতে, বিজ্ঞ ডিভিশন বেঞ্চের এই মত ছিল যে আপিলকারী-কেরালা রাজ্য কর্তৃক ইজারা চুক্তির ১২ নং ধারার প্রয়োজনীয়তা পূরণ করা হয়নি। অতএব, বিজ্ঞ ডিভিশন বেঞ্চ ইজারা বাতিলের আদেশ বাতিল করে দেন।

৯. আমরা আপিলকারী-কেরালা রাজ্যের পক্ষে বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী জয়দীপ গুপ্ত, প্রতিবাদীদের পক্ষে বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী জোসেফ মার্কোস এবং শ্রী থমাস পি জোসেফের বক্তব্য শুনেছি এবং হাইকোর্ট থেকে প্রাপ্ত রিট আপিলের নথিগুলি মনোযোগ সহকারে পড়েছি।

১০. কে.কে. জোসেফ কর্তৃক এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানির অনুকূলে ইজারা হস্তান্তরের কারণে কথিত লঙ্ঘনের প্রথম দিকটি বিবেচনা করে, ইজারাদার-এম/এস কে.কে. জোসেফ-এর পক্ষে বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী জয়দীপ গুপ্ত আমাদের সেই ঘটনার ক্রম উল্লেখ করেছেন যে সম্পত্তি পি.আই. জোসেফের অনুকূলে নিলাম করা হয়েছিল যিনি ২৮.০২.১৯৭৪ তারিখের বিক্রয় দলিলের মাধ্যমে কে.কে. জোসেফের অনুকূলে হস্তান্তর করেছিলেন। যদিও সরকার পরবর্তীতে এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানির অনুকূলে একটি ইজারা দলিল সম্পাদন করে উক্ত লেনদেনকে বৈধতা দিয়েছে, কে.কে. জোসেফ কর্তৃক এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানির অনুকূলে সরকারের পূর্ব অনুমতি ব্যতিরেকে পরবর্তী হস্তান্তর তার যুক্তি অনুসারে লঙ্ঘন গঠন করবে।

১১. উক্ত যুক্তি বিবেচনা করে, আমরা মনে করি যে ১৫.১২.১৯৭৯ তারিখের ইজারা দলিলের পাঠে স্পষ্টতই কে.কে. জোসেফকে তার ব্যক্তিগত ক্ষমতায় ইজারাদার হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে, অন্য কোনো পক্ষকে নয়। পি.আই. জোসেফের অনুকূলে পূর্ববর্তী লেনদেনের উল্লেখ এবং কে.কে. জোসেফের অনুকূলে পি.আই. জোসেফ কর্তৃক সম্পাদিত দলিল নথিতে উল্লেখ করা হয়েছে। সেই পটভূমিতে, ২৮.০২.১৯৭৪ তারিখের বিক্রয় দলিলের উল্লেখ যার মাধ্যমে পি.আই. জোসেফ কর্তৃক কে.কে. জোসেফের কাছে বিক্রি হয়েছিল তা ইঙ্গিত করে যে ক্রেতা কে.কে. জোসেফকে ব্যবস্থাপনা অংশীদার, এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানির অংশীদারি কারবার হিসাবে বর্ণনা করা হয়েছে। এই দিকটি প্রথম দর্শনে ইঙ্গিত করে যে আপিলকারী এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি ১৪ নং ধারায় বর্ণিত নিষেধাজ্ঞাকে অতিক্রম করার এবং পরাজিত করার একটি কৌশল হিসাবে পরবর্তীকালে অস্তিত্ব লাভ করেছে এবং তা গ্রহণ করা যায় না। পূর্বে যেমন উল্লেখ করা হয়েছে, বিজ্ঞ একক বিচারক এবং বিজ্ঞ ডিভিশন বেঞ্চ রিট কার্যধারায় প্রদর্শনী পি১০, পি১১, পি১২, পি১৩ এবং পি১৬ থেকে পি২০-এর অন্যান্য নথিগুলির আরও বিশেষভাবে উল্লেখ করেছেন যাতে ইঙ্গিত করা যায় যে সরকার সর্বতোভাবে এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানিকে ইজারা দলিলের অধীনে ইজারাদার হিসাবে গণ্য করেছে। সুতরাং, প্রথম দিকের হস্তান্তর লঙ্ঘনের কারণ হয় না - হাইকোর্টের এই সিদ্ধান্তে হস্তক্ষেপে কোনো কারণ নেই।

১২. পরবর্তী যে বিষয়টি বিবেচনার জন্য উত্থাপিত হয় তা হল ৫০ একর জমির বিক্রয় ইজারা চুক্তির ১৪ নং ধারার লঙ্ঘন কিনা। ভালোভাবে অনুধাবন করার জন্য, ইজারা দলিল ১৫.১২.১৯৭৯-এর ১২ ও ১৪ নং ধারার উল্লেখ করা প্রয়োজন। উক্ত ধারাগুলি নিম্নরূপ পাঠ করা হল:-

"- যদি ইজারাদার এখানে বর্ণিত কোনো প্রতিশ্রুতির পালনে কোনো ব্যত্যয় ঘটায়, তবে জমিদার যেকোনো সময়, অতঃপর, ইজারাদারকে অথবা তার প্রতিনিধি বা উকিলকে মুখ্য বন সংরক্ষক কর্তৃক সময়ে সময়ে জমিদারকে জানানো ইজারাদারের উক্ত ব্যত্যয়ের কারণে ইজারা সমাপ্ত করার এবং ইজারাভুক্ত জমি অবিলম্বে খালি করে দেওয়ার নোটিশ প্রদান করতে এবং ইজারাদারের উক্ত ব্যত্যয়ের কারণে জমিদারের যে কোনো ক্ষতির জন্য ইজারাদার দায়বদ্ধ থাকবে এবং ইজারাদার কর্তৃক ইজারাভুক্ত জমিতে এই সময়ে বিদ্যমান সকল উন্নতি অক্ষত অবস্থায় রেখে যেতে হবে এবং ইজারাদার এই ধরনের উন্নতির জন্য কোনো ক্ষতিপূরণ দাবি করতে পারবে না।"

কেরালা রাজ্য ও অন্যান্য বনাম এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি ৬১১

[এ. এস. বোপান্না, বিচারপতি]

"১৪. ইজারাদার জমিদারের পূর্ব লিখিত অনুমতি ব্যতিরেকে উক্ত ইজারায় তার স্বত্ব উপ-ইজারা বা অর্পণ করতে পারবে না।"

১৩. ইজারা দলিলের প্রাসঙ্গিক ধারাগুলির পাঠে দেখা যায় যে তার ১৪ নং ধারায় বিধান করা হয়েছে যে ইজারাদার জমিদারের পূর্ব লিখিত অনুমতি ব্যতিরেকে উক্ত ইজারায় তার স্বত্ব উপ-ইজারা বা অর্পণ করতে পারবে না। সেই পটভূমিতে, বিবাদীর বিরুদ্ধে অভিযোগ হল যে ইজারাদার জমিদারের পূর্ব অনুমতি ব্যতিরেকে 'আর'-এর অনুকূলে ৫০ একর ইজারাভুক্ত জমির স্বত্ব অর্পণ করেছে। উক্ত বিক্রি সংঘটিত হয়েছে কিনা তা নিয়ে কোনো বিতর্ক নেই বা ছিল না। উক্ত অর্পণ ১৬.১২.১৯৮৩ তারিখের নথিভুক্ত বিক্রয় দলিলের মাধ্যমে করা হয়েছে। সুতরাং প্রশ্ন হল: উক্ত কাজ ইজারা চুক্তির শর্তের লঙ্ঘন করে কিনা যার ফলে ইজারা বাতিল হতে পারে।

১৪. বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী জোসেফ মার্কোস সওয়াল করেছিলেন যে, যদিও বিক্রয় দলিল সম্পাদিত হয়েছিল, তবুও সম্পত্তির দখল 'আর' রাঘবনের কাছে হস্তান্তর করা হয়নি এবং এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি সম্পূর্ণ জমির ভাড়া পরিশোধ করে চলেছে। এরপর আরও সওয়াল করা হয়েছিল যে, এমনকি যদি দলিল সম্পাদনকে ব্যত্যয় হিসাবে গণ্য করা হয়, তবুও ইজারাদারকে সেই ব্যত্যয় সংশোধনের সুযোগ দেওয়া উচিত ছিল এবং যদি তা না করা হয়, তবে ইজারা বাতিল করা যাবে না। সেই বিষয়ে, বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী সওয়াল করেছিলেন যে ইজারাদার ১৭.০৩.১৯৯০ তারিখে সরকারকে ব্যত্যয় সংশোধনের জন্য একটি চিঠি জমা দিয়েছিল এবং যদি তা গৃহীত হয়, তবে ১২ নং ধারায় বর্ণিত লঙ্ঘনের অস্তিত্ব থাকবে না। তার আরও সওয়াল ছিল যে, বর্তমান পরিস্থিতিতে, সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১১(ছ) ধারার অধীনে ইজারা বাজেয়াপ্ত করার অধিকার বর্তাবে, যা কঠোর ব্যাখ্যার দাবি করে। সেই ঘটনায়, সম্পূর্ণ ইজারা বাতিল করা ইজারাভুক্ত জমির একাংশের লঙ্ঘনের জন্য উপযুক্ত হবে না। সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১২ নং ধারার উল্লেখও করা হয়েছে যাতে 'আর' রাঘবনের কাছে ৫০ একর জমির বিক্রয়ের জন্য ভাড়া গ্রহণ সহ ইজারা বাজেয়াপ্তকরণের মওকুফ গঠন করবে।

১৫. প্রতিবাদী-এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানির পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবীর বক্তব্য বিবেচনা করে যে ইজারা চুক্তির ১২ নং ধারার অধীনে ব্যত্যয় সংশোধনের সুযোগ প্রদান করে যে সুবিধা পাওয়া যায় তা পালন করা হয়নি, এটা উল্লেখ করা প্রয়োজন যে ১৪ নং ধারার অধীনে লঙ্ঘনের ক্ষেত্রে উক্ত সুবিধা ব্যত্যয় সংশোধনের জন্য প্রযোজ্য কিনা এবং ১২ নং ধারা নোটিশ জারির পূর্বে সংশোধন করা বাধ্যতামূলক করে কিনা। পক্ষগণের অভিপ্রায়, লেনদেনের প্রকৃতি এবং সামগ্রিকভাবে দলিল বিবেচনা করা প্রয়োজন। এই বিষয়ে, যা লক্ষণীয় তা হল ১২ নং ধারায় ব্যবহৃত শব্দ 'ব্যত্যয়' এবং 'লঙ্ঘন' নয়। যদি এই দিকটি বিবেচনা করা হয় এবং ইজারাভুক্ত জমি একটি সংরক্ষিত বনভূমি হওয়ায় চুক্তির ৫ নং ধারা থেকে ১১ নং ধারায় আরোপিত শর্তাবলী বিবেচনা করা হয় যা জমিদারের সংরক্ষিত অধিকার এবং বনভূমির বৈশিষ্ট্য বজায় রাখার জন্য এবং বন কর্মকর্তারা বনজ সম্পদ সংগ্রহ সহ অন্যান্য কার্যক্রম নিয়ন্ত্রণ করার অধিকার রাখেন এবং তা সত্ত্বেও বৃক্ষরোপণের অনুমতি দেওয়া হয়েছে।

১৬. যদি সেই প্রেক্ষাপটে, ধারা ১২ বিবেচনা করা হয়, তাহলে এটি নির্দেশ করে যে ইজারাদার যদি খেলাপি হয় এবং ইজারা বাতিল করার স্বাধীনতা প্রয়োগ করা হয়, তাহলে নোটিশ জারি করার কথা বিবেচনা করা হচ্ছে। প্রদত্ত ছাড় হল নোটিশ জারির আগে খেলাপি সংশোধন করা। যদি ইজারাদার এমন খেলাপি সংশোধন করতে ব্যর্থ হন যা প্রধান বন সংরক্ষক সময়ে সময়ে ইজারাদারকে জানাতে পারেন। ইজারা বাতিল করার আগে একটি নোটিশ জারি করতে হবে এবং যদি খেলাপি সংশোধন না করা হয় তবে খেলাপি সম্পর্কে শুনানি করতে হবে। এটি স্পষ্টভাবে নির্দেশ করবে যে উল্লেখিত খেলাপি, নোটিশ জারি করা এবং প্রধান বন সংরক্ষকের কাছ থেকে ইজারাদার (কেরালা রাজ্য) কে দেওয়া প্রতিবেদনের উপর ভিত্তি করে এটি করা হয়েছে যে সংশোধন অনুমোদিত সম্পত্তির প্রকৃতি বজায় রাখার সাথে সম্পর্কিত চুক্তিতে অন্তর্ভুক্ত বাধ্যবাধকতা থেকে বিচ্যুতির সাথে সম্পর্কিত খেলাপির ক্ষেত্রে এবং খেলাপি সংশোধনযোগ্য প্রকৃতির হওয়া উচিত। 'খেলাপি' এর অভিধানিক অর্থ হল; কোনও বাধ্যবাধকতা পূরণে ব্যর্থতা, যদিও 'লঙ্ঘন' এর অর্থ হল কোনও আইন, চুক্তি বা আচরণবিধি ভঙ্গ করা। যদি উক্ত পার্থক্যটি মাথায় রাখা হয়, তাহলে ধারা ১৪-তে বর্ণিত উপভাড়া বা বরাদ্দের মাধ্যমে লঙ্ঘন করা হলে, তার পরিণতি হবে এবং প্রতিকারের স্বাধীনতা বাধ্যতামূলক নয়। ধারা ১২-এর অর্থ হল, যদি ত্রুটির প্রতিবেদন করা হয় এবং যদি এই ত্রুটির প্রতিকার না করা হয়, তাহলে নোটিশ জারি এবং শুনানির পরে বরখাস্ত করা যেতে পারে।

ইজারা বাতিলের কারণ হবে ব্যত্যয় এবং তা সংশোধনের অনুমতি দেওয়া কেবল একটি অনুগ্রহ প্রদর্শন। অতএব, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের এই সিদ্ধান্তে উপনীত হওয়া সঠিক ছিল না যে নোটিশ জারি না করা এবং ব্যত্যয় সংশোধনের সুযোগ না দেওয়া মারাত্মক ত্রুটি। বর্তমান তথ্য অনুসারে, সামগ্রিকভাবে ইজারা দলিল পাঠ করলে বোঝা যায় যে ১২ নং ধারার অধীনে জমিদারের সংরক্ষিত অধিকার ১৪ নং ধারা থেকে স্বাধীন এবং যদি এই প্রকৃতির লঙ্ঘন ঘটে, তবে তা অপরিবর্তনীয় এবং জমিদার তার অধিকার ত্যাগ না করলে এটিকে তার যৌক্তিক পরিণতিতে নিয়ে যাওয়া হবে।

১৭. বিজ্ঞ আইনজীবীর প্রধান যুক্তির যথাযথ মূল্যায়নের জন্য, আমরা সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১১(ছ) এবং ১১২ নং ধারার উল্লেখ করছি, যা এখানে উদ্ধৃত করা হল:-

"১১১. ইজারার অবসান। - স্থাবর সম্পত্তির ইজারার অবসান ঘটে -

(ক) xxxxxxx

(খ) xxxxxxx

(গ) xxxxxxx

(ঘ) xxxxxxx

(ঙ) xxxxxxx

(চ) xxxxxxx

(ছ) বাজেয়াপ্তকরণের মাধ্যমে: অর্থাৎ, (১) যদি ইজারাদার কোনো সুস্পষ্ট শর্ত ভঙ্গ করে, তবে জমিদার পুনরায় প্রবেশ করতে পারে; অথবা (২) যদি ইজারাদার এমন চরিত্র ধারণ করে যা তার স্বত্বের অস্বীকৃতি জ্ঞাপন করে, যেমন তৃতীয় ব্যক্তির নামে স্বত্ব স্থাপন করে; [অথবা (৩) যদি ইজারাদার দেউলিয়া ঘোষিত হয়] এবং [এই ধরনের কোনো ঘটনা ঘটলে] জমিদার বা তার হস্তান্তরকারী ইজারা বাতিল করার অভিপ্রায় জানিয়ে ইজারাদারকে নোটিশ দিতে পারে;

১১২. বাজেয়াপ্তকরণের মওকুফ। - ১১১ নং ধারার (ছ) উপধারার অধীনে যে বাজেয়াপ্তকরণ ঘটেছে তা মওকুফ করা হয় যদি জমিদার বকেয়া ভাড়া গ্রহণ করে, অথবা সেই ভাড়ার জন্য মামলা করে, অথবা সেই ভাড়ার জন্য আটক করে, অথবা জমিদারের অন্য কোনো কাজ দ্বারা ইজারা বহাল রাখার অভিপ্রায় দেখানো হয়ঃ

তবে শর্ত থাকে যে জমিদার অবগত থাকেন যে বাজেয়াপ্তকরণ ঘটেছে:

আরও শর্ত থাকে যে, বাজেয়াপ্তকরণের ভিত্তিতে ইজারাদারকে উচ্ছেদ করার জন্য মামলা দায়ের করার পরে যদি ভাড়া গ্রহণ করা হয়; তবে এই ধরনের গ্রহণ মওকুফ হিসেবে গণ্য হবে না।"

১৮. প্রতিবাদীর বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী কর্তৃক উত্থাপিত যুক্তি যে আইনের প্রশ্ন যেকোনো পর্যায়ে উত্থাপন করা যেতে পারে তা সুপ্রতিষ্ঠিত এবং আমরা সেই প্রস্তাবের উপর নির্ভরশীল নজিরগুলির উল্লেখ করার কারণ খুঁজে পাই না। তবে, সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১১ এবং ১১২ নং ধারায় বর্ণিত বিধানগুলি বিবেচনা করে, আমাদের মতে, কেবল তথ্যের উপর নির্ভর করে তা উপেক্ষা করা যায় না। প্রতিবাদীর এই যুক্তি যে ৫০ একর জমি শ্রী রাঘবনের কাছে বিক্রি করার পরেও ইজারাদার সম্পূর্ণ সম্পত্তির ভাড়া পরিশোধ করে চলেছে, তা বিবেচনা করা যায় না। কারণ, জমিদারের লঙ্ঘনের বিষয়ে অবগত থাকা সত্ত্বেও ভাড়া গ্রহণ লঙ্ঘনকে প্রশ্রয় দেওয়া কিনা, তা তথ্যের প্রশ্ন এবং মূল কর্তৃপক্ষকে সেই দিকটিতে সিদ্ধান্ত নেওয়ার এবং তথ্যের উপর ভিত্তি করে রায় দেওয়ার জন্য রেকর্ড স্থাপন করতে হবে যাতে পরবর্তী পর্যায়ে বিচারিক পর্যালোচনার প্রক্রিয়ায় আদালত একই বিষয় পুনর্বিবেচনা করতে এবং সিদ্ধান্ত নিতে পারে যে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১২ নং ধারার সুবিধা পাওয়া যাবে কিনা। অতএব, বর্তমান ক্ষেত্রে, সম্পূর্ণ অংশের ভাড়া পরিশোধ করা হচ্ছে - এই যুক্তি গ্রহণযোগ্য নয় কারণ মূল কার্যধারায় কোনো যুক্তি বা বিশদ বিবরণ পেশ করা হয়নি। উপরন্তু, বর্তমান প্রকৃতির মামলায় যেখানে ইজারাভুক্ত জমির পরিমাণ ২৪৬.২৬ একর এবং অভিযোগ হল উক্ত ইজারাভুক্ত জমির ৫০ একরের দখল হস্তান্তর করা হয়েছে এবং সেই পরিস্থিতিতে যেখানে ১৯৬.২৬ একরের অবশিষ্ট অংশের ভাড়া পরিশোধ করা হচ্ছিল, এককালীন ভাড়া পরিশোধকে বাজেয়াপ্তকরণের মওকুফ চাওয়ার যুক্তি হিসাবে গণ্য করা যায় না।

১৯. যখন সম্পূর্ণ ইজারাভুক্ত জমির ক্ষেত্রে ইজারা বাতিল করার অধিকার প্রদানের বিষয় ছিল, এমনকি যদি ইজারাদার আপিলকারী-জমিদার কর্তৃক ভাড়া গৃহীত হয়ে থাকে, তবুও এটা দেখানো হয়নি যে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১২ নং ধারার শর্ত-র শর্তাবলী পূরণ হয়েছে। বর্তমান পরিস্থিতিতে, ভূমি সরকারের অধীনে ইজারাভুক্ত এবং যখন লঙ্ঘন ঘটেছে তখন উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ নোটিশ জারি করে কার্যক্রম শুরু করেছে।

একবার কার্যক্রম শুরু হওয়ার পর, যদি ভাড়া গ্রহণ করা হয়, তবুও শর্ত-র অধীনে তা রক্ষা পাবে না। অধিকন্তু, পরিস্থিতি একই থাকবে কারণ সরকার কর্তৃক গৃহীত ভাড়া যেকোনো ঘটনাতেই ভিন্ন দপ্তর কর্তৃক ভিন্ন কার্য সম্পাদনের কারণে গ্রহণযোগ্য হবে না এবং দাখিলকৃত যেকোনো পরিমাণ অর্থ গ্রহণ করা হবে। কেবলমাত্র সরকারি দপ্তরে ভাড়া প্রদান করা হলে এবং মওকুফের নির্দিষ্ট উল্লেখ না থাকলে তা ইজারাদারকে কোনো সুবিধা দিতে পারে না।

২০. মওকুফের প্রশ্নে, এই আদালতের স্বরূপ সিং গুপ্ত ও অন্যান্য বনাম এস. জগদীশ সিং ও অন্যান্য (২০০৬) ৪ এসসিসি ২০৫-এর রায় উল্লেখ করা লাভজনক হবে যেখানে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১১(জ) এবং ১১৩ নং ধারার প্রেক্ষাপটে মওকুফের বিষয়ে বিতর্ক বিবেচনা করা হয়েছিল, যা নিম্নরূপ উদ্ধৃত করা হল:-

"৬. বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী কলকাতা হাইকোর্টের এক বিজ্ঞ একক বিচারকের রায়ের উপরও নির্ভর করেছেন, যা এআইআর ১৯২৬ কলকাতা ৭৬৩-এ প্রকাশিত, যেখানে রায় দেওয়া হয়েছিল যে যদি ভাড়া গ্রহণ করা হয়, তা নোটিশ জারির আগে হোক বা পরে, যদি ভাড়া আদায়ের মামলা দায়ের করা হয়, তবে জমিদার কর্তৃক ইজারা বহাল রাখার অভিপ্রায় আছে বলে ধরে নেওয়া হবে এবং সেইজন্য, যেখানে ভাড়া কলকাতা ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনের অধীনে ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে জমা দেওয়া হয় এমনকি উচ্ছেদের মামলা দায়ের করার পরেও, ইজারা বাতিলের নোটিশ মওকুফ করা হয়েছে বলে গণ্য হবে। আমাদের মতে, হাইকোর্টের উপরোক্ত রায়ে বর্ণিত নীতিটি ব্যাপকভাবে বলা হয়েছে এবং নির্ভুল আইনি নীতি হিসাবে গণ্য করা যায় না। ১১৩ নং ধারার স্পষ্ট পাঠে কোনো সন্দেহ নেই যে, ১১১ নং ধারার (জ) উপধারার অধীনে প্রদত্ত নোটিশ মওকুফ করা হয়েছে বলে গণ্য হতে পারে, তবে তার জন্য এমন কোনো কাজ থাকতে হবে যা নোটিশ প্রদানকারীর পক্ষ থেকে ইজারা বহাল রাখার অভিপ্রায় স্পষ্ট করে তোলে। অবশ্যই, যার অনুকূলে নোটিশ প্রদান করা হয়েছে তার স্পষ্ট বা উহ্য সম্মতিও প্রতিষ্ঠিত করতে হবে। যার অনুকূলে নোটিশ প্রদান করা হয়েছে তার পক্ষ থেকে ইজারা বহাল রাখার অভিপ্রায় দেখানো কোনো কাজ একটি তথ্যের প্রশ্ন। এই বিষয়ে সিদ্ধান্তে পৌঁছানোর সময়, আদালতকে সকল প্রাসঙ্গিক তথ্য ও পরিস্থিতি বিবেচনা করতে হবে এবং কেবলমাত্র ভাড়া প্রদান ও গ্রহণের ঘটনা নির্ণায়ক হতে পারে না।"

৭. শান্তি প্রসাদ দেবী বনাম শঙ্কর মাহতো-র মামলায় অনুরূপ কিছু পরিস্থিতি দেখা গিয়েছিল। সেটি এমন একটি মামলা ছিল যেখানে জমিদার ইজারার মেয়াদ শেষ হওয়ার পরেও ভাড়া গ্রহণ করেছিলেন। সেখানে এই মর্মে সওয়াল করা হয়েছিল যে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১৬ নং ধারা আকৃষ্ট হয়েছে এবং ইজারার পুনর্নবীকরণ হয়েছে বলে গণ্য হবে। উক্ত যুক্তির বিরোধিতা করে, এই আদালত পর্যবেক্ষণ করেছিল যে ইজারার মেয়াদ শেষ হওয়ার পরেও ইজারাদার কর্তৃক পরবর্তী মাসগুলিতে দখল বজায় রাখা এবং কেবলমাত্র ভাড়া গ্রহণকে ইজারার মেয়াদ শেষ হওয়ার পরেও ইজারা বহাল রাখার সম্মতি হিসাবে গণ্য করা যায় না। তাঁদের লর্ডশিপ চুক্তিতে বর্ণিত শর্তাবলী উল্লেখ করেছিলেন, যা ইজারার পুনর্নবীকরণের জন্য বিধান করেছিল এবং রায় দিয়েছিলেন যে সেই শর্তাবলী পূরণ না হওয়ায়, ইজারার মেয়াদ শেষ হওয়ার পরেও ভাড়া গ্রহণ ইজারা বহাল রাখার সম্মতি জ্ঞাপন করে না।

(গুরুত্ব আরোপিত)

উক্ত দৃষ্টিভঙ্গিতে, প্রতিবাদী-ইজারাদারের পক্ষে বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী কর্তৃক উত্থাপিত মওকুফের যুক্তি অগ্রহণযোগ্য।

২১. তাছাড়া, ইজারাদার-এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি কর্তৃক ৫০ একর জমির দখল বজায় রাখা এবং সেইজন্য কেবলমাত্র সেই কারণে ১৬.১২.১৯৮৩ তারিখের বিক্রয় দলিলের মাধ্যমে আরও বেশি সময়ের জন্য ভাড়া গ্রহণকে অনুমোদন করা যায় না যা রিট কার্যধারায় প্রদর্শনী আর৩ হিসাবে দাখিল করা হয়েছিল এবং যা নিম্নলিখিত রিসাইটালগুলি নির্দেশ করবে:-

"তফসিলভুক্ত সম্পত্তিতে আমার নিরঙ্কুশ বিক্রয়ের অধিকার রয়েছে। তফসিলভুক্ত জমির ৫০ একর আমি আমার দখলের অবশিষ্ট জমির অধিকার সহ বিক্রি করেছি। আমার দখলের অবশিষ্ট জমির মধ্য দিয়ে যাতায়াতের অধিকার সহ উক্ত জমির জন্য নির্ধারিত মূল্য ছিল ৪৫,০০০ টাকা। উক্ত জমির সম্পূর্ণ মূল্য ৪৫,০০০ টাকা পাওয়ার পর, আমি আপনাকে তফসিলভুক্ত জমির নিরঙ্কুশ অধিকার ও দখল প্রদান করছি এবং সম্পত্তির অবশিষ্ট অংশের মধ্য দিয়ে যাতায়াতের অধিকারও প্রদান করছি।

তফসিলভুক্ত সম্পত্তিতে বর্ণিত সম্পত্তি কোচিন সরকারের এবং আমার উক্ত সম্পত্তির উপর ইজারাধিকার রয়েছে।

কেরালা রাজ্য ও অন্যান্য বনাম এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি ৬১৭

[এ. এস. বোপান্না, বিচারপতি]

আজ থেকে আমার উক্ত সম্পত্তির দখলে আপনার থাকার বিষয়ে কোনো আপত্তি নেই এবং পরিবহনের অধিকার সহ সম্পত্তির নিরঙ্কুশ অধিকার উপভোগ করার বিষয়েও কোনো আপত্তি নেই। এতদ্বারা আপনি সরকারকে ইজারা ভাড়া পরিশোধ করবেন। অতঃপর সকল কর আপনাকে পরিশোধ করতে হবে। আমার, কোম্পানি বা আমার কোনো উত্তরাধিকারীর উক্ত ইজারাভুক্ত সম্পত্তির উপর কোনো অধিকার থাকবে না।

আমি দৃঢ়ভাবে বলছি যে আমি বিয়াত্রিস এস্টেটের অবশিষ্ট অংশে আপনার যাতায়াতে কোনো বাধা দেব না। উক্ত দলিলের মাধ্যমে আপনার উক্ত পরিবহনের অধিকার ব্যবহারের অধিকার থাকবে।

আমি এতদ্বারা আপনাকে নিশ্চিত করছি যে উক্ত সম্পত্তি বিক্রির আমার অধিকার রয়েছে এবং সরকারের কাছে কোনো ইজারা ভাড়া বা সম্পত্তির সাথে সম্পর্কিত অন্য কোনো বকেয়া বা দেওয়ানি প্রকৃতির কোনো ধার্য নেই এবং এই আশ্বাসের বিপরীতে যদি কোনো ক্ষতি হয় তবে আমি তার জন্য দায়ী থাকব।"

(গুরুত্ব আরোপিত)

২২. ১৬.১২.১৯৮৩ তারিখের বিক্রয় দলিলের উদ্ধৃত অংশের পাঠে ইজারাভুক্ত জমির একটি অংশের সুস্পষ্ট বিক্রয়ের প্রকৃতি প্রতীয়মান হয়। এটি বিক্রয় মূল্যের বিনিময়ে বিক্রি করা হয়েছে জেনেও যে সম্পত্তি সরকারের এবং ইজারার অধীনে মঞ্জুর করা হয়েছে। কার্যত, দলিলের বক্তব্য স্পষ্টভাবে ইঙ্গিত করে যে ক্রেতা 'আর' রাঘবনকে নিরঙ্কুশ অধিকার ও দখল দেওয়া হয়েছে এবং তাতে আরও বলা হয়েছে যে অতঃপর ক্রেতা 'আর' সরাসরি সরকারকে ভাড়া প্রদান করবে এবং সমস্ত কর পরিশোধ করবে। উপরন্তু, 'কে.কে.জে.' বা অংশীদারি কারবার উক্ত দলিলের অধীনে বিক্রি করা সম্পত্তির উপর কোনো অধিকার রাখেনি। অতএব, দলিলটি পক্ষগণের অভিপ্রায় এবং জমিদারের সম্মতি ব্যতীত দখল হস্তান্তরের বিষয়টিও নির্দেশ করে, যা ১৪ নং ধারার সুস্পষ্ট লঙ্ঘন ছিল।

২৩. উপরন্তু, কে.কে. জোসেফের ২৯.১১.১৯৯৯ তারিখের চিঠি থেকে ১৫.১১.১৯৯৯ তারিখের বিভাগীয় বন আধিকারিকের কাছে প্রেরিত নোটিশ-এ তিনি উল্লেখ করেছেন যে কারবার থেকে অবসর নেওয়ার পরেও, কারবার 'আর' রাঘবনের কাছে বরাদ্দকৃত ৫০ একর জমির ইজারা ফিরিয়ে পাওয়ার জন্য এবং সেই কারণে ইজারা চুক্তির ১২ নং ধারায় বর্ণিত ব্যত্যয় সংশোধনের জন্য প্রচেষ্টা চালাচ্ছে। অতএব, এটা স্পষ্ট যে লঙ্ঘন ইজারাদারের জ্ঞানের মধ্যেই ছিল এবং তারা ১২ নং ধারার অধীনে আশ্রয় নেওয়ার চেষ্টা করছিল। তাছাড়া, এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি কর্তৃক কুমারী মীরা স্কারিয়ার মাধ্যমে সরকারকে প্রেরিত ২৬.০৬.১৯৯০ তারিখের চিঠিতে, অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে, নিম্নলিখিত বিষয়গুলি উল্লেখ করা হয়েছে:-

"যদি এই পুনঃহস্তান্তর কার্যকর করা হয়, তবে কে.কে. জোসেফ কর্তৃক সম্পাদিত এবং ১৯৭৯ সালের নেনমারা সাব রেজিস্ট্রি অফিসের ১৯৩ নং নথিভুক্ত ইজারা দলিলে অন্তর্ভুক্ত সম্পূর্ণ সম্পত্তি এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানির দখলে ফিরে আসবে যারা মূল ইজারাদার।"

(গুরুত্ব আরোপিত)

উক্ত বিবৃতি স্পষ্ট করবে যে দখল হস্তান্তর করা হয়েছিল এবং পুনঃহস্তান্তরের মাধ্যমেই কেবল দখল ফিরে আসবে। অতএব, প্রতিবাদীর বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবীর এই যুক্তি গ্রহণযোগ্য নয় যে দখল হস্তান্তর করা হয়নি এবং ভাড়া পরিশোধ করা হচ্ছিল, কারণ এটি এই মামলার তথ্য ও পরিস্থিতিতে কোনো প্রশমনকারী কারণ হিসাবে বিবেচিত হতে পারে না।

২৪. যদিও এই মর্মে সওয়াল করা হয়েছে যে ইজারা চুক্তির ১২ নং ধারায় বর্ণিত ব্যত্যয় সংশোধনের সুযোগ দেওয়া উচিত ছিল কারণ যদি ব্যত্যয় সংশোধন করা হত তবে প্রতিবাদীর বিরুদ্ধে মামলা টিকত না, তবে উক্ত যুক্তি গ্রহণযোগ্য নয়। উপরন্তু, বাস্তবে দেখা যায় যে ইজারাদার-এম/এস জোসেফ এবং কোম্পানি ২৬.০৬.১৯৯০ তারিখের চিঠির পরেও বিক্রয় বাতিল করার বা লেনদেন বাতিল করার জন্য কোনো স্পষ্ট পদক্ষেপ নেয়নি। বাস্তবে যা-ই ঘটুক না কেন, বর্তমান তথ্য অনুসারে, লঙ্ঘন এমন প্রকৃতির ছিল না যা ইজারা চুক্তির ১২ নং ধারার অধীনে সংশোধনের জন্য বিবেচিত হতে পারে। অতএব, প্রতিবাদীর এই সওয়াল করার আর সময় নেই যে ১৪ নং ধারার অধীনে জমিদারের ইজারা বাতিল করার অধিকারের পূর্বে ১২ নং ধারার অ-পালন ছিল।

২৫. প্রতিবাদী-ইজারাদারের বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী কর্তৃক উত্থাপিত বিকল্প যুক্তি হল, এমনকি যদি ইজারাদারের বিরুদ্ধে লঙ্ঘন প্রমাণিত হয়, তবুও সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১১(ছ) ধারার অধীনে সম্পূর্ণ ইজারা বাজেয়াপ্ত করা যাবে না। এই যুক্তির সমর্থনে বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী কর্তৃক উল্লিখিত কিছু রায়ের বিষয়ে নীচে আলোচনা করা হবে।

২৬. উক্ত সওয়াল বিবেচনা করে, ১৪ নং ধারার পাঠে **"a part tজereof" (**তার কোনো অংশ**) -** এর উল্লেখ নেই যেমন বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী সওয়াল করেছেন। তবে, এর অর্থ এই নয় যে ইজারাভুক্ত জমির একটি অংশের ক্ষেত্রে সংঘটিত লঙ্ঘন সম্পূর্ণ ইজারা চুক্তির লঙ্ঘন হিসেবে গণ্য হবে এবং জমিদারের সেই অধিকার প্রয়োগে বাধা সৃষ্টি করবে। দ্বিতীয়ত, ১১১**(**ছ**)** ধারায় সম্পূর্ণ ইজারার ক্ষেত্রে বাজেয়াপ্তকরণের কথা বলা হয়েছে, সুতরাং কথিত লঙ্ঘনের ক্ষেত্রে বাজেয়াপ্তকরণ কেবল সেই অংশের জন্য সীমিত থাকা উচিত। লঙ্ঘন হল জমিদারের মালিকানাধীন সম্পত্তির ক্ষেত্রে প্রদত্ত প্রতিশ্রুতির প্রতি অবিচল না থাকা, তা সম্পত্তির সম্পূর্ণ অংশ হোক বা একাংশ। এই বিষয়ে, তিনি শেঠ শিয়াম বিহারী লাল গৌর ও অন্যান্য বনাম মদন সিং এআইআর ১৯৪৬ এলাহাবাদ ২৯৮-এর রায়ের উপর নির্ভর করেছেন, যেখানে রায় দেওয়া হয়েছিল যে ইজারাভুক্ত জমিতে বাদীর ইজারাধিকার নির্ধারিত হয়েছে এবং বাদীর দখলের অধিকার রয়েছে। সেই পরিস্থিতিতে, বিবেচনার বিষয় ছিল, ঘটনাচক্রে, বাদী কি এই ধরনের ঘোষণার অধিকারী এবং সেই পরিস্থিতিতে কি বাজেয়াপ্তকরণ হয়েছে। বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী কর্তৃক উত্থাপিত সওয়ালে কোনো সন্দেহ নেই যে বিষয়টি নজিরবিহীন নয়। তবে, উক্ত বিবেচনা সেই মামলায় প্রাসঙ্গিক ছিল যেখানে বাদী কর্তৃক সম্পত্তির উপর অধিকার দাবি করা হয়েছিল যেখানে সম্পত্তির উপর প্রতিদ্বন্দ্বী দাবি ছিল।

২৭. এ. ভেঙ্কটারামানা ভট্টা ও অন্যান্য বনাম ওরস এআইআর ১৯২৫ মাদ্রাজ ৫৭-এর মামলায়, হাইকোর্ট নিঃসন্দেহে সম্পূর্ণ ইজারা বাজেয়াপ্তকরণের বিষয়টি বিবেচনা করেছিল যেখানে আংশিক হস্তান্তর করা হয়েছিল, ভারতের সাধারণ আইন, ন্যায়বিচারের নীতি এবং অনুসরণকৃত রীতিনীতির ভিত্তিতে। উক্ত মামলায়, ন্যায়বিচারের নীতি এমন পরিস্থিতিতে প্রয়োগ করা হয়েছিল যেখানে ইজারাদার নিজেই সম্পত্তির মালিক ছিলেন। তিনি নিজেই বন্ধকী সম্পত্তির একটি অংশের ইজারা পেয়েছিলেন তার বন্ধকগ্রহীতার কাছ থেকে। যে সম্পত্তি থেকে তিনি ইজারা পেয়েছিলেন সেই সম্পত্তির একটি অংশ তিনি অন্য বন্ধকগ্রহীতার কাছে পুনরায় বন্ধক দিয়েছিলেন যা ইজারা চুক্তির শর্তের লঙ্ঘন ছিল। সেই পরিস্থিতিতে, বাজেয়াপ্তকরণ কেবল সেই অংশের জন্য সীমিত ছিল যা প্রথম বন্ধকগ্রহীতার কাছ থেকে ইজারা পাওয়ার পর তৃতীয় পক্ষকে বন্ধক দেওয়া হয়েছিল।

২৮. গ্রোভ বনাম পোর্টাল ১৯০২ ১ সিএইচ ৭২৭-এর মামলায়, নদীর নির্দিষ্ট অংশে ইজারা প্রদান করা হয়েছিল এই শর্তে যে জমিদারের লিখিত অনুমতি ব্যতীত উপ-ইজারা দেওয়া যাবে না। যখন লঙ্ঘনের অভিযোগ আনা হয়েছিল, তখন ইজারাদার সওয়াল করেছিলেন যে তিনি অন্য ব্যক্তিকে কেবল ইজারায় বর্ণিত পরিমাণ পর্যন্ত অধিকার প্রদান করেছিলেন।

তবে, জমিদার সওয়াল করেছিলেন যে এটি লঙ্ঘন কারণ ইজারাদার তৃতীয় ব্যক্তিকে অধিকার অর্পণ করেছিলেন। সেই পরিস্থিতিতে, রায় দেওয়া হয়েছিল যে চুক্তি স্পষ্টভাবে ইজারার কোনো অংশ বা সম্পূর্ণ অংশের ক্ষেত্রে অন্য ব্যক্তিকে অধিকার প্রদানের অনুমতি দেয়নি (নদীর অবশিষ্ট অংশে মাছ ধরার জন্য সীমিত অধিকার ব্যতীত)। সুতরাং, বর্তমান মামলায় উক্ত বিবেচনা প্রাসঙ্গিক হবে না। কুক বনাম শুস্মিথ (১৯৫১) ১ কেবি ৭৫২-এর মামলায়, ভাড়াটে একটি বাড়ি ভাড়া নিয়েছিল এই শর্তে যে সে উপ-ইজারা দেবে না। তবে, ভাড়াটে দুটি কক্ষ উপ-ইজারা দিয়েছিল যার কারণে জমিদার দখল পুনরুদ্ধারের জন্য মামলা দায়ের করেছিলেন এবং ইজারা চুক্তির লঙ্ঘনের অভিযোগ এনেছিলেন। লর্ড এলসন বনাম ব্রাউন-এর রায়ে আদালত রায় দিয়েছিল যে উপ-ইজারা না দেওয়ার অঙ্গীকারের নীতিটি 'প্রাঙ্গণ' (বাড়ি) -এর ক্ষেত্রে প্রযোজ্য যেখানে সম্পূর্ণ ভাড়া দেওয়া সম্পত্তি বর্ণিত ছিল এবং সেখানে এমন কোনো শব্দ ছিল না যা ইঙ্গিত করে যে ভাড়াটে সম্পত্তির কোনো অংশ উপ-ইজারা দিতে পারবে না। সেই পরিস্থিতিতে, রায় দেওয়া হয়েছিল যে কোনো লঙ্ঘন হয়নি।

২৯. স্বর্ণময়ী দেব্যা ও অন্য বনাম এফারাদি ও অন্য এআইআর ১৯৩২ কলকাতা ৭৮৭-এর মামলায়, একটি উচ্ছেদ মামলা দায়ের করা হয়েছিল যেখানে বিবাদী কর্তৃক অননুমোদিত হস্তান্তরের অভিযোগ ছিল যা চুক্তির শর্ত লঙ্ঘন করেছে বলে দাবি করা হয়েছিল। সেই পরিস্থিতিতে, রায় দেওয়া হয়েছিল যে বন্ধকী ভোগদখল সম্পূর্ণ অধিকারের হস্তান্তর ছিল না এবং চুক্তিতে, লেনদেনের জন্য কোনো বাজেয়াপ্তকরণ ঘটেনি। যে জমির ইজারা নেওয়া হয়েছিল তার নির্মাণের ক্ষেত্রে প্রশ্নটি উত্থাপিত হয়েছিল এবং সেই ক্ষেত্রে একটি কার্যকর সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল। কেশব চন্দ্র সরকার ও অন্য বনাম গোপাল চন্দ্র চান্দা এআইআর ১৯৬০ কলকাতা ৬০৯-এর মামলায়, বাদী জমিদারের সম্মতি ব্যতীত ইজারাভুক্ত জমির অননুমোদিত হস্তান্তরের দখল পুনরুদ্ধারের জন্য মামলা দায়ের করেছিলেন যা চুক্তির শর্তের লঙ্ঘন বলে গণ্য হয়েছিল। বাজেয়াপ্তকরণের সাধারণ নীতিগুলি বিবেচনা করা হয়েছিল এবং রায় দেওয়া হয়েছিল যে জমিদারের সুস্পষ্ট শর্তের অনুপস্থিতিতে বাজেয়াপ্তকরণের কঠোর ব্যাখ্যায় উপনীত হওয়া হয়েছিল যে হস্তান্তরিত অংশটি সম্পূর্ণ পরিমাণ না হলেও লঙ্ঘন গঠন করবে। বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী কর্তৃক উল্লিখিত অন্যান্য সিদ্ধান্তগুলিও একই প্রভাবের এবং আমাদের সেগুলির উল্লেখ করার প্রয়োজন নেই। যা বিশেষভাবে লক্ষণীয় তা হল গ্রোভ বনাম পোর্টাল (উপরে)-এর রায়ে বর্ণিত ন্যায়বিচারের সাধারণ নীতিগুলি প্রায় সকল উল্লেখযোগ্য মামলার সিদ্ধান্তের ভিত্তি ছিল।

৩০. উদ্‌ধৃত মামলাগুলির তথ্যের বিপরীতে যেখানে বিতর্কটি সম্পত্তির ব্যক্তিগত মালিক ও তাদের ইজারাদারদের মধ্যে এবং লেনদেনের প্রকৃতির উপর ছিল, বর্তমান ক্ষেত্রে, ইজারাভুক্ত জমি সরকারের মালিকানাধীন সম্পত্তি এবং রাজ্যের রাজস্ব উপার্জনের স্বার্থে ইজারাধিকার নিলাম করা হয়েছে, যা তার নাগরিকদের স্বার্থে এবং একজন নাগরিক বা গোষ্ঠীকে অন্য সকলের অধিকার বাদ দিয়ে জমি ব্যবহারের অনুমতি দেওয়া হয়েছে। উপরন্তু, এই ধরনের সরকারি সম্পত্তি একটি বিজ্ঞাপিত বনভূমির অন্তর্ভুক্ত। এই পরিস্থিতিতে, যখন ইজারাদারকে এই ধরনের সম্পত্তির সুবিধা দেওয়া হয় এবং ইজারা চুক্তির শর্ত লঙ্ঘনের অভিযোগ ওঠে, তখন জমিদারের বিরুদ্ধে বাজেয়াপ্তকরণের ধারার কঠোর ব্যাখ্যা সকল পরিস্থিতিতে প্রযোজ্য হবে না, অন্যথায় এটি ইজারা চুক্তির ধারাটিকে নিষ্ক্রিয় করে দেবে। সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১১(ছ) ধারায় বর্ণিত নীতি অনুসারে, পক্ষগণ চুক্তির শর্তাবলী দ্বারা নিয়ন্ত্রিত এবং ইজারাদার উক্ত ধারার অধীনে সুবিধা দাবি করতে পারে না। উপরন্তু, পূর্বে যেমন উল্লেখ করা হয়েছে, ১১১(ছ) ধারার অধীনে বিবেচনা ন্যায়সঙ্গত নীতির উপর ভিত্তি করে যা প্রতিটি ক্ষেত্রে প্রাপ্ত তথ্য ও পরিস্থিতির উপর নির্‌ভর করে প্রয়োগ করতে হবে। ন্যায়সঙ্গত নীতি প্রয়োগ করার সময়, যিনি ন্যায়বিচার চান তাকে অবশ্যই ন্যায়বিচার করতে হবে - এই নীতিটি ভুলে গেলে চলবে না। বলা বাহুল্য, আদালত এমন পরিস্থিতিতে কোনো ব্যক্তিকে সাহায্য করবে না যা সে নিজেই তৈরি করেছে, ন্যায়সঙ্গত বিবেচনার নামে। বর্তমান তথ্য অনুসারে, যখন নির্দিষ্ট শর্তাবলী সাপেক্ষে সরকারি অনুদান প্রদান করা হয়, তখন ইজারা চুক্তির শর্তাবলী কঠোরভাবে মেনে চলতে হয় এবং ১৪ নং ধারায় বিধান করা হয়েছে যে ইজারাদার জমিদারের পূর্ব লিখিত অনুমতি ব্যতীত উক্ত ইজারায় তার স্বত্ব উপ-ইজারা বা অর্পণ করতে পারবে না, লঙ্ঘন ইজারা জমির একটি অংশ অর্পণ করে হোক বা সম্পূর্ণ অংশ, যখন জমিদারের পূর্ব অনুমতি ব্যতীত ইজারাদারের উক্ত স্বত্ব হস্তান্তর করা হয়েছে তাতে কিছু যায় আসে না। উপরন্তু, বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী কর্তৃক উল্লিখিত সকল মামলায়, কথিত লঙ্ঘন ছিল হয় বন্ধক সৃষ্টি করা বা সম্পত্তি উপ-ইজারা দেওয়া। বর্তমান ক্ষেত্রে, ইজারাদার হওয়া সত্ত্বেও, বিবাদী সরকারের মালিকানাধীন ইজারাভুক্ত জমির সম্পূর্ণ বিক্রয় দলিল সম্পাদন করেছে এবং এই ধরনের লঙ্ঘন ক্ষমা করা যায় না।

দেওয়ানী আপিল নং ৫১২০/২০২১ @ এসএলপি(সি) নং ৯৬৬১/২০১৭ এবং দেওয়ানী আপিল নং ৫১১৭-৫১১৮/২০২১ @ এসএলপি(সি) নং ১৮৭৬০/২০১৬।

৩১. আপিলকারী-কেরালা রাজ্য উভয় আপিলেই ডব্লিউ.পি. নং ৩৫৮৩২/২০১৫-এ বিজ্ঞ একক বিচারক কর্তৃক প্রদত্ত অন্তর্বর্তী আদেশগুলির বিরুদ্ধে আপিল করছে। উক্ত আদেশ বিজ্ঞ ডিভিশন বেঞ্চ কর্তৃক ১১.০১.২০১৬ এবং ২৫.০১.২০১৭ তারিখের আদেশগুলির মাধ্যমে নিশ্চিত করা হয়েছিল। এটা লক্ষ্য করা যায় যে বিজ্ঞ একক বিচারক উভয় পক্ষের স্বার্থ রক্ষা করে একটি অন্তর্বর্তী ব্যবস্থা করেছিলেন যাতে রিট পিটিশনে চূড়ান্ত ফল পাওয়া যায় এবং এই আদালত এসএলপি নং ৯৬৬১/২০১৭-এ ২১.০৪.২০১৭ তারিখে পক্ষগণকে সেই দিনের বিদ্যমান স্থিতাবস্থা বজায় রাখার নির্দেশ দিয়েছিল এবং উক্ত আদেশ আজও বহাল রয়েছে. এই দিনে এই আদালতের উপযুক্ত মনে হয় যে উক্ত স্থিতাবস্থা বজায় থাকুক এবং হাইকোর্ট আইনের বিধান অনুসারে রিট কার্যধারার নিষ্পত্তি করবে. যদি ইতিমধ্যে নিষ্পত্তি না হয়ে থাকে। আমরা স্পষ্ট করে বলছি যে আমরা বিতর্কিত আদেশগুলিতে হস্তক্ষেপ করা থেকে বিরত থেকেছি কারণ সেগুলি অন্তর্বর্তী প্রকৃতির। আমরা এই কার্যধারায় উত্থাপিত প্রতিদ্বন্দ্বী যুক্তির গুণাগুণ নিয়েও কোনো মন্তব্য করিনি। সুতরাং. হাইকোর্ট তার নিজস্ব গুণাগুণের ভিত্তিতে মামলাটি বিবেচনা করবে।

৩২. উপরোক্ত কারণগুলির জন্য. নিম্নলিখিত আদেশ প্রদান করা হল:

(i) ডব্লিউ.এ. নং ৩০৯/২০১১ এবং ডব্লিউ.এ. নং ৩৭৫/২০১১-এ বিজ্ঞ ডিভিশন বেঞ্চ কর্তৃক প্রদত্ত ১০.০৭.২০১৫ তারিখের আদেশ বাতিল করা হল।

(ii) ডব্লিউ.পি. নং ১২০৭/২০০৫-এ বিজ্ঞ একক বিচারক কর্তৃক প্রদত্ত ১৭.০১.২০১১ তারিখের আদেশ পুনরুদ্ধার করা হল।

(iii) এসএলপি(সি) নং ৮৭৯-৮৮০/২০১৬ থেকে উদ্ভূত আপিলগুলি কোনো খরচ ছাড়াই আংশিকভাবে মঞ্জুর করা হল।

(iv) এসএলপি(সি) নং ৯৬৬১/২০১৭ এবং এসএলপি(সি) নং ১৮৭৬০/২০১৬ থেকে উদ্ভূত আপিলগুলি খারিজ করা হল।

(v) বিচারাধীন আবেদন. যদি থাকে. নিষ্পত্তি করা হল।

অঙ্কিত জ্ঞান আপিল খারিজ।

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