কলকাতা হাইকোর্ট
সাংবিধানিক রিট এখতিয়ার
আপিল বিভাগ

মাননীয় বিচারপতি সব্যসাচী ভট্টাচার্য

২০২৩ সালের ডব্লিউ. পি. এ. নং ১৫৪৬৩

দীপক আগরওয়াল

বনাম

পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য এবং অন্যান্যরা

আবেদনকারীর পক্ষে	শ্রী অর্ণব দাস, শ্রী অমৃতম মণ্ডল, শ্রীমতী আকাঙ্ক্ষা যাদব, শ্রীমতী শিপ্রা নস্কর
রাজ্যের পক্ষে	শ্রী সুমন ঘোষ, শ্রী সৌমেন চ্যাটার্জি
উত্তরদাতার পক্ষে ২ থেকে ১১ সংখ্যা পর্যন্তঃ	শ্রী সব্যসাচী চৌধুরী, শ্রী সুধাসত্ব ব্যানার্জি, শ্রী রাজর্ষি দত্ত, শ্রী আশিক মণ্ডল, শ্রী প্রতীক দেবনাথ
শুনামি শেষ হয়	- ২৭.০৯.২০২৩
রায়	**- ১২.১০.২০২৩**

বিচারপতি সব্যসাচী ভট্টাচার্য -

১. আবেদনকারী একজন ফ্ল্যাট মালিক এবং ডায়মন্ড সিটি ওয়েস্ট অ্যাপার্টমেন্ট ওনার্স অ্যাসোসিয়েশনের একজন বোর্ড ম্যানেজার, যা পশ্চিমবঙ্গ অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা আইন, ১৯৭২ (এরপর থেকে "১৯৭২ আইন" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) এর অধীনে নিবন্ধিত একটি আবাসিক কমপ্লেক্স।

২. বর্তমান রিট আবেদনে একটি সংক্ষিপ্ত প্রশ্ন জড়িত যে, উক্ত আইনের অধীনে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ (সিএ) উক্ত সমিতির কার্যকারিতা সম্পর্কে আবেদনকারীর দায়ের করা অভিযোগগুলি খতিয়ে দেখার জন্য বাধ্য ছিল কিনা।

৩. আবেদনকারীর পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী ১৯৭২ সালের আইনের ১৬খ ধারার উপর নির্ভর করেন এবং দাখিল করেন যে, উক্ত বিধানের অধীনে, সিএ উক্ত অনিয়মগুলি খতিয়ে দেখতে বাধ্য। আবেদনকারী সমিতির সামনেই সমিতির অনিয়মিত ও অবৈধ কার্যক্রমের বিষয়গুলি উত্থাপন করেছেন, কিন্তু কোনও ফল হয়নি। যুক্তি দেওয়া হচ্ছে যে সমিতির সদস্যরা শত শত ই-মেইল এবং হোয়াটসঅ্যাপ বার্তা পাঠিয়ে বিবাদী-কর্তৃপক্ষের কাছে তাদের অভিযোগ তুলে ধরেছেন। তবে, যেহেতু বিবাদী নং ২ থেকে ১১ জনই বিষয়টির নেতৃত্বাধীন, তাই তারা এই ধরনের অভিযোগগুলি চেপে রেখেছেন। যুক্তি দেওয়া হচ্ছে যে বিবাদী নং ৩, সমিতির সভাপতি হওয়ায়, তিনি কখনই এই ধরনের অভিযোগগুলিকে সমিতির কোনও বার্ষিক সাধারণ সভা (এজিএম) বা বিশেষ সাধারণ সভা (এসজিএম) তে এজেন্ডা হিসাবে লিপিবদ্ধ করবেন না।

৪. এটি যুক্তি দেওয়া হয় যে আবেদনকারী যখন অভিযোগগুলি উত্থাপন করেছিলেন, যা সম্মিলিতভাবে সংযুক্তি পি-১০ হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছিল, তখন অ্যাসোসিয়েশনে কোনও অভিযোগ নিষ্পত্তি কমিটি কার্যকর ছিল না কারণ উক্ত কমিটির দুই সদস্য বোর্ড ম্যানেজার হয়েছিলেন এবং তারা কমিটি থেকে পদত্যাগ করেছিলেন। রিট পিটিশন দাখিল করার পরে, ২ থেকে ১১ নম্বর দ্বারা নির্বাচিত সদস্যদের অন্তর্ভুক্ত করে কমিটিটি পুনর্নির্মাণ করা হয়েছিল।

৫. যুক্তি দেওয়া হয়েছে যে, আবেদনকারীর দায়ের করা অভিযোগগুলি গুরুতর প্রকৃতির এবং এতে সরকারি তহবিল থেকে লক্ষ লক্ষ টাকা আত্মসাৎ করা হয়েছে এবং প্রমাণগুলি উত্তরদাতা নং ২ থেকে ১১-এর কাছে হস্তান্তর করা হলে আবেদনকারী অ্যাকাউন্টের কারসাজির আশঙ্কা করেন, যারা নিজেরাই এই কেলেঙ্কারিতে জড়িত।

৬. আবেদনকারীর পক্ষে শিক্ষিত কৌঁসুলি যুক্তি দেখান যে পশ্চিমবঙ্গ অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা উপ-আইন, ২০২২-এর উপ-আইন ১৬ (৪)-এর বিধান (সংক্ষেপে, "২০২২ উপ-আইন") বাধ্যতামূলক নয়। উপ-আইন ১৬ (৫) এবং ১৬ (৬)-এর পরিপ্রেক্ষিতে, কমিটি, তদন্তের পরে, বোর্ডের কাছে তাদের প্রতিবেদন জমা দেবে যা বোর্ড কমিটি এবং অভিযোগকারীর কাছে পৌঁছে দেবে। অভিযোগের প্রকৃতির পরিপ্রেক্ষিতে, এই ধরনের পদ্ধতি অর্থহীন হবে।

৭. যদিও আবাসিক হাউজিং সোসাইটিতে মোট ১১৩৭টি গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গা রয়েছে, পশ্চিমবঙ্গ অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা বিধি, ১৯৭৪ (সংক্ষেপে, "১৯৭৪ বিধি")-এর নিয়ম ৪-এর অধীনে দায়ের করা ঘোষণাপত্রে কেবল ৩৭৫টি গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গা দেখানো হয়েছে। এই ধরনের অসামঞ্জস্যের জন্য সংশোধনের প্রয়োজন, যার জন্য উত্তরদাতা ২ থেকে ১১ নম্বর কোনও পদক্ষেপ নেননি।

৮ আবেদনকারীদের পক্ষে শিক্ষিত কৌঁসুলি যুক্তি দেখান যে, ২ থেকে ১১ নম্বর উত্তরদাতার জমা দেওয়ার বিপরীতে, বর্তমান বিরোধগুলি নির্দিষ্ট ত্রাণ আইন দ্বারা নিষিদ্ধ নয়। বিচারাধীন দেওয়ানি মামলায়, অ্যাসোসিয়েশন ঘোষণার দলিল সম্পর্কিত কোনও ঘোষণা চায়নি।

৯. বিবাদী নং ১/সিএ-এর বিজ্ঞ আইনজীবী যুক্তি দেন যে ১৯৭২ সালের আইন সিএ-কে দেওয়ানি আদালতের মতো কোনও ক্ষমতা প্রদান করেনি।

১০. যুক্তি দেওয়া হয় যে এখানে উত্থাপিত বিরোধগুলি সিএ-এর সিদ্ধান্ত গ্রহণের এখতিয়ারের বাইরে, কারণ সিএ ১৯৭২ সালের আইনের অধীনে কোনও বিতর্কিত তথ্যের বিচার করতে পারে না। সিএ কোনও বিচারক বা আধা-বিচারিক কর্তৃপক্ষ হিসেবে কাজ করতে পারে না এবং এই ধরনের ক্ষমতা একটি দেওয়ানি আদালতের হাতে ন্যস্ত।

১১ বিজ্ঞ আইনজীবী যুক্তি দেন যে, তদন্ত সম্পর্কিত দেওয়ানি আদালতের সমতুল্য বিধান, যেমন আবিষ্কার, ব্যক্তিদের তলব এবং তাদের অনুগতদের কার্যকর করা, কমিশন জারি করা ইত্যাদি, আইনের অধীনে সিএ-কে দেওয়া হয় না।

১২. সিএ-এর লার্নড কাউন্সেল পরবর্তী যুক্তি দেখান যে ১৯৭২ সালের আইন কোনও সমিতির কোনও সদস্য বা ম্যানেজার বা পদাধিকারীদের কোনও বিষয়ের বিচারের জন্য উক্ত আইনের অধীনে সিএ-এর কাছে পিটিশন দায়ের করার কোনও বিধিবদ্ধ অধিকার প্রদান করেনি।

১৩. উক্ত আইনে দেওয়ানি আদালতের এখতিয়ারকে বাধা দেওয়ার কোনও বিধান নেই, যা এও নির্দেশ করে যে সিএ-এর দেওয়ানি আদালতের মতো কোনও ক্ষমতা নেই।

১৪. ১৯৭২ সালের আইনের ১৬খ (২) ধারার পরিপ্রেক্ষিতে, সিএ শুধুমাত্র সমিতির সাথে সম্পর্কিত কোনও বিধিবদ্ধ সম্মতি লঙ্ঘন বা উপ-আইন রক্ষণাবেক্ষণের মতো বিষয়গুলি মোকাবেলা করে সংখ্যাগরিষ্ঠ সদস্যদের দ্বারা প্রমাণিত একটি প্রস্তাবের মাধ্যমে গৃহীত অভিযোগের অনুলিপি প্রাপ্তির পরে কাজ করতে পারে। অতএব, যুক্তি দেওয়া হয় যে রিট পিটিশনটি খারিজ করা উচিত।

১৫. ২ থেকে ১১ নম্বর উত্তরদাতার জন্য শিক্ষিত কৌঁসুলি জমা দিয়েছেন যে রিট পিটিশনটি ভারতের সংবিধানের ২২৬ অনুচ্ছেদ আহ্বান করার জন্য সিএ-এর কাছে প্রতিনিধিত্বের ছদ্মবেশে ব্যক্তিগত বিরোধগুলি প্রচার করার উদ্দেশ্যে করা হয়েছে। তবে, ২২৬ অনুচ্ছেদকে আকর্ষণ করার জন্য সংবিধির কোনও বিধান লঙ্ঘন করা হয়নি।

১৬. যদি আবেদনকারী কোনও সমস্যা উত্থাপন করতে গুরুতরভাবে আগ্রহী হন, তবে উপ-আইন ৬ (২) এবং সংবিধির আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে সমিতির এক-তৃতীয়াংশ সদস্যদের দ্বারা সমিতির একটি এটি প্রাপ্তির ১৫ দিনের মধ্যে এসজিএম এসজিএম আহ্বান করতে হবে।

১৭. আইনটি, তবে, সিএ-এর কাছে বোর্ডের বিরুদ্ধে অভিযোগ করা কোনও ব্যক্তিকে স্বীকৃতি দেয় না।

১৮. আবেদনকারীর দ্বারা সিএ-এর কাছে অভিযোগের ক্ষেত্রে উত্থাপিত বিষয়গুলি কখনও অ্যাসোসিয়েশনের এজিএম বা এসজিএম-এ উত্থাপিত হয়নি।

১৯. ধারা ১৬খ-র বিধানগুলি আহ্বান করার সূত্রপাত তখনই হতে পারে যখন আইনে পরিকল্পিত পদ্ধতি অনুসারে সিএ-এর সামনে কোনও সমস্যা উত্থাপিত হয়েছে এবং অন্যথায় নয়।

২০. এই আইনের অধীনে সমস্ত সিদ্ধান্ত অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের সমিতির স্বার্থের কথা মাথায় রেখে নেওয়া হয় এবং অগত্যা সংখ্যাগরিষ্ঠ মালিক বা সমস্ত মালিকদের দ্বারা নেওয়া উচিত। ১৯৭২ সালের আইনের ১৬খ ধারা নির্দিষ্ট উদাহরণ সরবরাহ করে যেখানে সিএ সিদ্ধান্ত দেওয়ার জন্য বা পরিচালনা পর্ষদকে বাতিল করার জন্য হস্তক্ষেপ করতে পারে।

২১. যুক্তি দেওয়া হয় যে, ১৯৭৪ সালের বিধিমালার ৩য় বিধির পরিপ্রেক্ষিতে ফর্ম 'এ'-র সংশোধনী বর্তমান আইনের মতো কোনও ক্ষেত্রে সমস্ত মালিক বা সংখ্যাগরিষ্ঠ মালিকদের আবেদন ছাড়া করা যাবে না। অতএব, আবেদনকারীর এই ধারণা যে ফর্ম 'এ'-এর অধীনে ঘোষণায় সংশোধন করা উচিত, তা ভুল ধারণা।

২২. যে কোনও ক্ষেত্রে, আবেদনকারী কর্তৃক ১১৩৭ সালের অনুমোদনের পরিকল্পনার পরিবর্তে ৩৭৫ টি গাড়ি পার্কিংয়ের স্থান উল্লেখ করার অজুহাতে ফর্ম এ-তে যে সংশোধনী চাওয়া হয়েছে তা ভুল ধারণা করা হয়েছে, এটি যুক্তি দেওয়া হয়। মালিকদের কাছে বিক্রির সময় মূলত বরাদ্দ করা স্থানগুলি, যখন ফর্ম এ দাখিল করা হয়েছিল, সীমিত সাধারণ এলাকা এবং সুবিধার বর্ণনায় প্রতিফলিত হয়েছে। উক্ত ফর্ম এ সাধারণ এলাকা এবং ৯৯৬টি অ্যাপার্টমেন্ট সম্পর্কিত সুবিধা বর্ণনা করে।

২৩. "অন্যান্য সাধারণ এলাকা" শিরোনামে দর্শনার্থীদের গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গাও অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। অতএব, ৯৯৬টি অ্যাপার্টমেন্টের জন্য নির্ধারিত গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গা ছাড়া বাকিগুলি দর্শকদের গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গা। আবেদনকারীর ৯ই মার্চ, ২০২৩ তারিখের চিঠিতে করা অভিযোগ অনুসারে যদি মোট আচ্ছাদিত এবং অনাবৃত গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গা ১১৩৭ বলে ধরে নেওয়া হয়, তবে প্রায় ১৪১টি গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গাও দর্শকদের গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গা। যদি এই ধরনের দর্শনার্থীদের গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গা এবং সাধারণ এলাকার অন্যান্য অংশগুলি প্রবর্তকদের দ্বারা অবৈধভাবে মোকাবিলা করা হয়, তবে এটি অ্যাসোসিয়েশন কর্তৃক প্রবর্তকদের বিরুদ্ধে দায়ের করা দেওয়ানি মামলার একটি বিষয়।

২৪. অভিযোগ করা হয়েছে যে আবেদনকারী এবং তার স্ত্রীর পক্ষে বিদ্বান আইনজীবী মামলার বাদী নম্বর ৫ এবং ৬। ডিভিশন বেঞ্চ দ্বারা গৃহীত ২রা মে, ২০২৩ তারিখের একটি আদেশে, এটি রেকর্ড করা হয়েছে যে এটি নিশ্চিত করা দরকার যে প্রোমোটারদের গাড়ি পার্কিংয়ের জায়গা বিক্রি করার কোনও অধিকার আছে কিনা যার উপর এখন সংশোধিত অনুমোদন পরিকল্পনার উপর দাবি করা হচ্ছে এবং অ্যাসোসিয়েশন গঠিত হওয়ার পরে এবং অ্যাসোসিয়েশন দ্বারা দায়ের করা একটি ঘোষণার পরে।

২৫. ফর্ম এ, একবার নিবন্ধিত নথি হিসাবে দাখিল করা হলে, শুধুমাত্র ১৯৭৪ সালের বিধির ৪ নং নিয়মে উল্লিখিত পরিস্থিতিতে সংশোধন করা যেতে পারে।

২৬. শিক্ষিত কৌঁসুলি পরবর্তী যুক্তি দেন যে, সিএ-কে নিয়ন্ত্রণ ও অতিরিক্ত ক্ষমতা প্রয়োগ করতে হলে, অভিযোগটি বোর্ড কর্তৃক আইন বা উপ-আইনের অধীনে কাজ সম্পাদনে ব্যর্থতার সাথে সম্পর্কিত হতে হবে এবং এটি সমিতির স্বার্থের জন্য ক্ষতিকারক। অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের স্বার্থের জন্য ক্ষতিকারক হওয়ার বিষয়টি

শুধুমাত্র একটি বৈঠকে যথাযথভাবে উত্থাপিত একটি এজেন্ডার মাধ্যমে সিদ্ধান্ত নেওয়া হবে ২০২২ সালের উপ-আইনের ৯৫ এবং ৬ নং উপ-আইনের পরিপ্রেক্ষিতে একটি এজিএম বা এসজিএম হিসাবে আহ্বান করা হয়েছে।

২৭. আবেদনকারীর অভিযোগগুলি সঠিক বলে ধরে নিয়ে কিন্তু স্বীকার না করে, সেগুলি প্রথমে সমিতির বৈঠকে (বার্ষিক বা বিশেষ) উত্থাপন করতে হবে এবং তারপরে বোর্ড ও সদস্যদের জন্য বাধ্যতামূলক হওয়ার জন্য উপস্থিত ও ভোট দেওয়া সংখ্যাগরিষ্ঠ সদস্যদের দ্বারা পাস করতে হবে।

২৮. কোনও বৈঠকে অ্যাসোসিয়েশনে বিষয়টি উত্থাপন না করে কোনও ব্যক্তিকে বোর্ডের কাজকর্ম সম্পর্কিত বিষয়গুলি সিএ-র সামনে উত্থাপন করার অনুমতি দেওয়া যাবে না। যুক্তি দেওয়া হয় যে, সিএ-র এখতিয়ার আহ্বানের আড়ালে স্বার্থান্বেষী ব্যক্তিগত স্বার্থ প্রকাশ করার জন্য রিট পিটিশন দায়ের করা হয়েছে।

২৯. পক্ষগুলির পক্ষে শিক্ষিত পরামর্শ শোনার পরে এবং যুক্তির লিখিত নোটগুলি পর্যালোচনার পরে, শুরুতে, উভয় পক্ষের বিবাদে টেনে আনার প্রচেষ্টা এবং একে অপরের বিদ্বান উকিলদের নাম অবজ্ঞা করা হয়।

৩০. ঠিক যেমন ২ থেকে ১১ নম্বর উত্তরদাতার যুক্তির উদ্দেশ্যে এটি উল্লেখ করা অপ্রয়োজনীয় যে আবেদনকারী এবং তার স্ত্রীর পক্ষে বিদ্বান আইনজীবী বিচারাধীন দেওয়ানি মামলার পক্ষ, ব্যক্তিগতভাবে উত্তরদাতার পক্ষে বিদ্বান পরামর্শদাতাকে আক্রমণ করার জন্য ২ থেকে ১১ নম্বর আবেদনকারীর যুক্তির লিখিত নোটে পরামর্শদাতার নাম উল্লেখ করা সম্পূর্ণরূপে অযৌক্তিক এবং রিট পিটিশনের নিষ্পত্তির জন্য অপ্রয়োজনীয় ছিল। পক্ষগুলির জন্য বিদ্বান পরামর্শদাতাদের কাছ থেকে আরও বিচক্ষণতা আশা করা হয় যখন তারা যুক্তির লিখিত নোটগুলি খসড়া/নিষ্পত্তি করে এবং আবেদনের পাশাপাশি অগ্রিম যুক্তি।

৩১. মামলার যোগ্যতার দিক থেকে, এই আদালতকে যোগ্যতার ভিত্তিতে প্রবর্তকের বিরুদ্ধে অ্যাসোসিয়েশন কর্তৃক দেওয়ানি মামলায় বিচারাধীন বিষয়গুলি মোকাবেলা করার জন্য ডাকা হয় না।

৩২. আবেদনকারীর অভিযোগের মধ্যে সমিতি এবং মামলার প্রোমোটারের বিরুদ্ধে সমিতির অভিযোগের মধ্যে কোনও মিল থাকুক না কেন, বর্তমান রিট আবেদনে বিচারের সীমিত সুযোগ হল উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের (সিএ) তদন্ত এবং আইনি ব্যবস্থা গ্রহণের পরিধি।

৩৩. ১৯৭২ সালের আইনের অধীনে সিএ-এর ক্ষমতা সীমিত।

৩৪. ধারা ১০এ-এর অধীনে, সিএ-এর কাছে একটি ঘোষণা বা একটি নথি জমা দিতে হবে এবং তার দ্বারা মোকাবিলা করতে হবে। প্রকৃতপক্ষে, ধারা ১০বি-এর অধীনে, রাজ্য সরকার সিএ বা আপিল কর্তৃপক্ষের সামনে যে কোনও কার্যধারার রেকর্ড আহ্বান করতে এবং পরীক্ষা করতে পারে।

৩৫. তবে, ১৯৯৬ সালের সংশোধনী আইনের ৭ ধারা দ্বারা সন্নিবেশিত ধারা ১৬খ-র অধীনে সিএ-র ক্ষমতার পরিধি অনেক বেশি বিস্তৃত। এর উপ-ধারা (১)-এ বলা হয়েছে যে, ম্যানেজার বা পরিচালনা পর্ষদের দ্বারা প্রয়োগের অধিকার থাকা অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের সমিতি যদি আইন বা উপ-আইনের অধীনে তার কাজ সম্পাদন করতে ব্যর্থ হয়, তবে সিএ তাকে উপযুক্ত বলে মনে করে এমন নির্দেশ দিতে পারে।

৩৬. ধারা ১৬খ-র উপ-ধারা (২)-এ বলা হয়েছে যে, যদি সিএ মনে করে যে ম্যানেজার বা পরিচালনা পর্ষদের কাজ অ্যাসোসিয়েশন বা অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের স্বার্থের জন্য ক্ষতিকারক বা জনস্বার্থের বিরুদ্ধে হয়, তাহলে সিএ ম্যানেজার বা পরিচালনা পর্ষদকে কারণ দর্শানোর জন্য একটি নোটিশ দিতে পারে। যদি উত্তর সন্তোষজনক না হয়, তাহলে যতদূর পর্যন্ত ম্যানেজারকে অপসারণ করা যায় বা পরিচালনা পর্ষদকে বাদ দেওয়া যায় সিএ যেতে পারে এবং ম্যানেজার বা পরিচালনা

পর্ষদের কাজ সম্পাদনের জন্য সংশ্লিষ্ট সমিতির সদস্যদের মধ্যে থেকে যে কোনও সদস্য বা রাজ্য সরকারের কোনও কর্মচারী বা অন্য কোনও ব্যক্তিকে প্রশাসক হিসাবে নিয়োগ করুন; তবে, অনধিক ছয় মাসের জন্য, যা একবারে অনধিক ছয় মাসের জন্য বাড়ানো যেতে পারে, যার সময়সীমা তিন বছরের বেশি হবে না।

৩৭. উপ-ধারা (১)-এ সিএ-এর ক্ষমতা স্বতঃপ্রণোদিতভাবে প্রয়োগ করা যেতে পারে কিনা বা পূর্বের আবেদনের প্রয়োজন কিনা তা উল্লেখ করা হয়নি। এটি কেবল নির্দেশ করে যে সিএ ম্যানেজার বা পরিচালনা পর্ষদকে নির্দেশ দিতে পারে যদি তারা আইন বা উপ-আইনের অধীনে তাদের কাজ সম্পাদন করতে ব্যর্থ হয়।

৩৮. "এই আইনের অধীনে" বা "উপ-আইন" অভিব্যক্তিটি বিস্তৃত এবং ম্যানেজার বা পরিচালনা পর্ষদের দ্বারা সম্পাদিত সমস্ত কাজকে অন্তর্ভুক্ত করে, যেহেতু এই জাতীয় সমস্ত কাজ আইনের কর্তৃপক্ষ এবং উপ-আইনের অধীনে করা হয়।

৩৯. অভিব্যক্তিটি, উল্লেখযোগ্যভাবে, "আইন বা উপ-আইনের বিধান লঙ্ঘন করে না" তবে "আইন বা উপ-আইনের অধীনে তার কাজ সম্পাদন করতে ব্যর্থ হয়"।

৪০. ধারা ১৬খ-র উপ-ধারা (২)-এর অধীনে সিএ-এর কার্যকারিতার দুটি স্তর রয়েছে। প্রথমটি হল সিএ-এর দ্বারা একটি মতামত গঠন করা যে ম্যানেজার বা বোর্ডের কাজ অ্যাসোসিয়েশন বা অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের স্বার্থের জন্য ক্ষতিকারক। উক্ত মতামতটি নিজে বা যে কোনও ব্যক্তির আবেদনের উপর তৈরি করা যেতে পারে, যেহেতু এই বিষয়ে কোনও বিধিনিষেধ নেই। এটি লক্ষণীয় যে সিএ দ্বারা এই ধরনের পদক্ষেপের জন্য

উদ্দীপনা অগত্যা কিছু নাও হতে পারে যা অ্যাসোসিয়েশন বা মালিকদের স্বার্থের জন্য ক্ষতিকারক নিজেরাই কিন্তু "জনস্বার্থের" বিরুদ্ধেও।

৪১. সুতরাং, এটি আইনসভার অভিপ্রায়ের বিপরীত হবে, যা উক্ত বিধানগুলি থেকে উদ্ভূত হয়েছে, সিএ দ্বারা পদক্ষেপের উৎপত্তি কেবল অ্যাসোসিয়েশন নিজেই বা সংখ্যাগরিষ্ঠ বা সমস্ত মালিকদের দ্বারা করা অভিযোগের মধ্যে সীমাবদ্ধ করা।

৪২. উক্ত বিধানের অধীনে সিএ-এর ক্ষমতা হল ম্যানেজারকে অপসারণ করা, পরিচালনা পর্ষদকে বরখাস্ত করা এবং কেবল সমিতির সদস্যদের মধ্যে থেকে নয়, রাজ্য সরকারের যে কোনও কর্মচারী বা "অন্য কোনও ব্যক্তিকে" প্রশাসক হিসাবে নিয়োগ করা, যা ম্যানেজার বা পরিচালনা পর্ষদের কার্য সম্পাদন করতে পারে, যা একবারে তিন বছর, ছয় মাস পর্যন্ত চলতে পারে।

৪৩. যেহেতু ধারা ১৬খ (২)-এর অধীনে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক পদক্ষেপের সূত্রপাত অ্যাসোসিয়েশন বা অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের স্বার্থের জন্য ক্ষতিকারক বা সামগ্রিকভাবে জনস্বার্থের বিরুদ্ধে কাজ করে, তাই এটি সংবিধির আদেশ নয় যে সিএ দ্বারা এই ধরনের ক্ষমতা কেবল কোনও অ্যাসোসিয়েশনের অভিযোগের ভিত্তিতে প্রয়োগ করা হবে, সহজ কারণে যে কোনও অ্যাসোসিয়েশনের ম্যানেজার বা পরিচালনা পর্ষদ নিজেই যদি অপব্যবহার/ভুল কাজের স্থপতি হয়, তবে অ্যাসোসিয়েশন সহজেই এই ধরনের অভিযোগগুলি সামনে আনতে ইচ্ছুক নাও হতে পারে, কারণ অ্যাসোসিয়েশনের প্রধানরা ভুল কাজে খুব ভালভাবে জড়িত থাকতে পারে।

৪৪. যে কোনও ক্ষেত্রে, ধারা ১৬খ (২) বিবেচনা করে যে সিএ পদক্ষেপ নিতে পারে যদি অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের ক্ষতি হয় এবং কেবল অ্যাসোসিয়েশনই নয়, পাশাপাশি জনস্বার্থের বিরুদ্ধেও হয়। সুতরাং, যে কোনও অ্যাপার্টমেন্টের মালিকরা এই ধরনের অনিয়মের দিকে সিএ কে খুব ভালভাবে ইঙ্গিত করতে পারেন।

প্রকৃতপক্ষে, কোনও তৃতীয় পক্ষ/জনসাধারণের সদস্য, যে কোনও পদ্ধতিতে বা এমনকি অন্যথাযয়ে অ্যাসোসিয়েশনের কার্যকারিতায় আগ্রহী, বোর্ড বা ম্যানেজারের কার্যকারিতায় এই ধরনের কথিত অনিয়মকে সিএ-এর নজরে আনতে বাধা দেওয়ার জন্য সংবিধানে কিছুই নেই।

৪৫. সিএ-কে প্রথমে প্রয়োজনীয় প্রাথমিক তদন্তের ভিত্তিতে ম্যানেজার বা বোর্ডের কাছে ধারা ১৬খ-র উপ-ধারা (২)-এর অধীনে বিবেচিত কারণ দর্শানোর নোটিশ শুরু করার উদ্দেশ্যে একটি মতামত তৈরি করতে হবে।

৪৬. বর্তমান ক্ষেত্রে, অভিযোগের প্রকৃতি অর্থের অপব্যবহার এবং অ্যাসোসিয়েশনের ক্ষমতার অপব্যবহারের সাথে সম্পর্কিত, যার মধ্যে বোর্ড কর্তৃক ক্ষমতার অপব্যবহারের কিছু ঘটনা রয়েছে। যেহেতু অভিযোগ অনুসারে অ্যাসোসিয়েশনের শীর্ষস্থানীয় ব্যক্তিরা এই ধরনের কথিত ভুল কাজের জন্য দায়ী, তাই কোনও এজিএম বা এসজিএমের মাধ্যমে এই ধরনের অভিযোগের বিষয়ে সিদ্ধান্ত নেওয়ার এবং/অথবা সিএ-এর কাছে এই ধরনের অভিযোগগুলি প্রেরণ করার দায়িত্ব অ্যাসোসিয়েশনের উপর কখনই ছেড়ে দেওয়া যাবে না।

৪৭. আবেদনকারীর অভিযোগের কিছু অভিযোগের নিছক কাকতালীয় ঘটনা এবং মামলার বিষয়-বিষয় বিষয়টি খতিয়ে দেখতে সিএ-এর জন্য কোনও বাধা নয়।

৪৮. প্রকৃতপক্ষে, অ্যাসোসিয়েশনের প্রতিনিধিত্বকারী পোর্টফোলিও হোল্ডার এবং প্রবর্তকদের মধ্যে মামলার পরিধি প্রাথমিকভাবে সিএ-কে তার কোনও সদস্যের দ্বারা উত্থাপিত বোর্ডের কার্যকারিতা সম্পর্কিত অভিযোগগুলি খতিয়ে দেখতে কোনওভাবেই বাধা দেয় না, যাই হোক না কেন।

৪৯. এটা আশ্চর্যজনক যে অভিযোগগুলি তদন্ত করার আগেই সিএ বিষয়টির আগে থেকেই বিচার করে একটি মতামত তৈরি করেছে, যুক্তি দিয়ে যে বিষয়টি তদন্ত করার তাদের কোনও ক্ষমতা নেই।

৫০. সিএ তার যুক্তির সময় ইঙ্গিত করার চেষ্টা করেছিল যে, সমিতির স্বতন্ত্র সদস্যদের যদি অভিযোগ করার অনুমতি দেওয়া হয় তবে এটি এই ধরনের অভিযোগে প্লাবিত হবে।

৫১. যাইহোক, এই ধরনের যুক্তি অযৌক্তিক, কারণ এই আইনের ১৬খ ধারার অধীনে সিএ-এর অন্যতম প্রধান কাজ হল এই ধরনের অভিযোগগুলি খতিয়ে দেখা এবং প্রয়োজনে যথাযথ পদক্ষেপ নেওয়া। অন্যথায়, সিএ নিষ্ক্রিয়ের মতোই ভাল হবে, ফর্ম এ আবেদনগুলি গ্রহণের জন্য নিছক ডাকঘর হিসাবে কাজ করবে এবং উক্ত আবেদনগুলি ফর্মে রয়েছে এবং সঠিক তথ্য রয়েছে কিনা তা পরীক্ষা করবে।

৫২ সিএ-এর এই ধরনের যুক্তি, ২ থেকে ১১ নম্বর উত্তরদাতার সঙ্গে একযোগে, বরং একটি সংবিধিবদ্ধ কর্তৃপক্ষের উপযুক্ত খোলা মনোভাবের চেয়ে পূর্বনির্ধারিত মনের প্রতিফলন ঘটায়।

৫৩ যে কোনও ক্ষেত্রে, সংবিধানে এ জাতীয় কোনও নিষেধাজ্ঞার অনুপস্থিতিতে, উত্তরদাতাদের যুক্তি যে কোনও পৃথক সদস্যের অভিযোগ সিএ দ্বারা গ্রহণ করা যাবে না যদি না অ্যাসোসিয়েশন কোনও এজিএম বা এসজিএম-এ কোনও প্রস্তাব নেওয়ার পরে তা এগিয়ে না দেয়, আইনের দৃষ্টিতে টেকসই নয়।

৫৪. অতএব, বিবাদী নং ১/যোগ্য কর্তৃপক্ষের দায়িত্ব হল আবেদনকারীর দায়ের করা অভিযোগের প্রাথমিক তদন্ত করা এবং ১৯৭২ সালের আইনের ধারা ১৬বি (২) এর অধীনে একটি মতামত তৈরি করা যাতে সিদ্ধান্ত নেওয়া যায় যে সংশ্লিষ্ট সমিতির ম্যানেজার বা পরিচালনা পর্ষদকে কোনও কারণ দর্শানোর নোটিশ জারি করা প্রয়োজন কিনা।

৫৫. ফর্ম 'ক' সংশোধনের যুক্তিগুলি শুধুমাত্র সমস্ত সদস্য বা সংখ্যাগরিষ্ঠ সদস্যদের নির্দেশে রক্ষণযোগ্য হওয়ার প্রয়োজন নেই, কারণ ফর্ম 'ক'-এর ত্রুটিগুলি আবেদনকারী দ্বারা অ্যাসোসিয়েশনের সদস্যদের বোর্ডের কার্যকারিতায় অনিয়মের অভিযোগের অন্যতম কারণ হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছে। আবেদনকারী অ্যাসোসিয়েশনের সংশোধনের জন্য অনুরোধ করেননি তবে উল্লেখ করেছেন যে এই ধরনের সংশোধনী, যদিও প্রয়োজনীয়, অ্যাসোসিয়েশন নিজেই বা সংখ্যাগরিষ্ঠ সদস্যদের দ্বারা চাওয়া হয়নি।

৫৬. ২০২২ সালের উপ-আইনের ৯৫ এবং ৬ নং উপ-আইনের উল্লেখের ক্ষেত্রে, এগুলি কেবল বার্ষিক সাধারণ সভা এবং সমিতির বিশেষ সাধারণ সভা এবং যে পদ্ধতিতে সেগুলি আহ্বান ও অনুষ্ঠিত হবে তার ব্যবস্থা করে।

৫৭. উপ-আইনের কোনও কিছুই ১৯৭২ সালের মূল আইনের আওতার বাইরে যেতে পারে না। যে কোনও ক্ষেত্রেই, এজিএম বা এসজিএম-এর এজেন্ডা বা বিষয়-বস্তু উপ-আইনে নির্ধারণ করা যায়নি এবং করা হয়নি। অতএব, বর্তমান প্রেক্ষাপটে এর উল্লেখ অগ্রহণযোগ্য।

৫৮. উপরন্তু, এটি সন্দেহজনক যে কেন উত্তরদাতারা আবেদনকারীর দায়ের করা অভিযোগগুলি খতিয়ে দেখে সিএ-এর তীব্র বিরোধিতা করছেন।

৫৯. এমনকি যদি সিএ-কে এই ধরনের বিবেচনার দ্বারা বোঝা চাপিয়ে দেওয়া হয়, তবে এটি ২ থেকে ১১ নম্বর উত্তরদাতার নজরদারি নয়। উপরন্তু, সিএ দ্বারা জারি করা কোনও কারণ দর্শানোর নোটিশ এবং/অথবা এই ধরনের কারণ দর্শানোর জন্য ব্যবস্থা নেওয়ার আগে ১১ নম্বর উত্তরদাতার বিরোধিতা অকাল এবং এতদ্বারা প্রত্যাখ্যান করা হয়।

৬০. উপরোক্ত আলোচনার পরিপ্রেক্ষিতে, ২০২৩ সালের ডব্লিউ. পি. এ নং ১৫৪৬৩ অনুমোদিত,

এর মাধ্যমে ১৯৭২ সালের আইনের অধীনে প্রত্যর্থী কর্তৃপক্ষকে ডায়মন্ড সিটি ওয়েস্টের আবাসিক কমপ্লেক্স সম্পর্কিত ডায়মন্ড সিটি ওয়েস্ট অ্যাপার্টমেন্ট ওনার্স অ্যাসোসিয়েশন সম্পর্কিত অ্যাসোসিয়েশন এবং এর পরিচালনা পর্ষদের কথিত অনিয়ম ও ত্রুটি সম্পর্কে আবেদনকারীর অভিযোগগুলি খতিয়ে দেখতে এবং ১৯৭২ সালের আইনের ১৬খ (২) ধারার অধীনে মতামত গঠনের উদ্দেশ্যে একটি প্রাথমিক তদন্ত করার নির্দেশ দেওয়া হয়েছে যাতে আইনের উক্ত বিধানের অধীনে বিবেচিত হিসাবে উক্ত অ্যাসোসিয়েশনের ম্যানেজার/পরিচালনা পর্ষদকে কারণ দর্শানোর কোনও প্রয়োজন ছিল কিনা তা নির্ধারণ করা যায়। এই ধরনের অনুশীলন তারিখ থেকে এক পাক্ষিকের মধ্যে প্রত্যর্থী নং ১ দ্বারা সম্পন্ন করা হবে।

৬১. এর ফলাফল রিট আবেদনকারীকে লিখিতভাবে জানানো হবে। যদি সিএ মনে করে যে কোনও অনিয়মের প্রাথমিক ইঙ্গিত/প্রমাণ রয়েছে, সিএ ১৯৭২ সালের আইনের ১৬খ (২) ধারার বিবেচনার মধ্যে একটি কারণ দর্শানোর নোটিশ জারি করবে এবং সেই অনুযায়ী আইনের যথাযথ প্রক্রিয়া অনুসরণ করে প্রয়োজনীয় পদক্ষেপ নেবে।

৬২ খরচ সম্পর্কে কোনও আদেশ থাকবে না।

৬৩. যদি আবেদন করা হয়, তাহলে জরুরি সার্টিফাইড সার্ভার কপিগুলি যথাযথ আনুষ্ঠানিকতা পূরণের পর পক্ষগুলিকে জারি করা হবে।

(বিচারপতি সব্যসাচী ভট্টাচার্য)

সংযোজন-

স্থগিতাদেশের জন্য প্রার্থনা করা হয় কিন্তু আদেশের প্রকৃতি বিবেচনা করে, এই ধরনের প্রার্থনা প্রত্যাখ্যান করা হয়।

(বিচারপতি সব্যসাচী ভট্টাচার্য)

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।

/Diganta Mondal