হেমরাজ রত্নাকর সালিয়ান

বনাম

এইচডিএফসি ব্যাঙ্ক লিমিটেড।

(ফৌজদারি আপিল নং (গুলি)। 843-844 2021)

আগস্ট 17,2021

[এস. আব্দুল নাজির এবং কৃষ্ণা মুরারি, জে. জে।]

আর্থিক সম্পদের সুরক্ষিতকরণ ও পুনর্গঠন এবং সিকিউরিটি ইন্টারেস্ট আইন, 2002-এর প্রয়োগঃ এসএস। 14 , 13 (2) এবং 13 (13)-সুরক্ষিত ঋণদাতার দ্বারা সুরক্ষিত সম্পদের দখল গ্রহ ভাড়াটিয়ার সুরক্ষিত সম্পত্তির দখল নেওয়া থেকে বিরত থাকা ঋণগ্রহীতা এবং বাড়িওয়ালার দ্বারা খেলাপি হওয়ার ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়ার উচ্ছেদ থেকে সুরক্ষা-প্রকৃতপক্ষে, ঋণগ্রহীতাদের আর্থিক সুবিধা প্রদানকারী ব্যাঙ্ক-সম্পত্তির বন্ধকের মাধ্যমে সুরক্ষিত ঋণ সুবিধা-ব্যাঙ্কের পক্ষে সুরক্ষিত সম্পদ-ঋণগ্রহীতার অকার্যকর সম্পদ হিসাবে ঘোষিত অ্যাকাউন্ট-নোটিশ জারি করা। 13 (2) ব্যাঙ্ক কর্তৃক ঋণগ্রহীতার কাছে আবেদন-আবেদনকারীর মামলা যে তিনি ভাড়াটিয়া শুরু হওয়ার পর থেকে মাসিক ভাড়ায় সুরক্ষিত সম্পদের ভাড়াটিয়া-পিটিশন ইউ/এস। 14 ব্যাঙ্ক দ্বারা-আবেদনকারীর দ্বারা হস্তক্ষেপের আবেদন-সুরক্ষিত সম্পত্তির দখলের সুরক্ষা চেয়ে ভাড়াটিয়া-ম্যাজিস্ট্রেট দ্বারা খারিজ করা হয়েছে যে কোনও নিবন্ধিত ভাড়াটিয়া নেই নথিতে রাখা-আপিলে, অনুষ্ঠিতঃ ভাড়াটিয়ার প্রকৃত তথ্য প্রতিষ্ঠার জন্য কোনও নিবন্ধিত উপকরণ বা কোনও ভাল বা পর্যাপ্ত প্রমাণ উপস্থাপন করা হয়নি-ভাড়া প্রাপ্তির জেরক্স অনুলিপি উপস্থাপন করা হয়েছিল, তবে ভাড়া প্রাপ্তির প্রথম জেরক্স অনুলিপিটি বন্ধক তৈরির পরের তারিখের ছিল-ঋণগ্রহীতাদের কোনও দাবি নেই যে কোনও ভাড়াটিয়া সুরক্ষিত সম্পত্তিতে অবস্থান করছে-এছাড়াও তৃতীয় পক্ষের এফ ভ্যালুয়ার্স নিশ্চিত করেছেন যে ঋণগ্রহীতারা সুরক্ষিত সম্পত্তিতে অবস্থান করছেন-উপরন্তু, আবেদনকারীর মতে, তিনি ভাড়াটিয়া-ভোগান্তিতে রয়েছেন, তাই ভাড়া আইনের কোনও সুরক্ষার অধিকারী নন। - এমনকি যদি ভাড়াটিয়া এস-এর পরিপ্রেক্ষিতে পুনর্নবীকরণ করা হয় বলে দাবি করা হয়। 13 (13) , সুরক্ষিত ঋণদাতার সম্মতি প্রয়োজন ছিল যা চাওয়া হয়নি - সুতরাং, ম্যাজিস্ট্রেট যথাযথভাবে আবেদনটি খারিজ করে দিয়েছেন।

আপিল খারিজ করে আদালত বলা হয় ।। তাৎক্ষণিক ক্ষেত্রে, ভাড়াটিয়ার যথার্থতা সম্পর্কে একটি গুরুতর সন্দেহ রয়েছে, কারণ আপিলকারীর ভাড়াটিয়া প্রতিষ্ঠার জন্য কোনও ভাল বা পর্যাপ্ত প্রমাণ নেই। এইচ এর মতে

সুপ্রিম কোর্টের প্রতিবেদন

একজন আপিলকারী, তিনি 12.06.2012 থেকে সুরক্ষিত সম্পদের একজন ভাড়াটিয়া। যাইহোক, তার দাবির সমর্থনে উপস্থাপিত নথিগুলি হল ভাড়া প্রাপ্তির জেরক্সকপি এবং ভাড়া প্রাপ্তির প্রথম জেরক্স অনুলিপি 12.05.2013-এর হয় যা বন্ধক তৈরির তারিখের পরে হয়। এখানে উল্লেখ করা প্রাসঙ্গিক যে, ঋণগ্রহীতারা দাবি করেননি যে কোনও ভাড়াটিয়া সুরক্ষিত সম্পত্তিতে রয়েছেন। সুবিধা প্রদানের সময়, তৃতীয় পক্ষের মূল্যায়নকারীরাও নিশ্চিত করেছিলেন যে ঋণগ্রহীতারা সুরক্ষিত সম্পত্তিতে অবস্থান করছেন। আবেদনকারী 12.06.2012 থেকে 17.12.2018 পর্যন্ত ভাড়াটিয়ার আবেদন করেছিলেন। এটি কোনও নিবন্ধিত উপকরণ দ্বারা সমর্থিত নয়। উপরন্তু, এমনকি আপিলকারীর মতে, তিনি একজন "ভোগান্তিতে থাকা ভাড়াটিয়া", সি অতএব, তিনি ভাড়া আইনের কোনও সুরক্ষার অধিকারী নন। এমনকি যদি সারফেসি আইনের 13 (13) ধারার পরিপ্রেক্ষিতে ভাড়াটিয়া পুনর্নবীকরণের দাবি করা হয়, তবে সারফেসি আইনের 13 (2) ধারার অধীনে নোটিশ জারি করার পরে ঋণগ্রহীতাকে বিক্রয়, ইজারা বা অন্য কোনও উপায়ে সুরক্ষিত সম্পদ হস্তান্তরের জন্য সুরক্ষিত ঋণদাতার সম্মতি নিতে হবে। এবং, স্বীকারযোগ্যভাবে, দ্বারা এই ধরনের কোনও সম্মতি চাওয়া হয়নি তাৎক্ষণিক ক্ষেত্রে ঋণগ্রহীতা। [অনুচ্ছেদ 14] [535-এফ-এইচ; 536-এ-বি] হর্ষদ গোবর্ধন সোন্ডাগর বনাম। আন্তর্জাতিক সম্পদ রিকনস্ট্রাকশন কোং লিমিটেড এবং অন্যান্য। (2014) 6 এস. সি. সি 1: [2014] 11 এস. সি. আর 605; কানাইয়ালাল লালচাঁদ সচদেব বনাম। রাজ্যের মহারাষ্ট্র (2011) 2 এস. সি. সি 782 [2011] 2 এস. সি. আর 602; বজরং শ্যামসুন্দআগরওয়াল বনাম। সেন্ট্রাল ব্যাঙ্ক অফ ইন্ডিয়া অ্যান্ড আনার। (2019) 9 এস. সি. সি 94 [2019] 12 এস. সি. আর 352-- উল্লেখ করা হয়েছে।

মামলা আইনের রেফারেন্স

[2014] 11 এসসিআর 605	উল্লেখ করা	অনুচ্ছেদ 9
[2011] 2 এসসিআর 602		অনুচ্ছেদ 9
[2019] 12 এস. সি. আর 352	উল্লেখ করা	12 নং অনুচ্ছেদে

ফৌজদারি আবেদনের বিচারঃ ফৌজদারি আপিল

2021 সালের Nos.843-844। সি. সি. <আই. ডি. 1>/এস. এ/2014 মামলায় মুম্বাইয়ের এস্প্ল্যানেডের চিফ মেট্রোপলিটন ম্যাজিস্ট্রেটের <আই. ডি. 2> এবং <আই. ডি. 3> তারিখের রায় ও আদেশ থেকে।

গর্বেশ কাবরা, এড. আবেদনকারীর জন্য।

আতিভ মাথুর, গগন গুপ্ত, শ্রীমতী জাগৃতি আহুজা, হর্ষবর্ধন ঝা, শ্রীমতী যুগন্ধরা পাওয়ার ঝা, অমন পাঠক, আইনজীবীরা। উত্তরদাতাদের জন্য।

আদালতের রায় প্রদান করা হয়েছিল

S.ABDUL নাজির, জে।

1. লিভ মঞ্জুর করা হয়েছে।

2. এই আপিলগুলি 30.12.2015 তারিখের আদেশের বিরুদ্ধে নির্দেশিত হ এবং 06.01.2016 মামলা সি. সি.-তে No.381/SA/2014 প্রধান মেট্রোপলিটন ম্যাজিস্ট্রেট, এস্প্ল্যানেড, মুম্বাই দ্বারা পাস করা হয়েছে, আবেদন সি (Exh। - 8) এখানে প্রথম উত্তরদাতা এইচডিএফসি ব্যাঙ্ককে আবেদনকারীর দখলে থাকা সম্পত্তি দখল করা থেকে বিরত রাখার জন্য আবেদনকারী আবেদন করেছেন।

3. এইচডিএফসি ব্যাঙ্ক উত্তরদাতা নং-কে আর্থিক সুবিধা প্রদান করেছি এবং 3 টাকা (সংক্ষেপে, 'ঋণগ্রহীতাদের')। 03.04.2013-এ, ঋণগ্রহীতারা একটি সম্পত্ত বন্ধক রেখেছিলেন।
ফ্ল্যাট No.501,5ম তলা, সলিটায়ার, গ্রাম কোপারি, আদি শঙ্করাচার্য রোড, এমএইচএডিএ লেআউট, পোওয়াই, আন্ধেরি (ই), মুম্বাই (সংক্ষেপে, "সুরক্ষিত সম্পদ") সহ উক্ত ক্রেডিট সুবিধা সুরক্ষিত করার উদ্দেশ্যে ব্যাঙ্কের পক্ষে।

4. ঋণগ্রহীতাদের অ্যাকাউন্টগুলি অ-- হিসাবে ঘোষণা করা হয়েছি পারফর্মিং অ্যাসেটস (এন. পি. এ) 31.10.2013-এ। আইডি। তারিখে, ব্যাঙ্ক সিকিউরাইজেশন অ্যান্ড রিকনস্ট্রাকশন অফ ফিনান্সিয়াল অ্যাসেটস অ্যান্ড এনফোর্সমেন্ট অফ সিকিউরিটি ইন্টারেস্ট অ্যাক্ট, 2002-এর 13 (2) ধারার অধীনে একটি নোটিশ জারি করে। সংক্ষেপে, "সারফেসি আইন") ঋণগ্রহীতাদের জন্য। আবেদনকারী এফ-এর ক্ষেত্রে তিনি প্রতি বছর 5 শতাংশ বৃদ্ধি সহ Rs.20,000/- মাসিক ভাড়ায় সুরক্ষিত সম্পদের একজন ভাড়াটিয়া। ভাড়াটিয়া হওয়ার শুরু থেকেই তিনি নিয়মিতভাবে তাঁর বাড়িওয়ালাকে ভাড়া দিয়ে আসছেন।

5. আপিলকারী ম্যাজিস্ট্রেটের কাছে Exh.8 আবেদন দায়ের করেন যাতে সুরক্ষিত সম্পদের দখলের সুরক্ষা চাওয়া হয় সার্ফেসি জি আইনের 14 নম্বর ধারার অধীনে দায়ের করা পিটিশন দিয়ে ম্যাজিস্ট্রেটকে বরখাস্ত করা হয়। । - ব্যাঙ্ক। 30.12.2015 তারিখের আদেশের মাধ্যমে, আপিলকারীর হস্তক্ষেপের আবেদনটি খারিজ করে দেওয়া হয়েছিল ম্যাজিস্ট্রেট বলেন যে, আপিলকারীর দ্বারা কোনও নিবন্ধিত ভাড়াটিয়া নথিভুক্ত করা হয়নি।

6. আমরা পক্ষগুলির কাছ থেকে শিক্ষিত পরামর্শ শুনেছি। শিক্ষিত পরামর্শ কারণ আবেদনকারী যুক্তি দেখাবেন যে আবেদনকারী মহারাষ্ট্র ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন 1999-এর বিধানের অধীনে সুরক্ষিত ভাড়াটিয়া। সে নিয়মিত বাড়িওয়ালাকে ভাড়া দিয়ে আসছে। তিনি 17.12.2018 পর্যন্ত অগ্রিম ভাড়াও প্রদান করেছেন। ভাড়াটিয়া হিসাবে তাঁর অন্তর্ভুক্তির তারিখ থেকে তাঁর কাছে অবিচ্ছিন্ন ভাড়ার রসিদ রয়েছে। ভাড়াটিয়া উক্ত স্থানে বসবাস করছিলেন। 12.06.2012 থেকে মৌখিক ভাড়াটিয়ার ভিত্তিতে প্রাঙ্গণ। অতএব, যথাযথ আইনি প্রক্রিয়া ছাড়া তাকে সুরক্ষিত সম্পদ থেকে উচ্ছেদ করা যাবে না।

7. অন্যদিকে, উত্তরদাতার পক্ষে শিক্ষিত পরামর্শদাতা-ব্যাঙ্ক জমা দেয় যে বাড়িওয়ালার দ্বারা 12.06.2012 থেকে 12.05.2013 পর্যন্ত সময়ের জন্য যে ভাড়া রসিদ জারি করা হয়েছে বলে বলা হয়েছে তা 12.05.2013, যা সি-এর পরে ব্যাঙ্কের পক্ষে বন্ধক তৈরির তারিখ। বন্ধকের তারিখের আগে ভাড়াটিয়া তৈরি করা হয়েছিল তা দেখানোর জন্য একেবারেই কোনও উপাদান নেই। আপিলকারীর দ্বারা অনুরোধ করা ভাড়াটিয়া একটি মৌখিক ভাড়াটিয়া। সুবিধা প্রদানের সময়, তৃতীয় পক্ষের মূল্যায়নকারীরা নিশ্চিত করেছিলেন যে ঋণগ্রহীতারা সুরক্ষিত সম্পত্তিতে অবস্থান করছেন। ঋণগ্রহীতারা, ডি ব্যাঙ্কের কাছে প্রতিনিধিত্ব করার সময়, দাবি করেননি যে কোনও ভাড়াটিয়া সুরক্ষিত সম্পত্তিতে রয়েছেন। আপিলকারীর দ্বারা দাবি করা ভাড়াটিয়া একটি পরবর্তী চিন্তা যা মামলার ঘটনা এবং পরিস্থিতিতে বিশ্বাস করা যায় না। তিনি আবেদনটি খারিজ করার জন্য প্রার্থনা করেন।

8. আমরা বারে জমা দেওয়া বিষয়গুলি যত্ন সহকারে বিবেচনা করেছি এবং রেকর্ডে রাখা উপকরণগুলি পর্যবেক্ষণ করেছি।

9. উপরে যেমন লক্ষ্য করা গেছে, এটি আপিলকারীর ক্ষেত্রে যে তিনি 12.06.2012 থেকে সুরক্ষিত সম্পদের একজন ভাড়াটিয়া এবং 17.12.2018 পর্যন্ত অগ্রিম ভাড়া প্রদান করেছেন। আবেদনকারীর দ্বারা উপস্থাপিত নথিগুলি হল ভাড়া প্রাপ্তির জেরক্স কপি। তবে, এস. এ. আর. এফ. এ. ই. এস. আই আইনের 13 (2) ধারার অধীনে জারি করা নোটিশের জবাবে, ঋণগ্রহীতারা একটি চিঠি পাঠিয়েছেন। খুব বিস্তারিত উপস্থাপনা যেখানে তারা দাবি করেনি যে কোন ভাড়াটিয়া সুরক্ষিত সম্পত্তিতে অবস্থান করছে। আবেদনকারী 12.06.2012 থেকে 17.12.2018 পর্যন্ত ভাড়াটিয়ার আবেদন করেছেন। 12.06.2012 থেকে ভাড়া দাবি করা ভাড়া রসিদ হল 12.05.2013-এর একটি জেরক্স অনুলিপি, যা বন্ধক তৈরির তারিখের পরে হয়।

10. সুরক্ষিত সম্পদের দখল নেওয়ার জন্য পদ্ধতিগত প্রক্রিয়াটি এস. এ. আর. এফ. এ. ই. এস. আই আইনের 14 ধারার অধীনে প্রদান করা হয়েছে। এস. এ. আর. এফ. এ. ই. এস. আই আইনের 17 নং ধারায় ঋণগ্রহীতা সহ যে কোনও ব্যক্তিকে ঋণ পুনরুদ্ধার ট্রাইব্যুনাল (ডি. আর. টি)-এর কাছে আপিল করার অধিকার প্রদান করা হয়েছে। 2016 সালের 44 নং আইন দ্বারা 17 নং ধারা সংশোধন করা হয়েছে।

কানাইয়ালাল লালচাঁদ সচদেব বনাম। মহারাষ্ট্র রাজ্য 2 এই আদালত ডি. আর. টি শুধুমাত্র সুরক্ষিত ঋণদাতার পদক্ষেপকে সরিয়ে রাখতে পারে না, এমনকি পূর্বের স্থিতাবস্থাও পুনরুদ্ধার করতে পারে। অতএব, সারফেসি আইনের 17 ধারার সংশোধনের আগেই সারফেসি আইনের 17 ধারার অধীনে বিতর্কিত আদেশকে চ্যালেঞ্জ করার জন্য আবেদনকারীর কাছে একটি বিকল্প প্রতিকার উপলব্ধ ছিল। যাইহোক, যেহেতু তাত্ক্ষণিক আপিল সি 2016 সাল থেকে এই আদালতে বিবেচনাধীন রয়েছে, তাই আমরা আবেদনকারীকে বিকল্প প্রতিকার গ্রহণের নির্দেশ না দিয়ে যোগ্যতার ভিত্তিতে মামলাটি পরীক্ষা করার প্রস্তাব করছি।

11. হর্ষদ গোবর্ধন সন্ডাগর (উপরে) মামলায় এই আদাল স্পষ্টভাবে বলা হয়েছে যে, যদি ভাড়াটিয়ার দাবি এক বছরের ডি-এর বেশি কোনও মেয়াদের জন্য হয়, তবে ভাড়াটিয়া কেবল একটি নিবন্ধিত উপকরণ দ্বারা করা যেতে পারে। এটি এইভাবে অনুষ্ঠিত হয়েছিলঃ

" 36. আমরা এখন উত্তরদাতাদের এই যুক্তি বিবেচনা করতে পারি যে, কিছু আবেদনকারী সুরক্ষিত সম্পদের প্রকৃত ইজারা গ্রহীতা প্রমাণ করার জন্য কোনও নথি পেশ করেননি। আমরা দেখতে পাই যে, আমাদের পূর্ববর্তী মামলাগুলিতে, আবেদনকারীরা বাড়িওয়ালার দ্বারা ভাড়াটেকে জারি করা লিখিত দলিল বা ভাড়া রসিদগুলির উপর নির্ভর করেছেন। সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের 107 ধারায় বলা হয়েছে যে, বছরের পর বছর ধরে স্থাবর সম্পত্তির ইজারা বা এক বছরের বেশি সময়ের জন্য বা বার্ষিক ভাড়া সংরক্ষণ শুধুমাত্র একটি নিবন্ধিত উপকরণের মাধ্যমে করা যেতে পারে এবং স্থাবর এফ সম্পত্তির অন্যান্য সমস্ত ইজারা একটি নিবন্ধিত উপকরণের মাধ্যমে বা দখল সরবরাহের সাথে মৌখিক চুক্তির মাধ্যমে করা যেতে পারে। অতএব, যদি কোনও আবেদনকারী দাবি করেন যে, তাঁর পক্ষে ইজারা দেওয়ার তারিখ থেকে এক বছরের বেশি সময়ের জন্য কোনও সুরক্ষিত সম্পত্তির অধিকারী হওয়ার অধিকার তাঁদের রয়েছে, তা হলে তাঁকে ইজারা গ্রহীতার দ্বারা তাঁর পক্ষে নিবন্ধিত নথির 'জি "কার্যকর করার প্রমাণ পেশ করতে হবে। যেখানে তিনি তাঁর পক্ষে একটি নিবন্ধিত উপকরণ কার্যকর করার প্রমাণ উপস্থাপন করেন না এবং পরিবর্তে একটি অনিবন্ধিত যন্ত্র বা মৌখিক।

(2014) 6 এস. সি. সি।-

2 (2011) 2 এস. সি. সি 782

দখল সরবরাহের সাথে চুক্তি, প্রধান মেট্রোপলিটন ম্যাজিস্ট্রেট বা জেলা ম্যাজিস্ট্রেটকে, যা-ই হোক না কেন, এই সিদ্ধান্তে আসতে হবে যে, দলিলের তারিখ থেকে বা বাড়িওয়ালার দ্বারা তাঁর পক্ষে দখল সরবরাহের তারিখ থেকে এক বছরেরও বেশি সময় ধরে তিনি সুরক্ষিত সম্পত্তির দখলের অধিকারী নন।

12. বজরং শ্যামসুন্দর আগরওয়াল বনাম মামলায় এই আদালতের তিন বিচারপতির বেঞ্চ। সেন্ট্রাল ব্যাঙ্ক অফ ইন্ডিয়া এবং আনার 3, প্রায় বিবেচনা করার প সুরক্ষিত সম্পত্তির দখলে কোনও ভাড়াটিয়ার অধিকার সম্পর্কিত এই আদালতের সমস্ত সিদ্ধান্তে বলা হয়েছে যে বন্ধক তৈরির আগেই যদি আইনের অধীনে কোনও বৈধ ভাড়াটিয়া বিদ্যমান থাকে, তবে এই ধরনের ভাড়াটিয়ার 'সি' দখল সুরক্ষিত ঋণদাতার দ্বারা সম্পত্তি দখল করে বিঘ্নিত করা যাবে না। বন্ধক তৈরির পরে কিন্তু সারফেসি আইনের 13 (2) ধারার অধীনে নোটিশ জারি করার আগে যদি আইনের অধীনে কোনও ভাড়াটিয়া অস্তিত্ব লাভ করে, তবে এটিকে সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, 1882-এর 65-এ ধারার শর্তগুলি পূরণ করতে হবে। যদি কোনও ভাড়াটিয়া দাবি করে যে সে এক বছরেরও বেশি সময়ের জন্য সুরক্ষিত সম্পদের অধিকারী, তবে এটি একটি নিবন্ধিত দলিল কার্যকর করার মাধ্যমে সমর্থিত হতে হবে। এই আদালতের উক্ত সিদ্ধান্তে, এটি স্পষ্ট করা হয়েছিল যে নিবন্ধিত নথির অনুপস্থিতিতে, যদি ভাড়াটিয়া কেবল একটি অনিবন্ধিত নথির উপর নির্ভর করে বা দখল সরবরাহের সাথে একটি মৌখিক চুক্তির উপর নির্ভর করে, তবে ভাড়াটিয়া সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের বিধানের অধীনে নির্ধারিত সময়ের চেয়ে বেশি সময় ধরে সুরক্ষিত ই সম্পদ দখল করার অধিকারী নয়। এটি এইভাবে অনুষ্ঠিত হয়েছিলঃ

" 24.1 . বন্ধক তৈরির আগেই যদি আইনের অধীনে কোনও বৈধ ভাড়াটিয়া বিদ্যমান থাকে, তবে সুরক্ষিত ঋণদাতার দ্বারা ভাড়াটিয়ার দখল ক্ষতিগ্রস্ত হতে পারে না। সম্পত্তি। ইজারা নির্ধারণের জন্য টিপি আইনের 111 ধারা অনুযায়ী ইজারা নির্ধারণ করতে হবে। যেহেতু একটি পূর্ববর্তী বিদ্যমান ইজারা অনিবার্যভাবে ঋণ প্রদানের সময় ব্যাঙ্কের দ্বারা গৃহীত ঝুঁকিকে প্রভাবিত করে, তাই ব্যাঙ্ক/ঋণদাতাদের কাছ থেকে এই বিষয়ে একটি আদর্শ যথাযথ অধ্যবসায় পরিচালনা করা আশা করা হয়। যেখানে ব্যাঙ্ক এই ধরনের সম্পত্তি গ্রহণ করতে এগিয়ে গেছে। বন্ধক হিসাবে, এটি ধরে নেওয়া হবে যে এটি বিদ্যমান ভাড়াটিয়ার ফলস্বরূপ আসা ঝুঁকিতে সম্মতি দিয়েছে। এমন পরিস্থিতিতে, সার্ফেসি আইনের কার্যধারার অধীনে একজন সঠিক ভাড়াটিয়ার অধিকারের সঙ্গে আপস করা যাবে না।

[S.ABDUL নাজির, জে।]

24.2 . যদি বন্ধকের 'ক' তৈরির পরে, কিন্তু 'সরফেসি' আইনের 13 (2) ধারার অধীনে নোটিশ জারি করার আগে আইনের অধীনে কোনও ভাড়াটিয়া অস্তিত্ব লাভ করে, তবে তাকে টিপি আইনের 65-এ ধারার শর্তগুলি পূরণ করতে হবে। 24.3 . যাই হোক না কেন, যদি ভাড়াটিয়াদের মধ্যে কেউ দাবি করে যে সে এক বছরেরও বেশি সময়ের জন্য একটি সুরক্ষিত সম্পদের অধিকারী, তবে এটি 'খ' কে একটি নিবন্ধিত দলিল কার্যকর করার মাধ্যমে সমর্থন করতে হবে। নিবন্ধিত নথির অনুপস্থিতিতে, যদি ভাড়াটিয়া কোনও অনিবন্ধিত নথির উপর নির্ভর করে বা দখল সরবরাহের সাথে একটি মৌখিক চুক্তির উপর নির্ভর করে, তবে ভাড়াটিয়া ধারা সি-এর অধীনে নির্ধারিত সময়ের চেয়ে বেশি সময় ধরে সুরক্ষিত সম্পদ দখল করার অধিকারী নয়।

107 টিপি আইনের "।
13. এটি আরও বলা হয়েছিল যে ভাড়া আইনটি আসবে না এস. এ. আর. এফ. এ. ই. এস. আই আইনের 13 (13) ধারার সাথে পঠিত ধারা 13 (2) এর পরিচালনার কারণে এস. এ. আর. এফ. এ. ই. এস. আই আইনের সাথে "ভাড়াটিয়ার ভোগান্তি" সহায়তা। এটি নিম্নরূপ অনুষ্ঠিত হয়েছিলঃ

" 35. এস. এ. আর. এফ. এ. ই. এস. আই আইনের 13 (13) ধারার সঙ্গে পঠিত 13 (2) ধারার প্রয়োগের কারণে ভাড়া আইনের কার্যকারিতা সারফেসি আইনের "ভাড়াটে-ইন-ভোগান্তিতে" প্রসারিত করা যাবে না। একটি বিপরীত ব্যাখ্যা এর উদ্দেশ্য লঙ্ঘন করবে আইনসভা ধারা 13 (13)-এর ব্যবস্থা করবে, যা সারফেসি আইনকে ঋণ পুনরুদ্ধারের জন্য একটি স্ব-নির্বাহিক উপকরণ হিসাবে গড়ে তোলার ক্ষেত্রে মূল্যবান ভূমিকা পালন করে। উপরন্তু, এই ধরনের ব্যাখ্যা সারফেসি আইনের 35 ধারার আদেশকেও লঙ্ঘন করবে, যা ব্যাপকভাবে যুক্ত। "

14. বর্তমান ক্ষেত্রে, প্রথমত, ভাড়াটিয়ার আন্তরিকতা সম্পর্কে একটি গুরুতর সন্দেহ রয়েছে, কারণ আবেদনকারীর ভাড়াটিয়া প্রতিষ্ঠার জন্য কোনও ভাল বা পর্যাপ্ত প্রমাণ নেই। আবেদনকারীর মতে, তিনি 12.06.2012 থেকে সুরক্ষিত সম্পদের একজন ভাড়াটিয়া। যাইহোক, তার দাবির সমর্থনে উপস্থাপিত নথিগুলি হল ভাড়া প্রাপ্তির জেরক্স কপি এবং ভাড়া প্রাপ্তির প্রথম জেরক্স কপি হল 12.05.2013 যা বন্ধক তৈরির তারিখের পরে। এখানে জি উল্লেখ করা প্রাসঙ্গিক যে, ঋণগ্রহীতারা দাবি করেননি যে কোনও ভাড়াটিয়া সুরক্ষিত সম্পত্তিতে রয়েছেন। সুবিধা প্রদানের সময়, তৃতীয় পক্ষের মূল্যায়নকারীরাও নিশ্চিত করেছিলেন যে ঋণগ্রহীতারা সুরক্ষিত সম্পত্তিতে অবস্থান করছেন। যা-ই হোক। আবেদনকারী 12.06.2012 থেকে 17.12.2018 পর্যন্ত ভাড়াটিয়ার আবেদন করেছেন। এটি কোনও নিবন্ধিত উপকরণ দ্বারা সমর্থিত নয়। এছাড়াও,

এমনকি আপিলকারীর মতে, তিনি একজন "ভোগান্তিতে থাকা ভাড়াটিয়া", তাই তিনি ভাড়া আইনের কোনও সুরক্ষার অধিকারী নন। দ্বিতীয়ত, সারফেসি আইনের 13 (13) ধারার পরিপ্রেক্ষিতে ভাড়াটিয়া পুনর্নবীকরণের দাবি করা হলেও, ঋণগ্রহীতাকে সুরক্ষিত সম্পদের হস্তান্তরের জন্য সুরক্ষিত ঋণদাতার সম্মতি চাইতে হবে।

ধারার অধীনে নোটিশ জারি করার পরে বিক্রয়, ইজারা বা অন্য কোনও উপায় 13 (2) এস. এ. আর. এফ. এ. ই. এস. আই আইনের অধীনে এবং স্বীকারযোগ্যভাবে, বর্তমান ক্ষেত্রে ঋণগ্রহীতার দ্বারা এই ধরনের কোনও সম্মতি চাওয়া হয়নি।
। 15. উপরের পরিপ্রেক্ষিতে, আমরা এই আপিলগুলির মধ্যে কোনও যোগ্যতা খুঁজে পাই না যা সেই অনুযায়ী খারিজ করা হয়।

আপিল খারিজ করে দেওয়া হল।

নিধি জৈন

DISCLAIMER

The translated Judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

দাবিত্যাগ

স্থানীয় ভাষায় অনূদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাষায়বো ঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়ো গের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।

/Sukanta Sen