[২০২১] ৬ এস. সি. আর. ১২০

এস্টেট অফিসার এবং আরেকজন

বনাম

চরণজিৎ কৌর

(২০২১ সালের দেওয়ানি আপিল নং ৪৯৬৪)

সেপ্টেম্বর ০৭,২০২১

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

উপভোক্তা সুরক্ষা আইন, ১৯৮৬ – ধারা ২(১)(ও) এবং ধারা ১৪(১)(ই) – চণ্ডীগড় আবাসিক লিজহোল্ড ভূমি স্বত্ব ফ্রিহোল্ড ভূমি স্বত্বে রূপান্তর বিধি, ১৯৯৬ – প্রতিবাদী-অভিযোগকারী চণ্ডীগড় প্রশাসন কর্তৃক বরাদ্দকৃত একটি প্লট লিজহোল্ড থেকে ফ্রিহোল্ড সাইটে রূপান্তরের আবেদন করেন – জেলা উপভোক্তা ফোরাম আপীলকারী-এস্টেট অফিসারকে প্রয়োজনীয় রূপান্তর ফি গ্রহণের পর প্লটটি রূপান্তরের নির্দেশ দেয়; ক্ষতিপূরণ এবং মামলার খরচও পরিশোধের নির্দেশ দেয় – আদেশটি রাজ্য এবং জাতীয় উপভোক্তা কমিশন দ্বারা নিশ্চিত করা হয় – আপীলকারী-এস্টেট অফিসারের যুক্তি যে, জাতীয় কমিশন কর্তৃক রেকর্ডকৃত অনুসন্ধানগুলি যে, প্রতিবাদকারীরা উপভোক্তা কারণ রূপান্তরের জন্য চার্জ প্রদান করা হয়েছে, তা গ্রহণযোগ্য নয় এই কারণে যে, জমা দেওয়া চার্জগুলি কোনও পরিষেবা প্রদানের জন্য নয়, বরং বরাদ্দকারীদের সম্পূর্ণ মালিকানা প্রদানের জন্য ছিল – যুক্তি দেওয়া হয়েছিল যে, এই রূপান্তর ফি প্রকৃতপক্ষে একজন বরাদ্দকারীকে সম্পূর্ণ মালিকানা প্রদানের জন্য বিক্রয় বিবেচনার অংশ ছিল – সিদ্ধান্ত: আপীলকারী ১৯৯৬ সালের বিধি অনুযায়ী নির্ধারিত পরিমাণ ব্যতীত লিজহোল্ড সম্পত্তিকে ফ্রিহোল্ড সম্পত্তিতে রূপান্তরের জন্য কোনও ফি নিচ্ছে না – বিধি অনুযায়ী নির্ধারিত পরিমাণ বিক্রয় বিবেচনার অংশ হবে এবং কোনও প্রকার পরিষেবা প্রদানের জন্য ধার্য করা ফি বা চার্জ নয় – আপীলকারী উপভোক্তা আইনের ধারা ২(১)(ও) এর অর্থে কোনও পরিষেবা প্রদান করছে না – 'পরিষেবা' অভিব্যক্তিটির মধ্যে আবাসন নির্মাণ অন্তর্ভুক্ত, কিন্তু একটি সাইট বা প্লট বরাদ্দ নয় – যেহেতু প্রতিবাদকারীরা ৯৯ বছরের ভিত্তিতে লিজগ্রহীতা হিসাবে ইতিমধ্যে সাইটগুলির দখলে রয়েছে, তাই বলা যায় না যে, আপীলকারী কোনও পরিষেবা প্রদানে ঘাটতি ছিল, যা উদার অর্থে ব্যবহার করা হলেও স্থাবর সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তর অন্তর্ভুক্ত করবে না – সুতরাং, আইনের অধীনে উপভোক্তা ফোরামগুলির স্থাবর সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তরের সাথে সম্পর্কিত পরিষেবার ঘাটতির ভিত্তিতে উপভোক্তা অভিযোগগুলি গ্রহণ করার এখতিয়ার থাকবে না – যদিও এটি উপভোক্তা আইন দ্বারা পরিকল্পিত পরিষেবার ঘাটতির মামলা নয়, তবে,

তসংবিধানের ১৪২ অনুচ্ছেদের অধীনে ক্ষমতা প্রয়োগ করে, চণ্ডীগড় প্রশাসনকে জারি করা বিভিন্ন নির্দেশের মধ্যে, উপভোক্তা অভিযোগ দায়ের করার তারিখে রূপান্তরের দাবি নিষ্পত্তি করার নির্দেশও অন্তর্ভুক্ত – চণ্ডীগড় সাইট এবং বিল্ডিং বিধিগুলির লিজ হোল্ড, ১৯৭৩ – চণ্ডীগড় এস্টেট বিধি, ২০০৭ – ভারতের সংবিধান, ১৯৫০ – অনুচ্ছেদ ১৪২।

প্রশাসনিক আইন – প্রশাসনিক প্রক্রিয়া – কার্যালয়ের নথিভুক্তকরণ – সিদ্ধান্ত: একটি নথিভুক্তকরণ সিদ্ধান্ত গ্রহণ প্রক্রিয়ার অংশ – এই জাতীয় নথিভুক্তকরণ কোনো আদেশে পরিণত হয় না, যতক্ষণ না সেটি ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তিকে জানানো হয়।

আপিল নিষ্পত্তি করে, আদালত

স্থির করা হয়েছেঃ ১. প্রতিবাদীরা চণ্ডীগড় প্রশাসন কর্তৃক নির্ধারিত চার্জ পরিশোধের মাধ্যমে লিজহোল্ড সাইটগুলিকে ফ্রিহোল্ড সাইটে রূপান্তরের দাবি জানায়। এই রূপান্তরটি এই কারণে চাওয়া হয়েছিল যে, ৯৯ বছরের জন্য লিজ সম্পত্তিতে সীমিত অধিকারের বিপরীতে, প্রশাসন চণ্ডীগড় আবাসিক লিজহোল্ড ভূমি স্বত্ব ফ্রিহোল্ড ভূমি স্বত্বে রূপান্তর বিধি, ১৯৯৬-এ উল্লিখিত নির্দিষ্ট শর্ত পূরণের উপর ফ্রিহোল্ড অধিকার মঞ্জুর করার সিদ্ধান্ত নিয়েছে। প্রতিবাদীরা চণ্ডীগড় সাইট এবং বিল্ডিং বিধিগুলির লিজ হোল্ড, ১৯৭৩-এর অধীনে নির্ধারিত প্রিমিয়াম পরিমাণ প্রদান করেছে। এখন, দাবিটি সাইটটিকে ফ্রিহোল্ডে রূপান্তর করার জন্য কেন্দ্রীয় সরকারের অবশিষ্ট অধিকার কেনার জন্য। পাঞ্জাবের রাজধানী (উন্নয়ন ও নিয়ন্ত্রণ) আইন, ১৯৫২-এর ধারা ৩-এ প্রদত্ত হিসাবে, কোনো সাইট বা বিল্ডিং বা উভয় স্থানান্তরের কারণে সুদ বা অন্য কোনো পরিমাণ সহ সম্পূর্ণ বিবেচনা অর্থ কেন্দ্রীয় সরকারকে পরিশোধ না করা পর্যন্ত কেন্দ্রীয় সরকার জমির মালিক হিসাবে অব্যাহত থাকে। অতএব, মালিক অর্থাৎ কেন্দ্রীয় সরকারকে ব্যবসায়ী বা পরিষেবা প্রদানকারী বলা যায় না। আপীলকারী চণ্ডীগড় আবাসিক লিজহোল্ড ভূমি স্বত্ব ফ্রিহোল্ড ভূমি স্বত্বে রূপান্তর বিধি, ১৯৯৬ অনুসারে নির্ধারিত পরিমাণ ব্যতীত লিজহোল্ড সম্পত্তিকে ফ্রিহোল্ড সম্পত্তিতে রূপান্তরের জন্য কোনো ফি নিচ্ছে না, যা বিক্রয় বিবেচনার অংশ। সুতরাং, এটি ১৯৯৬ সালের বিধিতে নির্ধারিত শর্তে স্থাবর সম্পত্তি বিক্রয়ের একটি মামলা। বিধির অধীনে নির্ধারিত পরিমাণ বিক্রয় বিবেচনার অংশ হবে এবং কোনো প্রকার পরিষেবা প্রদানের জন্য ধার্য করা ফি বা চার্জ নয়। [অনুচ্ছেদ ১৮][১৩৭-বি-এফ]

২. উপভোক্তা সুরক্ষা আইন, ১৯৮৬ এর ধারা ১৪(১)(ঙ) এর শর্তানুসারে, জেলা ফোরাম পরিষেবার ঘাটতি দূর করার জন্য সরাসরি নির্দেশ দিতে পারে। তবে, পরিষেবার ঘাটতির মধ্যে সেই বরাদ্দকারীর অনুকূলে মালিকানা হস্তান্তর অন্তর্ভুক্ত নয়, যাকে পূর্বে লিজহোল্ড অধিকার মঞ্জুর করা হয়েছিল। আপীলকারী উপভোক্তা আইনের ধারা ২(১)(ণ) এর অর্থে কোনো পরিষেবা প্রদান করছে না। 'পরিষেবা' অভিব্যক্তিটির মধ্যে আবাসন নির্মাণ অন্তর্ভুক্ত, কিন্তু একটি সাইট বা প্লট বরাদ্দ নয়। [অনুচ্ছেদ ১৯][১৩৭-জি]

৩.১. উপভোক্তা ফোরাম আপীলকারীর প্রশাসনিক ফাইলের একটি নথিভুক্তকরণ বিবেচনায় নিয়েছিল। তবে, একটি নথিভুক্তকরণ সিদ্ধান্ত গ্রহণ প্রক্রিয়ার অংশ। এই জাতীয় নথিভুক্তকরণ কোনো আদেশে পরিণত হয় না, যতক্ষণ না সেটি ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তিকে জানানো হয়। অতএব, নথিভুক্তকরণটি নিজেই পরিষেবার ঘাটতির অনুসন্ধান ফিরিয়ে দেওয়ার জন্য ব্যবহার করা যায় না। তবে, বাস্তবতা হলো ১৯৯৬ সালের বিধি অনুসারে, প্রতি বর্গমিটারে ১৭১০/- টাকা রূপান্তর চার্জ হিসাবে নির্ধারিত হয়েছিল। ১৯৯৬ সালের বিধি ৫-এর অধীনে প্রশাসন কর্তৃক সময়ে সময়ে জমির হার নির্ধারণ করার কথা ছিল। ২০১৭ সালে হারগুলি সংশোধন করা হয়েছিল। বিধিবদ্ধ বিধি বলবৎ থাকা অবস্থায় অনুরোধটি মুলতুবি রাখা যেত না। রূপান্তর চার্জ বৃদ্ধির আসন্নতা ছাড়া রূপান্তর গ্রহণ না করার অন্য কোনো কারণ না থাকলে, নির্বাহী কর্তৃপক্ষ প্রশাসনিক আদেশ দ্বারা বিষয়টি মুলতুবি রাখতে পারত না। রূপান্তরের অনুরোধ প্রত্যাখ্যান করার আপীলকারীর পদক্ষেপ স্বেচ্ছাচারী এবং বৈষম্যমূলক। [অনুচ্ছেদ ২০, ২১][১৩৭-এইচ; ১৩৮-এ; ১৩৯-এফ-জি]

৩.২. যখন প্রশাসন ১০.০৫.২০১৩ তারিখে চিঠি জারি করেছিল, তখন বিধিবদ্ধ ১৯৯৬ সালের বিধি বলবৎ ছিল। এস্টেট অফিসারকে অর্থ সচিবের পক্ষ থেকে যোগাযোগের ভিত্তিতে এই বিধিগুলি স্থগিত রাখা হয়েছিল। এই যোগাযোগকে সমর্থন করা যায় না। রূপান্তর হারের সংশোধনের বিষয়টি প্রশাসনের বিবেচনাধীন থাকায় বিধিবদ্ধ বিধিগুলি স্থগিত রাখা যেত না। এমনকি উক্ত চিঠির পরেও ২০১৭ সালে হারগুলি নির্ধারিত হয়েছিল। বৈধ বিধিবদ্ধ বিধিগুলির মুখে, একটি প্রশাসনিক সিদ্ধান্ত টিকিয়ে রাখা যায় না। [অনুচ্ছেদ ২৩][১৪০-সি-ডি]

৪. যেহেতু প্রতিবাদীরা ৯৯ বছরের ভিত্তিতে লিজগ্রহীতা হিসাবে ইতিমধ্যে সাইটগুলির দখলে রয়েছে, তাই বলা যায় না যে,

আপীলকারী কোনও পরিষেবা প্রদানে ঘাটতি ছিল, যা উদার অর্থে ব্যবহার করা হলেও স্থাবর সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তর অন্তর্ভুক্ত করবে না। সুতরাং, আইনের অধীনে উপভোক্তা ফোরামগুলির স্থাবর সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তরের সাথে সম্পর্কিত পরিষেবার ঘাটতির ভিত্তিতে উপভোক্তা অভিযোগগুলি গ্রহণ করার এখতিয়ার থাকবে না। [অনুচ্ছেদ ২৪][১৪০-ই]

৫. যদিও এটি ভোক্তা আইন দ্বারা বিবেচিত পরিষেবার ঘাটতির মামলা নয়, তবে অবশ্যই স্বেচ্ছাচারী এবং বৈষম্যমূলক পদ্ধতিতে এখতিয়ার প্রয়োগের একটি মামলা। সংবিধানের ১৪২ অনুচ্ছেদের অধীনে এই আদালতের উপর অর্পিত ক্ষমতা প্রয়োগ করে, চণ্ডীগড় প্রশাসনকে নির্দেশ দেওয়া হচ্ছে যে, যেদিন ভোক্তা অভিযোগ দায়ের করা হয়েছিল, সেই তারিখ অনুযায়ী রূপান্তরের দাবি নিষ্পত্তি করতে হবে। [অনুচ্ছেদ ২৫][১৪০-এফ-জি]

৬.১. প্রশাসনের অসুবিধা হলো, চণ্ডীগড় প্রশাসনের ঊর্ধ্বতন কর্মকর্তারা হয় পাঞ্জাব বা হরিয়ানা রাজ্য থেকে আসা ডেপুটেশনে আছেন। কর্মকর্তারা প্রায় তিন বছরের ডেপুটেশন মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে তাদের মূল ক্যাডারে ফিরে যান। তবে কর্মকর্তারা এস্টেট অফিসে কাজ চালিয়ে যান। প্রশাসন চণ্ডীগড়কে সিটি বিউটিফুল হিসাবে চরিত্র বজায় রাখার জন্য প্রশংসনীয় কাজ করলেও, এস্টেট অফিসের একটি দুর্বল দিক রয়েছে, অর্থাৎ, কর্মকর্তাদের কাজকে সৎ উদ্দেশ্যপ্রণোদিত বলা যায় না, যেমনটি বর্তমান মামলায় স্পষ্ট। অন্যদিকে, কর্মকর্তারা নাগরিক-বান্ধব সিদ্ধান্ত নিতে অক্ষম। এমনকি এস্টেট অফিসের কাজে বাধা দূর করার কোনো চেষ্টাও করা হয় না। [অনুচ্ছেদ ২৬][১৪০-এইচ; ১৪১-এ-বি]

৬.২. এস্টেট অফিস কর্তৃক কথিত অপব্যবহারের অনেক মামলা শুরু করা হয়েছে, কিন্তু শেষ করা হয়নি। চণ্ডীগড়ের বাসিন্দারা লিজহোল্ড সম্পত্তি বিক্রির জন্য অনাপত্তি শংসাপত্র চাওয়ার সময় ব্যাপকভাবে হয়রানির শিকার হন, কারণ অনাপত্তি শংসাপত্র মঞ্জুর এবং অর্জিত বৃদ্ধি জমা দেওয়ার পদ্ধতি বিভিন্ন কর্মকর্তা বিভিন্নভাবে ব্যাখ্যা করেন, যা প্রশাসনের কর্মকর্তারা নিয়ন্ত্রণ করতে ব্যর্থ হয়েছেন। উদ্বেগের আরেকটি ক্ষেত্র হলো, লিজহোল্ডার বা বরাদ্দকারীর মৃত্যুর পরে মিউটেশন প্রভাবিত করার জন্য এবং আপিলকারীর অফিসে অন্যান্য আনুষ্ঠানিকতা সম্পন্ন করার জন্য প্রশাসন কর্তৃক গৃহীত অযৌক্তিক পদ্ধতি। কঠিন এবং প্রায় অসম্ভব পদ্ধতি কর্মকর্তাদের দ্বারা স্বেচ্ছাচারী এবং এস্টেট অফিসের কর্মকর্তাদের বৈষম্যমূলক পদক্ষেপ।

অতএব, চণ্ডীগড় প্রশাসনকে একটি কমিটি গঠন করার নির্দেশ দেওয়া হচ্ছে, যেখানে একজন সংসদ সদস্য; একজন স্থপতি; একজন আইনজীবী, যিনি হাইকোর্টের আগে চণ্ডীগড় প্রশাসনের প্রতিনিধিত্ব করেন বা করেছেন; চণ্ডীগড়ের নাগরিকদের প্রতিনিধি হিসাবে মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশনের দুই প্রতিনিধি, প্রশাসনের উপযুক্ত মনে করা কর্মকর্তাদের ছাড়াও, যাতে মিউটেশন অনুমোদনের প্রক্রিয়া, দখল শংসাপত্র মঞ্জুর, অনাপত্তি শংসাপত্র এবং অন্যান্য নাগরিক-কেন্দ্রিক প্রয়োজনীয়তা পর্যালোচনা ও সুবিন্যস্ত করা যায়, যার মধ্যে ১৯৭৩ সালের বিধি বা চণ্ডীগড় এস্টেট বিধি, ২০০৭-এর অধীনে অর্জিত মুনাফা গণনা করাও অন্তর্ভুক্ত। [অনুচ্ছেদ ২৯][১৪৩-ই-এইচ; ১৪৪-এ-বি]

লক্ষ্ণৌ ডেভেলপমেন্ট অথরিটি বনাম এম.কে. গুপ্ত (১৯৯৪) ১ এসসিসি ২৪৩ : [১৯৯৩] ৩ সাপ্ল. এসিআর ৬১৫; গাজিয়াবাদ ডেভেলপমেন্ট অথরিটি বনাম বলবীর সিং (২০০৪) ৫ এসসিসি ৬৫ : [২০০৪] ৩ এসসিআর ৬৮; চণ্ডীগড় হাউজিং বোর্ড বনাম অবতার সিং এবং অন্যান্য (২০১০) ১০ এসসিসি ১৯৪ : [২০১০] ১২ এসসিআর ৯৬; ইউটি চণ্ডীগড় প্রশাসন এবং অন্য বনাম অমরজিৎ সিং এবং অন্যান্য (২০০৯) ৪ এসসিসি ৬৬০ : [২০০৯] ৪ এসসিআর ৫৪১; চণ্ডীগড় প্রশাসন বনাম জগজিৎ সিং (১৯৯৫) ১ এসসিসি ৭৪৫ : [১৯৯৫] ১ এসসিআর ১২৬; অমৃতপাল সিং বনাম চণ্ডীগড় প্রশাসন ২০১২ এসসিসি অনলাইন পিঅ্যান্ডএইচ ৯৩১০; ধীরা সিং বনাম ইউ.টি. চণ্ডীগড় অ্যাডমিন. এবং অন্যান্য ২০১২ এসসিসি অনলাইন পিঅ্যান্ডএইচ ২১৪৭৩ - উল্লেখিত।

বাচ্চিত্তর সিং বনাম পাঞ্জাব রাজ্য এআইআর ১৯৬৩ এসসি ৩৯৫ : [১৯৬২] সাপ্ল. এসসিআর ৭১৩ - নির্ভর করা হয়েছে।

মামলা প্রসঙ্গ

[১৯৯৩] ৩ সম্পূরক. এস. সি. আর ৬১৫	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ৩
[২০০৪] ৩ এস. সি. আর ৬৮	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ১৩
[২০১০] ১২ এস. সি. আর ৯৬	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ১৪
[২০০৯] ৪ এস. সি. আর ৫৪১	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ১৫
[১৯৬২] সম্পূরক. এস. সি. আর ৭১৩	এর উপর নির্ভর	অনুচ্ছেদ ২০
[১৯৯৫] ১ এস. সি. আর ১২৬	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ২৩

দেওয়ানী আপিল এখতিয়ারঃ ২০২১ সালের দেওয়ানী আপিল নং.৪৯৬৪।

জাতীয় ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশনের ২৪.০৫.২০১৭ তারিখের রায় ও আদেশ থেকে, নতুন দিল্লিতে রিভিশন পিটিশন নং ২১২৬/২০১৬।

সাথে

দেওয়ানী আপিল নং ৪৯৬৫ এবং ৪৯৬৬/২০২১।

আপীলকারীদের পক্ষে অঙ্কিত গোয়েল, অ্যাডভোকেট।

প্রতিবাদীর পক্ষে বিকাশ জৈন, এম. সি. ধিংরা, গৌরব ধিংরা, হিমাংশু শর্মা, সিদ্ধার্থ মিত্তাল, মিসেস অর্চনা পাঠক ডেভ, গৌতম দিওয়ান, অ্যাডভোকেটগণ।

আদালতের রায় প্রদান করেন

হেমন্ত গুপ্ত, বিচারপতি।

১. এই আদেশটি তিনটি আপিলের নিষ্পত্তি করবে, যথা দেওয়ানী আপিল নং ৪৯৬৪/২০২১ - এস্টেট অফিসার বনাম চরণজিৎ কৌর, দেওয়ানী আপিল নং ৪৯৬৫/২০২১ - এস্টেট অফিসার বনাম কমলেশ এবং দেওয়ানী আপিল নং ৪৯৬৬/২০২১ - এস্টেট অফিসার বনাম ডি.কে. খান্না, যেখানে আইনের অভিন্ন প্রশ্ন উত্থাপিত হয়েছে।

২. দেওয়ানী আপিল নং ৪৯৬৪/২০২১-এ, জাতীয় ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশনের ২৪.০৫.২০১৭ তারিখের আদেশটি চ্যালেঞ্জের বিষয়বস্তু। পূর্বোক্ত আদেশের মাধ্যমে, এনসিডিআরসি আপীলকারীর দ্বারা দায়ের করা রিভিশন পিটিশন খারিজ করেছে, যা রাজ্য ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন কর্তৃক ১৬.০৫.২০১৬ তারিখে পাস হওয়া একটি আদেশকে সমর্থন করেছিল, যা জেলা ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি ফোরামের আদেশকে নিশ্চিত করেছিল। প্রতিবাদী প্রয়োজনীয় রূপান্তর ফি গ্রহণের ভিত্তিতে প্লট নং ৪০৫৯, সেক্টর ৪৬ ডি, চণ্ডীগড়, লিজহোল্ড থেকে ফ্রিহোল্ড সাইটে রূপান্তরের আবেদন করেছিল। বিজ্ঞ জেলা ফোরাম আপীলকারীকে নির্দেশ দেয় যে, প্রয়োজনীয় রূপান্তর ফি গ্রহণের ভিত্তিতে প্রশ্নযুক্ত প্লটটিকে লিজহোল্ড থেকে ফ্রিহোল্ড সাইটে রূপান্তর করতে; মানসিক যন্ত্রণা এবং শারীরিক হয়রানির জন্য ক্ষতিপূরণ হিসাবে ১০,০০০/- টাকা প্রদান করতে; এবং মামলা পরিচালনার খরচ হিসাবে ৫,০০০/- টাকা প্রদান করতে।

৩. বিদ্বান জাতীয় ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন (এনসিডিআরসি) এই আদালতের লক্ষ্ণৌ উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ বনাম এম.কে. গুপ্তা মামলার রায়ের উপর নির্ভর করে রায় দিয়েছেন যে, রূপান্তরের জন্য আপিলকারী কর্তৃক ফি আদায় করা হয়েছে বলে প্রতিবাদীকে একজন ভোক্তা হিসেবে গণ্য করা হবে।

১ সংক্ষিপ্তভাবে 'এনসিডিআরসি'

২ সংক্ষিপ্তভাবে 'এসসিডিআরসি'

৩ সংক্ষিপ্তভাবে 'ডিসিডিআরএফ'

৪ (১৯৯৪) ১ এসসিসি ২৪৩

জাতীয় ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন (এনসিডিআরসি) আরও রায় দেয় যে, প্রশাসক ফাইলে একটি নোট দিয়েছেন যে, কেন্দ্রীয় সরকারের কাছ থেকে স্পষ্ট নির্দেশনা না পাওয়া পর্যন্ত তিনি কোনো সিদ্ধান্ত নিতে চান না। এটা রায় দেওয়া হয়েছিল যে, আপিলকারী লিজহোল্ড থেকে ফ্রিহোল্ডে প্লটের সমস্ত রূপান্তর স্থগিত করে কোনো সরকারী বিজ্ঞপ্তি পেশ করেনি, অন্ততপক্ষে ২৮.০৩.২০১৩ তারিখে যখন এস্টেট অফিসারের অফিসে আবেদনটি গৃহীত হয়েছিল।

৪. দেওয়ানী আপিল নং ৪৯৬৫/২০২১-এ, বিতর্কিত আদেশটি ১৭.১১.২০১৭ তারিখে এনসিডিআরসি দ্বারা চরণজিৎ কৌর মামলায় পাস হওয়া আদেশের উপর নির্ভর করে পাস করা হয়েছিল। উক্ত মামলায়, প্রতিবাদীকে চণ্ডীগড় মিল্ক কলোনি অ্যালোটমেন্ট অফ সাইট রুলস, ১৯৭৫-এর অধীনে ০৮.০৮.১৯৭৭ তারিখে ১৪৩ বর্গ গজ পরিমাপের একটি সাইট ৩০ বছরের জন্য লিজহোল্ড ভিত্তিতে গোয়াল ঘর কাম ডেইরির উদ্দেশ্যে বরাদ্দ করা হয়েছিল। আবাসিক লিজহোল্ড ভূমি মেয়াদ ফ্রিহোল্ড ভূমি মেয়াদে চণ্ডীগড় রূপান্তর বিধি, ১৯৯৬, ১৯৭৫ বিধির অধীনে বরাদ্দকৃত সাইটগুলিতে প্রসারিত করা হয়েছিল। ৩০ বছরের লিজ মেয়াদ চার বছর বাড়ানো হয়েছিল যাতে ১৯৯৬ বিধি প্রযোজ্য করা যায়। লিজহোল্ড থেকে ফ্রিহোল্ডে রূপান্তরের জন্য প্রতিবাদীর অনুরোধ গৃহীত হয়নি, যার ফলে জেলা ফোরামে একটি অভিযোগ দায়ের করা হয়। জেলা ফোরাম চরণজিৎ কৌর মামলার অনুরূপ আদেশ পাস করে। এনসিডিআরসি ১৭.১১.২০১৭ তারিখে আপিলকারীর দায়ের করা রিভিশনটিও চরণজিৎ কৌর মামলার উপর নির্ভর করে খারিজ করে দেয়।

৫. এখানে তৃতীয় আপিল অর্থাৎ দেওয়ানী আপিল নং ৪৯৬৬/২০২১-এ, চ্যালেঞ্জকৃত আদেশটি হলো এনসিডিআরসি কর্তৃক ২১.০৩.২০১৮ তারিখে পাস হওয়া আবাসিক সাইট নং ৭১৯, সেক্টর-৪৩এ, চণ্ডীগড়, লিজহোল্ড থেকে ফ্রিহোল্ডে রূপান্তরের বিষয়ে। এই বিষয়েও চরণজিৎ কৌর মামলার আদেশ অনুসরণ করা হয়েছিল।

৬. পক্ষসমূহের নিজ নিজ যুক্তি পরীক্ষা করার আগে কিছু বিধিবদ্ধ বিধান পুনরুত্পাদন করা প্রয়োজন। পাঞ্জাবের রাজধানী (উন্নয়ন ও নিয়ন্ত্রণ) আইন, ১৯৫২-এর ৩ ধারাটি নিম্নরূপ পাঠ করা হয়ঃ-

৩. চণ্ডীগড়ে জমি ও ভবন হস্তান্তরের ক্ষেত্রে কেন্দ্রীয় সরকারের ক্ষমতা। – (১) [এই ধারার বিধান সাপেক্ষে, কেন্দ্রীয় সরকার] চণ্ডীগড়ে সরকারের মালিকানাধীন যেকোনো জমি বা ভবন নিলাম, বরাদ্দ বা

৫ সংক্ষিপ্তভাবে '১৯৭৫ বিধি'

৬ সংক্ষিপ্তভাবে '১৯৯৬ বিধি'

৭ সংক্ষিপ্তভাবে '১৯৫২ আইন'

অন্যভাবে বিক্রয়, ইজারা বা অন্যভাবে হস্তান্তর করতে পারে, এই আইনের অধীনে প্রণীত যেকোনো বিধির শর্তাবলী অনুসারে, যা তারা আরোপ করতে উপযুক্ত মনে করবে।

(২) উপ-ধারা (১) এর অধীনে যেকোনো হস্তান্তরের জন্য বিবেচ্য অর্থ [কেন্দ্রীয় সরকারকে] এমন পদ্ধতিতে এবং এমন কিস্তিতে এবং এমন সুদের হারে প্রদান করা হবে যা নির্ধারিত হতে পারে।

(৩) বলবৎ অন্য কোনো আইনে বিপরীত কিছু থাকা সত্ত্বেও, কোনো সাইট বা ভবন বা উভয়ের হস্তান্তর বাবদ কেন্দ্রীয় সরকারের কাছে সুদ বা অন্য কোনো পরিমাণসহ সম্পূর্ণ বিবেচ্য অর্থ পরিশোধ না হওয়া পর্যন্ত, উপ-ধারা (১২) এর অধীনে, ক্ষেত্র অনুযায়ী, উক্ত সাইট বা ভবন বা উভয়ই কেন্দ্রীয় সরকারের সম্পত্তি হিসেবে অব্যাহত থাকবে।

৭. ৩ ধারার অধীনে কেন্দ্রীয় সরকারের উপর অর্পিত ক্ষমতা অনুসারে, প্রাথমিকভাবে চণ্ডীগড় (সাইট এবং ভবন বিক্রয়) বিধি, ১৯৬০, ০৮.০৩.১৯৬০ তারিখে প্রকাশিত হয়েছিল। এই বিধিগুলিতে নিলাম বা বরাদ্দের মাধ্যমে সাইট বিক্রয়ের কথা ভাবা হয়েছিল। চণ্ডীগড় লিজ হোল্ড অফ সাইটস অ্যান্ড বিল্ডিং রুলস, ১৯৭৩, ২০.০৮.১৯৭৩ তারিখে প্রকাশিত হয়েছিল, যা চণ্ডীগড় প্রশাসনকে বরাদ্দ বা নিলামের মাধ্যমে ৯৯ বছরের জন্য লিজের ভিত্তিতে চণ্ডীগড়ে সাইট এবং ভবন হস্তান্তর করার অনুমোদন দেয়। ১৩ বিধি অনুসারে, ১৯৭৩ বিধির অধীনে স্থাবর সম্পত্তি উপভোগ করার অধিকার হস্তান্তরের জন্য প্রদেয় বা প্রতিশ্রুতিবদ্ধ প্রিমিয়াম অর্থাৎ মূল্য ছাড়াও, একটি বার্ষিক ভাড়া প্রদেয় হবে যা ৩৩ বছরের জন্য প্রিমিয়ামের ২.৫% হবে যা চণ্ডীগড় প্রশাসন পরবর্তী ৩৩ বছরের জন্য ৩.৭৫% এবং লিজের অবশিষ্ট সময়ের জন্য প্রিমিয়ামের ৫% পর্যন্ত বাড়াতে পারে। ১৭ বিধি অনুসারে, ১৭ বিধি অনুসারে অর্জিত বৃদ্ধি পরিশোধের ভিত্তিতে সম্পত্তি হস্তান্তর করা যেতে পারে। ১৯৭৩ বিধির প্রাসঙ্গিক বিধানগুলি নিম্নরূপ পাঠ করা হয়:

"৩. (১) প্রসঙ্গক্রমে অন্য কিছু প্রয়োজন না হলে, এই বিধিগুলিতে ব্যবহৃত শব্দ এবং অভিব্যক্তিগুলির অর্থ পাঞ্জাবের রাজধানী (উন্নয়ন ও নিয়ন্ত্রণ) আইন, ১৯৫২ এবং এর অধীনে প্রণীত বিধিগুলিতে তাদের অর্পিত অর্থ থাকবে।

(২) "প্রিমিয়াম" অর্থ এই বিধিগুলির অধীনে স্থাবর সম্পত্তি উপভোগ করার অধিকার হস্তান্তরের জন্য প্রদেয় বা প্রতিশ্রুতিবদ্ধ মূল্য।"

৮ সংক্ষিপ্তভাবে '১৯৬০ বিধি'

৯ সংক্ষিপ্তভাবে '১৯৭৩ বিধি'

["নির্ধারিত পরিশোধের পদ্ধতি" অর্থ নগদ বা চণ্ডীগড়ে অবস্থিত যেকোনো তফসিলি ব্যাঙ্কের উপর আঁকা ডিমান্ড ড্রাফ্টের মাধ্যমে চণ্ডীগড় প্রশাসনের এস্টেট অফিসারের অনুকূলে পরিশোধ করা বা নিলামের সময় প্রিমিয়ামের ২৫% প্রতিনিধিত্বকারী নগদ ৫০০/- টাকা পর্যন্ত বা পরিশোধ করা পরিমাণ]।

১৩. ভাড়া এবং অপরিশোধের পরিণতি- প্রিমিয়াম ছাড়াও, তা সাইট বা ভবনের ক্ষেত্রেই হোক না কেন, ইজারাদার নিম্নরূপ ভাড়া পরিশোধ করবে:

(১) বার্ষিক ভাড়া ৩৩ বছরের জন্য প্রিমিয়ামের ২-১/২% হবে যা চণ্ডীগড় প্রশাসন পরবর্তী ৩৩ বছরের জন্য প্রিমিয়ামের ৩-৩/৪% এবং লিজের অবশিষ্ট সময়ের জন্য প্রিমিয়ামের ৫% পর্যন্ত বাড়াতে পারে।

১৭.লিজের সাধারণ শর্তাবলী। (১) লিজ একাধিক ব্যক্তি যৌথভাবে নিতে পারে। এই বিধিগুলির অধীনে ধার্য করা প্রিমিয়াম, ভাড়া এবং যেকোনো জরিমানা পরিশোধের দায় যৌথ এবং পৃথক হবে:

(১০) এস্টেট অফিসারের পূর্ব অনুমতি ছাড়া ইজারাদার সাইট বা ভবন হস্তান্তর করার অধিকারী হবে না। ইজারাদার সাইটের জন্য লিজের অধীনে সম্পূর্ণ প্রিমিয়াম এবং বকেয়া ভাড়া পরিশোধ না করা পর্যন্ত এই ধরনের অনুমতি দেওয়া হবে না, যদি না এস্টেট অফিসারের মতে এই ধরনের অনুমতি দেওয়ার জন্য ব্যতিক্রমী পরিস্থিতি বিদ্যমান থাকে। ইজারাদারকে চণ্ডীগড় প্রশাসন কর্তৃক সময়ে সময়ে বিজ্ঞাপিত হস্তান্তর চার্জ পরিশোধ করতে হবে।

তবে শর্ত থাকে যে, যেখানে সম্পত্তি বরাদ্দ, বা একটি সংরক্ষিত মূল্যে বা অন্য কোনো ছাড়ের হারে বা ভাড়া-ক্রয়ের মাধ্যমে ইজারা দেওয়া হয়েছিল, সেখানে মূল্যের অর্জিত বৃদ্ধির ১/৩ অংশ পরিশোধের ভিত্তিতে হস্তান্তর অনুমোদিত হবে। সম্পত্তির বর্তমান বাজার মূল্য এবং সম্পত্তির জন্য পরিশোধিত প্রিমিয়ামের বর্তমান মূল্যের মধ্যে পার্থক্য নির্ধারণ করে এস্টেট অফিসার অর্জিত বৃদ্ধি মূল্যায়ন করবেন। একই শ্রেণীর সম্পত্তির জন্য গত তিন আর্থিক বছরে নিলাম মূল্যের গড় বা এস্টেট অফিসার উপযুক্ত মনে করেন এমন অন্য কোনো প্রমাণের পরিপ্রেক্ষিতে সম্পত্তির বর্তমান বাজার মূল্য মূল্যায়ন করা হবে। মূল প্রিমিয়ামের বর্তমান মূল্য পরিশোধের তারিখ(গুলি) থেকে বার্ষিক ৯% হারে চক্রবৃদ্ধি হারে প্রিমিয়াম বাড়িয়ে গণনা করা হবে।

এই দুটি মানের মধ্যে পার্থক্য অর্জিত বৃদ্ধি হবে। মূল্যায়ন চলাকালীন, ইজারাদারকে নোটিশ জারি করা হবে এবং তাকে শুনানির সুযোগ দেওয়া হবে।"

৮. চণ্ডীগড় প্রশাসন আবাসিক লিজহোল্ড সম্পত্তিকে ফ্রিহোল্ড সম্পত্তিতে রূপান্তরের অনুমতি দিয়ে ১৯৯৬ বিধি প্রণয়ন করে। উক্ত বিধির কয়েকটি শর্ত নিম্নরূপ:

"৫. জমির হার সময়ে সময়ে চণ্ডীগড় প্রশাসন কর্তৃক বিজ্ঞাপিত হার হবে।

৬. পরিশোধিত রূপান্তর চার্জ এই বিধিগুলির সাথে সংযুক্ত পরিশিষ্ট "এ"-তে সময়ে সময়ে প্রদত্ত হিসাবে হবে।

৮. ইজারাদার/উপ-ইজারাদার/বরাদ্দকারীরা সম্পত্তির দখল ত্যাগ করলেও রূপান্তর অনুমোদিত হবে, তবে শর্ত থাকে যে

(ক) রূপান্তরের জন্য আবেদন এমন একজন ব্যক্তি কর্তৃক করা হয় যিনি নিবন্ধিত এবং বৈধ পাওয়ার অফ অ্যাটর্নি ধারণ করেন এবং ইজারাদার থেকে উপ-ইজারাদারকে সম্পত্তি হস্তান্তর (বিক্রয়/স্থানান্তর) করার জন্য একটি বিক্রয় চুক্তিও থাকে এবং মূল বরাদ্দকারী/ইজারাদারের সাথে সঠিক সংযোগ স্থাপন করা হয়।

৯. রূপান্তরের সমস্ত ক্ষেত্রে, প্রয়োজনীয় স্ট্যাম্প শুল্ক এবং নিবন্ধন চার্জ পরিশোধের ভিত্তিতে বিক্রয়পত্র নিবন্ধিত করতে হবে। এই উদ্দেশ্যে বিবেচ্য পরিমাণ হবে "রূপান্তর ফি" এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে "সারচার্জ"। তবে, যে ক্ষেত্রে লিজ দলিল সম্পাদিত হয়নি, বরাদ্দপত্রে প্রতিফলিত সাইটের মূল্য/প্রিমিয়াম বা বিক্রয়ের জন্য সর্বশেষ চুক্তি বা বরাদ্দ/হস্তান্তরের তারিখে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত পূর্বনির্ধারিত হারও স্ট্যাম্প শুল্ক গণনার উদ্দেশ্যে যোগ করা হবে।"

পরিশিষ্ট "এ"

প্রথম অংশ

এস্টেট অফিসার, কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল, চণ্ডীগড় কর্তৃক বরাদ্দকৃত বিভিন্ন সাইটের জন্য এককালীন রূপান্তর, চার্জ/ফি প্রদর্শনকারী বিবৃতি।

বর্গমিটারে সাইট এলাকা	রূপান্তর চার্জ/ফি নিম্নরূপ গণনা করা হবে	চার্জ/রূপান্তর চার্জ/ফি গণনার সূত্র
১	২	৩
৫০ পর্যন্ত	শূন্য	শূন্য

জমির হার প্রতি বর্গ মিটারে ১৭১০/- টাকা নির্ধারণ করা হয়েছে এবং এটি এস্টেট অফিসার, কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল, চণ্ডীগড় কর্তৃক বিজ্ঞাপিত তারিখ থেকে এক বছরের জন্য প্রযোজ্য হবে। রূপান্তর চার্জ গণনার জন্য প্রযোজ্য জমির হার সময়ে সময়ে প্রশাসক, কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল, চণ্ডীগড় কর্তৃক বিজ্ঞাপিত হবে।"

৯. বরাদ্দকারীদের অভিযোগ ছিল যে, আবেদন প্রাপ্তির তারিখ বা সিদ্ধান্তের তারিখের ভিত্তিতে রূপান্তর না করে বাছাই করে রূপান্তর করা হয়েছিল। এস্টেট অফিসারকে অর্থ সচিবের পক্ষে ১০.৫.২০১৩ তারিখের চিঠির উল্লেখ করা হয়েছিল। উক্ত চিঠিটি নিম্নরূপ: -

"প্রতি,
এস্টেট অফিসার
কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল, চণ্ডীগড়
স্মারক নং. ১১/১/১৮-ইউটিএফআই(২)-২০১৩/৩৫২০
তারিখ: ১০-৫-২০১৩
বিষয়: লিজহোল্ড আবাসিক সাইটগুলিকে ফ্রিহোল্ডে রূপান্তরের জন্য হার পুনঃনির্ধারণ।

উপরোক্ত বিষয়ে ৪.৩.১৩ তারিখের আপনার স্মারক নং ৭৬১০/এমএ/রূপান্তর নীতি/২০১৩-এর উল্লেখ।

"আবাসিক লিজহোল্ড ভূমি মেয়াদকে ফ্রিহোল্ড ভূমি মেয়াদে চণ্ডীগড় রূপান্তর, বিধি ১৯৯৬" প্রকল্পের অধীনে রূপান্তরের হারের সংশোধনের বিষয়টি প্রশাসনের বিবেচনাধীন রয়েছে।

পরবর্তী আদেশ না দেওয়া পর্যন্ত আপনাকে উক্ত প্রকল্পের অধীনে কোনো রূপান্তর করার অনুমতি না দেওয়ার নির্দেশ দেওয়া হলো।

স্বাক্ষরিত/-
যুগ্ম সচিব (এস্টেট)
অর্থ সচিবের পক্ষে
চণ্ডীগড় প্রশাসন"

১০. আপিলকারীর পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী জনাব অঙ্কিত গোয়েল যুক্তি দেন যে আইনের ধারা ৩ এবং এর অধীনে প্রণীত বিধি অনুসারে লিজহোল্ড সম্পত্তির মালিকানা কেন্দ্রীয় সরকারের হাতে ন্যস্ত।

কেন্দ্রীয় সরকার ১৯৭৩ বিধির অধীনে ৯৯ বছরের জন্য আবাসিক প্লটের লিজ মঞ্জুর করেছিল। ৯৯ বছরের জন্য লিজ দেওয়া লিজহোল্ড সম্পত্তিকে ফ্রিহোল্ড সম্পত্তিতে রূপান্তরের জন্য নির্ধারিত রূপান্তর ফি, যদি অনুমতি দেওয়া হয়, বরাদ্দকারীদের ১৩ বিধি অনুসারে বার্ষিক ভাড়া পরিশোধ এবং ১৯৭৩ বিধির ১৭(১০) বিধির অধীনে লিজহোল্ড অধিকার হস্তান্তরের ক্ষেত্রে অর্জিত বৃদ্ধি পরিশোধ থেকে অব্যাহতি দেবে। এইভাবে, ১৯৭৩ বিধির অধীনে একজন বরাদ্দকারীকে ৯৯ বছরের লিজের বিপরীতে ক্রেতার কাছে একটি দায়মুক্ত মালিকানা হস্তান্তর করা হবে। অতএব, এনসিডিআরসি কর্তৃক রেকর্ডকৃত সিদ্ধান্ত যে, প্রতিবাদীরা ভোক্তা, কারণ রূপান্তরের জন্য চার্জ পরিশোধ করা হয়েছে, তা গ্রহণযোগ্য নয়, কারণ জমা দেওয়া চার্জ কোনো পরিষেবা প্রদানের জন্য নয়, বরং বরাদ্দকারীদের সম্পূর্ণ মালিকানা প্রদানের জন্য। এই ধরনের রূপান্তর ফি প্রকৃতপক্ষে একজন বরাদ্দকারীকে সম্পূর্ণ মালিকানা প্রদানের জন্য বিক্রয় বিবেচনার অংশ ছিল।

১১. আরও যুক্তি দেওয়া হয়েছিল যে, এম.কে. গুপ্তা মামলার রায়ের উপর নির্ভর করা স্পষ্টতই ত্রুটিপূর্ণ ছিল, কারণ এটি এমন একটি মামলা ছিল যেখানে ১৯৮৬ সালের ভোক্তা সুরক্ষা আইনের ২ (১) (ও) ধারার অর্থের মধ্যে ফ্ল্যাট বরাদ্দকে "পরিষেবা" হিসাবে বিবেচনা করা হয়েছিল। বর্তমান মামলার সিদ্ধান্তের জন্য প্রাসঙ্গিক ভোক্তা আইনের কিছু বিধান নিম্নরূপ:

(গ) "অভিযোগ" অর্থ একজন অভিযোগকারী কর্তৃক লিখিতভাবে করা কোনো অভিযোগ যে-

(১) xxx XXX XXX

(iii) তার দ্বারা ভাড়া করা বা গৃহীত বা ভাড়া বা গ্রহণ করতে সম্মত পরিষেবাগুলি কোনো দিক থেকে ঘাটতির শিকার হয়;

(ঘ) "ভোক্তা" অর্থ এমন কোনো ব্যক্তি যিনি-

XXX XXX XXX

(ii) কোনো প্রতিদানের জন্য কোনো পরিষেবা ভাড়া করেন বা গ্রহণ করেন যা পরিশোধ করা হয়েছে বা প্রতিশ্রুতি দেওয়া হয়েছে বা আংশিকভাবে পরিশোধ করা হয়েছে এবং আংশিকভাবে প্রতিশ্রুতি দেওয়া হয়েছে, বা বিলম্বিত পরিশোধের কোনো পদ্ধতির অধীনে এবং পরিশোধিত বা প্রতিশ্রুতি দেওয়া প্রতিদানের জন্য [ভাড়া করেন বা গ্রহণ করেন] এমন ব্যক্তি ব্যতীত এই ধরনের পরিষেবার কোনো সুবিধাভোগীকে অন্তর্ভুক্ত করে, বা আংশিকভাবে পরিশোধিত এবং আংশিকভাবে প্রতিশ্রুতি দেওয়া, বা বিলম্বিত

১০ সংক্ষেপে 'ভোক্তা আইন'

অর্থপ্রদানের যেকোনো ব্যবস্থার অধীনে, যখন এই ধরনের পরিষেবাগুলি প্রথম উল্লেখিত ব্যক্তির অনুমোদনক্রমে গ্রহণ করা হয় [তবে এমন কোনও ব্যক্তিকে অন্তর্ভুক্ত করা হয় না যিনি কোনও বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে এই ধরনের পরিষেবা গ্রহণ করেন;

(ছ) "ঘাটতি" অর্থ গুণমান, প্রকৃতি এবং কর্মক্ষমতার পদ্ধতিতে কোনো ত্রুটি, অসম্পূর্ণতা, অভাব বা অপ্রতুলতা যা বলবৎ কোনো আইনের দ্বারা বজায় রাখা বা বজায় রাখতে হবে বা কোনো ব্যক্তি কর্তৃক কোনো চুক্তির বা অন্যথায় কোনো পরিষেবার সাথে সম্পর্কিত কর্ম সম্পাদনের জন্য গ্রহণ করা হয়েছে;

(ও) "পরিষেবা" অর্থ যেকোনো বর্ণনার পরিষেবা যা সম্ভাব্য ব্যবহারকারীদের জন্য উপলব্ধ করা হয় এবং এতে অন্তর্ভুক্ত, তবে সীমাবদ্ধ নয়, ব্যাংকিং, অর্থায়ন, বীমা, পরিবহন, প্রক্রিয়াকরণ, বৈদ্যুতিক বা অন্যান্য শক্তির সরবরাহ, বোর্ড বা আবাসন বা উভয়, আবাসন নির্মাণ, বিনোদন, আমোদপ্রমোদ বা সংবাদ বা অন্যান্য তথ্যের সরবরাহ সম্পর্কিত সুযোগ-সুবিধা প্রদান, তবে ব্যক্তিগত পরিষেবার চুক্তির অধীনে বা বিনামূল্যে কোনো পরিষেবা প্রদান অন্তর্ভুক্ত নয়;

১৪. জেলা ফোরামের সিদ্ধান্ত। (১) ১৩ ধারার অধীনে পরিচালিত কার্যক্রমের পরে, জেলা ফোরাম যদি সন্তুষ্ট হয় যে অভিযোগ করা পণ্যগুলি অভিযোগে নির্দিষ্ট কোনো ত্রুটির শিকার হয়েছে বা পরিষেবা সম্পর্কে অভিযোগে থাকা কোনো অভিযোগ প্রমাণিত হয়েছে, তবে এটি বিপরীত পক্ষকে নির্দেশ দিয়ে একটি আদেশ জারি করবে, যথা নিম্নলিখিত এক বা একাধিক কাজ করতে:

(ক) xxx XXX

(ঙ) প্রশ্নযুক্ত পণ্য বা পরিষেবার ঘাটতিগুলির ত্রুটিগুলি দূর করতে;

(চ) xxx XXX

১২. এম.কে. গুপ্তা মামলায়, প্রশ্ন উত্থাপিত হয়েছিল যে "পরিষেবা" শব্দটি একটি বাড়ি বা ফ্ল্যাট নির্মাণের ঘাটতি পর্যন্ত প্রসারিত কিনা। এটা রায় দেওয়া হয়েছিল যে, এই ধরনের নির্মাণ সেই ব্যক্তির উপকারের জন্য ছিল যার জন্য এটি নির্মাণ করা হয়েছিল। বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি নিজে তা করতে পারেন অথবা

কোনও নির্মাতা বা ঠিকাদারের পরিষেবা নিতে পারেন। যখন একটি বিধিবদ্ধ কর্তৃপক্ষ সাধারণ মানুষের উপকারের জন্য জমি তৈরি করে বা একটি সাইট বরাদ্দ করে বা একটি বাড়ি তৈরি করে, তখন এটি একটি বিধিবদ্ধ পরিষেবা। কিন্তু যদি এই ধরনের পরিষেবা একজন নির্মাতা বা ঠিকাদার দ্বারা প্রদান করা হয়, তবে এটি একটি চুক্তিভিত্তিক পরিষেবা হবে। আদালত নিম্নরূপ রায় দিয়েছেন:

"৪. 'পরিষেবা' শব্দের অর্থ কী? এটি একটি বাড়ি বা ফ্ল্যাট নির্মাণের ঘাটতি পর্যন্ত প্রসারিত হয় কি? এই আইনের অধীনে বিধিবদ্ধ কর্তৃপক্ষ বা নির্মাতা বা ঠিকাদারের বিরুদ্ধে এই ধরনের সম্পত্তির ক্ষেত্রে কোনো ঘাটতির জন্য অভিযোগ দায়ের করা যেতে পারে কি? এই সব প্রশ্নের উত্তর 'পরিষেবা' শব্দের অর্থ বোঝার উপর নির্ভর করবে। শব্দটির বিভিন্ন অর্থ রয়েছে। এর অর্থ কোনো সুবিধা বা কোনো কাজ হতে পারে যার ফলে আগ্রহ বা সুখ বৃদ্ধি পায়। এটি চুক্তিভিত্তিক, পেশাদার, পাবলিক, গার্হস্থ্য, আইনি, বিধিবদ্ধ ইত্যাদি হতে পারে। এইভাবে পরিষেবার ধারণাটি খুব বিস্তৃত। এটি কীভাবে বোঝা উচিত এবং এর অর্থ কী তা নির্ভর করে এটি একটি বিধিতে কোন প্রসঙ্গে ব্যবহার করা হয়েছে তার উপর। সংজ্ঞা ধারার (ও) ধারা এটিকে নিম্নরূপ সংজ্ঞায়িত করে:

"'পরিষেবা' অর্থ ....."

এটি তিনটি অংশে বিভক্ত। মূল অংশের পরে অন্তর্ভুক্তিমূলক ধারা এবং বর্জনীয় ধারা দিয়ে শেষ হয়। মূল ধারাটি নিজেই খুব বিস্তৃত। এটি সম্ভাব্য ব্যবহারকারীদের জন্য উপলব্ধ যেকোনো পরিষেবার ক্ষেত্রে প্রযোজ্য। 'যেকোনো' এবং 'সম্ভাব্য' শব্দগুলি তাৎপর্যপূর্ণ। উভয়ই বিস্তৃত প্রসারিত।

৬. একটি বাড়ি বা ফ্ল্যাট নির্মাণ সেই ব্যক্তির উপকারের জন্য যার জন্য এটি নির্মিত হয়। তিনি নিজে এটি করতে পারেন বা একজন নির্মাতা বা ঠিকাদারের পরিষেবা ভাড়া করতে পারেন। পরবর্তীটি প্রতিদানের জন্য হওয়ায় এটি আইনে সংজ্ঞায়িত পরিষেবা। একইভাবে যখন একটি বিধিবদ্ধ কর্তৃপক্ষ সাধারণ মানুষের উপকারের জন্য জমি তৈরি করে বা একটি সাইট বরাদ্দ করে বা একটি বাড়ি তৈরি করে, তখন এটি একজন নির্মাতা বা ঠিকাদারের মতোই পরিষেবা। একটি চুক্তিভিত্তিক পরিষেবা এবং অন্যটি বিধিবদ্ধ পরিষেবা। যদি পরিষেবাটি ত্রুটিপূর্ণ হয় বা যা উপস্থাপন করা হয়েছিল তা না হয়, তবে এটি আইনে সংজ্ঞায়িত অন্যায্য বাণিজ্য অনুশীলন হবে। নির্মাণ কার্যক্রমে যেকোনো ত্রুটি একজন ভোক্তার আরাম এবং পরিষেবা অস্বীকার করা হবে। যখন নির্ধারিত সময়ের মধ্যে সম্পত্তির দখল হস্তান্তর করা হয় না, তখন সৃষ্ট বিলম্ব পরিষেবা অস্বীকার করা হয়। এই ধরনের বিরোধ বা দাবি স্থাবর সম্পত্তির ক্ষেত্রে নয় যেমন যুক্তি দেওয়া হয়েছে, বরং বিশেষ মান, গুণমান বা গ্রেডের পরিষেবা প্রদানের ঘাটতি। ধারা ২ এর ধারা (r) এর উপ-ধারা (ii) তে এই ধরনের ঘাটতি বা বাদ পড়াকে অন্যায্য বাণিজ্য অনুশীলন হিসেবে সংজ্ঞায়িত করা হয়েছে।

যদি কোনো বাড়ির নির্মাতা একটি ভবন নির্মাণে নিম্নমানের সামগ্রী ব্যবহার করে বা বাড়ির অবস্থা সম্পর্কে মিথ্যা বা বিভ্রান্তিকর উপস্থাপনা করে, তবে এটি সেই সুবিধা বা সুবিধার অস্বীকার, যার মূল্য দাবি করার অধিকারী একজন ভোক্তা। যখন ঠিকাদার বা নির্মাতা একটি বাড়ি বা ফ্ল্যাট তৈরি করার জন্য কাজ করে, তখন এটি সহজাত যে তিনি সম্মত হিসাবে তার বাধ্যবাধকতা পালন করবেন। একটি ফুটো ছাদ, বা ফাটলযুক্ত দেয়াল বা নিম্নমানের মেঝে সহ একটি ফ্ল্যাট পরিষেবা অস্বীকার করা। একইভাবে যখন একটি বিধিবদ্ধ কর্তৃপক্ষ জমি তৈরি করার এবং আবাসন প্রকল্প প্রণয়ন করার জন্য কাজ করে, তখন এটি বিধিবদ্ধ দায়িত্ব পালন করার সময় সামগ্রিকভাবে সমাজ এবং বিশেষ করে ব্যক্তিদের পরিষেবা প্রদান করে। উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের বিজ্ঞ আইনজীবীর সম্পূর্ণ দৃষ্টিভঙ্গি, এই বিষয়ে জোর দেওয়া যে একটি বিধির অধীনে প্রয়োগ করা ক্ষমতাকে পরিষেবা বোঝাতে প্রসারিত করা যাবে না, তা ভুল ধারণার উপর ভিত্তি করে ছিল। এটি একটি সামাজিক আইনের অধীনে বিধিবদ্ধ কার্যাবলীর ভুল বোঝাবুঝি। একটি উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ জমি তৈরি করার সময় বা আবাসন প্রকল্পের জন্য একটি প্রকল্প প্রণয়ন করার সময় বিধিবদ্ধ দায়িত্ব পালন করে, যার উদ্দেশ্য এবং লক্ষ্য নাগরিকদের পরিষেবা প্রদান করা। পূর্বে যেমন উল্লেখ করা হয়েছে, সংজ্ঞাগুলিকে প্রসারিত করার সম্পূর্ণ উদ্দেশ্য হল এতে শুধুমাত্র একজন সাধারণ মানুষ কর্তৃক প্রতিদিনের পণ্য ক্রয় অন্তর্ভুক্ত করা নয়, বরং এমন কার্যকলাপগুলিও অন্তর্ভুক্ত করা যা অন্যথায় বাণিজ্যিক নয় কিন্তু পেশাদার বা পরিষেবা-ভিত্তিক প্রকৃতির। আইনগুলিতে, যেমন লক্ষ্ণৌ উন্নয়ন আইন, দিল্লি উন্নয়ন আইন বা ব্যাঙ্গালোর উন্নয়ন আইনে পরিকল্পনা প্রণয়ন, জমি উন্নয়ন এবং প্রকল্প প্রণয়নের জন্য স্পষ্টভাবে বিধান রয়েছে। অতএব, যদি এই ধরনের কর্তৃপক্ষ রাজ্যের নাগরিকদের সুযোগ-সুবিধা বা সুবিধা হিসাবে ভবন নির্মাণ বা বাড়ি বা বিল্ডিং সাইট বরাদ্দ করার জন্য কাজ করে, তবে এটি পরিষেবা প্রদানের সমান এবং 'সম্ভাব্য ব্যবহারকারীদের জন্য উপলব্ধ পরিষেবা' অভিব্যক্তিতে অন্তর্ভুক্ত করা হবে। একজন ব্যক্তি যিনি একটি বিল্ডিং সাইট বরাদ্দের জন্য বা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্মিত একটি ফ্ল্যাটের জন্য আবেদন করেন বা একজন নির্মাতা বা ঠিকাদারের সাথে একটি চুক্তিতে প্রবেশ করেন, তিনি একজন সম্ভাব্য ব্যবহারকারী এবং লেনদেনের প্রকৃতি 'যেকোনো বর্ণনার পরিষেবা' অভিব্যক্তিতে অন্তর্ভুক্ত করা হয়। এটি আরও ইঙ্গিত দেয় যে সংজ্ঞাটি সম্পূর্ণ নয়। অন্তর্ভুক্তিমূলক ধারাটি এর পরিধি প্রসারিত করতে সফল হয়েছে কিন্তু পূর্বের অংশে অন্তর্ভুক্ত করা যেতে পারে এমন পরিষেবাগুলি সম্পূর্ণভাবে বাদ দেয়নি। তাই যখন এটি বিনামূল্যে বা ব্যক্তিগত পরিষেবার সীমাবদ্ধতার অধীনে না থাকে, তখন যেকোনো পরিষেবা এতে অন্তর্ভুক্ত করা হয়। যেহেতু আবাসন কার্যকলাপ একটি পরিষেবা, তাই এটি ১৯৯৩ সালের আগে যেমন ছিল তেমনই ধারায় অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছিল।

১৩. গাজিয়াবাদ ডেভেলপমেন্ট অথরিটি বনাম বলবীর সিং মামলার রায়টি ১৮% হারে সুদ মঞ্জুর করার প্রসঙ্গে ছিল। এই ধরনের সুদ মঞ্জুরে হস্তক্ষেপ করা হয়নি। এই আদালত এম.কে. গুপ্তা মামলার রায় অনুমোদন করে এবং নিম্নরূপ রায় দেয়:

"এখানে যা পর্যবেক্ষণ করা হয়েছে তার সাথে আমরা সম্পূর্ণরূপে একমত। সুতরাং আইনটি হলো ভোক্তা সুরক্ষা আইনের একটি বিস্তৃত নাগাল রয়েছে এবং বিধিবদ্ধ এবং সরকারী কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত পরিষেবাগুলির ক্ষেত্রেও কমিশনের এখতিয়ার রয়েছে। এই ধরনের কর্তৃপক্ষ সরকারী অফিসে অপকর্মের জন্য ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য হয় অর্থাৎ এমন একটি কাজ যা নিপীড়নমূলক বা খেয়ালী বা স্বেচ্ছাচারী বা অবহেলামূলক, যদি কোনো নাগরিকের ক্ষতি বা আঘাত হয়। ক্ষতিপূরণ শব্দটি একটি খুব বিস্তৃত অর্থ বহন করে। এটি প্রকৃত ক্ষতি বা প্রত্যাশিত ক্ষতি গঠন করতে পারে এবং শারীরিক, মানসিক বা এমনকি মানসিক যন্ত্রণা, অপমান বা আঘাত বা ক্ষতির জন্য ক্ষতিপূরণ পর্যন্ত প্রসারিত হতে পারে।"

১৪. চণ্ডীগড় হাউজিং বোর্ড বনাম অবতার সিং এবং অন্যান্য মামলায়, সমবায় আবাসন সমিতিগুলি চণ্ডীগড় হাউজিং বোর্ড কর্তৃক বিজ্ঞাপিত প্লট বরাদ্দের জন্য আবেদন জমা দেয়। সমিতিগুলি তাদের সদস্যদের কাছ থেকে অস্থায়ী মূল্যের ১০% সংগ্রহ করে এবং প্রকল্পের নির্দিষ্ট ব্যাংকে জমা দেয়। কোনো সদস্য যদি ফেরত চান, তবে জামানতের ২৫% এর মধ্যে ১০% কেটে নেওয়া হবে। হাইকোর্টের সামনে বিতর্কটি ছিল পরিমাণের ১০% এর নির্দেশনা সংক্রান্ত। এই আদালত নিম্নরূপ রায় দেয়:

> "৫১. হাইকোর্ট কর্তৃক পাস করা চূড়ান্ত আদেশটি যদি ১১-৫-১৯৯২ তারিখের অন্তর্বর্তীকালীন আদেশের সাথে একত্রে পাঠ করা হয়, তবে এটি স্পষ্ট হয়ে যায় যে সমিতিগুলিকে ১৮% বার্ষিক সুদের হারে অবশিষ্ট পরিমাণ জমা দিতে হবে যদি তারা প্রকল্পের অধীনে ফ্ল্যাট বরাদ্দ গ্রহণ করে। যদিও রিট পিটিশনগুলি সমিতিগুলি দ্বারা দায়ের করা হয়েছিল, হাইকোর্ট কর্তৃক পাস করা অন্তর্বর্তীকালীন আদেশের ভাষা দেখায় যে বিজ্ঞ বিচারপতিরা শুধুমাত্র সেই সদস্যদের উপর ১৮% সুদ দেওয়ার দায় আরোপ করার কথা ভাবছিলেন যারা সমিতি কর্তৃক নির্মিত ফ্ল্যাট বরাদ্দ গ্রহণ করবে। সমিতির সদস্যরা বরাদ্দ গ্রহণের সুযোগ পাননি কারণ সম্পূর্ণ জামানত এবং ১৮% সুদের হারে জমা দেওয়ার পরেও, বোর্ড সমিতিগুলিকে এমন জমি বরাদ্দ করেনি যেখানে তারা আবাসিক ইউনিট/ফ্ল্যাট নির্মাণ করতে পারে।

১১ (২০০৪) ৫ এসসিসি ৬৫

১২ (২০১০) ১০ এসসিসি ১৯৪

অর্থ সচিব হাইকোর্টের আদেশগুলিকে ভুল ব্যাখ্যা করেন এবং বোর্ডের দ্বারা জমি বরাদ্দের আগে ফেরত চেয়ে আবেদনকারী সমিতিগুলির সদস্যদের ১৮% সুদ ফেরত না দেওয়ার জন্য বোর্ডকে সম্পূর্ণ স্বেচ্ছাচারী এবং অন্যায় নির্দেশ জারি করেন।"

১৫. প্রকৃতপক্ষে, ১৯৭৩ বিধির অধীনে সাইটের নিলাম পণ্য বিক্রি বা পরিষেবা প্রদানের সাথে জড়িত কিনা, সেই বিষয়ে সুনির্দিষ্ট প্রশ্নটি ইউটি চণ্ডীগড় প্রশাসন এবং অন্য বনাম অমরজিৎ সিং এবং অন্যান্য মামলায় বিবেচনার জন্য এসেছিল। এই আদালত এম.কে. গুপ্তা এবং বলবীর সিং মামলায় এই আদালতের রায়গুলি বিবেচনা করে। উত্থাপিত যুক্তিগুলির মধ্যে একটি ছিল নিম্নরূপ-

"যখন সাইটের নিলাম (৯৯ বছরের জন্য লিজ মঞ্জুর করার জন্য) লিজহোল্ড বিধি অনুসারে উন্নয়ন আইনের বিধানের অধীনে সরকারের (ইউটি চণ্ডীগড় প্রশাসন) ক্ষমতা প্রয়োগ করে করা হয়েছিল, তখন এতে পণ্য বিক্রি বা কোনো পরিষেবা প্রদান কোনোটিই জড়িত নয়। আপীলকারীদের দ্বারা নিলামের মাধ্যমে প্লট লিজ দেওয়ার কাজটি সফল দরদাতাকে "ভোক্তা" বা আপীলকারীদের "পরিষেবা প্রদানকারী" হিসাবে পরিণত করেনি। কোনো পরিষেবা ভাড়া বা গ্রহণ না করার কারণে, পরিষেবার ক্ষেত্রে পরিষেবার ঘাটতি বা অন্যায্য বা সীমাবদ্ধ বাণিজ্য অনুশীলনের প্রশ্ন উত্থাপিত হয়নি এবং আইনের অধীনে অভিযোগটি রক্ষণীয় ছিল না।"

১৬. উপরে উল্লিখিত প্রশ্নের ক্ষেত্রে, নিম্নরূপ রায় দেওয়া হয়েছিল:

"২১. বিদ্যমান সাইটের (গঠিত হতে যাওয়া সাইটের বিপরীতে) একটি পাবলিক নিলামের ক্ষেত্রে, ক্রেতা/ইজারাদার ভোক্তা নন, মালিক "ব্যবসায়ী" বা "পরিষেবা প্রদানকারী" নন এবং অভিযোগটি এমন কোনো বিষয়ের সাথে সম্পর্কিত নয় যার বিষয়ে অভিযোগ দায়ের করা যেতে পারে। অতএব, ক্রেতা/ইজারাদারের কোনো অভিযোগ অভিযোগ বা ভোক্তা বিরোধের জন্ম দেবে না এবং আইনের অধীনে ফোরামগুলির নিলাম-ক্রেতা/ইজারাদার কর্তৃক নিলামকারী মালিকের বিরুদ্ধে কোনো অভিযোগ গ্রহণ বা সিদ্ধান্ত নেওয়ার এখতিয়ার থাকবে না।"

১৭. দ্বিতীয় প্রশ্নটি ছিল সুযোগ-সুবিধার অভাব অর্থাৎ রাস্তা, জল সরবরাহ লাইন, নিকাশী ব্যবস্থা, বৃষ্টির জল নিকাশী এবং

১৩ (২০০৯) ৪ এস. সি. সি ৬৬০

এই আদালত রায় দেয় যে, যেহেতু সাইটগুলি পাবলিক নিলামে দেওয়া হয়েছিল, তাই সুযোগ-সুবিধা সংক্রান্ত কোনো অভিযোগ গ্রহণ করা যাবে না, কারণ নিলামে অংশ নেওয়ার আগে দরদাতার সাইটগুলি যাচাই করার সুযোগ ছিল।

১৮. বর্তমান মামলায়, ৯৯ বছরের জন্য লিজহোল্ড ভিত্তিতে আবাসিক সাইট বরাদ্দ করা প্রশ্ন নয়। এই ধরনের সাইট নিলামে বা আবেদনপত্র আহ্বান করে বরাদ্দ করা হয়েছিল কিনা, তা রেকর্ডে আসেনি। এমনকি যদি আবেদনপত্র আহ্বান করার পরে সাইট বরাদ্দ করা হয়ে থাকে, তবুও সত্য হলো, প্রতিবাদীরা প্রশাসনের নির্ধারিত চার্জ পরিশোধের ভিত্তিতে এই ধরনের লিজহোল্ড সাইটগুলিকে ফ্রিহোল্ড সাইটে রূপান্তরের দাবি করে। এই রূপান্তরটি এই কারণে চাওয়া হয়েছিল যে, ৯৯ বছরের জন্য লিজ সম্পত্তিতে সীমিত অধিকারের বিপরীতে, প্রশাসন ১৯৯৬ বিধিতে উল্লিখিত নির্দিষ্ট শর্ত পূরণ করার ভিত্তিতে ফ্রিহোল্ড অধিকার মঞ্জুর করার সিদ্ধান্ত নিয়েছে। সত্য হলো, প্রতিবাদীরা ১৯৭৩ বিধির অধীনে নির্ধারিত প্রিমিয়াম পরিমাণ পরিশোধ করেছে। এখন, দাবিটি হলো সাইটটিকে ফ্রিহোল্ডে রূপান্তর করার জন্য কেন্দ্রীয় সরকারের অবশিষ্ট অধিকার ক্রয় করা। কেন্দ্রীয় সরকার জমিটির মালিক হিসাবে অব্যাহত থাকে যতক্ষণ না সুদ বা অন্য কোনো পরিমাণসহ সম্পূর্ণ বিবেচ্য অর্থ কেন্দ্রীয় সরকারকে পরিশোধ করা হয়, যা আইনের ৩ ধারায় বর্ণিত হয়েছে। অতএব, মালিক অর্থাৎ কেন্দ্রীয় সরকারকে ব্যবসায়ী বা পরিষেবা প্রদানকারী বলা যায় না। আপিলকারী লিজহোল্ড সম্পত্তিকে ফ্রিহোল্ড সম্পত্তিতে রূপান্তর করার জন্য ১৯৯৬ বিধি অনুসারে পরিমাণ ব্যতীত অন্য কোনো ফি নিচ্ছে না, যা বিক্রয় বিবেচনার অংশ। সুতরাং, এটি ১৯৯৬ বিধিতে নির্ধারিত শর্তাবলীর ভিত্তিতে স্থাবর সম্পত্তি বিক্রয়ের একটি মামলা। বিধির অধীনে নির্ধারিত পরিমাণ বিক্রয় বিবেচনার অংশ হবে এবং কোনো ধরনের পরিষেবা প্রদানের জন্য ধার্য করা ফি বা চার্জ নয়।

১৯. ভোক্তা আইনের ১৪(১)(ঙ) ধারার শর্তাবলী অনুসারে, জেলা ফোরাম পরিষেবার ঘাটতি দূর করার নির্দেশ দিতে পারে। তবে পরিষেবার ঘাটতির মধ্যে সেই বরাদ্দকারীর অনুকূলে মালিকানা হস্তান্তর অন্তর্ভুক্ত নয়, যাকে পূর্বে লিজহোল্ড অধিকার মঞ্জুর করা হয়েছিল। উপরে উল্লিখিত হিসাবে, আপিলকারী ভোক্তা আইনের ২(১)(ও) ধারার অর্থের মধ্যে কোনো পরিষেবা প্রদান করছে না। 'পরিষেবা' অভিব্যক্তিতে আবাসন নির্মাণ অন্তর্ভুক্ত, সাইট বা প্লট বরাদ্দ নয়।

২০. ভোক্তা ফোরাম আপিলকারীর প্রশাসনিক ফাইলের একটি নোট বিবেচনায় নিয়েছিল। তবে একটি নোটিং সিদ্ধান্ত গ্রহণ প্রক্রিয়ার একটি অংশ।

এই ধরনের নোট তৈরি করা কোনো আদেশে পরিণত হয় না, যতক্ষণ না এটি ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তিকে জানানো হয়। এই বিষয়ে বাচ্চিত্তর সিং বনাম পাঞ্জাব রাজ্যের উল্লেখ করা যেতে পারে, যেখানে এই আদালত নিম্নরূপ রায় দিয়েছে:-

"৯. প্রশ্ন হলো, তিনি কি প্রকৃতপক্ষে এই ধরনের আদেশ দিয়েছেন? শুধুমাত্র ফাইলে কিছু লেখা একটি আদেশ হিসাবে গণ্য হয় না। কোনো কিছু রাজ্য সরকারের আদেশ হিসাবে গণ্য হওয়ার আগে দুটি জিনিস প্রয়োজন। ১৬৬ অনুচ্ছেদের (১) ধারার প্রয়োজন অনুসারে আদেশটি গভর্নরের নামে প্রকাশ করতে হবে এবং তারপর এটি জানাতে হবে। পূর্বে যেমন ইঙ্গিত দেওয়া হয়েছে, রাজস্ব সচিবের সিদ্ধান্ত সংশোধন করে কোনো আনুষ্ঠানিক আদেশ দেওয়া হয়নি। এই ধরনের আদেশ তৈরি না হওয়া পর্যন্ত, আমাদের মতে, রাজ্য সরকারকে ফাইলে যা বলা হয়েছে তার দ্বারা আবদ্ধ হিসাবে গণ্য করা যায় না। যতক্ষণ না বিষয়টি তার কাছে ছিল, রাজস্ব মন্ত্রী ফাইলে তার মন্তব্য বা মিনিটগুলি মুছে ফেলতে এবং নতুন করে লিখতে পারতেন।

১০. রাষ্ট্রের ব্যবসা একটি জটিল বিষয় এবং স্বাভাবিকভাবেই বিপুল সংখ্যক কর্মকর্তা এবং কর্তৃপক্ষের মাধ্যমে পরিচালনা করতে হয়। তাই সংবিধানের প্রয়োজন এবং পেপসুর রাজপ্রমুখ কর্তৃক প্রণীত ব্যবসায়ের বিধিগুলিও সরবরাহ করে যে, সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষকে রাজপ্রমুখের নামে পদক্ষেপ নিতে হবে। এই আনুষ্ঠানিকতা পালন না করা পর্যন্ত পদক্ষেপটিকে রাষ্ট্রের বা এখানে রাজপ্রমুখের পদক্ষেপ হিসাবে গণ্য করা যায় না। আমরা আরও পর্যবেক্ষণ করতে পারি যে, সাংবিধানিকভাবে বলতে গেলে, মন্ত্রী একজন উপদেষ্টার চেয়ে বেশি কিছু নন এবং রাষ্ট্রের প্রধান, গভর্নর বা রাজপ্রমুখ [১৯৫৬ সালে সংবিধান সংশোধন করে সেই পদটি বিলুপ্ত না হওয়া পর্যন্ত], তার মন্ত্রী পরিষদের সাহায্য ও পরামর্শে কাজ করবেন। তাই, গভর্নর কর্তৃক এই ধরনের পরামর্শ গৃহীত না হওয়া পর্যন্ত কোনো নির্দিষ্ট বিষয়ে মন্ত্রী বা মন্ত্রী পরিষদ যা বলে, তা রাষ্ট্রের পদক্ষেপ হিসাবে গণ্য হয় না যতক্ষণ না মন্ত্রী পরিষদের পরামর্শ রাষ্ট্রের প্রধান কর্তৃক গৃহীত বা গৃহীত বলে গণ্য হয়। প্রকৃতপক্ষে, এটি সম্ভব যে একটি নির্দিষ্ট পর্যায়ে একটি নির্দিষ্ট বিষয়ে একটি মতামত প্রকাশ করার পরে একজন মন্ত্রী বা মন্ত্রী পরিষদ সম্পূর্ণ ভিন্ন মতামত প্রকাশ করতে পারে, যা পূর্বের মতামতের সম্পূর্ণ বিপরীত হতে পারে। এদের মধ্যে কোনটিকে রাজ্য সরকারের "আদেশ" হিসেবে বিবেচনা করা যেতে পারে?

১৪ এআইআর ১৯৬৩ এসসি ৩৯৫

অতএব, মতামতকে সরকারের সিদ্ধান্তে পরিণত করার জন্য, এটি সংশ্লিষ্ট ব্যক্তিকে জানাতে হবে। এই প্রসঙ্গে আমরা পাঞ্জাব রাজ্য বনাম সোধি সুখদেব সিং [এআইআর (১৯৬১) এসসি ৪৯৩, ৫১২] মামলায় এই আদালতের রায়ের নিম্নলিখিত অংশটি উদ্ধৃত করতে পারি:

"শ্রী গোপাল সিং যুক্তি দেওয়ার চেষ্টা করেছিলেন যে চূড়ান্ত আদেশ পাস হওয়ার আগে মন্ত্রী পরিষদ প্রতিবাদীর উপস্থাপনা গ্রহণ এবং তাকে পুনর্বহাল করার সিদ্ধান্ত নিয়েছিল এবং তার মতে, প্রতিবাদী দুটি মূল আদেশ ডেকে এটি প্রমাণ করতে চায়। আমরা এই যুক্তি বুঝতে অক্ষম। এমনকি যদি মন্ত্রী পরিষদ অস্থায়ীভাবে প্রতিবাদীকে পুনর্বহাল করার সিদ্ধান্ত নিয়ে থাকে, তবে এটি পরিষদকে বিষয়টি পুনর্বিবেচনা করতে এবং পরে বিপরীত সিদ্ধান্তে আসতে বাধা দেবে না, যতক্ষণ না তাদের দ্বারা চূড়ান্ত সিদ্ধান্ত নেওয়া হয় এবং পরামর্শ আকারে রাজপ্রমুখকে জানানো হয় এবং তিনি প্রতিবাদীকে সেই বিষয়ে একটি আদেশ জারি করে তার উপর কাজ করেন।"

সুতরাং এটি অপরিহার্য যে, আদেশটি রাজ্য এবং সেই ব্যক্তি সেই আদেশের দ্বারা আবদ্ধ হওয়ার আগে সেই ব্যক্তিকে জানাতে হবে, যিনি সেই আদেশের দ্বারা প্রভাবিত হবেন। কারণ, যতক্ষণ না আদেশটি ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তিকে জানানো হয়, ততক্ষণ মন্ত্রী পরিষদের বিষয়টি বারবার বিবেচনা করার সুযোগ থাকবে এবং তাই, এর যোগাযোগ না হওয়া পর্যন্ত আদেশটিকে অস্থায়ী চরিত্রের চেয়ে বেশি কিছু হিসাবে গণ্য করা যায় না।

২১. অতএব, শুধুমাত্র নোটটি পরিষেবার ঘাটতি খুঁজে বের করার জন্য ব্যবহার করা যাবে না। তবে সত্য হলো, ১৯৯৬ বিধির শর্তাবলী অনুসারে, প্রতি বর্গ মিটারে ১৭১০/- টাকা রূপান্তর চার্জ হিসাবে নির্ধারণ করা হয়েছিল। ১৯৯৬ বিধির ৫ বিধি অনুসারে প্রশাসন কর্তৃক সময়ে সময়ে জমির হার নির্ধারণ করা হতো। পরিশিষ্ট-এ, রূপান্তরের জন্য জমির হার প্রতি বর্গ মিটারে ১৭১০/- টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল। এটি এক বছরের জন্য প্রযোজ্য হওয়ার কথা ছিল। তবে বারে স্বীকার করা হয়েছে যে, হারগুলি শুধুমাত্র ২০১৭ সালে সংশোধন করা হয়েছিল। রূপান্তরের অনুরোধ প্রত্যাখ্যান করার আপিলকারীর পদক্ষেপটি এইভাবে স্বেচ্ছাচারী এবং বৈষম্যমূলক। যখন বিধিবদ্ধ বিধিগুলি বলবৎ ছিল তখন অনুরোধটি অনির্দিষ্টকালের জন্য রাখা যেত না। রূপান্তর চার্জ বৃদ্ধির আসন্ন কারণ ছাড়া রূপান্তর গ্রহণ না করার অন্য কোনো কারণ না থাকলে, নির্বাহী কর্তৃপক্ষ প্রশাসনিক আদেশের মাধ্যমে বিষয়টি অনির্দিষ্টকালের জন্য রাখতে পারতো না।

২২. আপিলকারীর অবস্থান হলো, ১০.০৫.২০১৩ তারিখে একটি চিঠি জারি হওয়ার পর কোনো রূপান্তর অনুমোদিত হয়নি। তবে প্রশাসন ১০.০৫.২০১৩ তারিখের উক্ত চিঠির পরেও লিজহোল্ড সম্পত্তিকে ফ্রিহোল্ডে রূপান্তর করার অনুমতি দিয়েছে, কারণ আরপিএল ১৯৫৬৫ এবং আরপিএল ১৯৬০১ ফাইল নম্বরযুক্ত প্লটগুলির রূপান্তর যথাক্রমে ০৪.১২.২০১৩ এবং ১১.১১.২০১৩ তারিখে অনুমোদিত হয়েছিল।

২৩. শ্রী গোয়েল যুক্তি দিয়েছেন যে, কোনো নেতিবাচক সমতা থাকতে পারে না, কারণ এমনকি যদি কিছু সাইট ১০.০৫.২০১৩ তারিখে জানানো সিদ্ধান্তের লঙ্ঘন করে রূপান্তরিত হয়ে থাকে, তবে এটি বরাদ্দকারীদের পক্ষে কোনো প্রয়োগযোগ্য অধিকার প্রদান করবে না। চণ্ডীগড় প্রশাসন বনাম জগজিৎ সিং মামলার উল্লেখ করা হয়েছে। শ্রী গোয়েলের যুক্তিতে আমরা কোনো সারবত্তা খুঁজে পাই না। ১০.০৫.২০১৩ তারিখে প্রশাসন কর্তৃক চিঠি জারি হওয়ার তারিখে, বিধিবদ্ধ ১৯৯৬ বিধিগুলি বলবৎ ছিল। এস্টেট অফিসারকে অর্থ সচিবের পক্ষে যোগাযোগের ভিত্তিতে এই বিধিগুলি স্থগিত রাখা হয়েছিল। এই ধরনের যোগাযোগকে সমর্থন করা যায় না। রূপান্তরের হারের সংশোধনের বিষয়টি প্রশাসনের বিবেচনাধীন থাকায় বিধিবদ্ধ বিধিগুলি স্থগিত রাখা যেত না। এমনকি উক্ত চিঠির পরেও হারগুলি শুধুমাত্র ২০১৭ সালে নির্ধারণ করা হয়েছিল। বৈধ বিধিবদ্ধ বিধিগুলির উপস্থিতিতে, একটি প্রশাসনিক সিদ্ধান্ত টিকিয়ে রাখা যায় না।

২৪. যেহেতু প্রতিবাদীরা ইতিমধ্যেই ৯৯ বছরের ভিত্তিতে ইজারাদার হিসাবে সাইটগুলির দখলে রয়েছে, তাই বলা যায় না যে আপিলকারী কোনো পরিষেবা প্রদানে ঘাটতি ছিল, যা উদার অর্থে ব্যবহার করা হলেও স্থাবর সম্পত্তিতে মালিকানা হস্তান্তর অন্তর্ভুক্ত করবে না। সুতরাং, আইনের অধীনে ভোক্তা ফোরামগুলির স্থাবর সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তর সম্পর্কিত পরিষেবার ঘাটতির ভিত্তিতে ভোক্তা অভিযোগ গ্রহণ করার এখতিয়ার থাকবে না।

২৫. আমরা দেখতে পাচ্ছি যে, এটি ভোক্তা আইন দ্বারা বিবেচিত পরিষেবার ঘাটতির মামলা নয়, তবে অবশ্যই স্বেচ্ছাচারী এবং বৈষম্যমূলক পদ্ধতিতে এখতিয়ার প্রয়োগের একটি মামলা। সংবিধানের ১৪২ অনুচ্ছেদের অধীনে এই আদালতের উপর অর্পিত ক্ষমতা প্রয়োগ করে, আমরা প্রশাসনকে নির্দেশ দিচ্ছি যে, যেদিন ভোক্তা অভিযোগ দায়ের করা হয়েছিল, সেই তারিখ অনুযায়ী রূপান্তরের দাবি নিষ্পত্তি করতে হবে। এই ধরনের পদক্ষেপ ৩ মাসের মধ্যে নিতে হবে।

২৬. প্রশাসনের অসুবিধা হল চণ্ডীগড় প্রশাসনের উচ্চপদস্থ আধিকারিকরা রাজ্যগুলি থেকে প্রতিনিযুক্তিতে রয়েছেন। প্রশাসনের অসুবিধা হল চণ্ডীগড় প্রশাসনের ঊর্ধ্বতন কর্মকর্তারা পাঞ্জাব বা হরিয়ানা রাজ্য থেকে ডেপুটেশনে আসেন।

১৫ (১৯৯৫) ১ এস. সি. সি ৭৪৫

কর্মকর্তারা প্রায় তিন বছরের ডেপুটেশন মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে তাদের মূল ক্যাডারে ফিরে যান। তবে কর্মকর্তারা এস্টেট অফিসে কাজ চালিয়ে যান। প্রশাসন চণ্ডীগড়কে সিটি বিউটিফুল হিসাবে চরিত্র বজায় রাখার জন্য প্রশংসনীয় কাজ করলেও, এস্টেট অফিসের একটি দুর্বল দিক রয়েছে, অর্থাৎ, কর্মকর্তাদের কাজকে সৎ উদ্দেশ্যপ্রণোদিত বলা যায় না, যেমনটি বর্তমান মামলায় স্পষ্ট। এটি একটি সাধারণ মামলা 'তুমি আমাকে মুখ দেখালে, আমি তোমাকে নিয়ম দেখাবো'। অন্যদিকে, কর্মকর্তারা নাগরিক-বান্ধব সিদ্ধান্ত নিতে অক্ষম। এমনকি এস্টেট অফিসের কাজে বাধা দূর করার কোনো চেষ্টাও করা হয় না।

২৭. পাঞ্জাব ও হরিয়ানা হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ অমৃতপাল সিং বনাম চণ্ডীগড় প্রশাসন মামলায় রায় দিয়ে ফ্রিহোল্ড সম্পত্তি বিক্রির আগে চণ্ডীগড় প্রশাসনের অনাপত্তি শংসাপত্রের প্রয়োজনীয়তা বাতিল করেছে। চণ্ডীগড় প্রশাসনকে ১৯৭৩ বিধির ১৭(১০) বিধি পুনরায় পরীক্ষা করার নির্দেশ দেওয়া হয়েছিল, যা অর্জিত বৃদ্ধি এবং নির্দিষ্ট বছর শেষ হওয়ার আগে সম্পত্তি বিক্রির নিষেধাজ্ঞার কথা বিবেচনা করে, যা পাওয়ার অফ অ্যাটর্নি বিক্রয়ের অপকর্মের মূল কারণ। চণ্ডীগড় এস্টেট বিধি, ২০০৭-এর ৭ বিধির মতো একই নিয়ম বিদ্যমান। হাইকোর্ট নিম্নলিখিত নির্দেশ জারি করেছিল:

"(১) ফ্রিহোল্ড সম্পত্তি বিক্রির আগে চণ্ডীগড় প্রশাসনের 'অনাপত্তি শংসাপত্রের' প্রয়োজনীয়তা আইন বা এর অধীনে প্রণীত বিধি দ্বারা সমর্থিত নয়।

(২) নিবন্ধনকারী কর্তৃপক্ষ পাওয়ার অফ অ্যাটর্নি বিবেচনার জন্য সম্পাদিত হচ্ছে কিনা তা পরীক্ষা করতে বাধ্য। কর্তৃপক্ষ যদি সন্তুষ্ট হয় যে এটি বিবেচনার জন্য, তবে যথাযথ স্ট্যাম্প শুল্ক না লাগানো পর্যন্ত পাওয়ার অফ অ্যাটর্নি নিবন্ধিত করা হবে না।

(৩) ১৫.১১.২০০৭ তারিখে বা তার পরে সম্পাদিত পাওয়ার অফ অ্যাটর্নিতে যদি যথাযথ স্ট্যাম্প শুল্ক পরিশোধ করা না হয়, তবে নিবন্ধনকারী কর্তৃপক্ষ পরবর্তী কোনো পর্যায়ে এই ধরনের অ্যাটর্নির ভিত্তিতে দলিল নিবন্ধন করতে অস্বীকার করবে, যতক্ষণ না আইন অনুসারে যথাযথ স্ট্যাম্প শুল্ক লাগানো হয়।"

(iv) চণ্ডীগড় প্রশাসন ১৯৭৩ বিধির ১৭(১০) বিধি পুনরায় পরীক্ষা করতে পারে, যা অর্জিত বৃদ্ধি এবং নির্দিষ্ট বছর শেষ হওয়ার আগে সম্পত্তি বিক্রির নিষেধাজ্ঞার কথা বিবেচনা করে, যা পাওয়ার অফ অ্যাটর্নি বিক্রয়ের অপকর্মের মূল কারণ।

(v) চণ্ডীগড় প্রশাসন এমন বিধি প্রণয়ন করবে যাতে পাঞ্জাব ভূমি রাজস্ব আইন, ১৮৮৭ বা অন্য কোনো ন্যায্য, যুক্তিসঙ্গত এবং স্বচ্ছ পদ্ধতির অধীনে অ-শহুরে সম্পত্তির ক্ষেত্রে মিউটেশন অনুমোদনের পদ্ধতিতে সম্পত্তির রেকর্ড বজায় রাখা এবং আপডেট করা যায়।"

২৮. ধীরা সিং বনাম ইউ.টি. চণ্ডীগড় অ্যাডমিন. এবং অন্যান্য মামলায় হাইকোর্টের পূর্ণ বেঞ্চ লক্ষ্য করেছে যে, কার্যনির্বাহী বাসিন্দাদের প্রত্যাশা পূরণে ব্যর্থ হয়েছে, কারণ ১৯৫২ সালের আইনকে পুনরুজ্জীবিত করতে এবং বর্তমান বা ভবিষ্যতের সমস্যাগুলির জন্য এটিকে আরও প্রাণবন্ত ও সজীব করতে ডেটা-ভিত্তিক তথ্যের উপর একটি সুনির্দিষ্ট প্রস্তাব নিয়ে সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়ের কাছে যাওয়ার পরিবর্তে, এটি আইনের ২২ ধারার অধীনে আশ্রয় নিয়ে অস্থায়ী সমাধান অবলম্বন করেছে। আদালত নিম্নরূপ রায় দিয়েছে:

"১০২. এটি রায় দেওয়ার পর, আমরা পর্যবেক্ষণ করা থেকে বিরত থাকতে পারি না যে, আধুনিক দিনের চ্যালেঞ্জগুলি মোকাবিলা করার জন্য ১৯৫২ সালের আইনটির পুনর্গঠন এবং আপডেটের প্রয়োজন হতে পারে, যার মধ্যে কিছু রিয়েল এস্টেটের মূল্যের তীব্র বৃদ্ধি এবং চণ্ডীগড়ের উপর জনসংখ্যার অভূতপূর্ব চাপের কারণে ঘটেছে। আমরা সচেতন যে, ১৯৫২ সালের আইনটির উপযুক্ত সংশোধন প্রয়োজন কিনা, এই বিষয়টি সম্পূর্ণরূপে আইন প্রণেতাদের এখতিয়ারের মধ্যে পড়ে, কারণ আদালত সাধারণত আইনের ব্যাখ্যা করে এবং ক্যাসাস ওমিসাসের ক্ষেত্রে ব্যতীত আইন প্রণয়ন করা থেকে বিরত থাকে। তবে, এটি উপেক্ষা করা যায় না যে, একটি বিল প্রণয়ন করার পরে আইনসভা সেই নির্দিষ্ট আইনের ক্ষেত্রে কার্যনির্বাহী হয়ে যায়। আইনসভার নিজস্ব কোনো প্রক্রিয়া নাও থাকতে পারে, যাতে কার্যনির্বাহী কর্তৃক সম্মুখীন হওয়া ত্রুটি বা অসুবিধাগুলির উপর নজর রাখা যায়, যাদের আইনটি কার্যকর করার এবং আইন প্রণয়নের উদ্দেশ্য(গুলি) অর্জনের দায়িত্ব দেওয়া হয়েছে। তাই কার্যনির্বাহীর একটি কঠিন দায়িত্ব রয়েছে, যাতে আইনসভার কাছে প্রস্তাব জানানো, পরামর্শ দেওয়া এবং উপস্থাপন করা হয়, যার সাথে তথ্য এবং আইনে আনা যেতে পারে এমন পরিবর্তনগুলিকে ন্যায্যতা প্রদানকারী পরিসংখ্যান।

১৭ ২০১২ এস. সি. সি অনলাইন পি & এইচ ২১৪৭৩

এর পরে, এই ধরনের প্রস্তাবের উপর তার নিজস্ব জ্ঞান অনুসারে সিদ্ধান্ত নেওয়া আইনসভার পরম এবং অ-বিচারযোগ্য বিশেষাধিকার।

১০৩. কার্যনির্বাহী, বর্তমান মামলায়, ১৯৫২ আইনের ক্ষেত্রে, বাসিন্দাদের প্রত্যাশা পূরণে ব্যর্থ হয়েছে, কারণ ১৯৫২ সালের আইনকে পুনরুজ্জীবিত করতে এবং বর্তমান বা ভবিষ্যতের সমস্যাগুলির জন্য এটিকে আরও প্রাণবন্ত ও সজীব করতে ডেটা-ভিত্তিক তথ্যের উপর একটি সুনির্দিষ্ট প্রস্তাব নিয়ে সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়ের কাছে যাওয়ার পরিবর্তে, এটি আইনের ২২ ধারার অধীনে আশ্রয় নিয়ে অস্থায়ী সমাধান অবলম্বন করেছে। আশ্চর্যজনকভাবে, ১৯৫২ সালে আইনসভা কর্তৃক নির্ধারিত জরিমানা বা জরিমানার পরিমাণ (ধারা ৮, ১৩ এবং ১৫) ৬০ বছর পরেও সংশোধন করা হয়নি।

১০৭. এই আদেশের ৮১, ৮২, ৮৪ থেকে ৮৭, ১০২, ১০৩ এবং ১০৫ অনুচ্ছেদে ১৯৫২ আইনের কিছু বিধানের আমাদের দেওয়া ব্যাখ্যার আলোকে, আমরা নিম্নলিখিত নির্দেশগুলি জারি করাও উপযুক্ত বলে মনে করি:

(iii) কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল চণ্ডীগড় তার প্রশাসকের মাধ্যমে এই আদেশের ১০২, ১০৩ এবং ১০৫ অনুচ্ছেদে আমাদের করা পর্যবেক্ষণগুলির আলোকে ১৯৫২ সালের আইনটি আপডেটের জন্য প্রয়োজনীয় পদক্ষেপ নেবে ৩১ মার্চ, ২০১৩ এর আগে।"

২৯. তবে অমৃতপাল সিং বা ধীরা সিং-এর শর্তাবলী অনুসারে কিছুই করা হয়েছে বলে মনে হয় না। ধীরা সিং দখল পুনরুদ্ধারের ক্ষমতা প্রয়োগের প্রক্রিয়া নির্ধারণ করেছে। তবে, কথিত অপব্যবহারের অনেক মামলা শুরু করা হয়েছে কিন্তু এস্টেট অফিস দ্বারা শেষ করা হয়নি। চণ্ডীগড়ের বাসিন্দারা লিজহোল্ড সম্পত্তি বিক্রির জন্য অনাপত্তি শংসাপত্র চাওয়ার সময় ব্যাপকভাবে হয়রানির শিকার হন, কারণ অনাপত্তি শংসাপত্র মঞ্জুর এবং অর্জিত বৃদ্ধি জমা দেওয়ার পদ্ধতি বিভিন্ন কর্মকর্তা বিভিন্নভাবে ব্যাখ্যা করেন, যা প্রশাসনের কর্মকর্তারা নিয়ন্ত্রণ করতে ব্যর্থ হয়েছেন। উদ্বেগের আরেকটি ক্ষেত্র হলো, লিজহোল্ডার বা বরাদ্দকারীর মৃত্যুর পরে মিউটেশন প্রভাবিত করার জন্য এবং আপিলকারীর অফিসে অন্যান্য আনুষ্ঠানিকতা সম্পন্ন করার জন্য প্রশাসন কর্তৃক গৃহীত অযৌক্তিক পদ্ধতি। কঠিন এবং প্রায় অসম্ভব পদ্ধতি এস্টেট অফিসের কর্মকর্তাদের দ্বারা স্বেচ্ছাচারী এবং বৈষম্যমূলক পদক্ষেপের দিকে পরিচালিত করে। অতএব, আমরা প্রশাসনকে একটি কমিটি গঠনের নির্দেশ দিচ্ছি, যেখানে একজন সংসদ সদস্য; একজন স্থপতি; একজন আইনজীবী, যিনি হাইকোর্টের আগে চণ্ডীগড় প্রশাসনের প্রতিনিধিত্ব করেন বা করেছেন;

চণ্ডীগড়ের নাগরিকদের প্রতিনিধি হিসেবে পৌর কর্পোরেশনের দুজন প্রতিনিধি, প্রশাসনের বিবেচনায় উপযুক্ত কর্মকর্তা ছাড়াও, যাতে ১৯৭৩ সালের বিধি বা ২০০৭ সালের বিধি অনুসারে অর্জিত মুনাফার গণনা সহ মিউটেশন অনুমোদন, দখল সার্টিফিকেট প্রদান, অনাপত্তি সার্টিফিকেট এবং অন্যান্য নাগরিক-কেন্দ্রিক প্রয়োজনীয়তা পর্যালোচনা এবং সহজীকরণ করা যায়।

৩০. উপরের বিষয়গুলি বিবেচনা করে, বর্তমান আপিলগুলি নিম্নলিখিত নির্দেশাবলী সহ নিষ্পত্তি করা হলো:

ক) আপিলগুলি মঞ্জুর করা হলো এবং ডিসিডিআরএফ, এসসিডিআরসি এবং এনসিডিআরসি কর্তৃক পাস করা আদেশগুলি বাতিল করা হলো। প্রশাসন বরাদ্দকারীদের রূপান্তরের দাবিগুলি সেই তারিখ অনুযায়ী নিষ্পত্তি করবে, যেদিন ভোক্তা অভিযোগগুলি দায়ের করা হয়েছিল। এই ধরনের পদক্ষেপ ৩ মাসের মধ্যে নিতে হবে;

খ) প্রশাসন কথিত অপব্যবহারের কারণে দখল পুনরুদ্ধারের জন্য নোটিশগুলির বিবরণ দেবে, যা বিবেচনাধীন রয়েছে। এই বিবরণগুলির মধ্যে কথিত অপব্যবহারের নোটিশ জারির তারিখ এবং প্রশাসনের বিভিন্ন কর্মকর্তাদের কাছে বিচারাধীন কার্যক্রমের পর্যায় অন্তর্ভুক্ত থাকবে। প্রশাসনের পক্ষ থেকে এর পরে ৪ মাসের মধ্যে উপরের নির্দেশাবলীর পরিপ্রেক্ষিতে একটি প্রতিবেদন জমা দিতে হবে, যাতে পর্যালোচনা করা যায় এবং প্রয়োজন হলে চার মাস পরে প্রয়োজনীয় পদক্ষেপ নেওয়া যায়।

গ) একটি কমিটি গঠন করতে হবে, যেখানে চণ্ডীগড়ের সংসদ সদস্য, একজন স্থপতি, একজন আইনজীবী যিনি হাইকোর্টের আগে চণ্ডীগড় প্রশাসনের প্রতিনিধিত্ব করেন বা করেছেন, মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশনের দুই প্রতিনিধি এবং প্রশাসনের কর্মকর্তারা অন্তর্ভুক্ত থাকতে পারেন।

ঘ) উপরে উল্লিখিত কমিটিটি চণ্ডীগড় প্রশাসনের প্রশাসকের কাছে অগ্রাধিকার ভিত্তিতে তিন মাসের মধ্যে প্রতিবেদন জমা দেবে। আমরা আশা করি যে, বিজ্ঞ প্রশাসক কমিটির প্রস্তাবিত সংশোধনীগুলি স্বরাষ্ট্র মন্ত্রণালয়ে পাঠানো সহ কমিটির প্রস্তাবিত পরামর্শগুলি বাস্তবায়নের জন্য যথাযথ পদক্ষেপ নেবেন, যদি কমিটি কোনো পরামর্শ দেয়।

৩১. নির্দেশ (খ), (গ) এবং (ঘ)-এর ক্ষেত্রে গৃহীত পদক্ষেপের প্রতিবেদনের জন্য ৪ মাস পর তালিকা তৈরি করুন।

বিভূতি ভূষণ বোস 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।

/Xavier Murmu