

কলকাতা হাইকোর্ট
দেওয়ানী পুনর্বিবেচনা বিচারক্ষেত্র
আপীল বিভাগ

বর্তমানঃ

মাননীয় বিচারপতি অজয় কুমার মুখার্জি

১৯৯৯ সালের এস. এ. ৩১২

শ্রী সৌরভ চৌধুরী

বনাম

শ্রী নলিনী গোপাল ব্যানার্জি @এন. জি ব্যানার্জি, যেহেতু মারা গেছেন, প্রতিনিধি

শ্রীমতী নমিতা ব্যানার্জি ও অন্যান্যরা।

সঙ্গে

১৯৯৯ সালের এস. এ. ৩১৩

সহ

২০২৩ সালের ক্যান ৩

মঞ্জু ব্যানার্জি ও অন্যান্যরা.

এন. জি ব্যানার্জি

উভয় বিষয়েই

আপিলকারীদের জন্য

শ্রী সাগর বন্দ্যোপাধ্যায়

শ্রী দেবদত্ত সাহা

শ্রী সুভময় দেওয়ানজি

উভয় বিষয়েই

উত্তরদাতাদের জন্য

শ্রী ইন্দ্রজিৎ দাশগুপ্ত

শ্রীমতি পুষ্পিতা ভৌমিক

শুনলেন

২২.০৬.২০২৩

বিচার

০৩.১০.২০২৩

বিচারপতি অজয় কুমার মুখার্জি

১। তাৎক্ষণিক দ্বিতীয় আপিলটি ১৯৯৭ সালের ২৬শে সেপ্টেম্বর তারিখের প্রথম আপিল আদালত কর্তৃক প্রদত্ত সাধারণ রায় এবং ডিক্রি থেকে উদ্ভূত হয়েছে, যা ২০শে ডিসেম্বর, ১৯৯৬ তারিখের ট্রায়াল কোর্ট কর্তৃক প্রদত্ত সাধারণ রায় এবং ডিক্রি বাতিল করে। নলিনী গোপাল ব্যানার্জি হলেন ১৯৯২ সালের ১৭ নম্বর মামলার বাদী এবং ১৯৯৪ সালের ৮৯ নম্বর মামলার ১ নম্বর বিবাদী।

নলিনী গোপাল ১৯৯২ সালের ১৭ নম্বর মামলায় বিবাদীদের বিরুদ্ধে চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের জন্য মামলা দায়ের করেন (শ্রীমতী মঞ্জু ব্যানার্জি বিবাদী নং ১ এবং চেতলা হাউজিং কো-অপারেটিভ সোসাইটি বিবাদী নং ২। বিবাদী নং ৩ হলেন সোসাইটির সচিব)। তিনি যুক্তি দেন যে বিবাদী নং ১ শ্রীমতী মঞ্জু ব্যানার্জি অন্যান্যদের সাথে আবাসিক উদ্দেশ্যে বেশ কয়েকটি ফ্ল্যাট সমন্বিত বহুতল ভবন নির্মাণের উদ্দেশ্যে একটি আবাসন সমবায় সমিতি গঠন করেছিলেন এবং উক্ত ভবনটি সম্পন্ন হওয়ার পর, ফ্ল্যাট নং বি-৬/৩ নামে একটি ফ্ল্যাট, যা মামলার সম্পত্তি, উক্ত বিবাদী নং ১-কে বরাদ্দ করা হয়েছিল। আরও যুক্তি হল যে, বাস্তব সময়ে বিবাদী নং ১-এর কাছে ফ্ল্যাটের মূল্যের বিপরীতে কিস্তি পরিশোধ করার জন্য পর্যাপ্ত অর্থ ছিল না এবং সেই বিবাদী নং ১ বাদীর কাছে ফ্ল্যাটটি ১০,০০০ টাকায় বিক্রি করার প্রস্তাব করেছিলেন। ৬০,০০০/- এই শর্তে যে বাদী ঋণের বাকি টাকা পরিশোধ করবেন এবং তারপরে সম্পূর্ণ পরিশোধের পর, বিবাদী নং ১ বিবাদী নং ২/সমাজের মাধ্যমে পূর্বোক্ত বাদীর অনুকূলে ফ্ল্যাট হস্তান্তরের ব্যবস্থা করবেন।

২. উক্ত মামলায় বাদীর আরও যুক্তি হল যে, উক্ত ব্যবস্থাটি বিবাদী দ্বারা যথাযথভাবে অনুমোদিত হয়েছিল এবং বাদী দ্বারা অভিযুক্ত নম্বর ১-কে তারিখের চেকের মাধ্যমে ৪,৫০০/- টাকা প্রদান করা হয়েছিল এবং পরবর্তীকালে বাদী দ্বারা বিবাদী নম্বর ১-কে আরও ১১,০০০/- টাকা প্রদান করা হয়েছিল এবং বিবাদী নম্বর ১-এর স্বামী এটিকে ঋণ হিসাবে উল্লেখ করে উক্ত পরিমাণ স্বীকার করেছিলেন। বলা হয়েছে যে, বহুতল ভবন নির্মাণের কাজ শেষ হওয়ার পরে, বাদী নম্বর ১ দ্বারা অভিযুক্ত নম্বর ১ দ্বারা উক্ত ফ্ল্যাটটি দখল করা হয়েছিল ০৭.০৭.১৯৭৬ এবং তারপর থেকে বাদী ব্যবহারকারীর চার্জ পরিশোধ করে মামলার ফ্ল্যাটে বসবাস করছেন।

বাদী বলেছেন যে তিনি ৪১ টাকা, ৯৪৫.২০-অভিযুক্ত নম্বর ১-এর নামে সম্মত হওয়া উক্ত ফ্ল্যাটটির বিবেচনার অর্থের বিপরীতে সোসাইটিকে প্রদান করেছেন। প্রতিবাদী নম্বর ২/সোসাইটি তার ২৫.০৫.১৯৮৮ তারিখের চিঠিতে বাদীকে জানিয়েছে যে বিবাদী নম্বর ২/সোসাইটির পরিচালনা কমিটি উক্ত বাদীকে মামলা ফ্ল্যাট দেওয়ার সিদ্ধান্ত নিয়েছে এবং বাদী এবং বাদী তার তারিখের ০৩.০৬.১৯৮৮ চিঠির মাধ্যমে উক্ত প্রস্তাবটি গ্রহণ করেছে অভিযোগপত্রে আরও অভিযোগ করা হয়েছে যে, বকেয়া বিবেচনার অর্থ প্রদানের লেনদেন সম্পন্ন করার জন্য পক্ষগুলির মধ্যে বেশ কয়েকটি যোগাযোগ হয়েছিল এবং বাদী লেনদেন সম্পন্ন করতে প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক হওয়া সত্ত্বেও, বকেয়া বিবেচনার অর্থ প্রদানের পরে, বিবাদী নং ১ তার পক্ষে দলিলটি কার্যকর করতে অস্বীকার করেছিলেন। বাদী আরও বলেছেন যে ২৩.১০.১৯৯১-এ, বাদী বিবাদী নং ১ থেকে একটি তথ্য পেয়েছিলেন যে তিনি বাদী নং ৪-কে মামলা ফ্ল্যাট বিতরণ করার ব্যবস্থা করেছিলেন এবং এই তথ্যের ভিত্তিতে বাদী চুক্তির নির্দিষ্ট সম্পাদনের জন্য ১৯৯২ সালের ১৭ নং মালিকানা মামলা দায়ের করেছিলেন।

৩. অন্যদিকে, বর্তমান আপিলকারী সৌরভ চৌধুরী ১৯৯৪ সালের টি.এস. নং ৮৯ অনুসারে নলিনী গোপাল ব্যানার্জীর (১৯৯২ সালের ১৭ নম্বর মালিকানা মামলার বাদী) বিরুদ্ধে উচ্ছেদের মামলা দায়ের করেন এবং দাবি করেন যে তিনি মঞ্জু ব্যানার্জীর কাছ থেকে উপরোক্ত মামলার ফ্ল্যাটটি কিনেছিলেন এবং উক্ত সমবায় সমিতির সদস্যপদ পাওয়ার পর তিনি মামলার ফ্ল্যাটটি দখল করতে যান এবং তার বিক্রেতা তাকে জানান যে, মামলার ফ্ল্যাটের মালিক নলিনী গোপাল ব্যানার্জী তার আত্মীয় এবং উক্ত ফ্ল্যাটের তত্ত্বাবধায়ক এবং ১৯৯২ সালের টি.এস. ১৭ নম্বর মামলার ১ নম্বর আসামী শ্রীমতি মঞ্জু ব্যানার্জীর অধীনে লাইসেন্সধারী হিসেবে মামলার ফ্ল্যাটে বসবাস করছেন। উপরোক্ত পরিস্থিতিতে, সৌরভ চৌধুরী বাদী হিসেবে ১৯৯৪ সালের ৮৯ নম্বর মালিকানা মামলাটি নলিনী গোপাল ব্যানার্জীর মামলার ফ্ল্যাট থেকে উচ্ছেদের জন্য দায়ের করেন।

বিবাদী নং ২, অর্থাৎ চেতলা কো-অপারেটিভ হাউজিং সোসাইটি লিমিটেড এবং বিবাদী নং ৪, লিখিত বিবৃতি দাখিল করে ১৯৯২ সালের টি.এস. ১৭ মামলার বিরোধিতা করেন এবং বিচারেও অংশগ্রহণ করেন। বিবাদী নং ১ পৃথক লিখিত বিবৃতি দাখিল করেন কিন্তু শেষ পর্যন্ত তিনি হাজির হননি এবং মামলাটি তার বিরুদ্ধে একতরফাভাবে পরিচালিত হয়। পরবর্তী মামলায় অর্থাৎ ১৯৯৪ সালের ৮৯ নম্বর মালিকানা মামলায়, বাদী সৌরভ চৌধুরী বিশেষভাবে যুক্তি দেন যে, পূর্ববর্তী মামলার বাদীর পক্ষে উক্ত ফ্ল্যাটটি হস্তান্তরের জন্য কোনও চুক্তি হয়নি এবং উক্ত মামলার ফ্ল্যাটের জন্য বাদী কর্তৃক বিবাদীকে কোনও অর্থ প্রদান করা হয়নি।

৪. উভয় মামলাই ট্রায়াল কোর্ট অনুরূপভাবে শুনেছিল এবং একটি সাধারণ রায় এবং ডিক্রি দ্বারা নিষ্পত্তি করা হয়েছিল যেখানে সৌরভ চৌধুরীর দায়ের করা ১৯৯৪ সালের মালিকানা মামলা নং ৮৯ নামে পরবর্তী মামলাটি নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায়কে এই আদেশের তিন মাসের মধ্যে মামলা প্রাঙ্গণ খালি করার নির্দেশ দিয়ে আদেশ দেওয়া হয়েছিল। ট্রায়াল কোর্ট নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায়ের দায়ের করা চুক্তির নির্দিষ্ট সম্পাদনের জন্য পূর্ববর্তী মামলাটি ১৯৯২ সালের মালিকানা মামলা নং ১৭ হিসাবে খারিজ করে দিয়েছিল।

৫. বিচার আদালত একটি সুনির্দিষ্ট সিদ্ধান্তে পৌঁছেছে যে বাদী এবং বিবাদী নং ১ বা বিবাদী নং ২-এর মধ্যে উক্ত ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য কোনও চুক্তি নেই। এটি আরও পর্যবেক্ষণ করা হয়েছিল, যদিও এটি ধরে নেওয়া হয় যে পক্ষগুলির মধ্যে কোনও মৌখিক চুক্তি ছিল, এমনকি সেই ক্ষেত্রেও বাদী প্রমাণ করতে ব্যর্থ হয়েছিল যে কোনও বিবেচনার অর্থ তার দ্বারা প্রদান করা হয়েছিল এবং তাই, বিবেচনার অর্থ প্রদান না করার কারণে এই ধরনের মৌখিক চুক্তি অকার্যকর ভারতীয় চুক্তি আইনের ২৫ ধারার পরিপ্রেক্ষিতে।

৬. বিচার আদালত কর্তৃক প্রদত্ত উক্ত রায় ও ১ নম্বর তারিখের আদেশে ক্ষুদ্র হয়ে নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায় ১৯৯৪ সালের ৮৯ নম্বর শিরোনাম মামলা এবং ১৯৯২ সালের ১৭ নম্বর মালিকানা মামলা থেকে উদ্ধৃত ১৯৯৭ সালের ৯৯ নম্বর শিরোনাম আপিল নামে দুটি পৃথক আপিল করেন এবং উভয় আপিলই আলিপুরের বিশেষ আদালতের বিদ্বান বিচারপতির দ্বারা ২ নম্বর তারিখের একটি সাধারণ রায় ও আদেশের মাধ্যমে নিষ্পত্তি করা হয়। প্রথম আপিল আদালত বিচার আদালত কর্তৃক প্রদত্ত ১ নম্বর তারিখের রায় ও আদেশ বাতিল করতে পেরে সন্তুষ্ট হয় এবং নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায়ের দায়ের করা মামলাটি খারিজ করে দেয় এবং এতে সৌরভ চৌধুরী/আপিলকারীর দায়ের করা মামলাটি খারিজ করতে আরও খুশি হয়।

৭. প্রথম আপিল আদালতের রায় ও ডিক্রি দ্বারা ক্ষুদ্র হয়ে আপিলকারী সৌরভ চৌধুরী বর্তমান দ্বিতীয় আপিলটি পেশ করেছেন এই যুক্তি দিয়ে যে, প্রথম আপিল আদালত নথিতে থাকা প্রমাণ বিবেচনা না করে এই সিদ্ধান্তে পৌঁছেছে যে নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায় ও মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায় এবং চেতলা কো-অপারেটিভ সোসাইটির মধ্যে বিক্রির মৌখিক চুক্তি হয়েছিল। নীচের আদালত আরও নথিভুক্ত করেছে যে, বাদী সোসাইটিকে ৩০,০০০/- টাকা অর্থ প্রদান করেছে এবং অবশিষ্ট অর্থ তার দ্বারা প্রদান করা হয়নি। প্রথম আপিল আদালত অর্থাৎ প্রথম আপিল আদালত নীচের আদালত অনুমানের ভিত্তিতে লিপিবদ্ধ করেছে যে যেহেতু সৌরভ চৌধুরীর বাবা সমস্ত কাগজপত্র পরীক্ষা করেছিলেন, তাই তিনি জানতেন যে সমবায় সমিতি এবং মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায়ের মধ্যে একদিকে এবং নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায়ের মধ্যে বিক্রির চুক্তির অস্তিত্ব রয়েছে এবং এইভাবে সৌরভ চৌধুরীর দ্বারা স্যুট সম্পত্তি কেনা বৈধ ক্রয় ছিল না এবং তিনি পর্যবেক্ষণ করার ক্ষেত্রে আরও ভুল করেছিলেন, কারণ নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায় ছিলেন শ্রীমতি মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায়ের দখলে, তাকে উক্ত ফ্ল্যাট থেকে বহিষ্কার করা যাবে না,

আইনের কোনও বিধান উল্লেখ না করে উচ্ছেদের ডিক্রি দ্বারা। প্রথম আপিল আদালত আরও পর্যবেক্ষণ করেছে যে নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায় সমবায় সমিতির সদস্য ছিলেন না এবং সমবায় সমিতির রেজিস্ট্রার বা সমিতি নিজেই তাঁর পক্ষে অনুমোদনের অভাব রয়েছে তবে এই জাতীয় প্রযুক্তিগত দিকগুলি বিক্রয়ের নির্দিষ্ট সম্পাদনের জন্য একটি ডিক্রি পাস করার জন্য বাধা হতে পারে না, যা ফলাফলটি বিকৃত।

৮. আপিলকারীর পক্ষ থেকে শ্রী বন্দ্যোপাধ্যায় আরও যুক্তি দেখিয়েছেন যে নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায় নির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের জন্য তাঁর মামলায় যে বিতর্ক উত্থাপন করতে চেয়েছিলেন তা পশ্চিমবঙ্গ সমবায় সমিতি আইন ১৯৮৩-এর ৯৫ (১) (খ) ধারার আওতায় আসে এবং এইভাবে নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায়ের মামলাটি গ্রহণ করার জন্য দেওয়ানি আদালতের এক্টিয়ার ১৯৮৩ সালের উক্ত আইনের ১৩৪ (২) (ঘ) ধারা এবং দেওয়ানি কার্যবিধির ৯ ধারা দ্বারা নিষিদ্ধ করা হয়েছিল। এই বিষয়টির পরিপ্রেক্ষিতে উপরোক্ত মালিকানা মামলা নং নলিনী গোপাল ব্যানার্জীর দায়ের করা ১৯৯২ সালের ১৭ নং ধারা দেওয়ানি আদালতে রক্ষণযোগ্য ছিল না এবং ট্রায়াল কোর্টের উক্ত মামলাটি গ্রহণ করা উচিত ছিল না এবং প্রথম আপিল আদালত কর্তৃক প্রদত্ত আদেশটি বাতিলযোগ্য এবং বাতিলযোগ্য। এই প্রসঙ্গে আপিলকারী নির্ভর করেছিলেন নিম্নলিখিত রায়গুলির উপর:-

- (i) **হ্যাব্রন কো-অপারেটিভ হাউজিং সোসাইটি লিমিটেড বনাম মীনাঙ্কীবেন অনন্তকুমার ম্যাকওয়ান এবং অন্য একজন রিপোর্ট করেছেন আকাশবাণী ২০০২ গুজরাট ১৬৩.**
- (ii) **ডেকান মার্চেন্টস কো-অপারেটিভ ব্যাঙ্ক লিমিটেড বনাম ডালিচাঁদ জুগরাজ জৈন এবং অন্যান্যরা এআইআর ১৯৬৯ এসসি ১৩২০-তে রিপোর্ট করেছেন।**

- (iii) **হনুমান মীনা বনাম চন্দ্র সিং এ আই আর ২০০৭ রাজ ৭৬-এ** রিপোর্ট করেছেন।
- (iv) **শ্যামল ইয়াদেব এবং অন্যান্য বনাম কুসুম ধাওয়ান (১৯৭৯) ৪ এস. সি. সি ১৪৩-এ** রিপোর্ট করেছেন।

৯। উত্তরদাতাদের পক্ষ থেকে শ্রী দাশগুপ্ত যুক্তি দেখান যে মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায় এবং স্যুট ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য সোসাইটির সাথে একটি মৌখিক চুক্তি হয়েছিল এবং বাদী সমবায় সমিতিতে বিবেচনার মূল্য প্রদান করেছিলেন কারণ মঞ্জু বিবেচনার মূল্যের বিপরীতে সোসাইটিকে ঋণ পরিশোধ করতে অক্ষম ছিলেন। সমবায় সমিতি বাদীর পক্ষে ফ্ল্যাট স্থানান্তর করার জন্য একটি প্রস্তাব নিয়েছিল। বাদী ফ্ল্যাট কেনার প্রস্তাব দেওয়া হয়েছিল এবং তিনি তা গ্রহণ করেছিলেন এবং সেই অনুযায়ী দখল বাদীকে হস্তান্তর করা হয়েছিল। উত্তরদাতারা বিশেষভাবে যুক্তি দেখিয়েছিলেন যে বাদী নং. ২, তিনি বলেছেন যে সচিব হিসাবে তিনি বাদীকে একটি চিঠি পাঠিয়ে জিজ্ঞাসা করেছিলেন যে তিনি উক্ত ফ্ল্যাটটি কিনতে ইচ্ছুক কিনা এবং বাদী সেই বিষয়ে উত্তর দিয়েছিলেন যে তিনি এটি কিনতে ইচ্ছুক। পাল্টা পরীক্ষায় বিবাদী নং ২ বলেছেন যে বাদীকে উক্ত বিতর্কিত ফ্ল্যাটটি দেওয়ার জন্য পরিচালনা কমিটি একটি প্রস্তাব গ্রহণ করেছিল এবং পরবর্তী কোনও প্রস্তাব দ্বারা এই প্রস্তাবটি বাতিল করা হয়েছিল কিনা তা তিনি মনে করতে পারেন না। উপরন্তু আপিলকারীর বাবা সৌরভ চৌধুরী তাঁর পাল্টা পরীক্ষায় বলেছিলেন যে মামলা ফ্ল্যাটটি কেনার আগে তিনি তাঁর ছেলের পক্ষে সমবায় সমিতির সাথে আলোচনা করেছিলেন বিচার আদালতের সামনে বাদী সমাজের সচিব নলিনী গোপাল বন্দ্যোপাধ্যায়কে লেখা ২৫.০৫.১৯৮৮ তারিখের চিঠিটিতে বলা হয়েছে যে বিবাদী নং ১ মঞ্জু ব্যানার্জি ফ্ল্যাটটি বিক্রি করার ইচ্ছা প্রকাশ করেছেন।

প্রদর্শ ২ হল নলিনী গোপাল ব্যানার্জীর দ্বারা বিবাদী নং ২/সোসাইটিকে লেখা চিঠি যা বলে যে তিনি উক্ত ফ্ল্যাটটি কিনতে ইচ্ছুক এবং প্রদর্শ ৪ হল চেক বইয়ের পাল্টা ফয়েল। প্রকৃতপক্ষে ট্রায়াল কোর্ট এই অনুমানের উপর এগিয়ে যায় যে বিবাদী নং ১ মামলা ফ্ল্যাটটির মালিক ছিলেন, এবং তিনি কেবল বাদীর সাথে একটি চুক্তি করতে পারেন এবং সোসাইটি একটি সম্মতিসূচক পক্ষ ছাড়া আর কিছুই ছিল না এবং ট্রায়াল কোর্ট আরও ভুল করে বলে যে প্রদর্শ ১ এবং ২ প্রমাণ করে না যে বাদী বিবাদী নং ১ বা বিবাদী নং ২ এর সাথে একটি চুক্তি করেছিলেন মাননীয় প্রথম আপিল আদালত নথিভুক্ত প্রমাণের ভিত্তিতে একটি সিদ্ধান্তে পৌঁছেছে যে একটি মৌখিক চুক্তি হয়েছিল এবং তার জন্য বিবেচনা করা হয়েছিল। এমনকি যদি দখলের বিষয়টি ভুলভাবে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল বলে স্বীকার না করা হয়, তবে এটি মামলার যোগ্যতাকে প্রভাবিত করে না এবং এখানে উত্তরদাতা এই ধরনের যোগাযোগের নির্দিষ্ট সম্পাদনের অধিকারী।

১০। উত্তরদাতারা আরও যুক্তি দেখান যে আবেদনকারী কার্যত মামলাগুলির পুনর্বিচার চাইছেন। দ্বিতীয় আবেদনে মামলার তথ্য এবং প্রমাণের বিষয়ে একটি ঘোরানো তদন্ত হতে পারে না। **বেঙ্গল সেক্রেটারিয়েট কো-অপারেটিভ ল্যান্ড মর্টগেজ ব্যাংক অ্যান্ড হাউজিং সোসাইটি লিমিটেড বনাম আলোক কুমার এবং ২০২২ সালের এস. সি. সি অনলাইন এস. সি ১৪০৪-এ** অন্য একজন রিপোর্ট করেছেন, উত্তরদাতাদের পক্ষে শ্রী দাশগুপ্ত যুক্তি দিয়েছিলেন যে একবার কোনও ব্যক্তি সমবায় সমিতির সদস্য হয়ে গেলে, তিনি সমাজের সাথে তার স্বতন্ত্রতা হারান এবং আইন এবং আইন দ্বারা তাকে দেওয়া ছাড়া তার কোনও স্বাধীন অধিকার নেই। সদস্যকে সমাজের মাধ্যমে কথা বলতে হয় অথবা শুধুমাত্র সমাজই তার পক্ষে কাজ করতে পারে এবং একটি সংস্থা হিসাবে সমাজের অধিকার ও কর্তব্য সম্পর্কে কথা বলতে পারে। তদনুসারে, বিচার আদালতের পর্যবেক্ষণ যে সমাজটি একটি সম্মতিসূচক দল ছাড়া আর কিছুই ছিল না, আইনের চোখে টেকসই নয়।

বর্তমান মামলাটি স্বীকারযোগ্যভাবে সমাজের দ্বারা গৃহীত একটি প্রস্তাব ছিল এবং এইভাবে এই ধরনের প্রস্তাব কার্যকর করা নিশ্চিত করা সমাজের কর্তব্য ছিল। এই প্রসঙ্গে তিনি পশ্চিমবঙ্গ সমবায় সমিতি আইন ১৯৮৩-এর ৭২ এবং ৮২ ধারার উপরও নির্ভর করেছিলেন। শ্রী দাশগুপ্ত আরও যুক্তি দিয়েছিলেন যে স্থানান্তরের উপর নিষেধাজ্ঞা সদস্যের উপর একটি বিধিনিষেধ এবং কোনও ক্রেতার উপর নয়। সদস্য উপ-আইন অনুসারে অনুমতি পেতে বাধ্য। বর্তমান প্রেক্ষাপটে বর্তমান মামলায় বাদী পক্ষের পক্ষে বিক্রয়/স্থানান্তরের জন্য প্রয়োজনীয় অনুমতি নেওয়া আসামীর পক্ষ থেকে নং.১/মঞ্জু ব্যানার্জীর বাধ্যবাধকতা ছিল। আবেদনকারী সৌরভ চৌধুরী প্রয়োজনীয় অনুমতি পেয়েছেন বলে ইঙ্গিত করার মতো কিছুই নেই। এই প্রসঙ্গে তিনি উত্তরদাতাদের পক্ষ থেকে আরও যুক্তি দিয়েছিলেন যে মৌখিক চুক্তিকে কোনও বিবেচনা ছাড়াই বলা যাবে না কারণ মোট ৬০,০০০/- টাকার মধ্যে অর্ধেক অর্থ ইতিমধ্যে প্রদান করা হয়েছে এবং চুক্তি আইনের ২৫ ধারা বর্তমান প্রেক্ষাপটে আকর্ষণ করবে না। "বিবেচনা" শব্দটি নির্দেশ করে না যে কোনও অগ্রিম অর্থ প্রদান বা আন্তরিক অর্থ প্রদান করতে হবে। পরিশোধের প্রতিশ্রুতিও একটি বিবেচনা হবে। এই বর্তমান প্রেক্ষাপটে, স্পষ্টতই বিবাদী নং ১ মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায় সোসাইটির প্রাপ্য অর্থ প্রদান করতে ব্যর্থ হয়েছেন, যা বাদী প্রদান করার দায়িত্ব নিয়েছিলেন এবং প্রকৃতপক্ষে আংশিকভাবে প্রদান করেছিলেন, তা যতই হোক না কেন, সেই পরিমাণ যতই হোক না কেন। আবেদনকারী এখানে অনুরোধ করতে পারবেন না যে একটি মামলা দেওয়ানি আদালতে রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য ছিল এবং অন্যটি ছিল না। যখন বর্তমান আপিলকারী ট্রায়াল কোর্টের সামনে যৌথ বিচারে আপত্তি করেননি তখন তাদের এক্তিয়ারকে চ্যালেঞ্জ করা থেকে বিরত করা হয় এবং যদি সাধারণ রায়ে এটিকে বাতিল করতে হয়, তবে এটিকে সামগ্রিকভাবে আলাদা করে রাখতে হবে এবং ফলস্বরূপ উভয় মামলায় গৃহীত আদেশগুলি বাতিল করতে হবে।

এই প্রসঙ্গে তিনি এ আই আর ১৯৯০ ক্যাল ৩৮০-তে রিপোর্ট করা অঞ্জন চৌধুরী বনাম আনন্দনীর কো-অপারেটিভ রেজিস্টার্ড হাউজিং সোসাইটির উপরও নির্ভর করেছিলেন। তদনুসারে উত্তরদাতারা বর্তমান আপিল খারিজ করার জন্য প্রার্থনা করেছেন।

১১। উভয় পক্ষই জানিয়েছে যে, ০৩.০৪.১৯৯৮ তারিখের আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে আপিলের স্মারকলিপিতে নেওয়া ৩১টি ভিত্তিতে আপিলের শুনানি হবে। এখন উপরের কারণগুলি সমন্বিত করার পরে, এই আবেদনে নিম্নলিখিত কারণগুলির উত্তর দিতে হবে:-

- (i) বিদ্বান প্রথম আপিল আদালত একদিকে মামলা ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য শুধুমাত্র একটি মৌখিক চুক্তি ছিল বলে আইনে ভুল করেছে কি না, অন্যদিকে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৩৩এ ধারার অধীনে দখল সরবরাহের মাধ্যমে আংশিক কার্যকারিতা শুধুমাত্র লিখিত চুক্তির ক্ষেত্রেই সম্ভব বলে বিবেচনা না করে, চুক্তির অংশ হিসাবে ১৯৭৬ সালে বাদী/উত্তরদাতার কাছে ১ নং বাদী/১ নং আপিলকারী দ্বারা ফ্ল্যাটটির দখল দেওয়া হয়েছিল।
- (ii) প্রথম আপিল আদালত কি এই সত্যটিকে ভুলভাবে ব্যাখ্যা করেছে যে, ফ্ল্যাটের দখল মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায়ের কর্তৃত্বের অধীনে তাঁর পক্ষ থেকে শ্রী এন. জি. ব্যানার্জি নিয়েছিলেন এবং বিক্রয়ের জন্য কোনও কথিত মৌখিক চুক্তির ভিত্তিতে নয় এবং তাই মাননীয় প্রথম আপিল আদালত বিক্রয়ের জন্য কথিত মৌখিক চুক্তির অংশ হিসাবে দখল হস্তান্তরকে সহ-সম্পর্কিত করার ক্ষেত্রে আইনে ভুল করেছে কিনা।
- (iii) নীচের আদালত ১ নম্বর তারিখের সেই চিঠিটি বিবেচনা করতে ব্যর্থ হয়েছে কিনা অর্থাৎ ১ নম্বর ফ্ল্যাটটি বিক্রির জন্য একটি বৈধ প্রস্তাব হিসাবে বিবেচিত হতে পারে না, কারণ এতে বোধগম্য স্বচ্ছতার সাথে প্রস্তাবের শর্তাবলী নেই এবং ফ্ল্যাটটি মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায়কে বরাদ্দ করা হয়েছে, প্রতিবাদী/সোসাইটির কোনও পক্ষের কাছে মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায়ের ফ্ল্যাট বিক্রির প্রস্তাব দেওয়ার কোনও অধিকার নেই।
- (iv) পশ্চিমবঙ্গ সমবায় সমিতি আইন, ১৯৮৩ অনুসারে, একবার কোনও সদস্যের পক্ষে ফ্ল্যাট বরাদ্দ করা হলে, ফ্ল্যাটটির বিষয়ে সদস্যের মালিকানা থাকে এবং এইভাবে, সোসাইটির কোনও অধিকার এবং/অথবা কর্তৃত্ব থাকতে পারে না এই ধরনের ফ্ল্যাট বিক্রি করার বা এমনকি বিক্রয়ের প্রস্তাব দেওয়ার জন্য।
- (v) ১৯৭৬ সালের মৌখিক চুক্তির ক্ষেত্রে (অভিযোগপত্রে যা বলা হয়েছে) নীচের আদালতের মামলাটিকে সীমাবদ্ধতার দ্বারা নিষিদ্ধ করা উচিত ছিল কিনা কারণ মামলাটি ১৯৯২ সালে দায়ের করা হয়েছিল।

- (vi) পশ্চিমবঙ্গ সমবায় সমিতি আইন, ১৯৮৩-এর অধীনে কোনও সমবায় হাউজিং সোসাইটিতে ফ্ল্যাট হস্তান্তরের কোনও নির্দিষ্ট পদ্ধতি এবং পদ্ধতি কার্যকর করা

যেতে পারে কিনা, তা লঙ্ঘন করে যে কোনও চুক্তি বাতিল এবং আদৌ প্রয়োগযোগ্য নয়।

(vii) ১৯৬৩ সালের সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ২০ ধারার অধীনে বিবেচনা করা হয়েছে, আদালতের বিবেচনামূলক ক্ষমতা প্রয়োগের মাধ্যমে, বিক্রয়ের জন্য কথিত মৌখিক চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের জন্য প্রার্থিত প্রতিকার বাদী/প্রতিবাদীকে প্রদান করা যাবে না বলে আইনগতভাবে ভুল করেছেন কিনা? রেকর্ডে থাকা প্রমাণগুলি নিম্নরূপে প্রতিকার আদালতের এই ধরনের বিবেচনামূলক ক্ষমতা প্রয়োগের কোনও নিশ্চয়তা দেয় না:

(viii) প্রথম আপিল আদালত কি আইনে ভুল করেছে এই বলে যে সংশ্লিষ্ট সমিতি এন. জি. ব্যানার্জীকে একটি প্রস্তাব দিয়েছে এবং আরও বিবেচনার জন্য অর্থ Rs.৬০,০০০/- নির্ধারণ করা হয়েছে যার মধ্যে এন. জি. ব্যানার্জী কোনও উপকরণ বা নথিতে প্রমাণ ছাড়াই সংশ্লিষ্ট সমবায় সমিতিতে Rs.৩০,০০০/- প্রদান করেছেন।

(ix) নিম্ন আদালত বাদী/উত্তরদাতার সঙ্গে সমবায় সমিতির দ্বারা এবং তাদের মধ্যে করা চিঠিপত্র এবং তার বিষয়বস্তু বিবেচনা না করে ভুল করেছে কিনা তা তার ফ্ল্যাটের বরাদ্দ-সদস্য (মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায়-বিবাদী/আপিল নং ১) দ্বারা ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য একটি চুক্তি সমাপ্ত করার জন্য বোঝানো হয় না এবং করা যায় না।

দেওয়ানি কার্যবিধির ১০০ (৫) ধারার অধীনে শুনানির জন্য আইনের অতিরিক্ত গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্নঃ-

(x) এন.জি.ব্যানার্জী দ্বারা উত্থাপিত বিরোধটি সম্পূর্ণরূপে পশ্চিমবঙ্গ সমবায় সমিতি আইন ১৯৮৩-এর ধারা ৯৫ (১) (খ)-এর আওতায় আসে কিনা, সেই পরিপ্রেক্ষিতে, এন.জি.ব্যানার্জী-এর মামলাটি গ্রহণ করার জন্য দেওয়ানি আদালতের এজিয়ার ১৯৮৩ সালের উক্ত আইনের ধারা ১৩৪ (২) (ঘ) দ্বারা নিষিদ্ধ করা হয়েছিল, যা ১৯০৮ সালের সিভিল প্রসিডিউর কোডের ধারা ৯-এর সাথে পাঠ করা হয়েছিল।

যুক্তির সাথে সিদ্ধান্ত

১২. আপিলের স্মারকলিপিতে বর্ণিত কারণগুলি সমন্বিত করার পরে, আমাকে উভয় আপিলের সাথে জড়িত আইনের গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্নগুলি নিয়ে আলোচনা করতে দিন। এটি বিতর্কিত নয় যে ১৯৯২ সালের ১৭ নম্বর মালিকানা মামলার বাদী মিঃ এন. জি. ব্যানার্জী সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৫৩এ ধারার অধীনে প্রতিকার চেয়ে মামলাটি দায়ের করেছেন। ৫৩এ ধারার প্রয়োজনীয় বিষয়গুলি নিম্নরূপঃ

- (i) স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তরের চুক্তি
- (ii) স্থানান্তর বিবেচনার জন্য হওয়া উচিত
- (iii) চুক্তিটি অবশ্যই লিখিত হতে হবে
- (iv) এটি হস্তান্তরকারীর পক্ষে স্বাক্ষরিত হওয়া উচিত
- (v) চুক্তির শর্তাবলী দিয়ে নির্ধারণ করা উচিত লেখা থেকে যুক্তিসঙ্গত নিশ্চয়তা

- (vi) হস্তান্তরকারী পুরো বা অংশটি দখল করে নিয়েছেন সম্পত্তির অথবা যদি ইতিমধ্যে দখলে থাকে দখল।

- (vii) এই ধরনের দখল বা অব্যাহত থাকা উচিত চুক্তির আংশিক কর্মক্ষমতা
- (viii) হস্তান্তরকারী -এর অগ্রগতিতে কিছু কাজ করেছেন চুক্তি
- (ix) তার পারফর্ম করা উচিত ছিল বা তার পারফর্ম করতে ইচ্ছুক চুক্তির অংশ।

১৩। এই বিষয়টির পরিপ্রেক্ষিতে বর্তমান আপিলের প্রেক্ষাপটে উপরোক্ত প্রয়োজনীয় বিষয়গুলি নিয়ে আলোচনা করা যাক। এটি বিতর্কিত নয় যে বর্তমান মামলায় পক্ষ এবং বাদীদের মধ্যে কোনও লিখিত চুক্তি নেই। ১৯৯২ সালের টিএস ১৭-এর বাদীও তার সাক্ষ্যে একই কথা স্বীকার করেছেন। তদনুসারে বাদী যে দাবি করেছেন তা উক্ত ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য মৌখিক চুক্তির ভিত্তিতে এবং ফ্ল্যাটটির দখল বাদী নং ১/আপিল নং ১ দ্বারা ১৯৭৬ সালে বাদী পক্ষকে চুক্তির অংশ হিসাবে দাবি করে দেওয়া হয়েছিল। প্রদর্শ ১ থেকে বলা হয়েছে যে ফ্ল্যাটটির দখল উপরোক্ত বাদী শ্রী এন. জি. ব্যানার্জি মঞ্জু ব্যানার্জির কর্তৃত্বের অধীনে তাঁর পক্ষ থেকে নিয়েছিলেন এবং বিক্রয়ের জন্য কোনও কথিত মৌখিক চুক্তির ভিত্তিতে নয়। এটা বলার দরকার নেই যে বিক্রয়ের জন্য প্রতিটি চুক্তিতে অবশ্যই একটি বৈধ প্রস্তাব থাকতে হবে। ২৯.০৫.১৯৮৮ তারিখের চিঠিটি যা প্রদর্শ ১ হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছে তা উক্ত ফ্ল্যাটটির বিক্রয়ের জন্য বৈধ প্রস্তাব হিসাবে খুব কমই বোঝা যেতে পারে কারণ এতে বোধগম্য স্বচ্ছতার সাথে প্রস্তাবের শর্তাবলী নেই। অধিকন্তু, মামলার ফ্ল্যাটটি বিবাদী নং ১/ মনু ব্যানার্জীকে বরাদ্দ করা হয়েছে এবং তাই ত্রিপক্ষীয় চুক্তির অভাবে এবং বরাদ্দকৃত সদস্যের হাতে ফ্ল্যাট হস্তান্তরযোগ্য হওয়ায়, সোসাইটির মঞ্জু ব্যানার্জীকে বরাদ্দকৃত ফ্ল্যাটটি কোনও তৃতীয় পক্ষের কাছে বিক্রয়ের জন্য প্রস্তাব করার একচেটিয়া অধিকার থাকতে পারে না, তাই সোসাইটি কেবল অনুমোদন দিতে পারে। পশ্চিমবঙ্গ সমবায় সমিতি আইন ১৯৮৩ (এরপর থেকে ১৯৯৩ সালের আইন হিসাবে পরিচিত) এর ধারা ৮২ উপধারা (ক) এ উল্লেখ করা হয়েছে যা নিম্নলিখিত:-

৮২(ক) কোন সমবায় সমিতির সদস্য, যার উদ্দেশ্য হল জমি পুনরুদ্ধার ও উপনিবেশ স্থাপন বা জমি অধিগ্রহণ এবং তার সদস্যদের লিজ দেওয়া, সমবায় সমিতির অধীনে তার দখলে থাকা কোনও জমির মালিকানা বা সুদ হস্তান্তর করার অধিকারী হবেন না, সমবায় সমিতি ব্যতীত বা তার উপ-আইন অনুসারে তার পূর্ব অনুমোদন সহ, তার কোনও সদস্যকে হস্তান্তর করার অধিকারী হবেন না।

১৪. উপরোক্ত নির্দিষ্ট বিধানগুলির পরিপ্রেক্ষিতে এটা স্পষ্ট যে, হস্তান্তরকারী কর্তৃপক্ষ অবশ্যই সেই সদস্য যাকে ফ্ল্যাট বরাদ্দ করা হয়েছে, তবে অবশ্যই সমবায় সমিতির পূর্বানুমোদন সাপেক্ষে। একবার কোনও সদস্যের পক্ষে ফ্ল্যাট বরাদ্দ হয়ে গেলে, সংশ্লিষ্ট ফ্ল্যাট সম্পর্কিত অধিকার সদস্যদের হাতে ন্যস্ত করা হয় এবং এইভাবে, শুধুমাত্র সমিতিরই এই ধরনের ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য কোনও প্রস্তাব দেওয়ার কোনও অধিকার থাকতে পারে না এবং এইভাবে এক্সিভাইট-১ হিসাবে চিহ্নিত ২৯.০৫.১৯৯৮ তারিখের চিঠিটিকে বাদী এন. জি.-এর ফ্ল্যাট সম্পর্কিত মামলার ক্ষেত্রে সমিতির বৈধ প্রস্তাব হিসাবে আইনে বিবেচনা করা যায় না। ব্যানার্জী, বিশেষত যখন মৌখিক চুক্তি প্রমাণিত হয়নি এবং এমন কোনও প্রমাণ নেই যে অভিযুক্ত বিবেচনার মূল্যের কোনও পরিমাণ উক্ত মঞ্জু ব্যানার্জীকে দেওয়া হয়েছিল। প্রকৃতপক্ষে, মঞ্জু ব্যানার্জী কর্তৃক লিখিত ২২.০৬.১৯৭৬ তারিখের চিঠি যা প্রদর্শন এ হিসেবে চিহ্নিত এবং ২৫.০৫.১৯৮৮ তারিখের চিঠি যা প্রদর্শন ১ হিসেবে চিহ্নিত সোসাইটি কর্তৃক এন.জি. ব্যানার্জীকে লেখা এবং ০৩.০৬.১৯৮৮ তারিখের চিঠি (প্রদর্শন-২) যা এন.জি. ব্যানার্জী কর্তৃক সোসাইটি কর্তৃক এন.জি. ব্যানার্জীকে লেখা এবং প্রদর্শন বি ১০.০৮.১৯৮৮ তারিখের চিঠি যা মামলার ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য কথিত মৌখিক চুক্তির উদ্দেশ্যকে প্রতিফলিত করে না, কারণ মঞ্জু ব্যানার্জী/ফ্ল্যাটের বরাদ্দকারী এই চিঠিগুলির কোনওটিতেই বিক্রয়ের জন্য কথিত প্রস্তাব দিয়েছেন বলে অভিযোগ রয়েছে।

১৫. পশ্চিমবঙ্গ সমবায় বিধিমালা ১৯৮৭-এর ধারা ১৪২-এ স্পষ্টভাবে কো-অপারেটিভ হাউজিং সোসাইটির সদস্যদের দ্বারা হস্তান্তর এবং ভাড়া দেওয়ার আইন উল্লেখ করা হয়েছে। এই ধরনের নিয়মে বলা হয়েছে যে, জমি বা অ্যাপার্টমেন্ট স্থানান্তর এবং ভাড়া দেওয়ার সমস্ত ক্ষেত্রে, সোসাইটির লিখিত সম্মতি ছাড়াও রেজিস্ট্রারের পূর্ব অনুমতি নেওয়া হবে। ধারা ১৪২-এর উপ-ধারা (৩) এবং উপ-ধারা (২) এই বিষয়ে বিস্তারিত বিধান করে। বর্তমান ক্ষেত্রে এমন কিছু দেখানোর নেই যে, এই ধরনের প্রস্তাব এবং/অথবা এই ধরনের চুক্তির জন্য সমবায় সমিতির রেজিস্ট্রার এবং/অথবা সমিতির পূর্ব সম্মতি, যা কোনও সমবায় সমিতির ফ্ল্যাট হস্তান্তরের চুক্তি হিসাবে কথিত মৌখিক চুক্তি বজায় রাখার পূর্বশর্ত। প্রকৃতপক্ষে প্রদর্শ ৩ হিসাবে চিহ্নিত ১২.০৩.১৯৭৮ তারিখের রসিদটি ১৯৭৮ সালের ঋণ লেনদেনের সাথে সম্পর্কিত, যা এই সত্যকে নির্দেশ করে যে ফ্ল্যাটটি দখল করার অনেক পরে এবং সোসাইটির কথিত প্রস্তাবের অনেক আগে ঋণ লেনদেন হয়েছিল এবং তাই প্রদর্শিত ৩ কে কথিত মৌখিক চুক্তির বিরুদ্ধে আংশিক অর্থ প্রদানের কারণে অর্থ প্রদান হিসাবে বিবেচনা করা যায় না। এমনকি যুক্তির স্বার্থেও যদি মনে করা হয় যে ১৯৭৬ সালে কোনও মৌখিক চুক্তি হয়েছিল, তবে মামলা দায়েরের আগে কেন পক্ষগুলি নীরব ছিল, যা ইঙ্গিত করে যে পক্ষগুলির মধ্যে কোনও চূড়ান্ত চুক্তি হয়নি এবং কোনও চুক্তি সম্পাদনের কোনও অভিপ্রায় ছিল না। সমবায় সমিতি আইন সুপারিশ করে না যে সমবায় সমিতি বা সমবায় সমিতি কর্তৃক প্রদত্ত অনুমোদনের ভিত্তিতে, যা একটি নিবন্ধিত

সমবায় সমিতি যা মৌখিক চুক্তি করতে পারে। যখন বরাদ্দপ্রাপ্ত সদস্য মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায় কোনও তৃতীয় পক্ষের সঙ্গে একমত নন এবং যখন বাদী এন. জি. ব্যানার্জী স্বীকৃতভাবে সমাজের সদস্য নন এবং যখন দলগুলির মধ্যে কোনও ত্রিপক্ষীয় চুক্তি ছিল না, তখন সমবায় সমিতি বিধিমালা লঙ্ঘন করে সমিতি একা শ্রী এন. জি. ব্যানার্জীর কাছে হস্তান্তরের কোনও বৈধ প্রস্তাব দিতে পারে না। ১৯৮৩ সালের আইনের অধীনে কো-অপারেটিভ হাউজিং সোসাইটিতে ফ্ল্যাট হস্তান্তরের সুনির্দিষ্ট পদ্ধতি ও পদ্ধতি থাকলে, তা লঙ্ঘন করে যে কোনও চুক্তি বাতিল হয়ে যায় এবং অভিযোগ এবং মৌখিক সাক্ষ্য থেকে যতটা বলা যায় ততটা কার্যকর করা যায় না যে কোনও সময়ে কোনও ত্রিপক্ষীয় চুক্তি হয়নি। অন্যদিকে, প্রমাণ দেখায় যে 'এ'-র মধ্যে রয়েছে 'এ', যে চিঠির তারিখ ছিল '২২.০৬.১৯৭৬' যে মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায় কো-অপারেটিভ সোসাইটির বরাদ্দপ্রাপ্ত সদস্য ছিলেন এবং যার পক্ষে মামলা ফ্ল্যাট বরাদ্দ করা হয়েছিল, তিনি বাদী/উত্তরদাতাকে সমবায় সমিতির কাছ থেকে ফ্ল্যাটটির দখল নেওয়ার অনুমতি দিয়েছিলেন এবং তাই শ্রী এন. জি. ব্যানার্জী কোনও স্বাধীন ব্যক্তিগত অধিকারের ভিত্তিতে নয়, বরং প্রতিবাদী নং ১/মঞ্জু ব্যানার্জীর এজেন্ট হিসাবে উক্ত ফ্ল্যাটটির দখল নিয়েছিলেন এবং তাই মামলা ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য কথিত মৌখিক চুক্তির কোনও অংশ সম্পাদন হয়নি। এটি বোধগম্য নয় যে নীচের আদালত কীভাবে এই সিদ্ধান্তে পৌঁছেছিল যে মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায় এবং এন. জি. ব্যানার্জীর মধ্যে মৌখিক চুক্তি কোনও ধরনের মৌখিক বা দলিলি প্রমাণের অভাবে বিদ্যমান এবং আমি বলতে বাধ্য যে নীচের আদালতের এই ধরনের অনুসন্ধান কোনও প্রমাণের উপর ভিত্তি করে নয়, যা মৌখিক চুক্তির অস্তিত্ব প্রমাণ করার জন্য প্রয়োজনীয়। ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য মৌখিক চুক্তি। নীচের আদালতের বিবেচনা করা উচিত ছিল

যে বাদী/এন. জি. ব্যানার্জি এমনকি প্রমাণ করতে পারেননি যে বাদী নং ১/মঞ্জু ব্যানার্জি বাদীকে মামলা ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য কোনও প্রস্তাব দিয়েছেন। তাই সমবায় সমিতি/বিবাদী নং ২ দ্বারা দেওয়া প্রস্তাব এবং এন. জি. ব্যানার্জির দ্বারা এর গ্রহণযোগ্যতা এন. জি. ব্যানার্জি এবং মঞ্জু ব্যানার্জির মধ্যে একটি চূড়ান্ত চুক্তির জন্ম দিতে পারে না, যখন স্বীকার করা যায় যে মঞ্জু ব্যানার্জি মামলা ফ্ল্যাটটির বরাদ্দকারী সদস্য। প্রকৃতপক্ষে ০৩.০৬.১৯৮৮ তারিখের গ্রহণযোগ্যতা চিঠি যার উপর বাদী ব্যাপকভাবে নির্ভর করেছেন, আইনের দৃষ্টিতে কোনও গ্রহণযোগ্যতা নয়, কারণ এটি সম্পূর্ণ এবং অযোগ্য ছিল না। প্রকৃতপক্ষে অভিযোগ এবং প্রমাণের সরল পাঠের ক্ষেত্রে এটি স্পষ্ট যে, কথিত মৌখিক চুক্তি, যদি থাকে, তার অস্পষ্টতা এবং অনিশ্চয়তার পরিপ্রেক্ষিতে কোনও আদালতে প্রয়োগ করা যাবে না, যতটা এই ধরনের অনিশ্চয়তা একটি চুক্তিকে শুরুতে অকার্যকর করে তোলে। কখন এবং কীভাবে উক্ত চুক্তিটি সম্পন্ন হয়েছিল সে সম্পর্কে কোনও উপাদান নেই এবং তাই এটি টি. পি. আইন ১৮৮২-এর ধারা ৫৩এ-এর অধীনে নিষিদ্ধ। এর কারণ এই যে, কখন এই ধরনের চুক্তি করা হয়েছিল সে সম্পর্কে বাদীপত্রে কোনও গুঞ্জন নেই এবং কখন এই ধরনের চুক্তি করা হয়েছিল তার তারিখ ও সময়ের কোনও প্রমাণ বা প্রমাণ নেই এবং এমন কোনও ব্যক্তির কোনও প্রমাণ নেই, যার উপস্থিতিতে এই ধরনের চুক্তি করা হয়েছিল এবং বাদীপত্রে দেওয়া এই ধরনের বিবৃতির সমর্থনে কোনও সমর্থনকারী সাক্ষীকে সাক্ষ্য দেওয়া হয়নি। কখন এবং কীভাবে বিবেচনার অর্থ ৬০,০০০/- টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল সে সম্পর্কে কোনও প্রমাণের অভাবেও এটি বোধগম্য নয়। নীচের আদালত রায় দিয়েছে যে, ৬০,০০০/- টাকার মধ্যে, জনাব এন. জি. ব্যানার্জি সংশ্লিষ্ট সমবায় সমিতিকে ৩০,০০০ টাকা দিয়েছেন কিন্তু এই ধরনের অর্থপ্রদান কোনও উপাদান এবং/অথবা রেকর্ডের প্রমাণ দ্বারা সমর্থিত নয়, এমনকি এর একটি টুকরোও নয়। ৩০, ০০০/- টাকার কথিত অর্থপ্রদানের সমর্থনে প্রমাণ উপস্থাপন করা হয়েছে,

প্রদর্শ ৩ ছাড়া সোসাইটিকে দেওয়া রসিদ, যা মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায়কে সোসাইটি কর্তৃক ঋণ পরিশোধের জন্য দেওয়া রসিদ এবং সোসাইটির স্বীকৃতির উপরে প্রাপ্ত রসিদ। নীচের আদালত বিবেচনা করেনি যে কথিত মৌখিক চুক্তিটি প্রত্যাখ্যান করা হয়েছে এবং বিবেচনার অর্থ প্রদানও প্রমাণিত হয়নি। এমনকি শ্রীমতীর স্বামীকে চেকের মাধ্যমে ৪,৯০০ টাকা দেওয়ার অভিযোগও করা হয়েছে। মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায়কে ঋণের কারণে অর্থ প্রদান করা হয়েছে বলে দেখানো হয়েছিল। প্রকৃতপক্ষে সমবায় সমিতি এবং বাদী এন. জি.-এর মধ্যে করা চিঠিপত্র। ব্যানার্জি এবং তার বিষয়বস্তু বরাদ্দপ্রাপ্ত সদস্য মঞ্জু ব্যানার্জির দ্বারা ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য একটি সমাপ্ত চুক্তিকে খুব কমই বোঝাতে পারে এবং সর্বোপরি এই ধরনের চিঠিপত্রকে আলোচনার প্রচেষ্টা হিসাবে বলা যেতে পারে, বিশেষত যখন এই চিঠিপত্রের ক্ষেত্রে মঞ্জু ব্যানার্জির কোনও সম্মতি ছিল না। নিম্ন আদালতের বাদী এন. জি. ব্যানার্জির পক্ষে ডিক্রি পাস করা উচিত ছিল না, যখন তিনি মৌখিক চুক্তি এবং বিবেচনার অর্থ প্রদানের বিষয়ে বাদী মামলা প্রমাণ করতে ব্যর্থ হয়েছেন, যদিও প্রমাণ আইনের ১০১ ধারার অধীনে তাঁর উপর ভারী বোঝা রয়েছে। অন্যদিকে বাদী তাঁর পাল্টা পরীক্ষায় স্পষ্টভাবে স্বীকার করেছেন যে পক্ষগুলির মধ্যে কোনও লিখিত চুক্তি হয়নি এবং ফ্ল্যাটটির মালিক মঞ্জু বন্দ্যোপাধ্যায়কে তিনি কোনও পরিমাণ অর্থ প্রদান করেননি। আদালত যদিও নথিভুক্ত করেছে যে এন. জি. ব্যানার্জি সমবায় সমিতির সদস্য ছিলেন না এবং সমবায় সমিতির রেজিস্ট্রার বা সমিতি নিজেই তাঁর পক্ষে কোনও অনুমোদন দেননি, তবে ভুলভাবে এই সিদ্ধান্তে পৌঁছেছে যে এই ধরনের প্রযুক্তিগত বিষয়গুলি বিক্রয়ের নির্দিষ্ট সম্পাদনের জন্য ডিক্রি পাস করার ক্ষেত্রে বাধা হতে পারে না, যদিও নিয়মটি ছিল ১৪২ পশ্চিমবঙ্গ সমবায় সমিতি নিয়ম ১৯৮৭-এর শুধুমাত্র স্থানান্তরের অনুমতি দেয়।

ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য একটি মৌখিক চুক্তি ছিল এবং এই সত্যের পরিপ্রেক্ষিতে যে বাদী পক্ষে লিখিতভাবে বিক্রয়ের জন্য কোনও চুক্তি ছিল না এবং তাই বাদী প্রকৃত ক্রেতার বিরুদ্ধে আইনের অধীনে কোনও সুরক্ষা পেতে পারেন না, কারণ ১৮৮২ সালের আইনের ৫৩এ ধারার অধীনে সুরক্ষা কেবল তখনই পাওয়া যেতে পারে যখন লিখিত চুক্তি থাকে এবং নিম্নলিখিত আদালত বাদী নং-এর ক্রয় দলিল বাতিল করার ক্ষেত্রে সম্পূর্ণ ভুল করেছিল। ৪, সৌরভ চৌধুরী, যিনি আপিলকারী, সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৫৩এ ধারার অধীনে সুরক্ষা ছাড়াই, যা বাদীর কাছে উপলব্ধ ছিল না। নীচের আদালত এই সিদ্ধান্তে আসার পরে চুক্তির নির্দিষ্ট সম্পাদনের ডিক্রি জারি করে যে বাদী বাদী নং ২ দ্বারা বিবাদী নং ১-কে ৩০,০০০/- টাকা প্রদান করেছেন, যেখানে বাদী তার অভিযোগে এ জাতীয় কোনও দাবি করেননি এবং বিপরীতে তিনি দাবি করেছিলেন যে তিনি ৪৯ টাকা, ৯৪৯.২০- প্রদান করেছেন। তদনুসারে নীচের আদালতের নির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের একটি ডিক্রি পাস করা উচিত ছিল না যখন বিতর্কিতভাবে মামলা দায়ের করার আগে এন. জি. ব্যানার্জীর দ্বারা নথিভুক্ত হস্তান্তর দলিলের মাধ্যমে মামলা ফ্ল্যাট বিক্রি করা হয়েছিল এবং এমন কোনও প্রমাণ ছিল না যা চূড়ান্তভাবে প্রমাণ করতে পারত যে আবেদনকারী সৌরভ চৌধুরীর পক্ষগুলির মধ্যে কথিত মৌখিক চুক্তি সম্পর্কে পূর্ব জ্ঞান ছিল।

১৬. এই বিষয়টির আরও একটি দিক রয়েছে, এমনকি যদি কেউ ধরে নিতে পারে যে, ১৯৭৬ সালে একটি মৌখিক চুক্তি হয়েছিল, যা বাদীপত্রে করা হয়েছিল, তাহলে মামলাটিকে কীভাবে রক্ষণযোগ্য হিসাবে বিবেচনা করা যেতে পারে যা ১৯৯২ সালে দায়ের করা হয়েছিল এবং যখন বলা হয় এন. জি. ব্যানার্জী তাঁর প্রধান জবানবন্দিতে স্বীকার করেছেন যে

তিনি কখনও বিক্রয়ের জন্য কথিত মৌখিক চুক্তির জন্য নির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের কোনও দাবি করেননি এবং যেমন বিক্রয়ের জন্য কথিত চুক্তির ১৬ বছর পরে দায়ের করা মামলাটি সীমাবদ্ধতার দ্বারা হতাশাজনকভাবে নিষিদ্ধ এবং এন. জি. ব্যানার্জীর পক্ষে চুক্তির নির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের জন্য ডিক্রি পাস করা সম্ভব নয়, যা নীচের আদালত বিবেচনা করতে ব্যর্থ হয়েছে।

১৭. নির্দিষ্ট প্রতিকার আইন ১৯৬৩-এর ধারা ২০ চুক্তির নির্দিষ্ট সম্পাদনের জন্য ডিক্রি মঞ্জুর করার জন্য আদালতের বিবেচনার ব্যবস্থা করে। যদিও এই ধরনের বিচক্ষণতা নির্বিচারে নয়, তবে এটি অবশ্যই যথাযথ বিচারিক নীতির সাথে প্রয়োগ করা উচিত। যখন চুক্তির শর্তাবলী অনির্দিষ্ট থাকে এবং চুক্তিটি বিদ্যমান থাকলেও স্বীকৃতভাবে বিক্রয়ের জন্য মৌখিক চুক্তি হয় তখন এই ধরনের চুক্তি বাদী এন. জি. ব্যানার্জীকে দেওয়া যায় না। আদালতের বিবেচনার ক্ষমতা প্রয়োগ করে বিশেষত যখন রেকর্ডে থাকা প্রমাণগুলি প্রথম আপিল আদালতের বিবেচনার ক্ষমতার প্রয়োগকে ন্যায্যসঙ্গত করে না, অর্থাৎ এন. জি. দ্বারা করা স্পষ্ট স্বীকৃতির পরিপ্রেক্ষিতে নীচের আদালত ব্যানার্জী তাঁর পাল্টা পরীক্ষায় বলেছিলেন যে ফ্ল্যাটটি বিক্রির জন্য তাঁর এবং বিবাদী নং ১-এর মধ্যে কোনও চুক্তি হয়নি এবং বিবাদী নং ১ মঞ্জুর ব্যানার্জী কখনও ব্যক্তিগতভাবে বাদীর কাছ থেকে মামলা ফ্ল্যাট সম্পর্কিত কোনও অর্থ পাননি এবং মঞ্জুর ব্যানার্জী কখনও তাঁকে কোনও চিঠি লেখেন নি যাতে বিতর্কিত ফ্ল্যাটটির জন্য সোসাইটিকে অর্থ প্রদান করতে বলা হয়। নিম্ন আদালতের উচিত ছিল যে, বিক্রয়ের জন্য কথিত মৌখিক চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের জন্য বাদীর প্রার্থনা করা ত্রাণ বাদী পক্ষকে ১৯৬৩ সালের নির্দিষ্ট ত্রাণ আইনের ২০ ধারার অধীনে বিবেচনা করা আদালতের বিবেচনামূলক ক্ষমতা প্রয়োগ করে প্রতিকার প্রদানের ক্ষেত্রে প্রদান করা যাবে না, বিশেষ করে যখন রেকর্ডে থাকা প্রমাণ নিম্ন আদালতের এই ধরনের বিবেচনামূলক ক্ষমতা প্রয়োগকে ন্যায্যতা দেয় না এবং পরিস্থিতি এই ধরনের বিবেচনামূলক ক্ষমতা প্রয়োগকে ন্যায্যতা দেয় না।

১৮. তারপর প্রশ্ন আসে যে, এন. জি. ব্যানার্জি তাঁর নির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের জন্য দায়ের করা মামলায় যে বিতর্ক উত্থাপন করতে চেয়েছিলেন এবং যা ১৯৯২ সালে দায়ের করা হয়েছিল তা পশ্চিমবঙ্গ সমবায় সমিতি আইন ১৯৮৩-এর ৯৫ (১) (খ) ধারার আওতায় আসে কিনা। ১৯৮৩ সালের আইনের একাদশ অধ্যায়টি বিরোধ নিষ্পত্তি নিয়ে কাজ করে এবং ৯৫ ধারায় স্পষ্টভাবে বলা হয়েছে যে, দেওয়ানি মামলার বিষয় হতে সক্ষম সমবায় সমিতির ব্যবসা সম্পর্কিত বিরোধের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রারের কাছে পাঠানো হবে, যদি পক্ষগুলি সদস্য বা সমবায় সমিতির সদস্য বলে দাবি করা কোনও ব্যক্তির মধ্যে থাকে। বর্তমান মামলায় বাদী এন. জি. ব্যানার্জি তাঁর অধিকার দাবি করেছিলেন যা সমবায় সমিতির সদস্য মঞ্জু ব্যানার্জির মাধ্যমে দেওয়ানি মামলা মোকদ্দমার বিষয় এবং এইভাবে ৯৫ (১) (বি) ধারাটি বর্তমান মামলায় স্পষ্টভাবে আকৃষ্ট করে। উক্ত আইনের ১৩৪ ধারায় বলা হয়েছে যে কোনও দেওয়ানি আদালত বা রাজস্ব আদালতের এই আইনের অধীনে করা কোনও কাজ বা নেওয়া কোনও পদক্ষেপ বা এই আইনের অধীনে গৃহীত কোনও আদেশের বিষয়ে এখতিয়ার থাকবে না যা আইনের ৯৫ ধারার অধীনে রেজিস্ট্রারের কাছে প্রেরণ করা প্রয়োজন। দেওয়ানি কার্যবিধির ৯ ধারায় বিশেষভাবে বিধান করা হয়েছে যে দেওয়ানি প্রকৃতির সমস্ত মামলা বিচার করার এখতিয়ার আদালতের থাকবে, যেগুলির বিচার একচেটিয়াভাবে বা অন্তর্নিহিতভাবে নিষিদ্ধ যেহেতু ১৯৮৩ সালের আইনের ৯৫ নম্বর ধারার সঙ্গে পাঠ করা ধারা ১৩৪ (২) (ঘ) ধারার পরিপ্রেক্ষিতে দেওয়ানি আদালতে মামলা করা স্পষ্টভাবে নিষিদ্ধ, তাই এন. জি. ব্যানার্জির দায়ের করা মামলাটি ১৯৯২ সালের ১৭ নম্বর শিরোনাম মামলা হিসাবে দেওয়ানি কার্যবিধির ৯ নম্বর ধারার অধীনেও নিষিদ্ধ এবং তাই উক্ত মামলাটি দেওয়ানি আদালত এবং ডিক্রিটির সামনে রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য নয় নীচের আদালত কর্তৃক গৃহীত একটি বাতিলতা এবং এটি বাতিল করার জন্য দায়বদ্ধ।

১৯. যেহেতু চুক্তির নির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের জন্য এন. জি. ব্যানার্জীর মামলা খারিজ হওয়ার যোগ্য এবং মামলা সম্পত্তিতে থাকার কোনও ধরনের অধিকারের অভাবে তাকে অবশ্যই সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির ক্ষেত্রে অনধিকার প্রবেশকারী হিসাবে ধরে নিতে হবে এবং ১৯৯৪ সালের ৮৯ নম্বর মালিকানা মামলার বাদী সৌরভ চৌধুরী মামলা ফ্ল্যাট থেকে এন. জি. ব্যানার্জীকে উচ্ছেদের জন্য ডিক্রি পাওয়ার অধিকারী।

২০. উপরের পরিপ্রেক্ষিতে, ১৯৯৯-এর এস. এ. ৩১২ এবং ১৯৯৯-এর এস. এ. ৩১৩ অনুমোদিত। ১৯৯৭-এর ৯৮ নং এবং ১৯৯৭-এর ৯৯ নং মালিকানা আপিলে গৃহীত রায় ও ডিক্রি এতদ্বারা বাতিল করা হয়েছে। ১৯৯২-এর ১৭ নং মালিকানা মামলাটি রক্ষণযোগ্য নয় এবং খারিজ হওয়ার যোগ্য বলে মনে করা হয়, এবং এইভাবে ট্রায়াল কোর্ট দ্বারা ২০ ডিসেম্বর ১৯৯৬-এ ১৯৯৪-এর ৮৯ নং মালিকানা মামলা এবং ১৯৯২-এর ১৭ নং মালিকানা মামলা দ্বারা প্রদত্ত রায় ও ডিক্রি এতদ্বারা নিশ্চিত করা হয়।

২১. বিভাগকে অবিলম্বে নিম্ন আদালতের রেকর্ড পাঠানোর নির্দেশ দেওয়া হয়েছে এই রায়ের জরুরি ফটোস্ট্যাট প্রত্যয়িত অনুলিপি, যদি আবেদন করা হয়, সরবরাহ করা হবে সমস্ত প্রয়োজনীয় আনুষ্ঠানিকতা মেনে চলার জন্য পক্ষগুলিকে।

(বিচারপতি অজয় কুমার মুখার্জী)

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।

/ Upama Ganguly