

কলকাতা হাইকোর্ট উচ্চ আদালত
সাংবিধানিক রিট এক্টিয়ার
আপিল বিভাগ

২০২৩ সালের ডব্লিউ.পি.এ. নং ২৫১৪৩

মেসার্স ফরচুন পার্ক আবাসন প্রজেক্টস লিমিটেড ও অন্যান্যরা

বনাম

পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য ও অন্যান্যরা

শ্রী রাজদীপ মাস্তা,
শ্রীযুক্ত নীলাদ্রি খানরা,
শ্রীযুক্ত মৈনাক বিশ্বাস...

আবেদনকারীদের পক্ষে

শ্রীযুক্ত অনিবার্ণ রায়,
শ্রীযুক্ত এস. কে. মো. গালিব,
শ্রীযুক্ত আবু সিদ্দিক মল্লিক...

রাজ্যের পক্ষে

শ্রীযুক্ত অয়ন ব্যানার্জি,
শ্রীমতী শর্মিলা দাস...

উত্তরদাতা নং ৩-এর পক্ষে।

১. আবেদনকারীরা হলেন একটি অ্যাপার্টমেন্টের ডেভেলপার, যা বেশ কয়েকটি টাওয়ার নিয়ে গঠিত।

২. টাওয়ারগুলি পর্যায়ক্রমে নির্মাণ করা হয়েছিল, এটি জমা দেওয়া হয়েছে। আবেদনকারীদের অভিযোগ হল যে পশ্চিমবঙ্গ অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা আইন, ১৯৭২ এর ধারা ১০এ(২)(ক) এর অধীনে আবেদনকারীদের পূর্ব নোটিশ ছাড়াই, ফর্ম-এ গ্রহণ করা হয়েছিল এবং সমিতিটি নিবন্ধিত করা হয়েছিল।

৩. এটি দাখিল করা হয় যে বর্তমান আবেদনকারীর এই ধরনের নিবন্ধনের বিরুদ্ধে বেশ কয়েকটি অভিযোগ রয়েছে, যেহেতু ঘোষণাপত্র এবং ফর্ম-A উক্ত অ্যাপার্টমেন্টের বাস্তব পরিস্থিতি থেকে

উক্ত অ্যাপার্টমেন্টের পরিস্থিতির বেশ কয়েকটি প্রধান দিক বিবেচনা করা যেতে পারে।

৪. বিবাদী-সমিতির পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী দাখিল করেছেন যে ১৯৭২ সালের আইনের ধারা ১০ক (৩) এর অধীনে আপিলের আকারে সমানভাবে কার্যকর বিকল্প প্রতিকারের প্রাপ্যতার পরিপ্রেক্ষিতে রিট পিটিশনটি বহাল রাখা সম্ভব নয়।

৫. তবে, আবেদনকারীদের পক্ষের বিজ্ঞ আইনজীবী এই যুক্তি দিয়ে এই বিষয়টিকে বিতর্কিত করেছেন যে, বর্তমান মামলায়, আবেদনকারীদের আপিল করার অনুমতি দেওয়ার জন্য উক্ত উপধারায় বিবেচনা করা হয়েছে এমন কোনও বাতিলের আদেশ দেওয়া হয়নি।

৬. বিবাদী পক্ষের পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ আইনজীবী- অ্যাসোসিয়েশন আরও দাবি করেছেন যে, যদিও অ্যাপার্টমেন্টটি ২০১৬ সালে নির্মিত হয়েছিল, আবেদনকারী/ডেভেলপাররা ইচ্ছাকৃতভাবে সম্পত্তিটি বাণিজ্যিকভাবে কাজে লাগানোর জন্য অ্যাসোসিয়েশনের নিবন্ধনের বিষয়টি বিলম্বিত করছিলেন।

৭. এটি দাখিল করা হচ্ছে যে বর্তমান আবেদনটি বাস্তবিকভাবে ভুল, কারণ সমিতি যথাযথ বিবরণ প্রদানের পরে এর নিবন্ধন পেয়েছে।

৮. উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের বিজ্ঞ আইনজীবীও আবেদনকারীদের দাখিলের বিরোধিতা করেন। ১৯৭২ সালের আইনের ধারা ২ এর উপর নির্ভর করে যুক্তি দেওয়া হয় যে এই আইনটি প্রতিটি সম্পত্তির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য যার

আবাসিক ইউনিট অথবা আবাসিক ও বাণিজ্যিক উভয় ইউনিট এবং এই ধরনের প্রতিটি সম্পত্তির একমাত্র মালিক অথবা সকল মালিক অথবা অধিকাংশ মালিক আইনের বিধান অনুসারে নির্ধারিত সময়ের মধ্যে তা জমা দেবেন।

৯. এটি জমা দেওয়া হয় যে ১৯৭২ সালের আইনের ১০ ধারার সাথে পঠিত ধারা ২-এর বিধানের অধীনে অ্যাসোসিয়েশন যথাযথভাবে জমা দিয়েছে এবং এইভাবে, উক্ত অধ্যায়টি পুনরায় খোলা যাবে না।

১০. বিজ্ঞ আইনজীবী আরও দাবি করতে চান যে ধারা ১০ক এর উপ-ধারা (২)(ক) এর বিবেচনার অধীনে, "সংশ্লিষ্ট পক্ষগুলিকে" নোটিশ জারি করতে হবে, যা ফর্ম-ক/ঘোষণাপত্র উপস্থাপনকারী আবেদনকারীদের বোঝায়। ধারা ১০ক এর উপ-ধারা (১) এর সাথে একত্রে পড়লে, এটিই একমাত্র সম্ভাব্য যুক্তিসঙ্গত গঠন।

১১. যুক্তি দেওয়া হয় যে ধারা ১০ক-এর উপ-ধারা (১)-এ বিবেচনা করা তদন্তটি একটি 'দেওয়ানী তদন্ত' -এর প্রকৃতির, যা বর্তমান ক্ষেত্রে সম্পন্ন হওয়ার পর, আবেদনকারীদের প্রতিকার, সর্বোত্তমভাবে, ঘোষণাপত্রের সংশোধন চাওয়া হবে।

১২. এই প্রসঙ্গে, বিজ্ঞ আইনজীবী পশ্চিমবঙ্গ অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা বিধি, ১৯৭৪-এর ৪ এবং ৫ নং নিয়মের উপরও নির্ভর করেন।

১৩. উত্তরে, আবেদনকারীদের পক্ষে বিদ্বান উকিল যোগ করে যে উক্ত নিয়মের ৫ নং নিয়মে পরিকল্পনা করা হয়েছে যে একটি

যেসব আবেদনকারী প্রথমেই ঘোষণাপত্রটি দিয়েছেন, তাদের সংশোধনী চাইতে হবে। বিধি ৫-এর উপ-বিধি (১) এর ভাষার উপর নির্ভর করে, আবেদনকারীদের পক্ষের বিজ্ঞ আইনজীবী এই ধরনের দাখিলের পুনরাবৃত্তি করেন।

১৪. রেকর্ডে থাকা উপকরণগুলি পর্যালোচনা করলে দেখা যায় যে, পক্ষগুলির জমা দেওয়া তথ্য থেকে এমন কিছু রেকর্ডে নেই বা স্পষ্টতই পাওয়া যায়নি যে, ১৯৭২ সালের আইনের ধারা ১০এ(২)(ক) এর অধীনে যেকোনো সময় আবেদনকারী/ডেভেলপারদের কোনও নোটিশ দেওয়া হয়েছিল।

১৫. উপ-ধারা (২)(ক) তে বিবেচনা করা হয়েছে যে, সংশ্লিষ্ট পক্ষগুলি কেবল আবেদনকারীদের সম্পর্কেই কথা বলে, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের দাখিলের ক্ষেত্রে, এটি একটি অযৌক্তিক ব্যাখ্যা হবে এবং তা গ্রহণযোগ্য হবে না। এটি অনেকটা বাদীর কাছেই সমন জারি করার মতো হবে।

১৬. স্পষ্টতই, ধারা ১০এ(১) এ বর্ণিত তদন্তের বিবেচনার পরিপ্রেক্ষিতে, যা ধারা ১০এ(২)(ক) এর অধীনে নোটিশের সাথে যুক্ত, নোটিশটি কেবল আবেদনকারীকেই জারি করতে হবে না (যেমনটি উক্ত বিধানের ভাষা থেকেই স্পষ্ট) বরং সংশ্লিষ্ট পক্ষগুলিকেও জারি করতে হবে।

১৭. উক্ত অভিব্যক্তিটি অবিলম্বে দ্বারা প্রত্যয়িত হয়। বাক্যাংশটি "এই ধরনের তদন্ত করার পরে"... অতএব, এটি

স্পষ্টতই, ঘোষণাপত্র এবং ফর্ম-ক-এর এই ধরনের নিবন্ধন বা গ্রহণের ফলে প্রভাবিত সকল পক্ষকে সিদ্ধান্ত নেওয়ার আগে নোটিশ দিতে হবে। বর্তমান ক্ষেত্রে, যেহেতু আবেদনকারীদের এই ধরনের নোটিশ দেওয়া হয়নি, তাই আবেদনকারীরা যুক্তি দেখান যে ঘোষণাপত্র এবং ফর্ম-ক-এর গ্রহণ এবং সমিতির নিবন্ধন নিজেই বিকৃত।

১৮. রিট আবেদনের অ-রক্ষণাবেক্ষণযোগ্যতা সম্পর্কিত যুক্তির ক্ষেত্রে, এটিও যুক্তিসঙ্গত নয়, কারণ ধারা 10A(3), যেমনটি আবেদনকারীদের পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী যথাযথভাবে যুক্তি দিয়েছেন, এমন একটি পরিস্থিতি কল্পনা করে যেখানে একজন ব্যক্তি উপ-ধারা (2) এর অধীনে প্রত্যাখ্যানের আদেশ দ্বারা 'সন্তুষ্ট হন, অর্থাৎ, যখন উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ ঘোষণাপত্র গ্রহণ করতে বা সমিতি নিবন্ধন করতে অস্বীকৃতি জানান।

১৯. বর্তমান ক্ষেত্রে বিপরীত ঘটনা ঘটেছে, যার জন্য আবেদনকারীরা কোনও আপিল করার অধিকারী নন।

২০. এছাড়াও, আবেদনকারীদের দ্বারা সঠিকভাবে দাখিল করা হয়েছে, ১৯৭৪ সালের বিধির ৫ নম্বর বিধি স্পষ্ট করে যে, "এই ধরনের একমাত্র মালিক", যা বিধি ৫-এর উপ-বিধি (১) এর পূর্ববর্তী অংশে ব্যবহৃত "একক মালিক" অভিব্যক্তিটিকে বোঝায়, কেবলমাত্র সেই ক্ষেত্রেই একমাত্র মালিককে বোঝায় যেখানে একজন একক মালিক ঘোষণাপত্র উপস্থাপন করেছেন, যেমনটি উক্ত আইন এবং বিধিতে কল্পনা করা হয়েছে।

২১. বর্তমান মামলায়, অধিকাংশ মালিক, সমিতি গঠনের উদ্দেশ্যে, প্রাথমিক আবেদন/ঘোষণা করেছিলেন যার ফলে বর্তমান রিট আবেদনকারীরা, একক মালিক হিসেবে, সংশোধনের মাধ্যমে বিষয়টি পুনরায় খোলার অধিকার রাখেন না।

২২. পরিশেষে, যদিও আবেদনকারীদের প্রতিনিধিত্বে "সংশোধিত" শব্দটি বিপথগামীভাবে ব্যবহৃত হয়েছিল, আবেদনকারীদের উত্থাপিত বিরোধের মূল কথা ছিল যে ঘোষণাপত্র গ্রহণ এবং সমিতি নিবন্ধিত হওয়ার আগে আবেদনকারীদের কখনই কোনও নোটিশ দেওয়া হয়নি।

২৩. যদিও আবেদনকারীরা ঘোষণাপত্রের সাথে সম্পর্কিত কিছু 'অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ বিষয়' উত্থাপন করতে চান, তবে রিট আদালত এই ধরনের বিষয়গুলিতে যাওয়ার ফোরাম নয়। যাই হোক, উপরোক্ত পরিস্থিতির পরিপ্রেক্ষিতে, 'ঘোষণাপত্র গ্রহণ এবং সমিতির নিবন্ধন' বিকৃত এবং তা বাতিল করা উচিত।

২৪. তদনুসারে, W.P.A. নং 25143, 2023-এর বিরুদ্ধে 'প্রতিদ্বন্দ্বিতা' অনুমোদিত, যার ফলে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের বিবাদী-সমিতির জমা দেওয়া ঘোষণাপত্র এবং ফর্ম-A গ্রহণের সিদ্ধান্ত বাতিল করা হয়েছে। উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ বিবাদী-সমিতির জমা দেওয়া ফর্ম-A এবং ঘোষণাপত্র পুনর্বিবেচনা করে বিষয়টি পুনর্বিবেচনা করবে

বর্তমান আবেদনকারী সহ সংশ্লিষ্ট সকলকে একটি পূর্ব বিজ্ঞপ্তি দিয়ে।

২৫. এই ধরনের নোটিশ পর্যাপ্তভাবে প্রদানের পর, আবেদনকারীসহ সংশ্লিষ্ট সকলকে প্রতিনিধিত্ব এবং শুনানির সুযোগ দেওয়া হবে এবং এই বিষয়ে 'যোগ্য কর্তৃপক্ষ' কর্তৃক নতুন সিদ্ধান্ত নেওয়া হবে।

২৬. সম্পত্তির বিলম্ব এবং সম্ভাব্য বাণিজ্যিক শোষণের বিষয়ে বিবাদী সমিতির উদ্বেগের পরিপ্রেক্ষিতে, আশা করা হচ্ছে যে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ এই তারিখ থেকে আট সপ্তাহের মধ্যে যথাসম্ভব দ্রুত পুনর্নির্ধারণের সম্পূর্ণ অনুশীলন সম্পন্ন করবে।

২৭. যেহেতু কোনও হলফনামা চাওয়া হয়নি, তাই মনে করা হচ্ছে যে, উভয় পক্ষের একে অপরের বিরুদ্ধে করা কোনও অভিযোগই স্বীকার করা হয়নি।

২৮. খরচ সম্পর্কে কোন আদেশ থাকবে না।

২৯. এই আদেশের জরুরি ফটোস্ট্যাট সার্টিফাইড কপি, যদি আবেদন করা হয়, তাহলে সমস্ত প্রয়োজনীয় আনুষ্ঠানিকতা পূরণের পর পক্ষগুলিকে উপলব্ধ করতে হবে।

(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