হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড

বনাম

ঋতু মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, নতুন ওখলা শিল্প উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

(২০০৮ সালের দেওয়ানি আপিল নং ৪৫৬৪)

(২০১৯ সালের অবমাননার আবেদন (দেওয়ানি) নং ৪১৩)-তে

৯ই মার্চ, ২০২১

[উদয় উমেশ ললিত, ইন্দু মালহোত্রা এবং কৃষ্ণ মুরারি, বিচারপতিগণ]

অবমাননা--২০১০ সালের কমনওয়েলথ গেমসকে ঘিরে হোটেলের চাহিদা মেটাতে নিউ ওখলা শিল্প উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (এন. ও. আই. ডি. এ) কর্তৃক বিভিন্ন বরাদ্দপ্রাপ্তদের হোটেল স্থান বরাদ্দ--বরাদ্দগুলি শেষ পর্যন্ত বাতিল করা হয়েছে--বরাদ্দকারীদের দ্বারা বিরোধিতা করা হয়েছে--রিট পিটিশন অনুমোদিত, বাতিলের আদেশ বাতিল করা হয়েছে-হাইকোর্ট বিষয়টি নতুন সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য রিমান্ডে নিয়েছে--বরাদ্দকারীদের দ্বারা বিশেষ অনুমতির আবেদন দাখিল করে রিমান্ডে নেওয়ার আদেশ--অন্তর্বর্তীকালীন আদেশ দ্বারা, রাজ্য সরকারকে সংশ্লিষ্ট বরাদ্দকারীদের শুনানি করার এবং একটি যুক্তিসঙ্গত আদেশ পাস করার অনুমতি দেওয়া হয়েছিল--রাজ্য সরকার এন. ও. আই. ডি. এ দ্বারা প্রদত্ত বরাদ্দ বাতিল করার সিদ্ধান্ত নিয়েছে--মুলতুবি এস. এল. পি-তে বিরোধিতা করা--০৫.০৭.১১ তারিখের রায় অনুসারে, সুপ্রিম কোর্ট অন্যান্য বিষয়ের সাথে সাথে সিদ্ধান্ত নিয়েছে যে বরাদ্দপ্রাপ্তদের দেওয়া ইজারা বৈধ এবং বৈধ ছিল; বরাদ্দপ্রাপ্তদের উচ্চ প্রিমিয়াম প্রদান করে তাদের নিজ নিজ ইজারা চালিয়ে যাওয়ার অথবা চালিয়ে যেতে না চাইলে তা তুলে নেওয়ার বিকল্প দেওয়া হয়েছে--আবেদনকারীরা এখানে প্রিমিয়াম প্রদান করে তাদের নিজ নিজ ইজারা চালিয়ে যাওয়ার বিকল্পটি প্রয়োগ করেছিলেন--এই অভিযোগ করে দায়ের করা অবমাননার আবেদনগুলি যে এই ধরনের জমা থাকা সত্ত্বেও কোনও সম্পূরক দলিল কার্যকর করা হয়নি--স্থির হয়েছিলঃ প্লটগুলি পাঁচ তারকা এবং তিন তারকা হোটেলগুলির জন্য ছিল যা কমনওয়েলথ গেমস, ২০১০-এর আশেপাশে হোটেলগুলির চাহিদা মেটাতে সময়মতো আসতে হবে--গেমস শেষ হওয়ার পরে ১০ বছরেরও বেশি সময় পেরিয়ে গেছে, কিন্তু এই প্লটগুলিতে কোনো উন্নয়ন ঘটেনি--বর্তমান অবস্থা শুধু একটি অচলাবস্থা, যেখানে একটি সরকারি কর্তৃপক্ষের মূল্যবান সম্পদ সম্পূর্ণভাবে আটকে আছে--পক্ষগুলির মধ্যে বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য এই আদালতের তারিখ ০৫.০৯.১৯ তারিখের আদেশ অনুসারে দুটি বিকল্প প্রস্তাব করা হয়েছিল--নয়ডা কর্তৃক পুনরায় প্লট বিক্রি শুরু করার পর আবেদনকারীরা দ্বিতীয় বিকল্পটি ব্যবহার করতে ইচ্ছুক, এবং বিক্রয়ের অর্থ থেকে তাদের অর্থ প্রদান করতে পারেন--

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৩৯ মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা,

দ্বিতীয় বিকল্পের প্রস্তাবিত পদ্ধতিগুলি উভয় পক্ষের পক্ষে অনুকূল ফলাফল আনতে পারে এবং একই সাথে জনস্বার্থেরও যত্ন নেবে--০৫.০৯.২০১৯ তারিখের পরিবর্তিত আদেশে দেওয়া দ্বিতীয় বিকল্প--ইউ. পি. নগর পরিকল্পনা ও উন্নয়ন আইন, ১৯৭৩।

আদালত অবমাননার আবেদনগুলি নিষ্পত্তি করেঃ

স্থির করেছেঃ ১.১ ০৫.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে দুটি বিকল্পের পরামর্শ দেওয়া হয়েছিল। সেই বিকল্পগুলি ছিলঃ-

"সমস্ত অবমাননার আবেদনকারী-বরাদ্দকারীরা ৩১.১২.২০১৯-এর উপর বা তার আগে অর্জিত সুদের সাথে প্রাপ্য সমস্ত পরিমাণ পরিশোধ করবে, যার পরে, নোইডা অবমাননার আবেদনকারী-বরাদ্দকারীদের পক্ষে একটি সম্পূরক ইজারা দলিল কার্যকর করবে।

অথবা

অবমাননার আবেদনকারী-বরাদ্দকারীদের যে প্লটগুলি বরাদ্দ করা হয়েছিল সেগুলি নয়ডা পুনরায় চালু করবে এবং নতুন করে নিলামের জন্য রাখবে এবং প্রতিটি অবমাননার আবেদনকারী-বরাদ্দকারীদের দ্বারা জমা করা অর্থ থেকে ১১ শতাংশ সুদ সহ নয়ডা ফেরত দেবে।

১.২) তারিখের রায়ের অনুচ্ছেদে বর্ণিত তথ্যগুলি ইঙ্গিত করে যে, তাৎক্ষণিক মামলার প্লটগুলি পাঁচতারা এবং তিনতারা হোটেলগুলির জন্য ছিল যা ২০১০ সালের কমনওয়েলথ গেমসের আশেপাশে হোটেলগুলির চাহিদা মেটানোর জন্য সময়মতো তৈরি হওয়ার কথা ছিল। গেমস শেষ হওয়ার ১০ বছরেরও বেশি সময় হয়ে গেছে কিন্তু এই প্লটগুলির কোনও উন্নয়ন হয়নি। একদিকে আবেদনকারীদের মধ্যে দ্বন্দ্ব চলছে যে, কর্তৃপক্ষের উদাসীন ও অবিবেচক মনোভাবের কারণে তারা আর্থিক সমঝোতার জন্য কোনও ব্যবস্থা করতে পারেনি, এবং তাই কোনও উন্নয়ন করা যায়নি; অন্যদিকে, নয়ডার পক্ষ থেকে জমা দেওয়া বক্তব্য হল যে, সম্পূর্ণ প্রিমিয়াম প্রদান না করা পর্যন্ত কোনও ইজারা কার্যকর করা যাবে না। প্রতিটি পক্ষ অন্য পক্ষকে দোষারোপ করছে এবং ফলস্বরূপ প্রভাব হল যে সম্পত্তিগুলি অনুন্নত অবস্থায় পড়ে রয়েছে, কোনও প্রিমিয়াম প্রদান করা হচ্ছে না এবং জনস্বার্থ সংরক্ষিত হচ্ছে না। এই প্রেক্ষাপটে এটি ছিল যে

দ্বিতীয় বিকল্পটি প্রস্তাব করা হয়েছিল যাতে আবেদনকারীদের ব্যবস্থা থেকে নিজেদের প্রত্যাহার করার অনুমতি দেওয়া হয় এবং একই সাথে, নয়ডার সুদও ভালভাবে সুরক্ষিত থাকে। এই আদালতের সাথে যা ওজন করা হয়েছিল তার ভিত্তিতে জমা দেওয়া হয়েছিল যখন ০৫.০৭.২০১১ তারিখের রায়টি পাস হয়েছিল, যেখানে এই আদালত এমন বরাদ্দকারীদের ব্যবস্থা থেকে প্রত্যাহারের সুবিধা দিয়েছিল যারা চালিয়ে যেতে রাজি ছিল না। সেই ক্ষেত্রে, সংশ্লিষ্ট বরাদ্দকারীদের বার্ষিক ১৮ শতাংশ সুদ সহ স্ট্যাম্প শুল্ক এবং নিবন্ধকরণ চার্জ সহ সমস্ত পরিমাণ প্রত্যাহার করার অনুমতি দেওয়া হয়েছিল। বিষয়টির এই দিকটি আবেদনকারীদের পক্ষ থেকে কাজে লাগানোর জন্য চাপ দেওয়া হয়েছে যে তারা ১৭.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে উদ্‌ধৃত উদাহরণস্বরূপ চার্টের ক্রমিক নং ১, ৫ এবং ৬ এ নির্দেশিত পরিমাণগুলি পরিত্যাগ করতে ইচ্ছুক ছিলেন এবং সেই অনুযায়ী, জমাকৃত পরিমাণ ফেরত দেওয়ার জন্য নয়ডা-এর প্রস্তাব, যেখানে ৩০% প্রিমিয়াম পরিমাণ বাদ দেওয়া হবে এবং কোনো সুদ প্রদান করা হবে না, তা ন্যায়সঙ্গত হবে না, যদি সংশ্লিষ্ট এলাকার জমির বর্তমান মূল্য বিবেচনায় নেওয়া হয়। এটিও জমা দেওয়া হয়েছিল যে আবেদনকারীদের আর্থিক সমাবেশে প্রবেশের অনুমতি না দেওয়ার ক্ষেত্রে প্রকৃতপক্ষে নয়ডার দোষ রয়েছে এবং এইভাবে কোনও উন্নয়ন হতে পারে না। এই বক্তব্যগুলি নিঃসন্দেহে নয়ডার বিজ্ঞ আইনজীবী প্রত্যাখ্যান করেছেন। বর্তমান অবস্থাটি একটি অচলাবস্থা ছাড়া আর কিছুই নয়, যেখানে কোনও সরকারি কর্তৃপক্ষের মূল্যবান সম্পদ সম্পূর্ণভাবে বন্ধ হয়ে যায়। জনস্বার্থও হ্রাস পাচ্ছে না, নয়ডাও সময়মতো প্রিমিয়ামের কিস্তি পাচ্ছে না। এই আদালত নয়ডার বিজ্ঞ আইনজীবী-কে জিজ্ঞাসা করেছিল যে জমি পুনরায় চালু করার জন্য কোনও কার্যধারা গ্রহণ করা হয়েছে কিনা, যার প্রতিক্রিয়া নেতিবাচক ছিল। এই পরিস্থিতিতে, দ্বিতীয় বিকল্পের প্রস্তাবিত পদ্ধতিগুলি এমন ফলাফল আনতে পারে যা উভয় পক্ষের পক্ষে অনুকূল হবে এবং একই সাথে জনস্বার্থেরও যত্ন নেবে। তবে, ২১.১০.২০১৯ তারিখের যোগাযোগে বর্ণিত দরপত্রের মাধ্যমে উপলব্ধ মূল্য সূচক বিবেচনায় নিয়ে এবং নয়ডা-এর স্বার্থকে অগ্রাধিকার দিয়ে, পরবর্তীতে উল্লেখিত পদ্ধতিগুলি জনস্বার্থ ও উভয় পক্ষের প্রতিদ্বন্দ্বী দাবিগুলোর সুষ্ঠু সমাধান নিশ্চিত করবে। পদ্ধতিতে আসার আগে, কিছু দিক স্পষ্ট করা প্রয়োজন যার মধ্যে রয়েছে আবেদনকারীরা কত পরিমাণ অর্থ পেতে পারেন:-

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৪১

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা,

ক] ১৭.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে উদ্‌ধৃত চিত্রিত চার্ট থেকে, ক্রমিক নং ১, ৫ এবং ৬ এর বিপরীতে উল্লিখিত পরিমাণের দাবিগুলি আবেদনকারীরা ত্যাগ করেছিলেন।

খ] স্ট্যাম্প শুল্কের ক্ষেত্রে, নয়ডার অবস্থান হল যে অর্থ নয়ডাকে প্রদান করা হয়নি, কিন্তু রাজ্য সরকারকে প্রদান করা হয়েছিল, এবং তাই, নয়ডাকে স্ট্যাম্প শুল্কের পরিমাণ ফেরত দিতে বলা যাবে না। যেহেতু রাজ্য সরকার বর্তমান বিষয়ে পক্ষ নয়, তাই সেই বিষয়ে কোনও নির্দেশ জারি করা যাবে না, এবং স্ট্যাম্প শুল্ক সম্পূর্ণ বা আংশিকভাবে ফেরত দেওয়া যেতে পারে কিনা তা বিবেচনা করার জন্য বিষয়টি রাজ্য সরকারের উপর ছেড়ে দিতে হবে।

গ] বাকি পরিমাণ দুই ধরনের অর্থপ্রদান নিয়ে গঠিতঃ ক) প্রিমিয়ামের কিস্তির জন্য; এবং খ) ইজারা ভাড়া প্রদানের জন্য।

১.৩) ইজারা ভাড়ার ক্ষেত্রে, ১৭.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশের চার্ট থেকে স্পষ্ট যে আবেদনকারী ০৬.০৩.২০০৭ তারিখে ইজারা ভাড়ার মাধ্যমে ৪৪,৮৪,০০০ টাকা এবং ১১.০৫.২০০৭ তারিখে এককালীন ইজারা ভাড়া ৫,৩৭,২৪,০০০ টাকা প্রদান করেছিলেন। এককালীন ইজারা ভাড়া হল নথির আওতায় থাকা ইজারাের পুরো সময়কালের জন্য অর্থ প্রদান। অতএব, এই আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে প্লট বিক্রির পর অবশিষ্ট সময়কালের যে পরিমাণ অর্থ প্রতিনিধিত্ব করে, তা নয়ডা আবেদনকারীদের কাছ থেকে আদায় করবে না। যদি প্লটটি পুনঃবিক্রয় করা হয়, তবে নতুন বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিকে, তার অনুকূলে সম্পাদিত নতুন ইজারার অধীনে অবশিষ্ট সময়ের জন্য অর্থ প্রদান করতে হবে। অতএব, আবেদনকারীরা এই আদেশের শর্তাবলী অনুসারে, এককালীন ইজারা ভাড়ার পরিমাণের সেই অংশটি ফেরত পাওয়ার অধিকারী হবেন যা আনুপাতিকভাবে প্লটটি বিক্রি হওয়ার পরে অবশিষ্ট সময়ের প্রতিনিধিত্ব করে। তবে, তারা এই অংশের উপর কোনও সুদ পাওয়ার অধিকারী হবেন না। আবেদনকারীরা প্রিমিয়ামের জন্য প্রদত্ত পরিমাণ ফেরতের উপর সুদের পরিমাণ যা প্রাপ্য হবে তা পূর্ববর্তী সময়ে আলোচনার বিষয় ছিল। ১৭.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশ অনুসারে, এটি পাওয়া গেছে যে উপযুক্ত সুদের হার বার্ষিক ৭% হতে পারে। অতএব, আবেদনকারীরা সময়ে সময়ে প্রিমিয়ামের জন্য তাদের জমা করা অর্থের উপর ৭% বার্ষিক সুদ পাওয়ার অধিকারী হবেন।

সুদের জন্য প্রদেকয় এই পরিমাণগুলি ৩০.০৪.২০২১ পর্যন্ত গণনা করা হবে এবং সেই তারিখ পর্যন্ত স্থগিত থাকবে।

১.৪) পূর্বোক্ত আলোচনার আলোকে, সংশোধিত দ্বিতীয় বিকল্পটি নিম্নরূপ হবেঃ

ক) আবেদনকারীদের বরাদ্দকৃত সংশ্লিষ্ট প্লটগুলি ই-বিড আহ্বান করে নয়ডা দ্বারা বিক্রি করা হবে অথবা স্কিম নং ২০১৯-২০ (কমার্শিয়াল বিল্ডার প্লট-১) -এর মতো বিজ্ঞাপনের পরে নিলামে বিক্রি করা হবে।

খ) যদি সংশ্লিষ্ট প্রতিটি প্লটের জন্য উল্লিখিত মূল্য আবেদনকারীদের সাথে যে মূল্যে চুক্তি করা হয়েছিল তার দেড় গুণের বেশি হয়; অর্থাৎ, প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি, আবেদনকারীদের প্রতিটি ক্ষেত্রে প্রিমিয়ামের জন্য জমা করা পরিমাণ ফেরত দেওয়া হবে। তবে, প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার হারের তুলনায় যদি ঘাটতি হয়, তবে আবেদনকারীরা ঘাটতি পূরণ করবেন এবং সেই পরিমাণে প্রিমিয়ামের জন্য প্রদত্ত পরিমাণ ফেরত দেওয়ার জন্য আবেদনকারীদের প্রদেয় পরিমাণ হ্রাস পাবে।

গ) যেহেতু অবশিষ্ট ইজারা ভাড়া এবং প্রতিটি আবেদনকারীর জন্য প্রদেয় সুদের উপাদানের পরিমাণ ফেরতের বিষয়টি বিবেচিত, সেই পরিমাণ কেবল তখনই প্রদান করা হবে যদি এই আদেশের শর্ত অনুযায়ী উক্ত প্লটগুলির নতুন বিক্রয়ে নয়ডা যে মূল্য পায় তা প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি হয় এবং শুধুমাত্র ১,০৫,০০০ টাকার প্রতি বর্গমিটারের অতিরিক্ত অংশের সীমার মধ্যে।

ঘ) আবেদনকারীদের প্রথমে উপরে বর্ণিত পদ্ধতিতে প্রিমিয়ামের জন্য তাদের দ্বারা প্রদত্ত পরিমাণের প্রতিনিধিত্বকারী উপাদানের উপর ভিত্তি করে তৈরি করা হবে। এই ধরনের পুনঃবিক্রয়ে প্রাপ্ত হার যদি প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি হয়, তাহলেই আবেদনকারীদের ইজারা ভাড়ার অবশিষ্ট অংশ এবং প্রদেয় সুদের অংশ হিসেবে অর্থ প্রদান করা হবে, যেমন উপরে উল্লেখ করা হয়েছে; সর্বদা এই শর্ত সাপেক্ষে যে এই পরিমাণ অর্থ প্রতি বর্গমিটারের ভিত্তি মূল্যের ১,০৫,০০০ টাকার উপরে অতিরিক্ত অর্থ থেকে প্রদান করা হবে; যা নিশ্চিত করবে যে নয়ডা সর্বদা এই ধরনের পুনঃবিক্রয়ের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট প্লটের জন্য প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার ভিত্তি হার পাবে।

যদি প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকা-এর বেশি অতিরিক্ত পরিমাণ ইজারা ভাড়া এবং সুদের অংশের জন্য আবেদনকারীদের প্রদেয় পরিমাণ শুষে নেওয়ার জন্য যথেষ্ট না হয়, তবে তাদের অধিকার সেই পরিমাণে হ্রাস পাবে। এটিও স্পষ্ট করে দেওয়া হয়েছে যে, যদি প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকা-এর মূল মূল্য এবং পুনঃবিক্রয়ের সময় প্রাপ্ত মূল্যের মধ্যে পার্থক্য ইজারা ভাড়া এবং সুদের অংশের জন্য প্রদেয় মূল্যের চেয়ে বেশি হয়, তবে শুধুমাত্র নোইডা এই ধরনের অতিরিক্ত পরিমাণের অধিকারী হবে।

ঞ] দৃষ্টান্তের মাধ্যমে

(ক) যদি ২০,০০০ বর্গমিটার আয়তনের প্লটের জন্য ই-বিড বা নিলামে উদ্‌ধৃত মূল্য প্রতি বর্গমিটারে ১,০০,০০০ টাকা হয়, তাহলে ঘাটতি হবে ৫,০০০/- টাকা x ২০,০০০/- টাকা (প্লটের পরিমাণ) = ১০ কোটি টাকা। সুতরাং, জমাকৃত পরিমাণ থেকে প্রিমিয়াম হিসেবে ১০ কোটি টাকা কেটে নেওয়া হবে এবং বাকি টাকা ফেরত দেওয়া হবে। যেহেতু ই-বিড বা নিলামে উদ্‌ধৃত মূল্য প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার কম, তাই ইজারা ভাড়ার অবশিষ্ট অংশ এবং সুদের অংশের জন্য কিছুই প্রদেয় হবে না।

(খ) যদি ই-বিড বা নিলামে উদ্‌ধৃত মূল্য প্রতি বর্গমিটারে ১,২০,০০০ টাকা হয়, তাহলে একই প্লটের জন্য নয়ডা প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি যে পরিমাণ অর্থ পাবে তা হবে ১৫,০০০ টাকা x ২০,০০০ (প্লটের পরিমাণ) = ৩০ কোটি টাকা। যেহেতু উদ্‌ধৃত মূল্য প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি:-

(i) প্রিমিয়ামের জন্য জমা করা সম্পূর্ণ পরিমাণ নয়ডা দ্বারা ফেরত দেওয়া হবে; এবং

(ii) ইজারা ভাড়ার অবশিষ্ট অংশ এবং সুদের উপাদানের প্রতিনিধিত্বকারী পরিমাণ যা ৩০ কোটি টাকা থেকে সংগ্রহ করা যেতে পারে তা ফেরত দেওয়া হবে তবে ৩০ কোটি টাকার বেশি নয়।

(iii) সুতরাং, যদি ইজারা ভাড়ার অবশিষ্ট অংশ এবং সুদের উপাদানের পরিমাণ ৩০ কোটি টাকার বেশি হয়, তবে অধিকার কেবল ৩০ কোটি টাকা পর্যন্ত হবে এবং তার বেশি হবে না। তবে, যদি এই দুটি খাতে প্রদেয় পরিমাণ ৩০ কোটি টাকার কম হয়, তাহলে সম্পূর্ণ অর্থ পরিশোধ করতে হবে এবং বাকি অর্থ নয়ডা-এর কাছে থাকবে।

(চ) এই প্রক্রিয়ায়, নয়ডা সর্বদা প্রতি বর্গমিটারে সর্বনিম্ন ১,০৫,০০০ টাকা পাবে।

ছ] সংশ্লিষ্ট প্লটগুলি নিলামে বিক্রি হওয়ার পরে এবং নতুন বরাদ্দকারীদের পক্ষে যথাযথ নথি কার্যকর হওয়ার পরে, সংশ্লিষ্ট আবেদনকারীরা স্ট্যাম্প শুল্কের জন্য তাদের দ্বারা প্রদত্ত পরিমাণ ফেরত দেওয়ার জন্য রাজ্য সরকারের কাছে আবেদন করার অধিকারী হবেন। এই জাতীয় আবেদনগুলি রাজ্য সরকার দ্বারা বিদ্যমান নীতি অনুসারে এবং আইন অনুসারে বিবেচনা করা হবে।

উপরে প্রণীত পদ্ধতিটি নিশ্চিত করবে যে প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০ টাকা প্রতিশ্রুত হারের বিপরীতে, যা বর্তমান ক্ষেত্রে বকেয়া রয়েছে, নোইডা জমির দামের তুলনায় অনেক বেশি পাবে এবং বিবেচনাযোগ্য লাভেও দাঁড়াবে। তদনুসারে, এই প্রক্রিয়ায়, কেবল জনস্বার্থই হ্রাস পাবে না, যে প্রকল্পগুলি অচলাবস্থায় চলে গেছে, সেগুলিও অসুবিধা থেকে বেরিয়ে আসবে। ০৫.০৯.২০১৯-এর আদেশে দেওয়া দ্বিতীয় বিকল্পটি পূর্বোক্ত পরিমাণে পরিবর্তিত হবে। আরও নির্দেশ জারি করা হয়েছে।

আইটিসি লিমিটেড বনাম উত্তরপ্রদেশ রাজ্য এবং অন্যান্যরা (২০১১) ৭ এস. সি. সি ৪৯৩: [২০১১] ৭ এস. সি. আর ৬৬-উল্লেখ করা হয়েছে।

মামলার প্রসঙ্গ

[২০১১] ৭ এস. সি. আর ৬৬ উল্লেখ করা হয়েছে অনুচ্ছেদ ১

অন্তর্নিহিত এখতিয়ারঃ ২০০৮ সালের ৪৫৬৪ নং দেওয়ানি আবেদনে ২০১৯ সালের ৪১৩ নং অবমাননার আবেদন (সি)।

এই আদালত কর্তৃক ৫.০৭.২০১১ তারিখের রায় এবং আদেশ অমান্য করার জন্য ২০০৮ সালের দেওয়ানি আপিল নং ৪৫৬৪ এবং ২০০৮ সালের দেওয়ানি আপিল নং ৪৫৭০, ২০০৮ সালের ৪৯৬৮, ২০০৮ সালের ৪৫৬৬, ২০০৮ সালের ৪৫৬৫, ২০০৮ সালের ৪৫৭১, ২০০৮ সালের ৪৫৬৯ এ দায়ের করা আবেদন।

সঙ্গে

২০০৮ সালের ৪৫৭০ নং দেওয়ানী আপিলের ২০১৯ সালের ৪১৬ নং দেওয়ানী অবমাননার আবেদন (দেওয়ানি), ২০০৮ সালের ৪৯৬৮ নং দেওয়ানী আপিলের ৪১৫ নং দেওয়ানী অবমাননার আবেদন (দেওয়ানি), ২০০৮ সালের ৪৫৬৬ নং দেওয়ানী আপিলের ৪১৪ নং দেওয়ানী অবমাননার আবেদন (দেওয়ানি), ২০০৮ সালের ৪৫৬৫ নং দেওয়ানী আপিলের ৬৪৫ নং দেওয়ানী অবমাননার আবেদন (দেওয়ানি), ২০০৮ সালের ৪৫৭১ নং দেওয়ানী আপিলের ৬৪৬ নং দেওয়ানী অবমাননার আবেদন (দেওয়ানি), ২০০৮ সালের ৪৫৬৯ নং দেওয়ানী আপিলের ৬৪৭ নং দেওয়ানী অবমাননার আবেদন (দেওয়ানি)।

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৪৫

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা,

আবেদনকারীর পক্ষে আইনজীবীদের মধ্যে রয়েছেন, মুকুল রোহাতগী, প্রবীণ আইনজীবী, গৌরব পুরী, অনুজ পি আগরওয়ালা, সার্থক গুপ্ত, হরদীপ সিং, প্রমোদ বি আগরওয়ালা।

রবীন্দ্র কুমার, অবমাননাকারীর পক্ষের আইনজীবী।

আদালতের রায় দিয়েছেন

উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি।

১) এই অবমাননা আবেদনগুলিতে নয়ডা, উত্তরদাতা-কর্তৃপক্ষের পক্ষ থেকে ২০০৮ সালের দেওয়ানী আপিল নং ৪৫৬৪-এ ৫.০৭.২০১১ তারিখের রায় এবং আদেশে জারি করা নির্দেশাবলী এবং অন্যান্য সমস্ত সম্পর্কিত বিষয়ে নয়ডা-এর পক্ষ থেকে লঙ্ঘনের অভিযোগ আনা হয়েছে; এবং নয়ডা-কে ০৫.০৭.২০১১ তারিখের উপরোক্ত রায় এবং আদেশে বর্ণিত একটি নতুন ইজারা দলিল/সম্পূরক ইজারা দলিল সম্পাদন এবং অবশিষ্ট জমির প্রিমিয়াম/কিস্তি পুনর্নির্ধারণের জন্য নির্দেশ জারি করার দাবি করা হয়েছে।

২) যে মৌলিক তথ্যের পটভূমিতে বর্তমান কার্যধারা উত্থাপিত হয়েছে, তা ০৫.০৭.২০১১ তারিখের রায়ের ৩, ৪, ৫, ৬, ৭, ৮ এবং ৯ অনুচ্ছেদে নিম্নরূপে বর্ণিত হয়েছে:-

৩) '৫.৬.২০০৬'-এ অনুষ্ঠিত নয়ডা কর্তৃপক্ষের পরিচালনা পর্ষদ/সদস্যদের (সংক্ষেপে 'নয়ডা বোর্ড') ১৩৫তম বৈঠকে, পর্যটন/হোটেল শিল্পে আরও মূলধন বিনিয়োগ আকৃষ্ট করার জন্য '২২.৫.২০০৬' তারিখের উল্লিখিত রাজ্য নীতিটি বিবেচনা করা হয়েছিল। নয়ডা বোর্ড সিদ্ধান্ত নিয়েছে যে তার এখতিয়ারের মধ্যে থাকা অঞ্চলগুলিতে উক্ত নীতিটি বাস্তবায়িত করা হবে এবং হোটেল শিল্পের জন্য বরাদ্দ করা প্লটগুলিতে তার শিল্প এলাকায় (প্রথম পর্যায়) প্রযোজ্য হার প্রয়োগ করা হবে। উল্লেখিত হার ছিল শিল্প এলাকা (প্রথম পর্যায়) প্লটের জন্য প্রযোজ্য প্রতি বর্গমিটারে ৭৪০০ টাকার রিজার্ভ রেট, যা ২০.৩.২০০৬ তারিখে অনুষ্ঠিত নয়ডা বোর্ডের সভায় নির্ধারিত হয়েছিল।

৪) প্রস্তাবটিতে আরও উল্লেখ করা হয়েছে যে, ২০১০ সালের অক্টোবরে দিল্লিতে কমনওয়েলথ গেমস শুরু হওয়ার আগে উক্ত নীতি বাস্তবায়নের মাধ্যমে পর্যাপ্ত হোটেল নির্মাণ নিশ্চিত করা উচিত। বিষয়টির গুরুত্ব বিবেচনা করে, পর্যটন বিভাগের প্রধান সচিব, মীরাট সার্কেলের কমিশনার এবং কেন্দ্রশাসিত প্রদেশ সরকারের শিল্প পরিচালক বিশেষ আমন্ত্রিত হিসাবে উক্ত বৈঠকে উপস্থিত ছিলেন।

১) (২০১১) ৭ এসসিসি ৪৯৩ (আইটিসি লিমিটেড বনাম উত্তর প্রদেশ রাজ্য এবং অন্যান্যরা)।

৫) ২.৭.২০০৬ তারিখে মীরাটের সার্কেল কমিশনারের সভাপতিত্বে নয়ডা কর্তৃপক্ষের কর্মকর্তাদের সঙ্গে অনুষ্ঠিত এক সভায়, তিনি নির্দেশনা প্রদান করেন যে কমনওয়েলথ গেমস শুরু হওয়ার আগে হোটেলগুলির নির্মাণ সম্পন্ন করতে হবে। উক্ত বৈঠকে হোটেল/প্লট হিসাবে বরাদ্দের জন্য নিম্নলিখিত ১৪টি প্লট চিহ্নিত করা হয়ঃ (ক) ৯৬, ৯৭ ও ৯৮ সেক্টরে ৫ তারকা হোটেলের জন্য ৪০০০০ বর্গমিটার মাপের ছয়টি প্লট; (খ) ৭২, ১০১, ১০৫, ১২৪ ও ১৩৫ সেক্টরে ৪ তারকা হোটেলের জন্য ২০০০০ বর্গমিটার মাপের পাঁচটি প্লট; এবং (গ) ৬২, ৬৩ ও ১৪২ সেক্টরে ৩ তারকা হোটেলের জন্য (২০০০০,২০,০০০ ও ১০০০০ বর্গমিটার মাপের) তিনটি প্লট।

৬) ২২.৫.২০০৬ তারিখের সরকারের নীতি এবং ৬.৭.২০০৬ তারিখে মিরাট সার্কেলের কমিশনারের সভাপতিত্বে অনুষ্ঠিত সভায় গৃহীত সিদ্ধান্তের পরিপ্রেক্ষিতে, নয়ডা বোর্ড ১৪.৭.২০০৬ তারিখে অনুষ্ঠিত তার ১৩৬তম সভায় নিম্নলিখিত সিদ্ধান্তগুলি গ্রহণ করে:

(i) এটি সংরক্ষিত বাণিজ্যিক এলাকা-জোন সি ৩-এ হোটেলগুলির জন্য ব্যবস্থা করার প্রস্তাব অনুমোদন করেছে (যেহেতু পাইকারি ও খুচরো ক্রিয়াকলাপের জন্য সংরক্ষিত 'মাস্টার প্ল্যান'-এর বাণিজ্যিক এলাকা সি-১ এবং সি-২-এ হোটেলগুলিকে অনুমতি দেওয়া হয়নি এবং কমনওয়েলথ গেমস ২০১০-এর কারণে হোটেলগুলির চাহিদা ছিল) এবং অনুমোদিত প্রস্তাবিত নয়ডা মাস্টার প্ল্যান ২০২১-এ এটিকে অন্তর্ভুক্ত করার নির্দেশ দিয়েছে এবং অনুমোদনের জন্য রাজ্য সরকারের কাছে উল্লেখ করেছে।

(ii) এটি হোটেল প্লট বরাদ্দ প্রকল্প চালু করার সিদ্ধান্ত নিয়েছে এবং সিইও-কে বরাদ্দের শর্তাবলী চূড়ান্ত করার জন্য অনুমোদন দিয়েছে, যাতে কমনওয়েলথ গেমস শুরুর আগে বরাদ্দকারীদের দ্বারা হোটেল নির্মাণ নিশ্চিত করা যায়।

উক্ত সিদ্ধান্তের অনুসরণে, নোইডা কর্তৃপক্ষ জোন ৩-এর অধীনে বাণিজ্যিক এলাকায় হোটেলগুলির জন্য একটি বিধান করার এবং নোইডা মাস্টার প্ল্যান, ২০২১-এ অন্তর্ভুক্ত করার সিদ্ধান্তের অনুমোদন চেয়ে রাজ্য সরকারকে ২০.৭.২০০৬ তারিখের একটি যোগাযোগ পাঠিয়েছে।

৭) ভারত সরকারের ক্রীড়া ও যুব বিষয়ক সচিব, ২৮.৭.২০০৬ এবং ২২.৮.২০০৬ তারিখে নয়ডা কর্তৃপক্ষের কর্মকর্তাদের সাথে ২০১০ সালের অক্টোবরে অনুষ্ঠিত কমনওয়েলথ গেমসের প্রস্তুতির বিষয়ে বৈঠক করেন।

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৪৭

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি]

সেই সভাগুলিতে ক্রীড়া ও যুব বিষয়ক সচিব নয়ডায় ২৫টি হোটেল প্লট চিহ্নিত করার জন্য ভারত সরকারের অনুরোধের উপর জোর দিয়েছিলেন। অতএব, ৫ তারকা হোটেলের আয়তন কমিয়ে ২৪০০০ বর্গমিটার (পূর্বে প্রস্তাবিত ৪০,০০০ বর্গমিটারের পরিবর্তে), ৪ তারকা হোটেলের আয়তন কমিয়ে ১২৫০০ বর্গমিটার (২০,০০০ বর্গমিটারের পরিবর্তে) এবং ৩ তারকা হোটেলের আয়তন ৭৫০০ বর্গমিটার (১০,০০০ বর্গমিটারের পরিবর্তে) করার সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছে এবং এর ফলে ১৪টি প্লটকে ২৫টি প্লটে রূপান্তর করা হয়েছে, যার মধ্যে ৫ তারকা হোটেলের জন্য ১০টি প্লট, ৪ তারকা হোটেলের জন্য ৫টি প্লট এবং ৩ তারকা হোটেলের জন্য ১০টি প্লট থাকবে।

৮) ২৮.৮.২০০৬ তারিখে মিরাটের সার্কেল কমিশনারের সভাপতিত্বে অনুষ্ঠিত সভায়, নিম্নলিখিত পদ্ধতিতে প্লটের পরিমাপ কমিয়ে হোটেলের জন্য প্লটের সংখ্যা ১৪ থেকে ২৫ করার সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়:

(i) ৩ তারকা হোটেলের জন্য দশটি প্লট - (প্রতিটি ৭৫০০ বর্গমিটার আয়তনের)

৬২ নম্বর সেক্টরে প্লট নং এসডিসি/এইচ১ এবং এসডিসি/এইচ২, ৬৩ নম্বর সেক্টরে প্লট নং এ-১৫৫ বি এবং এ-১৫৫/সি, ৭২ নম্বর সেক্টরে প্লট নং এসডিসি/এইচ২, ১২৪ নম্বর সেক্টরে প্লট নং ১২৪এ/2, ১০৩ নম্বর সেক্টরে প্লট নং এসডিসি/এইচ-২, ১০৫ নম্বর সেক্টরে প্লট নং এসডিসি/এইচ-২, ১৩৫ নম্বর সেক্টরে এসডিসি/এইচ-২ এবং ১৪২ নম্বর সেক্টরে ১৪ নম্বর প্লট।

(ii) ৪ তারকা হোটেলের জন্য পাঁচটি প্লটঃ (আয়তনঃ ১২,৫০০ বর্গ মিটার প্রতিটি প্লট নং এসডিসি/এইচ১ ৭২, ১০৩, ১০৫ এবং ১৩৫ সেক্টরে এবং প্লট নং ১২৪এ/১ ১২৪ সেক্টরে।

(iii) ৫ স্টার হোটেলের জন্য দশটি প্লট + (এলাকা ২৪,০০০ বর্গ মিটার)

প্লট নং এইচ-১ থেকে এইচ-১০ পর্যন্ত ৯৬, ৯৭ এবং ৯৮ নং সেক্টরে।

৯) প্লটের সংখ্যা বৃদ্ধি এবং তাদের আকার হ্রাস অনুমোদনের প্রস্তাবটি নোইডা বোর্ডের সামনে ১.৯.২০০৬ তারিখে অনুষ্ঠিত ১৩৭তম সভায় উপস্থাপন করা হয়েছিল। নোইডা বোর্ড প্রস্তাবটি অনুমোদন করে। সিইও কর্তৃক গৃহীত বরাদ্দের শর্তাবলীও অনুমোদিত হয় এবং একটি সংশোধনীও অন্তর্ভুক্ত করা হয় যে, ২০০৯ সালের ডিসেম্বরের মধ্যে হোটেল সমাপ্তির শংসাপত্র পাওয়ার জন্য (সিইও-কে সময় বৃদ্ধি করার ক্ষমতা সহ) ব্যবস্থা থাকতে হবে। উক্ত সিদ্ধান্ত অনুসরণ করে, নোইডা কর্তৃপক্ষ ১৭.১০.২০০৬ তারিখে সংবাদপত্রে বিজ্ঞাপন এবং বিস্তারিত শর্তাবলী সম্বলিত তথ্য ব্রোশার প্রকাশ করে, নোইডা-তে ৯০ বছরের ইজারার ভিত্তিতে ৫ তারকা, ৪ তারকা এবং ৩ তারকা হোটেলের জন্য প্লট বরাদ্দের জন্য আবেদনপত্র আহ্বান করে।

আবেদনপত্রগুলি ১৭.১০.২০০৬ এবং ১.১১.২০০৬ (১০.১১.২০০৬ পর্যন্ত বর্ধিত) এর মধ্যে উপলব্ধ করা হয়েছিল।

৩) এই সমস্ত অবমাননার আবেদনের তথ্য কমবেশি অভিন্ন এবং সুবিধার জন্য, ২০১৯ সালের অবমাননার আবেদন নং ৪১৩ কে প্রধান মামলা হিসাবে নেওয়া হয়। "আবেদনকারী" অভিব্যক্তিটির উল্লেখটি এখন থেকে উক্ত প্রধান মামলায় আবেদনকারী হিসাবে নেওয়া হবে এবং "আবেদনকারীরা" অভিব্যক্তিটি অবমাননার আবেদনে সমস্ত আবেদনকারী হিসাবে নেওয়া হবে। আবেদনকারীর প্লট নং ০৩, ব্লক নং এইচ, সেক্টর নং ৯৬, নয়ডার জন্য আবেদনটি গৃহীত হয়েছে এবং ইজারা ডিড তারিখ ২৮.০৩.২০০৭ তারিখে আবেদনকারী এবং নয়ডার মধ্যে সম্পাদিত হয়েছে। ইজারা চুক্তির প্রাসঙ্গিক আবৃত্তিগুলি নিম্নরূপ ছিলঃ

"যেহেতু কর্তৃপক্ষ ১৭/১০/২০০৬ তারিখে (এরপর থেকে "পরিকল্পনা" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) নয়েডায় [৩/৪/৫] তারকা হোটেল স্থান বরাদ্দের জন্য একটি পরিকল্পনা চালু করেছিল, পর্যটন বিভাগ, উত্তর প্রদেশ সরকারের আদেশ নং ৯৮৪/৪১-০৬-১৮০/২০০৫ তারিখ ২২/০৫/২০০৬ অনুসারে এবং ভারতে বা বিদেশে নিবন্ধিত/নিগমিত কোম্পানি/প্রতিষ্ঠানের কনসোর্টিয়াম থেকে হোটেল স্থান বরাদ্দের জন্য আবেদনপত্র আহ্বান করেছিল, যারা হোটেল ব্যবসায়ে জড়িত এবং যোগ্যতার মানদণ্ড পূরণ করে এবং উক্ত প্রকল্পে নির্ধারিত শর্তাবলী সাপেক্ষে; এবং

যেহেতু কর্তৃপক্ষ, অন্যান্য বিষয়ের সাথে, মেসার্স হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসোর্টস এলএলসি, যা তার নিগমের এখতিয়ারের আইনের অধীনে নিগমিত এবং বিদ্যমান একটি কোম্পানি, সহ যোগ্য আবেদনকারীদের কাছ থেকে প্রাপ্ত আবেদনপত্র মূল্যায়নের পর, ১২/০১/২০০৭ তারিখে (এরপর থেকে "বরাদ্দপত্র" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) এম/এস হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসোর্টস এলএলসিকে তাদের বরাদ্দপত্র নং নয়ডা/ডিজিএম (আইএনডি)/২০০৭/৯১ জারি করেছে (এরপর থেকে "বরাদ্দপত্র" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে)। এই বরাদ্দপত্রে তাদের প্লট নং ০৩, ব্লক-এইচ, সেক্টর-৯৬, নয়ডা বরাদ্দ করা হয়েছে যার পরিমাপ প্রায় ২৪০০০ বর্গমিটার, যা এখানে তফসিল 'I' তে বর্ণিত হয়েছে এবং অন্যান্য বিষয়ের সাথে, এম/এস হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসোর্টস এলএলসিকে প্রিমিয়াম প্রদান, দখল গ্রহণ এবং বরাদ্দপত্রে নির্ধারিত সময়ের মধ্যে ইজারা দলিল সম্পাদন করতে হবে; এবং

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৪৯ মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি]

I) ইজারাগ্রহীতা কর্তৃক নিম্নে নির্ধারিত সময় ও পদ্ধতিতে পরিশোধযোগ্য মোট প্রিমিয়াম ১৯,৫৩,৬০,০০০ (অর্থাৎ ঊনিশ কোটি তিপ্পান্ন লক্ষ ষাট হাজার টাকা মাত্র) এবং এই ইজারা চুক্তিতে সংরক্ষিত ইজারা ভাড়া, পাশাপাশি ইজারাগ্রহীতার দ্বারা পরিশোধ, পালন ও সম্পাদনযোগ্য চুক্তি, শর্তাবলী এবং দায়বদ্ধতার বিবেচনায়, ইজারাদাতা এই দ্বারা ইজারাগ্রহীতাকে প্রদান ও হস্তান্তর করলেন, নতুন ওখলা শিল্প উন্নয়ন এলাকার, গৌতম বুদ্ধ নগর জেলা, উত্তর প্রদেশে অবস্থিত ব্লক এইচ, সেক্টর নং ৯৬-এর প্লট নং ০৩, যার পরিমাপ অনুযায়ী মোট আয়তন ২৪,০০০ বর্গমিটার।

II) এই ইজারা দলিল সম্পাদনের তারিখে বা তার আগে ইজারাদাতাকে তার অফিসে বা ইজারাদাতার নির্দেশ অনুসারে বার্ষিক ৪৮,৮৪,০০০.০০ টাকা (চল্লিশ আশি লক্ষ চুরাশি হাজার টাকা মাত্র) অগ্রিম বার্ষিক ইজারা ভাড়া প্রদান করেছেন, যা ইজারা দলিল সম্পাদনের তারিখ থেকে শুরু করে ইজারার মেয়াদের প্রথম ১০ বছরের জন্য অনুমোদিত এবং মেয়াদের অবশিষ্ট সময়ের জন্য বার্ষিক ইজারা ভাড়া ইজারাদাতা কর্তৃক উপরে প্রকরণ ১-এ উল্লিখিত পরিশোধের নির্ধারিত তারিখে বা তার আগে বার্ষিক অগ্রিম পরিশোধ করা হবে, কোনও দাবি, বিজ্ঞপ্তি বা স্মারকের জন্য অপেক্ষা না করেই।

৪) নয়ডা কর্তৃক বিভিন্ন বরাদ্দপ্রাপ্তদের হোটেলের জায়গা বরাদ্দের বিষয়টি হাইকোর্টে দুটি রিট পিটিশনের (দেওয়ানী বিবিধ রিট পিটিশন নং ২৪৯১৭/২০০৭ এবং পিআইএল রিট পিটিশন নং ২৯২৫২/২০০৭) মাধ্যমে বিরোধিতা জানানো হয়েছিল, যেখানে অন্যান্য বিষয়ের সাথে দাখিল করা হয়েছিল যে বরাদ্দটি খুবই কম মূল্যে করা হয়েছিল। ২২.০৫.২০০৭ তারিখের একটি অন্তর্বর্তীকালীন আদেশের মাধ্যমে হাইকোর্ট রাজ্য সরকারকে উক্ত আইনের ধারা ১২ এর সাথে পঠিত ১৯৭৩ সালের উত্তর প্রদেশ নগর পরিকল্পনা ও উন্নয়ন আইনের ধারা ৪১(৩)-এর অধীনে সংশোধনের ক্ষমতা প্রয়োগ করার এবং বরাদ্দের বিষয়ে পুনর্বিবেচনা করার নির্দেশ দেয়। রাজ্য সরকার বিষয়টি বিবেচনা করে বরাদ্দগুলি অনিয়মিত বলে মনে করে এবং তাই নয়ডা কে তা বাতিল করার নির্দেশ দেয়। নয়ডা ০৩.০৮.২০০৭ তারিখের বাতিলকরণ আদেশ জারি করে এই সিদ্ধান্ত বাস্তবায়ন করে।

২) এলাহাবাদের হাইকোর্টের বিচার বিভাগ।

বাতিলকরণের পরিপ্রেক্ষিতে, মূল রিট পিটিশনগুলি প্রত্যাহার করার অনুমতি দেওয়া হয়েছিল।

যাইহোক, বরাদ্দকারীরা তখন তাদের বরাদ্দ বাতিলকে বিরোধিতা করে রিট পিটিশনগুলি পছন্দ করে। এই রিট আবেদনগুলি হাইকোর্ট ১৩.০৫.২০০৮ তারিখের সাধারণ আদেশের মাধ্যমে মঞ্জুর করে এবং ০৩.০৮.২০০৭ তারিখের বাতিল আদেশগুলি শুনানির সুযোগের অভাবে প্রাকৃতিক ন্যায়বিচারের নীতির পরিপন্থী বলে বাতিল করে। তাই হাইকোর্ট বিষয়টি নতুন সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য রিমান্ডে নিয়েছে।

তবে, বরাদ্দের আদেশকে এই আদালতে বিশেষ অনুমতির আবেদন দাখিল করে বরাদ্দের পক্ষ থেকে বিরোধিতা করা হয়েছিল। একটি অন্তর্বর্তীকালীন আদেশের মাধ্যমে, এই আদালত রাজ্য সরকারকে সংশ্লিষ্ট বরাদ্দের শুনানি করার এবং আইন অনুসারে একটি যুক্তিসঙ্গত আদেশ পাস করার অনুমতি দেয়, যা হাইকোর্টের তার রায় এবং তারিখের ১৩.০৫.২০০৮ আদেশে করা কোনও পর্যবেক্ষণের দ্বারা প্রভাবিত হয় না। তদনুসারে, বিষয়টি রাজ্য সরকার দ্বারা বিবেচনা করা হয়েছিল এবং প্রতিটি বরাদ্দের ক্ষেত্রে ৯৮.০৯.২০০৮ তারিখের পৃথক আদেশ দ্বারা পাস করা হয়েছিল, রাজ্য সরকার দ্বারা নয়ডা দ্বারা বরাদ্দ বাতিল করার সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল।

যেহেতু এই আদেশগুলি এই আদালতে বিরোধিতার বিচারাধীনতার সময় পাস করা হয়েছিল, তাই বরাদ্দকারীদের বকেয়া বিশেষ অনুমতি আবেদনে অতিরিক্ত ভিত্তি দাখিল করে ০৮.০৯.২০০৮ তারিখের বাতিলের আদেশকে বিরোধিতা করার অনুমতি দেওয়া হয়েছিল।

৫) প্রতিদ্বন্দ্বীদের জমা দেওয়া বিষয়গুলি বিবেচনা করার পর, তার ০৫.০৭.২০১১ তারিখের রায় এবং আদেশের মাধ্যমে, এই আদালত খুঁজে পেয়েছে যে বরাদ্দকারীদের বাণিজ্যিক প্লট বরাদ্দ বৈধ এবং বৈধ ছিল, তবে, যেহেতু বাণিজ্যিক প্লটগুলি প্রাসঙ্গিক সময়ে প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০/- হারে প্রিমিয়াম পেতে পারত, তাই এই আদালত নিম্নলিখিত পর্যবেক্ষণগুলি করেছেঃ-

"১১০) এই ক্ষেত্রে আপিলকারীদের বাণিজ্যিক প্লট বরাদ্দ বৈধ এবং বৈধ। নির্দিষ্ট বরাদ্দের হারে এমন বরাদ্দ দেওয়ার ক্ষেত্রে লঙ্ঘন হয় যা দরপত্র আহ্বান করে বা নিলাম করে প্লটগুলি যে হার পেত তার চেয়ে কম। অতএব এই ক্ষেত্রে ন্যায়সঙ্গত সমাধান হল ইজারা গ্রহীতাদের পার্থক্য পরিশোধ করার সুযোগ দেওয়া, যা ইজারা বাতিল করার পরিবর্তে ভুল ব্যাখ্যার কারণে উদ্ভূত হয়েছিল।

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৫১

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি]

১১১) রাজ্য সরকারের মতে, বাণিজ্যিক প্লট 'ক' প্রাসঙ্গিক সময়ে (অক্টোবর ২০০৬ থেকে জানুয়ারী ২০০৭) প্রতি বর্গমিটারে ' ৭০,০০০ টাকা হারে প্রিমিয়াম পেত এবং প্রতি বর্গমিটারে ' ৭৪০০' টাকায় প্লট বরাদ্দের কারণে নয়ডা কর্তৃপক্ষকে সেই বরাদ্দের হারের সুবিধা থেকে বঞ্চিত করা হয়েছিল। অতএব, আবেদনকারীরা যদি উত্তরদাতাদের দাবি অনুযায়ী প্রিমিয়ামের অবশিষ্টাংশ দিতে ইচ্ছুক হন, তবে ইজারা দেওয়ার ক্ষেত্রে হস্তক্ষেপ করার প্রয়োজন নেই।

১১২) এই ক্ষেত্রে বরাদ্দ দেওয়ার ক্ষেত্রে নয়ডার নীতি লঙ্ঘনের ফলে বাণিজ্যিক প্লটের জন্য যা প্রয়োগ করা হত তার চেয়ে কম প্রিমিয়াম নেওয়া হয়েছে। উত্তরদাতাদের মতে প্রতি বর্গমিটারের জন্য যে প্রিমিয়াম ধার্য করা উচিত ছিল তা ছিল ৭০,০০০ টাকা, অথচ এটি ৭৪০০ টাকা প্রতি বর্গমিটার হিসেবে নির্ধারিত হয়েছিল। অতএব, বাণিজ্যিক প্লট নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে নির্দেশিকা লঙ্ঘনের ফলে কেবল প্রিমিয়ামের মাধ্যমে রাজস্বের ক্ষতি হয়েছে এবং যদি এটি তৈরি করা যায় তবে ইজারা অব্যাহত রাখার কোনও কারণ নেই।

১১৫) অতএব, যদি আপিলকারীদের (২০০৬-২০০৭ বরাদ্দপ্রাপ্ত) ২০০৮ সালের প্রকল্পের অধীনে বরাদ্দপ্রাপ্তদের উপরোক্ত সুবিধাগুলি বৃদ্ধি করা হয়, তাহলে উত্তরদাতাদের দাবি করা প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০ টাকা (২০০৮ সালের প্রকল্পের হার প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০ টাকার চেয়ে ১০% বেশি ছিল) হার যুক্তিসঙ্গত এবং যুক্তিসঙ্গত হয়ে ওঠে। অতএব, আমরা উত্তরদাতাদের দাবি প্রত্যাখ্যান করার কোনও কারণ খুঁজে পাই না যে বরাদ্দের হার প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০ টাকা হওয়া উচিত। সেই অনুযায়ী আমরা আপিলকারীদের প্রতি বর্গমিটারে ৬২,৬০০ টাকা প্রিমিয়ামের পার্থক্য প্রদান করে ইজারা সংরক্ষণের সুযোগ প্রদান করি যাতে এটি প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০ টাকা হয়।

১১৬) উপরের বিষয়গুলির পরিপ্রেক্ষিতে আমরা এই আপিলগুলি নিম্নরূপ নিষ্পত্তি করিঃ-

(i) রাজ্য সরকারের ১.৮.২০০৭ তারিখের পুনর্বিবেচনামূলক আদেশ এবং নয়ডা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক ৩.৮.২০০৭ তারিখের প্লট বরাদ্দ বাতিল করার ফলস্বরূপ আদেশ বাতিল করে হাইকোর্টের আদেশটি নিশ্চিত করা হয়েছে।

(ii) আবেদনকারীদের প্লট বরাদ্দ বাতিল করে রাজ্য সরকার কর্তৃক গৃহীত ৮.৯.২০০৮ তারিখের সংশোধনমূলক আদেশগুলি বাতিল করে দেওয়া হয়েছে।

(iii) আবেদনকারীদের কোনও অবস্থান সুবিধা চার্জ ছাড়াই প্রতি বর্গমিটারে (বার্ষিক ভাড়া/এককালীন ইজারা ভাড়ায় সংশ্লিষ্ট বৃদ্ধি সহ) ৭০০০০ টাকার প্রিমিয়াম (বরাদ্দের হার) প্রদান করে তাদের নিজ নিজ ইজারা অব্যাহত রাখার বিকল্প দেওয়া হয়। আবেদনকারীরা ৩০.৯.২০১১ দ্বারা এই বিকল্পটি ব্যবহার করবেন। এই বিকল্পটি প্রয়োগকারী আবেদনকারীরা নিম্নলিখিত সুবিধাগুলি পাওয়ার অধিকারী হবেন যা নয়ডা কর্তৃপক্ষের ২০০৮ বরাদ্দ প্রকল্পের অধীনে বরাদ্দকারীদের ক্ষেত্রে বাড়ানো হয়েছেঃ

(ক) বরাদ্দকারীর দ্বারা ৪০ শতাংশ এফ. এ. আর বাণিজ্যিক স্থান হিসাবে ব্যবহার করা যেতে পারে (২০০৮ সালের প্রকল্পে নির্ধারিত)।

(খ) ৩০.৯.২০১১ তারিখে বা তার আগে প্রিমিয়ামের ২৫% (প্রতি বর্গমিটারে ৭৪০০ টাকা এবং লোকেশন বেনিফিট চার্জের সাথে প্রদত্ত সমস্ত পরিমাণ সমন্বয় করার পরে) এবং প্রিমিয়ামের বাকি ৭৫% - ১.১.২০১২ থেকে শুরু করে ষোলটি অর্ধ-বার্ষিক কিস্তিতে পরিশোধ করার অনুমতি, যার সুদ বার্ষিক ১১% (২০০৮ সালের স্কিমে আবেদনকারীদের দেওয়া হয়েছিল)।

(গ) ইজারা গ্রহীতারা ২০০৮ সালের প্রকল্প অনুযায়ী অধিকার হস্তান্তরের অধিকারী হবেন।

এই বিকল্পের প্রয়োগের ফলে, ইজারা অব্যাহত থাকবে এবং ৯০ বছরের ইজারা সময়কাল গণনা করার জন্য '১.৮.২০০৭' থেকে '৩১.৭.২০১১'-এর মধ্যে সময়কাল বাদ দেওয়া হবে। ফলস্বরূপ, ইজারা চুক্তিতে উল্লিখিত ইজারা সময়কাল সংশ্লিষ্ট চার বছরের জন্য বাড়ানো হবে, যাতে ইজারা গ্রহীতার ৯০ বছরের জন্য ইজারা সুবিধা থাকে। ইজারা চুক্তির একটি সংশোধনী নয়ডা কর্তৃপক্ষ এবং ইজারা গ্রহীতার মধ্যে উপরোক্ত পরিবর্তনগুলি অন্তর্ভুক্ত করে কার্যকর করা হবে।

(iv) যদি কোনও আবেদনকারী পূর্বোক্ত হিসাবে উচ্চতর প্রিমিয়াম প্রদান করে ইজারা অব্যাহত রাখতে রাজি না হন, অথবা ৩০.৯.২০১১ তারিখের উপরের অনুচ্ছেদ (iii) অনুসারে বিকল্পটি ব্যবহার করতে ব্যর্থ হন, তবে তার পক্ষে বরাদ্দ এবং ফলস্বরূপ ইজারা বাতিল হয়ে যাবে। সেই ক্ষেত্রে, এন. ও. আই. ডি. এ কর্তৃপক্ষ বরাদ্দ এবং ইজারা দেওয়ার জন্য এন. ও. আই. ডি. এ কর্তৃপক্ষকে এই ধরনের আবেদনকারীর দ্বারা প্রদত্ত সমস্ত পরিমাণ ফেরত দেবে এবং তার দ্বারা ব্যয় করা স্ট্যাম্প শুল্ক এবং নিবন্ধনের চার্জও পরিশোধ করবে,

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৫৩

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি]

এন. ও. আই. ডি. এ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক এই পরিমাণ অর্থ প্রদানের তারিখ থেকে পরিশোধের তারিখ পর্যন্ত বার্ষিক ১৮ শতাংশ সুদের হার সহ। যদি এন. ও. আই. ডি. এ কর্তৃপক্ষ আবেদনকারীকে ৩১/১২/২০১১-এর মধ্যে অর্থ ফেরত দেয়, তবে এন. ও. আই. ডি. এ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদেয় সুদের হার বার্ষিক ১৮ শতাংশের পরিবর্তে বার্ষিক মাত্র ১১ শতাংশ হবে।

(v) দলগুলি তাদের নিজ নিজ খরচ বহন করবে।

৬) এইভাবে, বরাদ্দকারীরা যারা বার্ষিক ভাড়া বৃদ্ধি/কোনও অবস্থান সুবিধা চার্জ ছাড়াই এককালীন ইজারা ভাড়া সহ প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০/- টাকা প্রিমিয়াম দিতে ইচ্ছুক ছিলেন, তারা এমন একটি বিকল্প ব্যবহার করতে পারেন যার পরে এন. ও. আই. ডি. এ এবং সংশ্লিষ্ট বরাদ্দকারীর মধ্যে ইজারা চুক্তির একটি সংশোধনী কার্যকর করতে হবে। তবে যে বরাদ্দকারীরা 'উচ্চতর প্রিমিয়াম প্রদান করে ইজারা অব্যাহত রাখতে রাজি ছিলেন না, তাদের বরাদ্দ এবং ইজারা এবং স্ট্যাম্প শুল্কের পরিমাণের জন্য প্রদত্ত সমস্ত পরিমাণ ফেরত দিতে হত এবং প্রতিদানের তারিখ পর্যন্ত বার্ষিক ১৮ শতাংশ সুদ সহ তাদের দ্বারা ব্যয় করা নিবন্ধকরণ চার্জ ফেরত দিতে হত।

৭) আবেদনকারীরা প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০/- প্রিমিয়াম প্রদান করে তাদের নিজ নিজ ইজারা অব্যাহত রাখার বিকল্প ব্যবহার করেছিলেন।

৮) ২৯.০৯.২০১১-এ আবেদনকারীর দ্বারা প্রিমিয়াম এবং ইজারা ভাড়ার ২৫ শতাংশ জমা করা হয়েছিল এবং তারপরে, ০৩.০৪.২০১৩-এ অতিরিক্ত ৫ কোটি টাকা জমা করা হয়েছিল। এটি জমা দেওয়া হয় যে এই ধরনের জমা থাকা সত্ত্বেও, কোনও সম্পূরক ইজারা চুক্তি কার্যকর করা হয়নি। আবেদনকারীদের মতে, অতিরিক্ত পরিমাণ করার পরে, এই আদালত কর্তৃক বর্ণিত হারে, সম্পূরক ইজারা চুক্তি কার্যকর করতে হয়েছিল যার ভিত্তিতে আবেদনকারীরা অর্থ সংগ্রহ করতে পারতেন এবং প্রকল্পটি নিয়ে এগিয়ে যেতে পারতেন। অন্যদিকে, নয়ডা অনুসারে, ইজারা ভাড়া এবং অন্যান্য বকেয়া প্রথমে সাফ করতে হয়েছিল, যার পরে সম্পূরক ইজারা চুক্তি কার্যকর করা হবে।

এই প্রেক্ষাপটে বর্তমান অবমাননার আবেদনগুলি এই আদালতে দায়ের করা হয়েছে।

৯) এই অবমাননার আবেদনগুলির শুনানি চলাকালীন, ০৫.০৯.২০১৯-এ পক্ষগুলির মধ্যে বিরোধ নিষ্পত্তি করার জন্য দুটি বিকল্পের পরামর্শ দেওয়া হয়েছিল। সেই বিকল্পগুলি ছিলঃ-

"সমস্ত অবমাননার আবেদনকারী-বরাদ্দকারীরা ৩১.১২.২০১৯-এর উপর বা তার আগে অর্জিত সুদের সাথে প্রাপ্য সমস্ত পরিমাণ পরিশোধ করবে, যার পরে, নোইডা অবমাননার আবেদনকারী-বরাদ্দকারীদের পক্ষে একটি সম্পূরক ইজারা দলিল কার্যকর করবে।

অথবা

অবমাননার আবেদনকারী-বরাদ্দকারীদের যে প্লট বরাদ্দ করা হয়েছিল, সেই প্লটগুলি নয়ডা পুনরায় চালু করবে এবং নতুন করে নিলামের জন্য রাখা হবে এবং অবমাননার আবেদনকারী-বরাদ্দকারীদের প্রত্যেকের জমা করা অর্থ থেকে ১১ শতাংশ সুদ সহ নয়ডা ফেরত দেবে।

উভয় পক্ষই এই বিষয়ে নির্দেশনা চাওয়ার জন্য সমঝোতা চেয়েছিল এবং তাদের হলফনামা দাখিল করার নির্দেশ দেওয়া হয়েছিল। তদনুসারে, আবেদনকারীদের পাশাপাশি নয়ডার পক্ষ থেকেও হলফনামা দাখিল করা হয়েছিল।

১০) সমস্ত আবেদনকারী 'দ্বিতীয় বিকল্প' প্রয়োগ করতে ইচ্ছুক তাদের হলফনামা দাখিল করেছেন। ১৩.০৯.২০১৯-এ নয়ডার পক্ষে দায়ের করা হলফনামাটি নিম্নরূপঃ-

"৪) এই মাননীয়া আদালত কর্তৃক গৃহীত আদেশের প্রসঙ্গে, এটি শ্রদ্ধার সাথে জমা দেওয়া হয়েছে যে, এই মাননীয়া আদালত আবেদনকারী-বরাদ্দকারী-ইজারা গ্রহীতাকে ৩১.১২.২০১৯ বা তার আগে অর্জিত সুদ সহ বকেয়া সমস্ত পরিমাণ পরিশোধ করার অনুমতি দিতে রাজি হলে নয়ডা-র কোনও আপত্তি থাকবে না, যেখানে নয়ডা আবেদনকারী-বরাদ্দকারী-ইজারা গ্রহীতা সংস্থার পক্ষে সম্পূরক ইজারা দলিল কার্যকর করবে।

৫) ৫.৯.২০১৯ তারিখের আদালতের আদেশে বর্ণিত দ্বিতীয় বিকল্পের প্রসঙ্গে এবং আবেদনকারী-বরাদ্দ-গ্রহীতা সংস্থার পক্ষে দায়ের করা ১১.৯.২০১৯ তারিখের হলফনামার অনুচ্ছেদ ৩-এর বিষয়বস্তু বিবেচনা করে, এই মাননীয় আদালত নিম্নলিখিত পাঁচটি দিক অত্যন্ত সদয়ভাবে বিবেচনা করতে পারেন:

(i) আবেদনকারী-বরাদ্দকারী ইজারা গ্রহীতা ২০০৯ সালের সেপ্টেম্বর থেকে ইজারা দেওয়া জমির দখল উপভোগ করছেন;

(ii) বরাদ্দের শর্তাবলীর অধীনে, প্রক্রিয়াকরণ ফি ফেরতযোগ্য নয়;

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৫৫

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি]

(ii) স্ট্যাম্প ডিউটি রাজ্য সরকারকে প্রদান করা হয়, নয়ডা-কে নয় এবং এই মাননীয় আদালতের ৫.৭.২০১১ তারিখের রায়ে জারি করা নির্দেশ অনুসারে, স্ট্যাম্প ডিউটি কেবলমাত্র তখনই ফেরতযোগ্য ছিল যখন বরাদ্দকারী এই মাননীয় আদালত কর্তৃক নির্ধারিত হার অর্থাৎ প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০ টাকা গ্রহণ না করার বিকল্প ব্যবহার করতেন। আবেদনকারী-বরাদ্দকারী-ইজারাদার প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০ টাকা বরাদ্দ চালিয়ে যাওয়ার বিকল্প ব্যবহার করেছিলেন। অতএব, আবেদনকারী নয়ডা-এর কাছ থেকে স্ট্যাম্প ডিউটি ফেরত চাওয়ার অধিকারী নন।

(iv) ইজারা দেওয়া জমির দখল উপভোগ করার সময়, আবেদনকারী বিলম্বিতভাবে এই মহামান্য আদালতের কাছে অভিযোগ করেছেন যে পরিপূরক ইজারা দলিল কার্যকর করা হয়নি।

(v) যে সুদ প্রদান করা হয়েছিল তা শুধুমাত্র আবেদনকারীর পক্ষ থেকে বিলম্বের কারণে ছিল-ডি-তে বরাদ্দ-গ্রহীতা-আবেদনকারী-বরাদ্দ-গ্রহীতা নিজেই যে পরিমাণের জন্য দায়ী সেই পরিমাণ সময়মতো প্রদান না করার কারণে, তাই, এই ধরনের সুদের পরিমাণও ফেরত দেওয়ার জন্য দায়বদ্ধ কিনা এবং তাও সুদের সাথে।

অতএব, এই মাননীয়া আদালত বিবেচনা করতে পারে যে আবেদনকারী-বরাদ্দকারী-ঋণগ্রহীতাকে স্ট্যাম্প শুল্ক বাদে সমস্ত ৯টি বিষয়ের উল্লেখ করে ১১ শতাংশ সুদ সহ অর্থ ফেরত দেওয়া হবে কিনা, যাতে নোইডা তার চূড়ান্ত সিদ্ধান্ত নিতে সক্ষম হয় যাতে মাননীয়া আদালতের ৫/৯/২০১৯ তারিখের আদেশে উল্লিখিত দ্বিতীয় বিকল্পের বিষয়ে চূড়ান্ত সিদ্ধান্ত নেওয়া যায়।"

১১) বিষয়টি ১৭.০৯.২০১৯-এ উঠে আসে। ০৫.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশের প্রাসঙ্গিক অংশ উদ্ধৃত করার পর, আদেশটি নিম্নরূপ আবৃত্তি করা হয়ঃ-

"এরপরে, সমস্ত বিষয়ে সংশ্লিষ্ট অবমাননার আবেদনকারীদের দ্বারা হলফনামা দাখিল করা হয়েছে।

উদাহরণস্বরূপ, আমরা ২০১৯ সালের অবমাননার আবেদন (দেওয়ানি) নং ৪১৩-এ অবমাননার আবেদনকারীর দায়ের করা হলফনামা থেকে প্রাপ্ত পরিসংখ্যান উদ্ধৃত করতে পারি, যা নিম্নলিখিত প্রভাবের জন্যঃ

ক্র. নং	তারিখ	চালান	বিবরণ	পরিমাণ
১	১১.১১.২০০৬	৪৭০৪	প্রসেসিং চার্জ	৫,০০,০০০
২	১১.১১.২০০৬	৪৭০৪	নিবন্ধন অর্থ	৫,০০,০০,০০০
৩	০৬.০৩.২০০৭	৬৩৯২	কিস্তি	১৪,৫৩,৬০,০০০
৪	০৬.০৩.২০০৭	৬৩৯২	ইজারা ভাড়া	৪৮,৮৪,০০০
৫	০৬.০৩.২০০৭	৬৩৯২	সুদ	১৬,৯৫,৮৬৭
৬	২৬.০৩.২০০৭	৫৯৬৪/৫৯৬৯	সুদ	৩,৫৩,৬৪০
৭	১১.০৫.২০০৭	৪৪৩১৪	এককালীন ইজারা ভাড়া	৫,৩৭,২৪,০০০
৮	২৯.০৯.২০১১	৫৩১৫	অবশিষ্ট প্রিমিয়াম (২৫% মাননীয় সুপ্রিম কোর্টের আদেশ অনুযায়ী) এবং অগ্রিম ইজারা ভাড়া	১৭,০১,৬৮,০০০
৯	০৩.০৪.২০১৩	৫৬১১	কিস্তির আংশিক পরিশোধ	৫,০০,০০,০০০
মোট পরিশোধিত পরিমাণ				**৪৭,৬৬,৮৫,৫০৭**
	১২.০৩.২০০৭		স্ট্যাম্প শুল্ক পরিশোধ	১,৯৯,২৭,০৫০

(ইজারা দলিল নিবন্ধিত ২৮/০৩/২০০৭)

প্রদত্ত মোট পরিমাণ ৪৯,৬৬,১২,৫৫৭"

এরপরে অবমাননার আবেদনকারীরা জমা দিয়েছিলেন যে নোইডা যদি অবমাননার আবেদনকারীদের পূর্বোক্ত পরিমাণ ফেরত দেওয়া সাপেক্ষে সমস্ত প্লট পুনরায় চালু করে তবে তাদের কোনও আপত্তি থাকবে না।

এর জবাবে নয়ডার পক্ষ থেকে একটি হলফনামা দাখিল করা হয়েছে যাতে বলা হয়েছে যে, এখানে উল্লিখিত পরিমাণের মধ্যে কিছু উপাদান ফেরতযোগ্য হবে না এবং এইভাবে, অবমাননার আবেদনকারীদের কাছে ফেরত দেওয়া যেতে পারে এমন মোট পরিমাণের ক্ষেত্রে সেই পরিমাণগুলি বিবেচনায় নেওয়া উচিত নয়। এটিও জমা দেওয়া হয়েছিল যে, এই আদালত কর্তৃক প্রদত্ত আদেশে প্রস্তাবিত বার্ষিক ১১ শতাংশ সুদের হার প্রচলিত হারের চেয়ে বেশি হবে এবং তাই এটি হ্রাস করা প্রয়োজন।

আমরা শুনেছি বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী মুকুল রোহতগি এবং শ্রী রবীন্দ্র কুমার, বিজ্ঞ আইনজীবীকে।

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৫৭

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি]

'বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রীযুক্ত মুকুল রোহতগি ন্যায়সঙ্গতভাবে বলেন যে, ১, ৫, ৬ নম্বর ক্রমিক ধারা এবং স্ট্যাম্প ডিউটিতে উল্লেখিত অর্থ অবমাননার আবেদনকারীদের ফেরত দেওয়া যাবে না, যদি অবমাননার আবেদনকারীদের জমা দেওয়া অর্থের উপর যুক্তিসঙ্গত সুদের হার প্রদান করা হয়। তাঁর জমা দেওয়ার ক্ষেত্রে, কর্তৃপক্ষের কাছে বিপুল পরিমাণ অর্থ জমা হওয়ার বিষয়টি বিবেচনা করে বার্ষিক ১১ শতাংশ সুদের হার যুক্তিসঙ্গত হবে।

বিজ্ঞ উকিল, শ্রী রবীন্দ্র কুমার বলেন যে অবমাননার আবেদনকারীরা সব সময় সম্পত্তি উপভোগ করেছেন এবং এইভাবে, তাদের জমা করা পরিমাণের উপর কোনও সুদ পাওয়ার অধিকারী নন। শ্রী রোহতগি বলেন যে জমিটি সর্বদা কোনও লাভজনক ব্যবহারের জন্য ব্যবহার না করে পড়ে রয়েছে এবং অবমাননার আবেদনকারীরা প্রকৃতপক্ষে জমি থেকে কোনও সুবিধা পাননি।

শ্রী কুমার তখন বিষয়টি আদালতের বিবেচনার উপর ছেড়ে দেন এবং পরামর্শ দেয় যে আদালত উপযুক্ত বলে মনে করে এমন হারে সুদ দেওয়ার কথা বিবেচনা করতে পারে।

পুরো বিষয়টি বিবেচনা করে, আমাদের দৃষ্টিতে, উপযুক্ত সুদের হার বছরে ৭ শতাংশ হতে পারে।

এই পরিস্থিতিতে, উপরোক্ত পরিবর্তন সাপেক্ষে, ০৫.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে প্রদত্ত বিকল্পগুলি ব্যবহার করা যেতে পারে। আজ থেকে তিন সপ্তাহের মধ্যে আদালত অবমাননার আবেদনকারীদের পাশাপাশি নোইডা যথাযথ হলফনামা দাখিল করবে। হলফনামায় উপরে বর্ণিত সমস্ত পরিমাণ ট্যাবুলার আকারে উল্লেখ করা হবে এবং তারপরে আলাদাভাবে উল্লেখ করা হবে যেগুলি ফেরতযোগ্য হবে না। অন্য কোনও চার্জ বা বকেয়া থাকলে, নোইডার হলফনামায় স্পষ্টতার সাথে তা নির্দেশ করা হবে।

১২) নয়ডার পক্ষ থেকে ২৫.১১.২০১৯-এ আরও একটি হলফনামা দাখিল করা হয়েছিল যে যদি আবেদনকারীরা বরাদ্দ চালিয়ে না যাওয়ার এবং ফেরতের আবেদন করার ইচ্ছা প্রকাশ করেন, তাহলে মামলাটি ব্রোশিওরের ধারা 'এন' অনুযায়ী আত্মসমর্পণ হিসাবে বিবেচিত হবে, যার ক্ষেত্রে জমাকৃত অর্থ বা প্রিমিয়ামের ৩০%, যেটি কম হবে, তা বাজেয়াপ্ত করা হবে এবং অবশিষ্ট পরিমাণ কোনো সুদ ছাড়াই ফেরত দেওয়া হবে। হলফনামায় নিম্নরূপ বলা হয়েছিল:-

"৩) এটি জমা দেওয়া হয় যে আবেদনকারী কোম্পানির পক্ষে বরাদ্দ এবং ইজারা দলিল কার্যকর করার পর, বরাদ্দকৃত প্লটের দখল অনেক আগেই ২৮.৯.২০০৭ তারিখে বরাদ্দকৃত প্লটটি বরাদ্দকারী-লিজদারের কাছে হস্তান্তর করা হয়েছিল।

তারপর থেকে আবেদনকারী বরাদ্দকৃত জমির দখলে রয়েছেন। তবে, আবেদনকারী কোম্পানি আগে দায়ের করা হলফনামায় জমা দেওয়া হিসাবে, প্রথম কিস্তির আংশিক অর্থ প্রদান করা ছাড়া আবেদনকারী সংস্থাটি ১৬টি কিস্তি পরিশোধ করতে ব্যর্থ হয়েছিল এবং অবহেলা করেছিল। ফলস্বরূপ, এটি নয়ডা-কে প্রদেয় বিশাল বকেয়া বকেয়া রয়েছে। এটি আগেই জমা দেওয়া হয় যে, মাননীয় আদালতের ৫.৯.২০১৯ তারিখের আদেশের প্রেক্ষিতে একটি সম্মতি হলফনামা ১৩.৯.২০১৯ তারিখে দাখিল করা হয়েছিল, যার বিষয়বস্তু পুনর্ব্যক্ত করা হয়েছে এবং এই মাননীয় আদালত কর্তৃক এটি বিবেচনা করা যেতে পারে।

৪) এটি আরও জমা দেওয়া হয়েছে যে, এই মাননীয় আদালত, আদেশের ১৭.০৯.২০১৯-এর মাধ্যমে, আবেদনকারীর দ্বারা জমা করা পরিমাণগুলি একটি ট্যাবুলার ফর্মে নির্দেশ করে একটি হলফনামা জমা দেওয়ার সুযোগ মঞ্জুর করেছে। অন্য কোনও চার্জ বা বকেয়া যা ফেরতযোগ্য নয় তা স্পষ্টভাবে নির্দেশ করার জন্য উক্ত আদেশ দ্বারা স্বাধীনতাও মঞ্জুর করা হয়েছে।

১৩) উপরোক্ত প্রেক্ষাপটে আমরা শুনেছি, একদিকে আবেদনকারীদের পক্ষে প্রবীণ অ্যাটর্নি শ্রী মুকুল রোহতগি এবং অন্যদিকে নয়ডার পক্ষে বিজ্ঞ অ্যাটর্নি শ্রী রবীন্দ্র কুমারের নেতৃত্বে বিজ্ঞ আইনজীবীকে।

১৪) ০৫.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে দুটি বিকল্পের পরামর্শ দেওয়া হয়েছিল। আবেদনকারীদের দায়ের করা হলফনামা এবং তাদের পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবীর গৃহীত অবস্থান অনুসারে, আবেদনকারীরা প্রথম বিকল্পের সাথে একমত নন, যদিও নোইডা সম্পূর্ণ সম্মত।

১৫) ১৭.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে প্রস্তাবিত দ্বিতীয় বিকল্পটি নয়ডা দ্বারা পুনরায় চালু হওয়ার পরে প্লট বিক্রি এবং বিক্রির আয় থেকে আবেদনকারীদের অর্থ প্রদানের কথা বিবেচনা করেছিল। এটিও স্পষ্ট করে দেওয়া হয়েছিল যে নতুন নিলামে উদ্‌ধৃত মূল্য আবেদনকারীদের সাথে বর্তমান ব্যবস্থার অধীনে যে আশ্বাস দেওয়া হয়েছিল তার চেয়ে কম হলে, আবেদনকারীদের দ্বারা ঘাটতি পূরণ করার নির্দেশ দেওয়া যেতে পারে তা নিশ্চিত করে নয়ডার সুদ সুরক্ষিত করা যেতে পারে। তবে নয়ডা দ্বারা দায়ের করা হলফনামা এই দিকটি নিয়ে কাজ করেনি এবং উপরে বর্ণিত প্রিমিয়ামের ৩০ শতাংশ কেটে নেওয়ার পরামর্শ দিয়েছে।

১৬) আলোচনা চলাকালীন, আবেদনকারীদের বিজ্ঞ আইনজীবী ২১.১০.২০১৯ তারিখে নয়ডা-এর বাণিজ্যিক বিভাগ কর্তৃক মেসার্স আইএনজিকেএ সেন্টারস ইন্ডিয়া প্রাইভেট লিমিটেডকে ৪৭৮৩৩ বর্গমিটার পরিমাপের একটি বাণিজ্যিক সম্পত্তি বরাদ্দের জন্য ই-বিড গ্রহণের জন্য পাঠানো চিঠির প্রতি আমাদের দৃষ্টি আকর্ষণ করেছেন, যা তাৎক্ষণিক মামলার প্লটের আকারের সাথে তুলনীয়।

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৫৯

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি]

যোগাযোগটি দেখায় যে, তাৎক্ষণিক ক্ষেত্রে প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০/- এর দামের বিপরীতে প্রতি বর্গমিটারে ১,৫৯,০১০.৪৫২৮ টাকা হারে দরপত্র গ্রহণ করা হয়েছিল।

৭) ০৫.০৭.২০১১ তারিখের রায়ের পূর্ব-উদ্ধৃত অনুচ্ছেদে বর্ণিত তথ্যগুলি ইঙ্গিত করে যে, তাৎক্ষণিক মামলার প্লটগুলি পাঁচতারা এবং তিনতারা হোটেলগুলির জন্য ছিল যা ২০১০ সালের কমনওয়েলথ গেমসের আশেপাশে হোটেলগুলির চাহিদা মেটানোর জন্য সময়মতো তৈরি হওয়ার কথা ছিল। গেমস শেষ হওয়ার ১০ বছরেরও বেশি সময় হয়ে গেছে কিন্তু এই প্লটগুলির কোনও উন্নয়ন হয়নি। একদিকে আবেদনকারীদের মধ্যে দ্বন্দ্ব চলছে যে, কর্তৃপক্ষের উদাসীন ও অবিবেচক মনোভাবের কারণে তারা আর্থিক সমঝোতার জন্য কোনও ব্যবস্থা করতে পারেনি, এবং তাই কোনও উন্নয়ন করা যায়নি; অন্যদিকে, নয়ডার পক্ষ থেকে জমা দেওয়া হয়েছে যে, সম্পূর্ণ প্রিমিয়াম প্রদান না করা পর্যন্ত কোনও ইজারা কার্যকর করা যাবে না। প্রতিটি পক্ষ অন্য পক্ষকে দোষারোপ করছে এবং ফলস্বরূপ যে সম্পত্তিগুলি অনুন্নত রয়েছে, কোনও প্রিমিয়াম প্রদান করা হচ্ছে না এবং জনস্বার্থ হ্রাস পাচ্ছে না। এই প্রেক্ষাপটে দ্বিতীয় বিকল্পটি প্রস্তাব করা হয়েছিল যাতে আবেদনকারীদের ব্যবস্থা থেকে নিজেদের প্রত্যাহার করার অনুমতি দেওয়া হয় এবং একই সাথে নয়ডার সুদও ভালভাবে সুরক্ষিত থাকে। এই আদালতের সাথে যা বোঝা যায় তার ভিত্তিতে জমা দেওয়া হয়েছিল যখন '০৫.০৭.২০১১' তারিখের রায়টি পাস হয়েছিল, যেখানে এই আদালত এমন বরাদ্দকারীদের ব্যবস্থা থেকে প্রত্যাহারের সুবিধা দিয়েছিল যারা চালিয়ে যেতে রাজি ছিল না। সেই ক্ষেত্রে, সংশ্লিষ্ট বরাদ্দকারীদের বার্ষিক ১৮ শতাংশ সুদ সহ স্ট্যাম্প শুল্ক এবং নিবন্ধকরণ চার্জ সহ সমস্ত পরিমাণ প্রত্যাহার করার অনুমতি দেওয়া হয়েছিল। আবেদনকারীদের পক্ষ থেকে বিষয়টির এই দিকটি দাখিল করার জন্য চাপ দেওয়া হয়েছে যে তারা ১৭.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে উদ্ধৃত উদাহরণস্বরূপ চার্টের সিরিয়াল নং ১, ৫ এবং ৬ এ নির্দেশিত পরিমাণগুলি পরিত্যাগ করতে ইচ্ছুক ছিলেন এবং সেই অনুযায়ী, জমাকৃত পরিমাণ ফেরত দেওয়ার জন্য নয়ডা-এর প্রস্তাব, যেখানে প্রিমিয়ামের ৩০% বাদ দেওয়া হবে এবং কোনো সুদ প্রদান করা হবে না, তা ন্যায়সঙ্গত হবে না, যদি সংশ্লিষ্ট এলাকার জমির বর্তমান মূল্য বিবেচনায় নেওয়া হয়। এটিও জমা দেওয়া হয়েছিল যে আবেদনকারীদের আর্থিক সমাবেশে প্রবেশের অনুমতি না দেওয়ার ক্ষেত্রে প্রকৃতপক্ষে দোষটি এন. ও. আই. ডি. এ-র উপর নির্ভর করে এবং এইভাবে কোনও উন্নয়ন ঘটতে পারে না। এই জমা দেওয়া বিষয়গুলি নিঃসন্দেহে নয়ডার বিজ্ঞ আইনজীবীর দ্বারা অস্বীকার করা হয়েছে।

১৮) বর্তমান অবস্থা একটি অচলাবস্থা ছাড়া আর কিছুই নয়, যেখানে কোনও সরকারি কর্তৃপক্ষের মূল্যবান সম্পদ সম্পূর্ণভাবে বন্ধ হয়ে যায়। জনস্বার্থও হ্রাস পাচ্ছে না, নয়ডা সময়মতো প্রিমিয়ামের কিস্তিও পাচ্ছে না। আমরা নয়ডার বিজ্ঞ আইনজীবীকে জিজ্ঞাসা করেছি যে জমি পুনরায় চালু করার জন্য কোনও কার্যক্রম গ্রহণ করা হয়েছে কিনা, যার প্রতিক্রিয়া নেতিবাচক ছিল। এই পরিস্থিতিতে, দ্বিতীয় বিকল্প দ্বারা প্রস্তাবিত পদ্ধতিগুলি, আমাদের বিবেচিত দৃষ্টিতে, এমন ফলাফল দিতে পারে যা উভয় পক্ষের পক্ষে অনুকূল হবে এবং একই সাথে জনস্বার্থেরও যত্ন নেবে। তবে, ২১.১০.২০১৯ তারিখের যোগাযোগে বর্ণিত দরপত্রের মাধ্যমে যে মূল্য সূচক পাওয়া যায় তা বিবেচনা করে এবং নয়ডার স্বার্থকে সামনে রেখে, আমাদের মতে, এরপরে বর্ণিত পদ্ধতিগুলি জনস্বার্থ এবং উভয় পক্ষের প্রতিযোগিতামূলক দাবির যত্ন নেবে।

১৯) পদ্ধতিগুলিতে আসার আগে, আবেদনকারীরা কত পরিমাণের অধিকারী হবে তা সহ কিছু দিক স্পষ্ট করা দরকারঃ

ক] ১৭.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে উদ্‌ধৃত চিত্রিত চার্ট থেকে, ক্রমিক নং ১, ৫ এবং ৬ এর বিপরীতে উল্লিখিত পরিমাণের দাবিগুলি আবেদনকারীরা ত্যাগ করেছিলেন।

খ] স্ট্যাম্প শুল্কের ক্ষেত্রে, নয়ডার অবস্থান হল যে অর্থ নয়ডাকে প্রদান করা হয়নি, কিন্তু রাজ্য সরকারকে প্রদান করা হয়েছিল, এবং তাই, নয়ডাকে স্ট্যাম্প শুল্কের পরিমাণ ফেরত দিতে বলা যাবে না। যেহেতু রাজ্য সরকার বর্তমান বিষয়ে পক্ষ নয়, তাই সেই বিষয়ে কোনও নির্দেশ জারি করা যাবে না, এবং স্ট্যাম্প শুল্ক সম্পূর্ণ বা আংশিকভাবে ফেরত দেওয়া যেতে পারে কিনা তা বিবেচনা করার জন্য বিষয়টি রাজ্য সরকারের উপর ছেড়ে দিতে হবে।

গ] বাকি পরিমাণ দুই ধরনের অর্থপ্রদান নিয়ে গঠিতঃ ক) প্রিমিয়ামের কিস্তির জন্য; এবং খ) ইজারা ভাড়া প্রদানের জন্য।

২০) ইজারা ভাড়া সম্পর্কে, ১৭.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশের চার্ট থেকে স্পষ্ট যে আবেদনকারী ৬.০৩.২০০৭ তারিখে ইজারা ভাড়ার মাধ্যমে ৪৪,৮৪,০০০ টাকা এবং ১১.০৫.২০০৭ তারিখে এককালীন ইজারা ভাড়া - ৫,৩৭,২৪,০০০ টাকা প্রদান করেছিলেন। এককালীন ইজারা ভাড়া নথির আওতাভুক্ত ইজারার পুরো সময়ের জন্য অর্থ প্রদান করে। অতএব, এই আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে প্লট বিক্রির পর অবশিষ্ট সময়ের প্রতিনিধিত্বকারী পরিমাণের যে অংশটি নয়ডা আবেদনকারীদের কাছ থেকে আদায় করবে না। যদি প্লটটি পুনরায় বিক্রি করা হয়, তবে নতুন বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিকে, যে কোনও ক্ষেত্রে, তার অনুকূলে সম্পাদিত একটি নতুন ইজারার অধীনে এই অবশিষ্ট সময়ের জন্য অর্থ প্রদান করতে হবে।

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৬১

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি]

অতএব, আবেদনকারীরা এককালীন ইজারা ভাড়ার পরিমাণের সেই উপাদানটি ফেরত পাওয়ার অধিকারী হবেন যা এই আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে প্রাসঙ্গিক প্লটগুলি বিক্রি করার পরে অবশিষ্ট সময়কালকে আনুপাতিকভাবে উপস্থাপন করে। তবে, তারা এই ধরনের উপাদানের উপর কোনও সুদ পাওয়ার অধিকারী হবে না।

২১) আবেদনকারীরা যে পরিমাণ প্রিমিয়ামের অধিকারী হবেন, সেই পরিমাণের সুদ ফেরত দেওয়ার বিষয়টি পূর্ববর্তী অনুষ্ঠানে আলোচনার বিষয় ছিল। ১৭.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে দেখা গেছে যে, সুদের যথাযথ হার প্রতি বছর ৭ শতাংশ হতে পারে। অতএব, আবেদনকারীরা সময়ে সময়ে প্রিমিয়ামের জন্য জমা করা পরিমাণের উপর ৭ শতাংশ বার্ষিক সুদের অধিকারী হবেন। সুদের জন্য প্রদেয় এই পরিমাণগুলি ৩০.০৪.২০২১ পর্যন্ত গণনা করা হবে এবং সেই তারিখ অনুযায়ী স্থগিত থাকবে।

২২) উপরোক্ত আলোচনার আলোকে, সংশোধিত দ্বিতীয় বিকল্পটি নিম্নরূপ হবেঃ

ক) আবেদনকারীদের বরাদ্দকৃত প্লটগুলি ই-বিড আহ্বান করে নয়ডা দ্বারা বিক্রি করা হবে অথবা স্কিম নং ২০১৯-২০ (কমার্শিয়াল বিল্ডার প্লট-I) -এর মতো বিজ্ঞাপনের পরে নিলামে বিক্রি করা হবে।

খ) যদি সংশ্লিষ্ট প্রতিটি প্লটের জন্য উল্লিখিত মূল্য আবেদনকারীদের সাথে যে মূল্যে চুক্তি করা হয়েছিল তার দেড় গুণের বেশি হয়; অর্থাৎ, প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি, আবেদনকারীদের প্রতিটি ক্ষেত্রে প্রিমিয়ামের জন্য জমা করা পরিমাণ ফেরত দেওয়া হবে। তবে, প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার হারের তুলনায় যদি ঘাটতি হয়, তবে আবেদনকারীরা ঘাটতি পূরণ করবেন এবং সেই পরিমাণে প্রিমিয়ামের জন্য প্রদত্ত পরিমাণ ফেরত দেওয়ার জন্য আবেদনকারীদের প্রদেয় পরিমাণ হ্রাস পাবে।

গ) ইজারা ভাড়ার অবশিষ্ট অংশের অর্থ ফেরত এবং প্রত্যেক আবেদনকারীকে প্রদেয় সুদের উপাদানের ক্ষেত্রে, এই আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে উল্লিখিত প্লটগুলির নতুন বিক্রির ক্ষেত্রে এন. ও. আই. ডি. এ দ্বারা প্রাপ্ত মূল্যের উপর এই পরিমাণ ফেরত দেওয়া হবে, যা প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি এবং শুধুমাত্র প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি হলে।

ঘ) আবেদনকারীদের প্রথমে উপরে বর্ণিত পদ্ধতিতে প্রিমিয়ামের জন্য তাদের দ্বারা প্রদত্ত পরিমাণের প্রতিনিধিত্বকারী উপাদানের উপর তৈরি করা হবে। এই ধরনের পুনঃবিক্রয়ে প্রাপ্ত হার যদি প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি হয়, তবেই আবেদনকারীদের ইজারা ভাড়ার অবশিষ্ট অংশ এবং প্রদেয় সুদের অংশ হিসাবে অর্থ প্রদান করা হবে, যেমন উপরে উল্লেখ করা হয়েছে; সর্বদা এই শর্ত সাপেক্ষে যে এই পরিমাণ অর্থ প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার মূল মূল্যের উপরে অতিরিক্ত অর্থ থেকে প্রদান করা হবে; যা নিশ্চিত করবে যে নয়ডা সর্বদা এই ধরনের পুনঃবিক্রয়ের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট প্লটের জন্য প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকা ভিত্তি হার পাবে। যদি প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি অতিরিক্ত পরিমাণ ইজারা ভাড়া এবং সুদের অংশের জন্য আবেদনকারীদের প্রদেয় পরিমাণ গ্রহণ করার জন্য যথেষ্ট না হয়, তবে তাদের অধিকার সেই পরিমাণে হ্রাস পাবে। এটিও স্পষ্ট করে দেওয়া হয়েছে যে, যদি প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার মূল মূল্য এবং পুনরায় বিক্রির সময় প্রাপ্ত মূল্যের মধ্যে পার্থক্য ইজারা ভাড়া এবং সুদের অংশের জন্য প্রদেয় মূল্যের চেয়ে বেশি হয়, তবে শুধুমাত্র নোইডা এই ধরনের অতিরিক্ত পরিমাণের অধিকারী হবে।

ঙ] দৃষ্টান্তের মাধ্যমেঃ-

(ক) প্রতি বর্গমিটারে ২০,০০০ বর্গমিটার জমির জন্য ই-বিড বা নিলামে উদ্‌ধৃত মূল্য যদি ৫,০০০/- x ২০,০০০/- (জমির পরিমাণ) = ১০ কোটি টাকা হারে হয়, তাহলে ঘাটতি হবে ৫,০০০/- x ২০,০০০/- (জমির পরিমাণ) = ১০ কোটি টাকা। সুতরাং, জমা করা অর্থ থেকে প্রিমিয়ামের জন্য ১০ কোটি টাকা কেটে নেওয়া হবে এবং বাকি টাকা ফেরত দেওয়া হবে। যেহেতু ই-বিড বা নিলামে উদ্‌ধৃত মূল্য প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার কম, তাই ইজারা ভাড়ার অবশিষ্ট অংশ এবং সুদের উপাদানের জন্য কিছুই প্রদেয় হবে না।

(খ) যদি ই-বিড বা নিলামে উদ্‌ধৃত মূল্য প্রতি বর্গমিটারে ১,২০,০০০ টাকা হয়, তাহলে একই প্লটের জন্য নয়ডা প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০ টাকার বেশি যে পরিমাণ অর্থ পাবে তা হবে ১৫,০০০/- টাকা x ২০,০০০ (প্লটের পরিমাণ) = ৩০ কোটি টাকা। যেহেতু উদ্‌ধৃত মূল্য প্রতি বর্গমিটারে ১,০৫,০০০/- টাকার বেশি:-

(i) প্রিমিয়ামের জন্য জমা করা সম্পূর্ণ পরিমাণ নয়ডা দ্বারা ফেরত দেওয়া হবে; এবং

হ্যাম্পশায়ার হোটেলস অ্যান্ড রিসর্টস (নয়ডা) প্রাইভেট লিমিটেড বনাম ঋতু ২৬৩

মহেশ্বরী, প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, [উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি]

(ii) ইজারা ভাড়া এবং সুদের উপাদানের অবশিষ্ট অংশের প্রতিনিধিত্বকারী পরিমাণ যা ৩০ কোটি থেকে সংগ্রহ করা যেতে পারে তা ফেরত দেওয়া হবে তবে ৩০ কোটি টাকার বেশি নয়।

(iii) সুতরাং, যদি ইজারা ভাড়া এবং সুদের উপাদানের অবশিষ্ট অংশের প্রতিনিধিত্বকারী পরিমাণ ৩০ কোটি টাকার বেশি হয়, তবে অধিকার কেবল ৩০ কোটি টাকা পর্যন্ত হবে এবং তার বেশি হবে না। তবে, যদি এই দুটি বিষয়ের জন্য প্রদেয় পরিমাণ ৩০ কোটি টাকার কম হয়, তবে পুরো পরিমাণ অর্থ প্রদান করা হবে এবং অবশিষ্ট অর্থ নয়ডা দ্বারা ধরে রাখা হবে।

(চ) এই প্রক্রিয়ায়, নয়ডা সর্বদা প্রতি বর্গমিটারে সর্বনিম্ন ১,০৫,০০০ টাকা পাবে।

ছ] সংশ্লিষ্ট প্লটগুলি নিলামে বিক্রি হওয়ার পরে এবং নতুন বরাদ্দকারীদের পক্ষে যথাযথ নথি কার্যকর হওয়ার পরে, সংশ্লিষ্ট আবেদনকারীরা স্ট্যাম্প শুল্কের জন্য তাদের দ্বারা প্রদত্ত পরিমাণ ফেরত দেওয়ার জন্য রাজ্য সরকারের কাছে আবেদন করার অধিকারী হবেন। এই জাতীয় আবেদনগুলি রাজ্য সরকার দ্বারা বিদ্যমান নীতি অনুসারে এবং আইন অনুসারে বিবেচনা করা হবে।

২৩) উপরে বর্ণিত পদ্ধতিটি নিশ্চিত করবে যে প্রতি বর্গমিটারে ৭০,০০০ টাকার প্রতিশ্রুতির হারের বিপরীতে, যা বর্তমান ক্ষেত্রে বকেয়া রয়েছে, নোইডা জমির দামের তুলনায় অনেক বেশি পাবে এবং উল্লেখযোগ্যভাবে লাভবান হবে। তদনুসারে, এই প্রক্রিয়ায়, কেবল জনস্বার্থই হ্রাস পাবে না, বরং যে প্রকল্পগুলি অচলাবস্থায় চলে গেছে, সেগুলিও সমস্যা থেকে বেরিয়ে আসবে।

২৪) ০৫.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে প্রদত্ত দ্বিতীয় বিকল্পটি উপরোক্ত পরিমাণে পরিবর্তিত হবে।

২৫) আবেদনকারীরা যদি এই শর্তগুলির প্রতি সম্মত হন, তবে আবেদনকারীরা সংশ্লিষ্ট কোম্পানির বোর্ডের যথাযথ সিদ্ধান্ত সহ নয়ডার কাছে যথাযথ হলফনামা দাখিল করে এই বিকল্পটি ব্যবহার করতে পারেন। এই আদেশের তারিখ থেকে দুই সপ্তাহের মধ্যে এই ধরনের হলফনামা দাখিল করার পর, নয়ডা প্রতিটি আবেদনকারীর প্রিমিয়াম হিসাবে জমা করা পরিমাণ এবং সেই সাথে প্রতিটি আবেদনকারীকে ইজারা ভাড়া এবং সুদের অংশ হিসাবে প্রদেয় পরিমাণ গণনা করবে, প্রতিটি জমার তারিখ থেকে ৩০.০৪.২০২১ পর্যন্ত বার্ষিক ৭% হারে।

প্রস্তাবিত ব্যবহারকারীর নাম এবং প্লটগুলি বিক্রয়ের জন্য রাখা হবে এমন ন্যূনতম মূল্য সহ সমস্ত বিবরণ সম্বলিত একটি চিঠি ১৭.০৫.২০২১ তারিখে বা তার আগে এই বিকল্পটি ব্যবহারকারী প্রতিটি আবেদনকারীকে সম্বোধন করতে হবে। এরপর সংশ্লিষ্ট প্লটের প্রতিটি আবেদনকারী ৩১.০৫.২০২১ সালের মধ্যে নয়ডা-তে দখল ফেরত পাঠাবেন। এইভাবে দখল হস্তান্তরের পর, সংশ্লিষ্ট প্লটের ক্ষেত্রে আবেদনকারীদের স্বত্ব বিলুপ্ত হয়ে যাবে। তাদের অনুকূলে থাকা লিজ ডিডগুলি প্রতিটি আবেদনকারী কর্তৃক হস্তান্তর করা হবে, যা বাতিলও হয়ে যাবে।

২৬) এরপর, নয়ডা, ২১.১০.২০১৯ তারিখের যোগাযোগে উল্লেখিত সম্পত্তির ক্ষেত্রে যেভাবে করা হয়েছিল, একইভাবে তিন মাসের মধ্যে নিলামের জন্য সংশ্লিষ্ট প্লটগুলি পেশ করবে অথবা ই-বিড আহ্বান করবে। প্লটগুলি সম্মিলিতভাবে বা এককভাবে বিক্রয়ের জন্য রাখা অথবা নয়ডা-এর মতে জনস্বার্থ রক্ষাকারী যে কোনও উদ্দেশ্যে বিক্রয় করা এবং বিক্রয়ের জন্য পদ্ধতি তৈরি করা সম্পূর্ণরূপে নয়ডা-এর উপর নির্ভর করবে। এই ধরনের বিক্রয় থেকে প্রাপ্ত বিক্রয় আয় থেকে এবং এর বাইরে, উপরে উল্লিখিত পরিমাণগুলি বিক্রয়ের তিন মাসের মধ্যে উপরে উল্লিখিত নীতি অনুসারে এই দ্বিতীয় বিকল্প প্রয়োগকারী প্রতিটি আবেদনকারীকে প্রদান করা হবে।

২৭) যদি উপরে উল্লেখিত পদ্ধতিতে আবেদনকারীর দ্বারা কোনও বিকল্প প্রয়োগ না করা হয়, অথবা এই বিকল্প প্রয়োগের পরেও যদি নির্ধারিত সময়ের মধ্যে কোনও দখল হস্তান্তর না করা হয়, তাহলে ধরে নেওয়া হবে যে এই ধরনের আবেদনকারীর প্রত্যেকেই দ্বিতীয় বিকল্প প্রয়োগ করতে ইচ্ছুক নন এবং উক্ত আবেদনকারীরা ০৫.০৯.২০১৯ তারিখের আদেশে নির্দেশিত প্রথম বিকল্পটি বেছে নিয়েছেন বলে গণ্য হবে। এই ধরনের ক্ষেত্রে, নয়ডা যথাযথ যোগাযোগ জারি করবে যাতে তারা যুক্তিসঙ্গত সময়ের মধ্যে প্রথম বিকল্পের শর্তে সমস্ত বকেয়া পরিশোধ করার আহ্বান জানায়। প্রথম বিকল্পে নির্দেশিত সমস্ত বকেয়া পরিশোধের পরেই সম্পূরক ইজারা দলিল কার্যকর করা হবে। যদি নির্ধারিত সময়ের মধ্যে অর্থ পরিশোধ না করা হয়, তাহলে সংশ্লিষ্ট প্লটগুলি নয়ডা-এর পক্ষে পুনরায় জমা হবে এবং সেই আবেদনকারীদের আইন অনুসারে তাদের দখলে থাকা প্লটগুলি থেকে বরখাস্ত করা হবে।

২৮) এটা স্পষ্ট করা হচ্ছে যে, পূর্বে মঞ্জুরকৃত সংশোধিত দ্বিতীয় বিকল্প প্রয়োগে দখল হস্তান্তর বা পূর্ববর্তী অনুচ্ছেদের পরিপ্রেক্ষিতে দখল গ্রহণ "যেমন আছে যেখানে আছে" ভিত্তিতে হবে। সংশ্লিষ্ট আবেদনকারীরা কোনও মূল্য সংযোজনের অধিকারী হবেন না, তা সে কোনও কাঠামো নির্মাণ বা কোনও যৌগিক প্রাচীর নির্মাণের আকারে হোক।

দখলটি হস্তান্তর করা হবে এবং/অথবা এমন মূল্য সংযোজন সহ গ্রহণ করা হবে, যা নোইডায় ন্যস্ত হবে। একইভাবে, সংশ্লিষ্ট জমির প্রত্যেক ব্যক্তিকে খালি করতে হবে এবং দখল হস্তান্তর বা গ্রহণ অবশ্যই স্পষ্ট এবং শান্তিপূর্ণ হতে হবে।

২৯) যদিও এই আদালত কর্তৃক জারি করা নির্দেশ অমান্য করার জন্য নয়ডার আধিকারিকরা দোষী কিনা তা দেখার জন্য অবমাননার আবেদনের পরিধি সীমাবদ্ধ ছিল, তবে বিষয়টি উভয় পক্ষকে তাদের বিরোধ নিষ্পত্তি করতে এবং গত ১০ বছর ধরে যে অচলাবস্থা চলছে তা কাটিয়ে উঠতে সক্ষম করার দৃষ্টিকোণ থেকে বিবেচনা করা হয়েছিল। 'প্রচেষ্টাটি ছিল যাতে উভয় পক্ষের স্বার্থের যথেষ্ট যত্ন নেওয়া হয় এবং অন্য যে কোনও কিছুর চেয়েও বেশি, জনস্বার্থ অবশ্যই বজায় থাকে। এই সমাধানটি মাথায় রেখেই, উপরে বর্ণিত নির্দেশগুলি এই আদালত জারি করেছে।

৩০) উপরে যা বলা হয়েছে তা সাপেক্ষে, এই অবমাননার আবেদনে উত্থাপিত সমস্ত যুক্তি প্রত্যাখ্যান করা হয় এবং অবমাননার আবেদনগুলি বন্ধ করা হয়।

৩১) সেই অনুযায়ী আদেশ করা হয়েছে।

দিব্যা পান্ডে অবমাননার আবেদনগুলি 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 ব্যভারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাসায় বোঝার জন্য এবং তা অন্যকোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না । সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে , রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামানিক হবে এবং কার্যকারী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে ।

Arfa Banerjee