জাতীয় কোম্পানি, তার ব্যবস্থাপনা অংশীদার দ্বারা প্রতিনিধিত্ব করা হয়
বনাম
টেরিটরি ম্যানেজার, ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড

(২০১১ সালের দেওয়ানি আপিল নং ৬৭২৬)

১১ই নভেম্বর, ২০১১

[বিচারপতিদ্বয়, এল নাগেশ্বর রাও এবং বি. আর. গাভাটল]

তামিলনাড়ু সিটি টেন্যান্টস প্রোটেকশন অ্যাক্ট, ১৯৭২: ধারা ৯ - ভাড়াটেদের জন্য আইনের অধীনে সুরক্ষা - এনটাইটেলমেন্ট অনুষ্ঠিত: ভাড়াটেরা টেন্যান্ট অ্যাক্টের অধীনে বেনিফিট এবং অধিকারের অধিকারী হবে না যদি না তারা প্রকৃতপক্ষে তাদের নির্মিত বিল্ডিংয়ে বসবাস করে। যদি ভাড়াটেরা বিল্ডিংটি ভাড়া দিয়ে থাকে বা উপ-লেট করে থাকে, বা এটি তৃতীয় পক্ষকে (যেমন ডিলার বা লাইসেন্সধারী) দিয়ে থাকে, তবে তারা টেন্যান্ট অ্যাক্টের অধীনে সুরক্ষা এবং সুবিধা পাওয়ার অধিকারী হবে না। এ ক্ষেত্রে ইজারা চুক্তির মেয়াদ শেষ হলেও ভাড়াটিয়া (উত্তরদাতা নং-১) জমি খালি করেননি। হাইকোর্ট, আপীলকারী (মালিক) কর্তৃক দায়ের করা একটি রিট পিটিশনে ভাড়াটেকে সম্পত্তি খালি করার জন্য অনুরোধ করে, ভাড়াটিয়া আইনের অধীনে সুরক্ষার ভিত্তিতে মালিককে ভুলভাবে ত্রাণ অস্বীকার করেছে। আদালত ভাড়াটিয়াকে প্রাঙ্গন খালি করার এবং বাজার ভাড়ার বকেয়া পরিশোধের সাথে সাথে মালিকের কাছে শান্তিপূর্ণ ও খালি দখল ফেরত দেওয়ার নির্দেশ দেয়।

আপিল নিষ্পত্তি করে আদালত দ্বারা স্থির করা

হয়: ১.১ "১৯৭২ সালের তামিলনাড়ু শহর ভাড়াটে সুরক্ষা আইনের ৯ নম্বর ধারার অধীনে সুবিধা পেতে হলে পেট্রোলিয়াম সংস্থাকে জমির প্রকৃত দখলে থাকতে হবে—এই বিষয়টি লক্ষ্য করে এবং যেহেতু তারা প্রকৃত দখলে ছিল না, তাই তারা ভাড়াটে আইনের ৯ নম্বর ধারার অধীনে সুরক্ষার অধিকারী ছিল না; উচ্চ আদালতের এই বিভাগীয় বেঞ্চ বা দ্বৈত বেঞ্চ অভিযুক্ত রায়ে আপিলকারীর অনুকূলে প্রতিকার প্রদান স্থগিত রেখেছিল শুধুমাত্র এই কারণে যে, আর. রবিকিরণ মামলায় ওই বেঞ্চের গৃহীত সিদ্ধান্তটি এই আদালতের সামনে বিচারাধীন একগুচ্ছ বিশেষ অনুমতি আবেদন বা আপিলের বিষয়বস্তু ছিল। এর মাধ্যমে স্পষ্টভাবে দেখা যায় যে, বিকল্প প্রতিকার বিদ্যমান থাকার অজুহাতে ভারতের সংবিধানের ২২৬ নম্বর অনুচ্ছেদের অধীনে এখতিয়ার প্রয়োগ না করার বিষয়ে প্রথম বিবাদী—ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেডের পক্ষে পেশ করা যুক্তিসমূহ উচ্চ আদালতের ওই দ্বৈত বেঞ্চের কাছে বিশেষ গ্রহণযোগ্যতা পায়নি। তারা প্রতিকার প্রদানে অস্বীকৃতি জানিয়েছিল শুধুমাত্র এই ভিত্তিতে যে, আর. রবিকিরণ এবং অন্যান্য মামলায় অন্য দ্বৈত বেঞ্চের নেওয়া সিদ্ধান্তটি এই আদালতের একগুচ্ছ আপিল ও বিশেষ অনুমতি আবেদনের মাধ্যমে বিবেচনাধীন ছিল।[আনুচ্ছেদ ১১,১২][৮৪-ই-এইচ; ৮৫-এ-বি]

১.২ এই আদালত হাইকোর্টের এই আদেশ বহাল রেখেছে যে, আপিলকারী ভাড়াটেরা ভাড়াটিয়া আইনের অধীনে সুবিধা ও অধিকারের অধিকারী হবেন না যদি না তারা প্রকৃতপক্ষে তাদের দ্বারা নির্মিত বিল্ডিংয়ের প্রকৃত দখলে থাকেন। এই পর্যবেক্ষণের মাধ্যমে অবস্থানটি স্পষ্টভাবে স্পষ্ট করা হয়েছে যে, আপিলকারীরা যদি বিল্ডিংটি ভাড়া দেয় বা উপ-ভাড়া দেয় বা ব্যবসায়ী বা লাইসেন্সধারী সহ তৃতীয় পক্ষকে দেয় তবে তারা ভাড়াটিয়া আইনের অধীনে সুরক্ষা এবং সুবিধার অধিকারী হবে না। [আনুচ্ছেদ ১৬][৮৮-জি-এইচ; ৮৯-এ]

১.৩ প্রত্যর্থী নং .১-বিপিসিএল এবং প্রত্যর্থী নং ২-এর মধ্যে চুক্তিটি পর্যালোচিত হয়েছে। প্রত্যর্থী নং .১ -বিপিসিএল এবং তার ডিলারদের মধ্যে সমস্ত চুক্তি অভিন্ন। সুতরাং, যখন আর. চন্দ্রমৌলীশ্বরন মামলার ক্ষেত্রে এই আদালতের তিন বিচারপতির একটি বেঞ্চ, আপিলকারী-বিপিসিএল এবং ডিলারের মধ্যে একই ধরনের চুক্তি বিবেচনা করার সময়, রায় দিয়েছে যে যেহেতু আপিলকারী ভাড়াটিয়া প্রকৃত শারীরিক অধিকারে ছিল না, তাই ভাড়াটিয়া আইনের অধীনে সুরক্ষার অধিকারী ছিল না, এই দৃষ্টিভঙ্গি তাত্ক্ষণিক মামলার তথ্যেও আবদ্ধ। [আনুচ্ছেদ ১৮][৮৯-বি-ডী]

১.৪ হাইকোর্টের গৃহীত দৃষ্টিভঙ্গি, যার ফলে আপিলকারীকে আইনে উপলব্ধ বিকল্প প্রতিকারের দিকে ঠেলে দেওয়া, টেকসই নয়। [আনুচ্ছেদ ১৯][৮৯-ডী-ই]

১.৫ হাইকোর্ট পর্যবেক্ষণ করেছে যে, ৩১শে ডিসেম্বর, ২০০৯ থেকে কোনও ভাড়া না দিয়ে উক্ত প্রাঙ্গনে দখল অব্যাহত রাখার ক্ষেত্রে উত্তরদাতার আচরণ একটি সংবিধিবদ্ধ নিগমের পক্ষে অশোভনীয়, যা ভারতের সংবিধানের ১২তম অনুচ্ছেদের অর্থের মধ্যে একটি রাজ্য। উত্তরদাতাদের উক্ত প্রাঙ্গণ খালি করার এবং শান্তিপূর্ণ ও খালি দখল আপিলকারীর হাতে তুলে দেওয়ার নির্দেশ দেওয়ার পাশাপাশি, ন্যায়বিচারের স্বার্থে ৩১শে ডিসেম্বর থেকে বাজার ভাড়ার বকেয়া পরিশোধের জন্য উত্তরদাতাকে নির্দেশ দেওয়ার জন্য ১ম বি. পি. সি. এল-এর ম্যানেজিং পার্টনার বনাম টেরিটরির ম্যানেজার, বি. পি. সি. এল-এর ডিসেম্বর, ২০০৯-এর প্রতিবেদন অনুযায়ী, বাজার দরে দখল সরবরাহের তারিখ পর্যন্ত, সেই অনুযায়ী নির্দেশ দেওয়া হয়।

চন্দ্রমৌলীশ্বরন এবং অন্যান্য (২০২০) ১১ এস. সি. সি ৭১৮: [২০২০] ৩ এস. সি. আর ৪৩৬-এর উপর নির্ভরশীল।

আলবার্ট মরিস বনাম কে. চন্দ্রশেখরন এবং অন্যান্য (২০০৬) ১ এস. সি. সি ২২৮: [২০০৫] ৪ সাপ্লি. এস. সি. আর ৭৭৯;

হিন্দুস্তান পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড এবং অন্যরা বনাম ডলি দাস (এ৯৯৯) ৪ এসসিসি ৪৩০; ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড ভিভি. আর. রবিকিরণ এবং অন্যান্য ২০১১ (৫) সিটিসি ৪৩৭; এবিএল ইন্টারন্যাশনাল লিমিটেড এবং আরেকটি বনাম এক্সপোর্ট ক্রেডিট গ্যারান্টি কর্পোরেশন অফ ইন্ডিয়া লিমিটেড এবং অন্যান্য (২০০৪) ৩ এসসিসি ৫৫৩; এসআর রাধাকৃষ্ণন এবং অন্যান্য বনাম নীলমেগম (২০০৩) ১০ এসসিসি ৭০৫: [২০০৩] ১ সম্পপুরক। এসসিআর ৯৮৭; ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড বনাম নির্মলা এবং অন্যান্য (২০২০) ১১ এস. সি. সি ৭৩৮-উল্লেখ করা হয়েছে।

মামলা আইন রেফারেন্স

[২০০৫] ৪ সম্পূরক. এস. সি. আর. ৭৭৯	উল্লিখিত	অনুচ্ছেদ ৩
(১৯৯৯) ৪ এস. সি. সি. ৪৫০	উল্লিখিত	অনুচ্ছেদ ৩
২০১১ (৫) সি. টি. সি. ৪৩৭	উল্লিখিত	অনুচ্ছেদ ৩,১১-১৩
(২০০৪) ৩ এস. সি. সি. ৫৫৩	উল্লিখিত	অনুচ্ছেদ ৮
[২০০৩] ১ সম্পূরক. এস. সি. আর. ৯৮৭	উল্লিখিত	অনুচ্ছেদ ১০
(২০২০) ১১ এস. সি. সি. ৭৩৮	উল্লিখিত	অনুচ্ছেদ ১৫
[২০২০] ৩ এস. সি. আর. ৪৩৬	উল্লিখিত	অনুচ্ছেদ ১৭,১৮

দেওয়ানি আপিল এখতিয়ারঃ ২০১১ সালের দেওয়ানি আপিল নং. ৬৭২৬-এর উপর নির্ভরশীল।

২০১৪ সালের ডব্লিউপি নং ১৬২২৮-এ মাদ্রাজে হাইকোর্টের বিচার বিভাগের ১৯.০৯.২০১৯ তারিখের রায় ও আদেশ থেকে।

ভি গার্ল, সিনিয়র আইনজীবী ., টি. এস. শবরীশ, শ্রীমতী মহেশ্বরী, এন. ভিয়ায়কুমার, বিষ্ণু উন্নিকৃষ্ণন, শ্রীমতী অর্চনা নিশান্ত, শ্রীমতী অঙ্কিতা গুপ্তা, আইনজীবী .আপিলকারীর জন্য।

উত্তরদাতাদের পক্ষে কৈলাশ ভাসদেব, সিনিয়র আইনজীবী ., পারিজাত সিনহা, কুমারী পল্লক ভগত, কুমারী রেশমি রিয়া সিনহা, কুমারী আকৃতি জৈন, আইনজীবী

আদালতের রায় **বি. আর. গাভাল, বিচারপতি** ১ দ্বারা প্রদান করা হয়েছিল। অনুমতি মঞ্জুর।

২০১৪ সালের ১৬২২৮ নং রিট পিটিশনে মাদ্রাজের হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ কর্তৃক ১৯শে সেপ্টেম্বর, ২০১৯ তারিখের রায় ও আদেশ দ্বারা আপিলকারী এই আদালতের দ্বারস্থ হয়েছেন, যার ফলে সম্পত্তি খালি করার জন্য উত্তরদাতাদের নির্দেশ দেওয়ার জন্য আপিলকারীর করা আবেদন প্রত্যাখ্যান করা হয়েছে।

৩. সংক্ষেপে, বর্তমান আপিলের জন্মদানকারী তথ্যগুলি নিম্নরূপঃ

পুরনো ৩২০, নতুন ৪৬৯, আন্না সালাই, নন্দনম, চেন্নাই ৬০০০৩৫-এ অবস্থিত খালি জমি নিয়ে গঠিত সম্পত্তি, যার পরিমাপ ৬১০৭ ফুট , (এরপরে 'উল্লিখিত প্রাঙ্গণ' হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) উত্তরদাতার পূর্বসূরি পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেডকে (এরপরে 'বিপিসিএল' হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) ইজারা দেওয়া হয়েছিল, অর্থাৎ আবেদনকারীর পূর্বসূরি বার্মা শেল ওল স্টোরেজ অ্যান্ড ডিস্ট্রিবিউটিং কোম্পানি অফ ইন্ডিয়া দ্বারা, প্রাথমিকভাবে ১৯৬০ সালে ২০ বছরের জন্য। এরপরে, ইজারাটি আরও ২০ বছরের জন্য পুনর্নবীকরণ করা হয়েছিল এবং অবশেষে ২৩ এপ্রিল, ১৯৯৯ তারিখের একটি নিবন্ধিত ইজারা চুক্তির মাধ্যমে ১১ বছরের জন্য আরও একটি সময়ের জন্য ইজারা দেওয়া হয়েছিল। উক্ত প্রাঙ্গনে, উত্তরদাতা নং ১-বিপিসিএল একটি পেট্রোল পাম্প স্থাপন করেছিল, যা উত্তরদাতা নং ২-এম/এস বিজয়া অটো সার্ভিসেস, এর লাইসেন্সকারী দ্বারা পরিচালিত হচ্ছিল।

লিজের মেয়াদ শেষ হওয়ার আগে, অর্থাৎ, ৩১ ডিসেম্বর, ২০০৯-এ, আপিলকারী ১৪ই আগস্ট, ২০০৮-এ উত্তরদাতা নং ১-বিপিসিএল-কে একটি নোটিশ জারি করেছিলেন, যার ফলে ইজারা বাতিল করা হয়েছিল। এরপরে, ২০শে মে, ২০০৯-এ, আপিলকারী উত্তরদাতা নং ১-বিপিসিএল-কে উক্ত প্রাঙ্গণ খালি করার জন্য আরেকটি নোটিশ জারি করেছিলেন। পরবর্তী নোটিশ দ্বারা ১৬ই জুলাই, ২০০৯ এবং ৩রা অক্টোবর, ২০০৯-এ, আপিলকারী তার দাবি পুনর্ব্যক্ত করেছিলেন।

যেহেতু বিবাদী নং ১-বিপিসিএল উক্ত প্রাঙ্গণটি খালি করেনি বা নতুন ইজারা চুক্তি আনুষ্ঠানিক করার পদক্ষেপ নেয়নি, তাই আবেদনকারী মাদ্রাজ হাইকোর্টের দ্বারস্থ হয়ে বিবাদীদের উক্ত প্রাঙ্গণটি খালি করার নির্দেশের জন্য অনুরোধ করেন।

জাতীয় কোম্পানি, তার ব্যবস্থাপনা অংশীদার দ্বারা প্রতিনিধিত্ব করা হয় বনাম টেরিটরি ম্যানেজার,বিপিসিএল [বিচারপতি,বি. আর. গাভাটল] ৭৯

মনে হয় যে, ইতিমধ্যে, বিষয়টি নিষ্পত্তি করার কিছু প্রচেষ্টা করা হয়েছিল, কারণ উত্তরদাতা নং ১-বিপিসিএল সরাসরি সম্পত্তি কেনার আগ্রহ দেখিয়েছিল। তবে, তা ফলপ্রসূ হয়নি।

বিষয়টি মূলত মাদ্রাজ হাইকোর্টের একক বিচারকের সামনে রাখা হয়েছিল।

২৫শে এপ্রিল, ২০১৯ তারিখে মাদ্রাজ হাইকোর্টের একক বিচারক নিম্নলিখিত আদেশটি পাস করেনঃ

> "রিট পিটিশনের রক্ষণযোগ্যতার ক্ষেত্রে, রিট পিটিশনে যতদূর পর্যন্ত ত্রাণের জন্য অনুরোধ করা হয়েছে, এই আদালত কর্তৃক প্রদত্ত রায়ের দ্বন্দ্ব ২০০আই১ (১) সিটিসি ১ (১৯৯৯ সালের ডবলু এ নং ২৩০২, তারিখ ২০.১০.২০০০), ২০০১ (১) সিটিসি ১০ (১৯৯৮ সালের ২.১২.২০০০), সিডি জে ২০১৬ এমএইচসি সি ৫০২৩ (২০১৪ সালের ডব্লিউ .৭৫৮ (ডবলু পি নং খ , ২০০১-এর , তারিখ ১৯.৭.২০০৫), ২০০৫ (৩) এল. ডব্লিউ. বিপরীতে, ডব্লিউএ নং ১৭৯৬ ১৮৯৩ ২০১৪ (তারিখ ২৯.৮.২০০৮), ডব্লিউ.পি. ২০০২ এর নং ১৩৫২১ (তারিখ ৪.১.২০১১), ডব্লিউএ নং ৪৪ অফ ২০০০ (তারিখ ২১.৭.২০০০, এবং ডব্লিউএ নং৭৭৯ অফ ২০০৮ (তারিখ ২৩.১০.২০০৮) দেখায় যে রিট পিটিশনটি রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য।

অতএব, রেজিস্ট্রি রিট পিটিশনের রক্ষণাবেক্ষণযোগ্যতা নির্ধারণের জন্য উপযুক্ত ডিভিশন বেঞ্চের সামনে রিট পিটিশনটি বরাদ্দ করার জন্য এই রিট পিটিশনটি মাননীয় প্রধান বিচারপতির সামনে রাখার নির্দেশ দিয়েছে।

উপরোক্ত আদেশ অনুসারে, বিদ্বান প্রধান বিচারপতির নির্দেশ অনুসারে, বিষয়টি হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের সামনে রাখা হয়েছিল।

রিট পিটিশনের রক্ষণাবেক্ষণযোগ্যতা সম্পর্কে একটি প্রাথমিক আপত্তি এই ভিত্তিতে নেওয়া হয়েছিল যে রিট পিটিশনে সত্যের বিতর্কিত প্রশ্ন জড়িত ছিল এবং এটি রক্ষণযোগ্য ছিল না।

তবে, আবেদনকারীর পক্ষে যুক্তি দেওয়া হয়েছিল যে আইন বা সত্যের কোনও বিতর্কিত প্রশ্ন বিবেচনার জন্য উত্থাপিত হয়নি এবং এইভাবে, এই আদালত কর্তৃক নির্ধারিত আইনের পরিপ্রেক্ষিতে, রিট পিটিশনটি রক্ষণযোগ্য ছিল।

১৯শে সেপ্টেম্বর, ২০১৯-এর বিতর্কিত রায় ও আদেশের মাধ্যমে ডিভিশন বেঞ্চ বলেছিল যে, আবেদনকারী যে স্বস্তি দাবি করেছেন, সেই স্বস্তি ভারতের সংবিধানের ২২৬ অনুচ্ছেদের অধীনে একটি পিটিশনে বাদ দেওয়া যাবে না এবং আবেদনকারীকে আইনে উপলব্ধ বিকল্প প্রতিকারের দিকে ঠেলে দেওয়া হয়েছে।

ডিভিশন বেঞ্চ বিতর্কিত রায়ে সি. অ্যালবার্ট মরিসের বনাম চন্দ্রশেখরন এবং অন্যান্যরা,[১] ক্ষেত্রে এই আদালতের রায় উল্লেখ করেছে। যেখানে এই আদালত রায় দিয়েছে যে একবার ইজারা মেয়াদ শেষ হয়ে গেলে এবং বাড়িওয়ালা ইজারা পুনর্নবীকরণ করতে অস্বীকার করলে এবং যেখানে মালিক পূর্ববর্তী ভাড়াটিয়াকে দখল সমর্পণ করার আহ্বান জানান, সেখানে তিনি আর সাইটের উপর কোনও অধিকার দাবি করতে পারবেন না।

ডিভিশন বেঞ্চ হিন্দুস্তান পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড এবং অন্য একটি বনাম ডলি দাসের[২] মামলায় এই আদালতের রায়টিও উল্লেখ করেছে, যেখানে জমির মালিকের পক্ষে অনুরূপ দাবি এই আদালত রিট এখতিয়ারে মঞ্জুর করেছিল।

যাইহোক, ডিভিশন বেঞ্চ খুঁজে পেয়েছে যে এই আদালতের উপরোক্ত রায়গুলি চেন্নাই সিটি টেন্যান্টস প্রোটেকশন অ্যাক্ট, ১৯২১ (এরপরে "টেন্যান্টস অ্যাক্ট" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে)-এর মতো আইনের অধীনে কোনও ভাড়াটেকে দেওয়া সুরক্ষার দিকটি বিবেচনা করেনি।

ডিভিশন বেঞ্চ তার পূর্ববর্তী রায়গুলি বিতর্কিত রায়ের ৫৭ এবং ৫৮ অনুচ্ছেদের উল্লেখ করেছে, যা এইভাবে পড়েঃ

> ৫৭. ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড বনাম আর. রবিকিরণ ২০১ ১ এফ (৫) সিটিসি ৪৩৭ মামলায়, এই আদালতের একটি ডিভিশন বেঞ্চ সিআরপি (এনপিডি), ওএসএ এবং সিএমএ নিষ্পত্তি করার সময় বলেছিল যে তেল সংস্থাটি বিষয় জমির বৈধ দখলে ছিল। যদিও প্রকৃত ভৌত দখল ব্যবসায়ীদের কাছে ছিল। আদালত এস. আর রাধাকৃষ্ণন বনাম নীলমেগম (২০০৩) ১০ এসসিসি ৭০৫-এর ক্ষেত্রে সুপ্রিম কোর্টের সিদ্ধান্তের পরিপ্রেক্ষিতে ২ (৪) (১১) (এ) ধারার অধীনে তেল সংস্থাগুলির দাবি প্রত্যাখ্যান করেছে।
>
> ৫৮. উপরোক্ত ক্ষেত্রে বলা হয়েছে যে,এর ধারা ৯-এর সুবিধা দাবি করার জন্য প্রকৃত শারীরিক দখল একটি অনির্দিষ্ট শর্ত ছিল

। (২০০৬) ১ এস. সি. সি. ২২৮১২ (১৯৯৯) ৪ এস. সি. সি. ৪৫০

তামিলনাড়ু সিটি টেন্যান্টস প্রোটেকশন অ্যাক্ট, ১৯৭২। যাইহোক, উপসংহারে, আদালত পর্যবেক্ষণ করেছে যে আইনের ২ (৪) (৪১) (ক) ধারার সংজ্ঞার মধ্যে আসার জন্য, পেট্রোলিয়াম কোম্পানিকে জমির প্রকৃত দখলে থাকা উচিত এবং যেহেতু তারা প্রকৃত দখলে ছিল না, তাই তারা আইনের ৯ ধারার অধীনে সুরক্ষার অধিকারী ছিল না। অন্যান্য বেশ কয়েকটি সিদ্ধান্তে অনুরূপ দৃষ্টিভঙ্গি নেওয়া হয়েছে।

ডিভিশন বেঞ্চ এইভাবে পর্যবেক্ষণ করেছেঃ

"৫৯. এই আদালতের ডিভিশন বেঞ্চের এই দৃষ্টিভঙ্গি এখন আপিল এবং বিশেষ অনুমতি পিটিশন/আপিলের একটি ব্যাচে আপিলের বিষয়।

এরপরে, ডিভিশন বেঞ্চ এই আদালতের পাশাপাশি মাদ্রাজ হাইকোর্টের বিভিন্ন রায় উল্লেখ করে পর্যবেক্ষণ করে যে উত্তরদাতা নং আই-বিপিসিএল-এর আচরণ কোনও রাজ্যের অঙ্গ হিসাবে উপযুক্ত নয়। এরপরে, ডিভিশন বেঞ্চ এইভাবে পর্যবেক্ষণ করেঃ

"৭২. আমাদের সামনে যে প্রতিকার পেতে চেয়েছিল তা এমন একটি প্রতিকার যা কেবল একটি দেওয়ানি আদালত বা বাণিজ্যিক আদালত দ্বারা মঞ্জুর করা যেতে পারে কারণ আবেদনকারী এবং _ উত্তরদাতার মধ্যে ব্যবস্থাটি ৩১.১২.১৯৯৯ পর্যন্ত তাদের মধ্যে প্রবেশ করা একটি ব্যক্তিগত চুক্তি থেকে উদ্ভূত হয়।

৭৩. মাদ্রাজ সিটি টেন্যান্টস প্রোটেকশন অ্যাক্ট, ১৯২১-এর ধারা ৩-এর অধীনে, প্রথম উত্তরদাতার বিল্ডিংয়ের মূল্যের জন্য ক্ষতিপূরণ আদায় করার অধিকার রয়েছে যা তাদের দ্বারা বা তাদের পূর্বসূরি দ্বারা সুদ এবং চুক্তি সাপেক্ষে স্থাপন করা হতে পারে। এই ক্ষতিপূরণ ১s উচ্ছেদের আদেশ দেওয়ার পরে প্রদেয়।

৭৪. একইভাবে, ধারা ৯-এর অধীনে, একজন ভাড়াটিয়া যিনি আইনের ৩ ধারার অধীনে ক্ষতিপূরণ পাওয়ার অধিকারী, যার বিরুদ্ধে প্রেসিডেন্সি স্মল কাজেস কোর্ট অ্যাক্ট, ১৯৭৯-এর ৪১ ধারার অধীনে উচ্ছেদ প্রক্রিয়া শুরু করা হয়েছে বা কার্যধারা চালু করা হয়েছে, তার জমি মালিককে তার সুবিধাজনক উপভোগের জন্য পুরো বা আংশিক জমি বিক্রি করার নির্দেশ দেওয়ার জন্য আদালতের আদেশের জন্য আবেদন করার অধিকার রয়েছে এবং আদালত তারপরে বিক্রি করার জন্য জমির ন্যূনতম পরিমাণের মূল্য নির্ধারণ করবে।

৭৫. তাই, মাদ্রাজ সিটি টেন্যান্টস প্রোটেকশন অ্যাক্ট, ১৯২১-এর অধীনে কোনও প্রতিকার না দিয়েই প্রথম উত্তরদাতাকে সম্পত্তি খালি করতে বলা আইনকে উপেক্ষা করার এবং প্রথম উত্তরদাতাকে যে আইনি প্রতিকার পাওয়ার অধিকারী তা অস্বীকার করার মতো হবে।

এটি ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড বনাম এনআর- ভাইরামনি (২০০৪) ৮ এসসিসি ৫৭৯। এ মাননীয় সুপ্রিম কোর্টের সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধে।

৭৬. অতএব, আমাদের অভিমত হল যে, বর্তমান কার্যধারায়, আইনের ৯ ধারার অধীনে উত্তরদাতার অধিকারকে উপেক্ষা করা যাবে না। ভাড়াটিয়ার প্রথম উত্তরদাতা এখানে নির্ধারণ করা যাবে কি না। যেহেতু আমরা রিট কার্যধারায় বিচার পরিচালনা করছি না, তাই আমরা আইনের ৯ ধারার অধীনে স্বতঃপ্রণোদিতভাবে ক্ষমতা প্রয়োগ করতে পারি না।

এরপর ডিভিশন বেঞ্চ পুনরায় ১ নম্বর বি. পি. সি. এল-এর কোনও ভাড়া না দিয়ে উক্ত প্রাঙ্গণ দখল অব্যাহত রাখার আচরণের কথা উল্লেখ করে। ডিভিশন বেঞ্চ পর্যবেক্ষণ করে যে, "যদিও আমরা * উত্তরদাতার আচরণে বিচলিত, আমরা দুর্ভাগ্যবশত উপরোক্ত আলোচনার পরিপ্রেক্ষিতে এই রিট পিটিশনে আবেদনকারীর উদ্ধারে আসতে অক্ষম।" (জোর দেওয়া হয়েছে)।

এইভাবে স্পষ্টভাবে দেখা যায় যে, যদিও ডিভিশন বেঞ্চ খুঁজে পেয়েছে যে রিট পিটিশনে করা দাবি প্রায় দাবির অনুরূপ ছিল, যা ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড বনাম আর রবিকিরণ এবং অন্যান্যদের[৩] ক্ষেত্রে অনুমোদিত হয়েছিল, তবে এটি কেবল ভাড়াটে আইনের অধীনে প্রদত্ত সুরক্ষার ভিত্তিতে আবেদনকারীকে স্বস্তি অস্বীকার করেছে এবং আর রবিকিরণ ই (সুপ্রা)-এর ক্ষেত্রে মাদ্রাজ হাইকোর্টের নেওয়া দৃষ্টিভঙ্গি এই আদালতে বিচারাধীন ছিল।

আমাদের উক্ত দৃষ্টিভঙ্গির সঠিকতা পরীক্ষা করতে হবে।

৪. আমরা আবেদনকারীর পক্ষে উপস্থিত বিশিষ্ট প্রবীণ আইনজীবী শ্রী ভি গিরি এবং উত্তরদাতাদের পক্ষে উপস্থিত বিশিষ্ট প্রবীণ আইনজীবী শ্রী কৈলাশ ভাসদেবকে শুনেছি।

৫. আবেদনকারীর পক্ষে উপস্থিত প্রবীণ আইনজীবী শ্রী ভি. গিরি বলেন যে বিষয়টি আর সমন্বিত নয়। এই আদালত ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড বনাম আর. চন্দ্রমৌলিশ্বরন এবং অন্যান্যরা [৪] মামলায় তিন বিচারপতির বেঞ্চের মাধ্যমে বক্তব্য রাখছে। বলেছে যে ভাড়াটেরা ভাড়াটিয়া আইনের অধীনে সুবিধা এবং অধিকারের অধিকারী হবে না যদি না তারা তাদের দ্বারা নির্মিত বিল্ডিংয়ের প্রকৃত প্রকৃত দখলে থাকে। তিনি জমা দিয়েছেন যে, বর্তমান ক্ষেত্রেও, অবিসংবাদিতভাবে, উত্তরদাতা নং ১-বিপিসিএল

[৩] ২০১১ (৫) সিটিসি ৪৩৭

[৪] (২০২০) ১১ এসসিসি ৭১৮

জাতীয় কোম্পানি, তার ব্যবস্থাপনা অংশীদার দ্বারা প্রতিনিধিত্ব করা হয় বনাম টেরিটরি ম্যানেজার,বিপিসিএল [বিচারপতি,বি. আর. গাভাটল] ৮৩

উত্তরদাতা নং ২-এর কাছে বলা প্রাঙ্গন এবং এইভাবে, এটি দ্বারা নির্মিত ভবনের প্রকৃত প্রকৃত দখলে নেই। অতএব তিনি জমা দেন যে আর. চন্দ্রমৌলীশ্বরন (উপরে)-এর ক্ষেত্রে এই আদালতের রায় বর্তমান মামলার তথ্যের ক্ষেত্রে পুরোপুরি প্রযোজ্য।

৬. শিক্ষিত প্রবীণ আইনজীবী আরও জমা দিয়েছেন যে বর্তমান মামলায়, আইন বা তথ্যের কোনও বিতর্কিত প্রশ্ন বিবেচনার জন্য উত্থাপিত হয় না। এইভাবে, মাদ্রাজ হাইকোর্টের ভারতীয় সংবিধানের ২২৬ অনুচ্ছেদের অধীনে তার এখতিয়ার প্রয়োগ করার সময় রিট পিটিশনের অনুমতি দেওয়া উচিত ছিল। তিনি আরও জমা দিয়েছেন যে বি. পি. সি. এল।-বি. পি. সি. এল ইজারা শেষ হওয়ার তারিখ থেকে ১ ডিসেম্বর, ২০০৯ পর্যন্ত একটিও অর্থ প্রদান না করে সম্পত্তি উপভোগ করছে এবং এইভাবে, বি. পি. সি. এল নং ১-এর আচরণ একটি সংবিধিবদ্ধ কর্পোরেশনের অনুপযুক্ত, যা ভারতের সংবিধানের ১২ অনুচ্ছেদের অর্থের মধ্যে একটি রাজ্য। অতএব তিনি জমা দেন যে আপিলের অনুমতি দেওয়ার সময় এবং আসামীকে উক্ত প্রাঙ্গণের খালি ও শান্তিপূর্ণ দখল আপিলকারীর কাছে হস্তান্তর করার নির্দেশ দেওয়ার সময়, এটিও প্রয়োজন হবে যে এই আদালত আসামীকে ৩১ ডিসেম্বর, ২০০৯ থেকে প্রকৃত শারীরিক দখল সরবরাহের তারিখ পর্যন্ত বাজার ভাড়া দেওয়ার নির্দেশ দেবে।

৭. বি. পি. সি. এল-এর পক্ষে উপস্থিত বিদ্বান প্রবীণ আইনজীবী শ্রী কৈলাশ ভাসদেব এর বিপরীতে বলেন যে, উত্তরদাতা ২ নম্বর উত্তরদাতার কাছে উক্ত প্রাঙ্গণটি সাব-লেট বা ইজারা দিয়েছেন কিনা এই প্রশ্নটি একটি বিতর্কিত প্রশ্ন, যা কেবল উপযুক্ত ফোরামের সামনে পক্ষগুলির দ্বারা বিচার করা যেতে পারে। তিনি আরও জমা দেন যে আর. চন্দ্রমৌলীশ্বরন (উপরে)-এর ক্ষেত্রে এই আদালত যে দৃষ্টিভঙ্গি নিয়েছে তা আইনত সঠিক দৃষ্টিভঙ্গি নয়। তিনি জমা দেন যে বি. পি. সি. এল-এর সাথে তার ব্যবসায়ীদের মধ্যে স্বাক্ষরিত চুক্তির পর্যালোচনায় দেখা যাবে যে সমস্ত নিয়ন্ত্রণ সহ ১ নম্বর বি. পি. সি. এল-এর সাথে প্রাঙ্গণের দখল রয়েছে। ব্যবসায়ীকে শুধুমাত্র পেট্রোল পাম্প চালানোর অধিকার দেওয়া হয়। তাই তিনি জমা দেন যে উচ্চ আদালত যথাযথভাবে আপিলকারীকে আইনে উপলব্ধ বিকল্প প্রতিকারের দিকে ঠেলে দিয়েছে।

৮. ডিভিশন বেঞ্চ কর্তৃক প্রদত্ত বিতর্কিত রায় পর্যালোচনায় জানা যাবে যে, যদিও বিকল্প প্রতিকারের ভিত্তিতে রিট পিটিশনের রক্ষণাবেক্ষণযোগ্যতা সম্পর্কে একটি আপত্তি বাদী দ্বারা গুরুতরভাবে উত্থাপিত হয়েছিল, ডিভিশন বেঞ্চ উক্ত জমা দিয়ে খুব একটা প্রভাবিত হয়নি। প্রকৃতপক্ষে, ডিভিশন বেঞ্চ কেবল এবিএল ইন্টারন্যাশনাল লিমিটেডের ক্ষেত্রে এই আদালতের রায় এবং অন্যরা বনাম এক্সপোর্ট ক্রেডিট গ্যারান্টি

কর্পোরেশন অফ ইন্ডিয়া লিমিটেড এবং অন্যান্যরা[৫] কিন্তু উক্ত রায়ের ১৯ অনুচ্ছেদ পুনরুত্পাদন করার সময় এই আদালতের নিম্নলিখিত পর্যবেক্ষণগুলিও উত্সাহিত করেছে, যা এইভাবে পড়েঃ

> "১৯ অতএব, উপরের আইনের ব্যাখ্যা থেকে এটা স্পষ্ট যে, শুধুমাত্র মামলার পক্ষগুলির মধ্যে একটি পক্ষ মামলার তথ্য সম্পর্কে বিতর্ক উত্থাপন করে বলে সংবিধানের ২২৬ অনুচ্ছেদের অধীনে এই জাতীয় পিটিশন গ্রহণকারী আদালত সর্বদা পক্ষগুলিকে একটি মামলায় নামিয়ে দিতে বাধ্য নয়।

৯. ডিভিশন বেঞ্চ ডলি দাসের (উপরোক্ত) মামলায় এই আদালতের রায়টিও উল্লেখ করেছে, যেখানে এই আদালত রায় দিয়েছে যে অনুরূপ তথ্যে, আপিলকারীরা ভারতের সংবিধানের ২২৬ অনুচ্ছেদের অধীনে রিট আদালতে যাওয়ার ক্ষেত্রে ন্যায়সঙ্গত ছিল এবং এইচপিসিএলকে খালি দখল হস্তান্তর এবং মাসিক ভাড়া প্রদানের নির্দেশ দিয়েছে।

১০. এটি লক্ষণীয় যে, হাইকোর্টের পক্ষ থেকে উল্লিখিত হয়েছে যে, একই হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ আর রবিকিরণের (উপরে উল্লিখিত) মামলায় তার সিদ্ধান্তে বলেছিল যে, প্রকৃত ভৌত দখল ব্যবসায়ীদের কাছে থাকাকালীন তেল কোম্পানিটি এই জমির বৈধ দখলে ছিল। ডিভিশন বেঞ্চ বিশেষভাবে ভাড়াটে আইনের ২ (৪) (১১) (এ) ধারার অধীনে তেল কোম্পানির করা দাবি প্রত্যাখ্যান করে, এস. আর. রাধাকৃষ্ণন এবং অন্যান্যদের বনাম নীলমেগম [৬] ক্ষেত্রে এই আদালতের রায়ের পরিপ্রেক্ষিতে। '।

১১. এটি লক্ষ করা গুরুত্বপূর্ণ, যেমন হাইকোর্ট উল্লেখ করেছে যে, একই আদালতের ডিভিশন বেঞ্চ আর. রবিকিরণ মামলায় (সুপ্রা) রায় দিয়েছিল যে তেল কোম্পানিটি প্রকৃত ভৌত দখলে থাকা সত্ত্বেও জমিটির আইনি দখলে ছিল। ডিলারদের সাথে ছিল। ডিভিশন বেঞ্চ বিশেষভাবে এস .র রাধাকৃষ্ণান এবং অন্যান্য বনাম নীলমেগাম-এর ক্ষেত্রে সুপ্রিম কোর্টের রায়ের ভিত্তিতে ভাড়াটে আইনের ধারা ২(৪)(ii)(ক) এর অধীনে তেল কোম্পানির দাবি প্রত্যাখ্যান করেছে

১২ এটা স্পষ্ট যে ডিভিশন বেঞ্চ একটি বিকল্প প্রতিকারের প্রাপ্যতার কারণে সংবিধানের ২২৬ অনুচ্ছেদ ব্যবহার না করার বিষয়ে উত্তরদাতা নং ১ (বিপিসিএল) এর যুক্তিগুলির সাথে সম্পূর্ণরূপে একমত হয়নি৷

[৫] (২০০৪) ৩ এস. সি. সি. ৫৫৩

[৬] (২০০৩) ১০ এস. সি. সি. ৭০৫-

ডিভিশন বেঞ্চ ত্রাণ প্রত্যাখ্যান করেছিল কারণ আর. রবিকিরণ মামলা (সুপ্রা) এবং অন্যান্য অনুরূপ মামলাগুলিতে গৃহীত দৃষ্টিভঙ্গি এখনও আপিল এবং বিশেষ অনুমতির পিটিশনগুলির একটি গ্রুপে সুপ্রিম কোর্টের বিবেচনাধীন ছিল।

১৩. উক্ত বাধাটি এখন আর বিদ্যমান নেই। আর. কে-র ক্ষেত্রে ডিভিশন বেঞ্চের গৃহীত দৃষ্টিভঙ্গি। রবিকিরণ (উপরে) এই আদালতের তিন বিচারপতির একটি বেঞ্চ দ্বারা আর. চন্দ্রমৌলীশ্বরন (উপরে)-এর ক্ষেত্রে বহাল রাখা হয়েছে।

১৪. আর. চন্দ্রমৌলীশ্বরন (উপরে)-এর ক্ষেত্রে এই আদালতের নিম্নলিখিত পর্যবেক্ষণগুলি উল্লেখ করা প্রাসঙ্গিক হবেঃ

১৭. এই আদালতের একটি ডিভিশন বেঞ্চ ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড বনাম নির্মলা [ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড বনাম নির্মলা, (২০২০) ১১ এস. সি. সি ৭৩৮] এবং অন্যান্য সম্পর্কিত বিষয়গুলির উপ-ধারা ২ (৪) (জেডজেড)-এর উপ-ধারা (ফুট) ব্যাখ্যা করার সময় একটি ডিভিশন বেঞ্চ বলেছে যে "জমি এবং বিল্ডিংয়ের প্রকৃত শারীরিক দখল" অভিব্যক্তিটির অর্থ হবে এবং ভাড়াটিয়াকে প্রকৃত শারীরিক দখলে থাকতে হবে। যদি ভাড়াটিয়া প্রকৃত শারীরিক দখলে না থাকে এবং তৃতীয় পক্ষের কাছে লিজ বা লাইসেন্সের ভিত্তিতে প্রাঙ্গণটি দেয় তবে বিধানগুলি প্রযোজ্য হবে না। তবে আদালত এই প্রশ্নের বিষয়ে কোনও সিদ্ধান্ত দেয়নি যে ধারা ২ (৪) (i) বা ধারা ২ (৪) (ii) (ক) এর অধীনে আবেদনকারীর জন্য এই ধরনের সুবিধা উপলব্ধ কিনা। আমরা ক্রমানুসারে প্রাসঙ্গিক অংশটি পুনরুত্পাদন করছি যা নিম্নরূপঃ (এসসিসি পিপি. ৭৪০-৪২, প্যারাস ৭-১০ এবং ১৩-১৪)

৭. ধারা ২ (৪)-এর উপ-ধারা (ফুট) সম্পর্কে আমরা মিঃ নরিম্যানের যুক্তির সাথে একমত নই। উপ-ধারা (ফুট)-এর একটি সরল পাঠে আমরা লক্ষ্য করি যে এটি "প্রকৃত শারীরিক দখল" শব্দগুলি ব্যবহার করে। যদি শুধুমাত্র "দখল" শব্দটি ধারা (ফুট)-এ ব্যবহার করা হত, যেমনটি ধারা (ক)-এ করা হয়েছে, তবে আইনি অবস্থান ভিন্ন হতে পারে। তবে, "প্রকৃত শারীরিক দখল" শব্দগুলি শক্তিশালী এবং জোরালো। এর অর্থ হল বিষয়গুলির প্রকৃত অবস্থা দেখতে হবে, আইনী বা বিবেচিত পরিস্থিতি নয়। এতে কোনও সন্দেহ নেই যে আবেদনকারী তার লাইসেন্সধারী/এজেন্টের কাছে দখল হস্তান্তর করেছিলেন যিনি মামলা প্রাঙ্গণের প্রকৃত শারীরিক দখলে ছিলেন। যখন একটি সংবিধি শক্তিশালী এবং জোরালো শব্দ ব্যবহার করে, তখন আমরা উক্ত শব্দগুলিকে মোচড়াতে বা একটি চাপযুক্ত ব্যাখ্যা দিতে পারি না। ব্যাখ্যার আক্ষরিক নিয়ম হল ব্যাখ্যার প্রথম নিয়ম যার অর্থ

যে কোনও সংবিধির অর্থ যদি সরল ও স্পষ্ট হয়, তা হলে তার কোনও বিকৃত বা জটিল অর্থ দেওয়া উচিত নয়। আমরা যদি বলি যে আবেদনকারী প্রকৃত শারীরিক অধিকারে রয়েছেন, তা হলে আমরা "প্রকৃত শারীরিক অধিকারে" শব্দের একটি জটিল ও কৃত্রিম ব্যাখ্যা দেব। আমরা আইনের ধারা ২ (৪)-এর উপ-ধারা (খ)-কে এই ধরনের ব্যাখ্যা দিতে পারি না, বিশেষত যেহেতু ধারা (চ) শুধুমাত্র "প্রকৃত শারীরিক অধিকারে" শব্দটি ব্যবহার করে না, বরং "প্রকৃত শারীরিক অধিকারে" শব্দটি ব্যবহার করে। অতএব, আমরা আবেদনকারীর পক্ষে উপস্থিত বিদ্বান আইনজীবী মিঃ আর. এফ. নরিম্যানের যুক্তি প্রত্যাখ্যান করি এবং ধরে নিই যে আবেদনকারী প্রকৃত শারীরিক অধিকারে ছিলেন না।

৮. আইনের প্রস্তাবনায় স্পষ্ট করে বলা হয়েছে যে, যেখানে ইজারা দেওয়া জমির উপর উপরিকাঠামো নির্মাণ করা হয় সেখানে এই আইন প্রযোজ্য। অতএব, এই ধারা (এফএল) প্রযোজ্য হয় যখন খালি জমিতে কোনও উপরিকাঠামো নির্মাণ করা হয়নি যা ইজারা দেওয়া হয়েছিল তা সঠিক নয়। প্রকৃতপক্ষে, এই আইনটি ইজারা দেওয়া জমিটিকে কিছু সুরক্ষা দেওয়ার জন্য ছিল যার উপর ভাড়াটিয়া কিছু উপরিকাঠামো নির্মাণ করেছিলেন।

৯. আইনের ২ (৪) ধারার উপ-ধারা (ফ্লে)-এর সুবিধা পাওয়ার জন্য আবেদনকারী যে অধিকারী, সেই বিষয়ে জনাব নরিম্যানের বক্তব্যের পরিপ্রেক্ষিতে মনে হয় যে, এই বিষয়টি হাইকোর্ট বিবেচনা করেনি। আমাদের মতে, আপিলকারী আইনের ২ (৪) (i) ধারার ২ (৪) (ii) এবং উপ-ধারা (ফ্লে)-এর সুবিধা পাওয়ার অধিকারী কিনা তা হাইকোর্টের বিবেচনা করা উচিত ছিল।

১০. আমরা এই বিষয়ে কোনও চূড়ান্ত মতামত প্রকাশ করছি না যে, আপিলকারী এই আইনের ২ (৪) (জেড) এবং ২ (৪) (জেড) (এফ১) ধারার সুবিধা পাওয়ার অধিকারী কিনা, কারণ আমাদের মতে, এই বিষয়ে একটি সিদ্ধান্ত নথিভুক্ত করা হাইকোর্টের দায়িত্ব ছিল। অতএব, আমরা ২০০২ সালের ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেডের ১৮১৫ নম্বর এন. এম. নির্মলা, সি. আর. পি (এন. পি. ডি), হাইকোর্টের (ম্যাড) তারিখের আদেশটি বাতিল করে দিই এবং আবেদনকারী ধারা ২ (৪) (i) এবং উপ-ধারা (২)(৪) (ii) ধারার সুবিধা পাওয়ার অধিকারী কিনা এই প্রশ্নের একটি অনুসন্ধান রেকর্ড করার জন্য বিষয়টি হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চে ফেরত পাঠাই। উল্লেখ করার প্রয়োজন নেই যে, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ আইন অনুসারে উক্ত প্রশ্নের সিদ্ধান্ত নেবে

এবং এই আদেশে আমাদের দ্বারা করা কোনও পর্যবেক্ষণের দ্বারা প্রভাবিত না হয়ে/এই সিদ্ধান্ত ব্যতীত যে আপিলকারী আইনের ২ (৪) ধারার উপ-ধারা (এ) দ্বারা আচ্ছাদিত নয়। আমরা এটি স্পষ্ট করে দিচ্ছি যে আমরা অন্য বিষয়ে আমাদের নিজস্ব কোনও মতামত প্রকাশ করছি না। আমরা আশা করি এবং বিশ্বাস করি যে হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ এই আদেশের একটি অনুলিপি তার সামনে হাজির করার তারিখ থেকে ছয় মাসের মধ্যে দ্রুত এবং অগ্রাধিকারের সাথে মামলাটি নিষ্পত্তি করবে।

১৩. আমরা আরও মতামত দিচ্ছি যে, যেখানে ইজারা গ্রহীতা প্রকৃতপক্ষে যে জমির উপর নির্মাণ করেছেন সেই জমির প্রকৃত দখলদারিত্বে রয়েছেন, সেখানে তিনি আইনের ৯ (১) (ক) (ii) ধারা দ্বারা প্রদত্ত অতিরিক্ত সুবিধা পাওয়ার অধিকারী। তবে, যে ইজারা গ্রহীতা জমিতে নির্মাণ করেছেন তিনি যদি তাকে ছেড়ে দেন কিন্তু পরবর্তীকালে তার দখলে না থাকেন, যেমন বর্তমান ক্ষেত্রে আবেদনকারীদের ক্ষেত্রে, তাহলে তিনি ধারা ৯ (১) (ক) (ii)-এর সুবিধা পাওয়ার অধিকারী নন, যদিও তিনি ধারা ৯ (১)(ক)(i) -এর সুবিধা পাওয়ার অধিকারী হতে পারেন (এই প্রশ্নগুলির উপর হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ একটি সিদ্ধান্ত রেকর্ড করবে।

১৪. অতএব, আমরা হাইকোর্টের বিতর্কিত রায় ও আদেশগুলি বাতিল করে দিই এবং আবেদনকারী আইনের ২ (৪) (i) ধারার ২ (৪) (ii) এবং উপ-ধারা (এ) দ্বারা আচ্ছাদিত এবং ৯ (১) ধারার সুবিধা পাওয়ার অধিকারী কিনা এই প্রশ্নের উপর একটি অনুসন্ধান রেকর্ড করার জন্য বিষয়টি হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চে ফেরত পাঠাই। উল্লেখ করার দরকার নেই, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ আইন অনুসারে উক্ত প্রশ্নের সিদ্ধান্ত নেবে এবং ধারা ২ (৪) সম্পর্কে আমাদের অনুসন্ধান ব্যতীত এই আদেশে আমাদের দ্বারা করা কোনও পর্যবেক্ষণের দ্বারা প্রভাবিত হবে না। আমরা স্পষ্ট করে দিচ্ছি যে আমরা অন্যান্য বিষয়ে আমাদের নিজস্ব কোনও মতামত প্রকাশ করছি না।

আমরা আশা করি এবং বিশ্বাস করি যে হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ তার সামনে উপস্থাপিত এই আদেশের একটি অনুলিপি তারিখ থেকে ছয় মাসের মধ্যে দ্রুত এবং অগ্রাধিকারের সাথে এই মামলাগুলি নিষ্পত্তি করবে।

১৮. সুতরাং, ধারা ২ (৪) (ii) এর প্রকরন (খ) ব্যাখ্যা করার সময়, এই আদালত রায় দিয়েছে যে "জমি এবং বিল্ডিংয়ের প্রকৃত প্রকৃত দখল" অভিব্যক্তিটির অর্থ হবে এবং ভাড়াটিয়াকে প্রকৃত দখলে থাকতে হবে এবং প্রকরন

(খ) প্রযোজ্য হবে না যদি ভাড়াটিয়া ভবনটি উপ-ভাড়া দেয় বা অনুমতি ও লাইসেন্সের ভিত্তিতে প্রাঙ্গণটি দেয়। উপরোক্ত সিদ্ধান্তটি আপিলকারী এবং সিদ্ধান্তের পক্ষভুক্ত জমিদারদের ক্ষেত্রে রেস জুডিকাটা হিসাবে কাজ করবে। অন্যান্য ক্ষেত্রে, এটি সংবিধানের ১৪১ অনুচ্ছেদের অধীনে একটি বাধ্যতামূলক নজির হিসাবে কাজ করবে।

[জোর দেওয়া হয়েছে]

১৫. এইভাবে দেখা যায় যে, আর. চন্দ্রমৌলীশ্বরন (উপরে উল্লিখিত)-এর ক্ষেত্রে এই আদালত রায় দিয়েছে যে, ভারত পেট্রোলিয়াম কর্পোরেশন লিমিটেড বনাম নির্মলা এবং অন্যান্যদের[৭] ক্ষেত্রে এই আদালত "জমি ও ভবনের প্রকৃত প্রকৃত দখল" অভিব্যক্তিটি ব্যাখ্যা করার সময়, এর অর্থ হবে এবং ভাড়াটিয়াকে প্রকৃত শারীরিক দখলে থাকতে হবে এবং উপ-ধারা (খ) প্রযোজ্য হবে না যদি ভাড়াটিয়া বিল্ডিংটি সাব-লেট করে থাকে বা অনুমতি ও লাইসেন্সের ভিত্তিতে প্রাঙ্গণটি দেয়। এটি আরও বলেছিল যে উপরোক্ত সিদ্ধান্তটি আপিলকারী এবং জমির মালিকদের ক্ষেত্রে রেস জুডিকাটা হিসাবে কাজ করবে যারা উক্ত সিদ্ধান্তের পক্ষ ছিল। এটি আরও বলেছিল যে অন্যান্য ক্ষেত্রে, এটি ভারতের সংবিধানের ১৪১ অনুচ্ছেদের অধীনে একটি বাধ্যতামূলক নজির হিসাবে কাজ করবে। শুধু তাই নয়, এই আদালত শেষ অনুচ্ছেদ ২৮-এ অবস্থানটি স্পষ্টভাবে স্পষ্ট করেছে, যা এইভাবে পড়েঃ

২৮. উপরোক্ত অবস্থান নথিভুক্ত করে আমরা আপিলকারীর বর্তমান আপিল, অর্থাৎ তিনটি পেট্রোলিয়াম সংস্থার আবেদন খারিজ করে দিই এবং হাইকোর্টের এই আদেশ বহাল রাখি যে, আপিলকারী ভাড়াটেরা এই আইনের আওতায় সুবিধা ও অধিকারের অধিকারী হবেন না, যদি না তাঁরা প্রকৃতপক্ষে তাঁদের দ্বারা নির্মিত ভবনটির প্রকৃত দখলে থাকেন। অন্য কথায়, আপিলকারীরা যদি ভবনটি ভাড়া দেন বা উপ-ভাড়া দেন বা ব্যবসায়ী বা লাইসেন্সধারী সহ তৃতীয় পক্ষকে দেয়, তা হলে তাঁরা এই আইনের অধীনে সুরক্ষা ও সুবিধা পাওয়ার অধিকারী হবেন না।

[জোর দেওয়া হয়েছে]

১৬. এই আদালত হাইকোর্টের আদেশ বহাল রেখেছে যে আপিলকারী ভাড়াটেরা ভাড়াটে আইনের অধীনে সুবিধা ও অধিকারের অধিকারী হবেন না যদি না তারা তাদের দ্বারা নির্মিত বিল্ডিংয়ের প্রকৃত দখলদার হন। এই পর্যবেক্ষণের মাধ্যমে অবস্থানটি স্পষ্টভাবে স্পষ্ট করা হয়েছে যে যদি আপিলকারীরা বিল্ডিংটি ছেড়ে দেয় বা উপ-ভাড়া দেয়

[৭] (২০২০) ১১ এসসিসি ৭৩৮

অথবা এটি ব্যবসায়ী বা লাইসেন্সধারী সহ তৃতীয় পক্ষকে দেওয়া হলে, তারা ভাড়াটে আইনের অধীনে সুরক্ষা এবং সুবিধা পাওয়ার অধিকারী হবে না।

১৭. যদিও প্রবীণ আইনজীবী শ্রী কৈলাশ ভাসদেব উক্ত রায়ের সঠিকতাকে আঘাত করার চেষ্টা করেছিলেন, তবে এই ধরনের অনুশীলন আইনে অনুমোদিত নয়। আর. চন্দ্রমৌলীশ্বরন (উপরে)-এর ক্ষেত্রে এই আদালতের উক্ত রায়টি তিনজন বিচারপতির সমন্বয়ে গঠিত একটি বেঞ্চ দ্বারা দেওয়া হয় এবং আমরা তাতে নেওয়া দৃষ্টিভঙ্গিতে আবদ্ধ।

১৮. আমরা বি. পি. সি. এল-এর ১ নম্বর এবং বি. পি. সি. এল-এর ২ নম্বর পক্ষের মধ্যে চুক্তিটি এখানে পর্যালোচনা করেছি। প্রবীণ আইনজীবী শ্রী কৈলাশ ভাসদেব মোটামুটি স্বীকার করেছেন যে বি. পি. সি. এল-এর ১ নম্বর এবং বি. পি. সি. এল-এর ডিলারদের মধ্যে সমস্ত চুক্তি একই রকম। আর চন্দ্রমৌলীশ্বরন (উপরে)-এর ক্ষেত্রে এই আদালতের তিন বিচারপতির একটি বেঞ্চ যখন আবেদনকারী-বি. পি. সি. এল এবং ডিলারের মধ্যে একই ধরনের চুক্তি বিবেচনা করে বলে যে, যেহেতু আবেদনকারী ভাড়াটিয়া প্রকৃত শারীরিক অধিকারে ছিল না, তাই ভাড়াটিয়া আইনের অধীনে সুরক্ষার অধিকারী ছিল না।

১৯. ফলস্বরূপ, আমরা দেখতে পাই যে উচ্চ আদালত কর্তৃক গৃহীত দৃষ্টিভঙ্গি, যার ফলে আপিলকারীকে আইনে উপলব্ধ বিকল্প প্রতিকারের দিকে ঠেলে দেওয়া, টেকসই নয়।

২০. হাইকোর্টের পর্যবেক্ষণ অনুযায়ী, ৩১শে ডিসেম্বর, ২০০৯ থেকে কোনও ভাড়া না দিয়ে উক্ত প্রাঙ্গণ দখল অব্যাহত রাখার ক্ষেত্রে বি. পি. সি. এল.-এর আচরণ সংবিধিবদ্ধ নিগমের অনুপযুক্ত, যা ভারতের সংবিধানের ১২ নং অনুচ্ছেদের অর্থের মধ্যে একটি রাজ্য। অতএব আমরা দেখতে পাই যে, বিবাদীদের উক্ত প্রাঙ্গণ খালি করার এবং আবেদনকারীর কাছে শান্তিপূর্ণ ও খালি দখল হস্তান্তর করার নির্দেশ দেওয়ার সময়, ন্যায়বিচারের স্বার্থেও বিবাদী নং ১-বি. পি. সি. এল-কে ৩১শে ডিসেম্বর, ২০০৯ থেকে বাজার দরে দখল সরবরাহের তারিখ পর্যন্ত বাজার ভাড়ার বকেয়া পরিশোধ করার নির্দেশ দেওয়া প্রয়োজন হবে।

২১. ফলস্বরূপ, নিম্নলিখিত শর্তাবলীতে আপিল অনুমোদিত হয়ঃ

(i) উত্তরদাতা নং ১ (বিপিসিএল) কে আজ থেকে তিন মাসের মধ্যে সম্পত্তি খালি করার এবং শান্তিপূর্ণ ও খালি দখল আপীলকারীকে হস্তান্তর করার নির্দেশ দেওয়া হয়েছে।

(ii) "উত্তরদাতা নং .১ -বিপিসিএল আবেদনকারীকে ৩১শে ডিসেম্বর, ২০০৯ থেকে দখল হস্তান্তরের তারিখ পর্যন্ত বাজার ভাড়ার বকেয়া পরিশোধ করার নির্দেশ দিয়েছেন।

২২. আমরা আজ থেকে তিন সপ্তাহের জন্য বাজার ভাড়া নির্ধারণের বিষয়টি স্থগিত করছি। আবেদনকারী এবং উত্তরদাতারা আজ থেকে দুই সপ্তাহের মধ্যে সহায়ক নথি সহ বাজার ভাড়া সম্পর্কিত তাদের লিখিত জমা দেবেন।

২৩। উত্তরদাতা নং ১ (বিপিসিএল) কে আপীলকারীকে ১,০০,০০০ টাকা (এক লক্ষ টাকা) দিতেও আদেশ দেওয়া হয়েছে৷

২৪. আপিলটি উপরের শর্তাবলীতে নিষ্পত্তি করা হয়। বকেয়া আবেদনগুলি, যে কোনও ক্ষেত্রে, নিষ্পত্তি করা হবে।

নিধি জৈন আপিল নিষ্পত্তি করা হয়েছে।

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।

/Arka Sadhu