ମେସର୍ସ ଶ୍ରୀକ୍ରିଷ୍ଣା ତୈଳ ମିଲ୍
ବନାମ
ମେସର୍ସ ରାଧାକ୍ରିଷ୍ଣନ ରାମଚନ୍ଦ୍ର
9 ଜାନୁଆରୀ 2002
[ଆର୍.ପି. ସେଠୀ ଏବଂ ଏସ୍.ଏନ୍. ଫୁକାନ୍, ନ୍ୟାୟମୂର୍ତ୍ତିଦ୍ଵୟ]

ଭଡ଼ା ଏବଂ ଉଚ୍ଛେଦ :

ହାଇଦ୍ରାବାଦ ଗୃହ (ଭଡ଼ା, ଉଚ୍ଛେଦ ଏବଂ ପଟ୍ଟା) ନିୟନ୍ତ୍ରଣ ଅଧିନିୟମ, 1954 - ଧାରା 15 (2) (ii)

ଉଚ୍ଛେଦ ମକଦ୍ଦମା - ଭଡ଼ା ପଇଠ କରିବାରେ ଖିଲାପ କାରଣରୁ - ଦାବି କରାଯାଇଥିବା ଅବଧି ପାଇଁ ଭଡ଼ା ମକଦ୍ଦମା ଦାୟର କରିବା ପୂର୍ବରୁ ଘରମାଲିକଙ୍କୁ ମିଳିସାରିଛି - ନିର୍ଦ୍ଧାରିତ ତାରିଖରେ ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରିନଥିବାରୁ ସେ ଖିଲାପକାରୀ ବୋଲି ଦର୍ଶାଇ ନିମ୍ନ ନ୍ୟାୟାଳୟମାନେ ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ନିର୍ଦ୍ଦେଶ ଦେଇଛନ୍ତି - ଆବେଦନ ଦାଖଲ ତାରିଖରେ ଘରମାଲିକଙ୍କ ଭଡା ପୂର୍ବରୁ ଦେଇସାରିଥିବାରୁ କାର୍ଯ୍ୟାନୁଷ୍ଠାନର କୌଣସି କାରଣ ନଥିବାରୁ ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ଆଦେଶ ଦିଆଯାଇପାରିବ ନାହିଁ ବୋଲି ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରାଗଲା ।

ଅପିଲକାରୀ-ଭଡ଼ାଟିଆ ଉତ୍ତରଦାତା-ଘରମାଲିକଙ୍କ ଠାରୁ ବାର୍ଷିକ ଭଡ଼ାଟିଆ ଭାବେ ମକଦ୍ଦମାରେ ଥିବା ପରିସରକୁ ଭଡ଼ାରେ ନେଇଥିଲେ । ପଟ୍ଟା ଅବଧି ଶେଷ ହେବା ପରେ ମଧ୍ୟ ସେ ଜାରି ରଖିଥିଲେ । ଉତ୍ତରଦାତା-ଘରମାଲିକ 1.11.1978 ରୁ 29.9.1981 ମଧ୍ୟରେ ଅବଧି ପାଇଁ ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ଦ୍ଵାରା ଦିଆଯାଇଥିବା ଭଡା ବାବଦ ବକେୟା ଅର୍ଥ ଆଦାୟ ପାଇଁ ନ୍ୟାୟାଳୟରେ ଏକ ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମା ଦାୟର କରିଥିଲେ । ଏହା ପରେ ଆବେଦନ ଦାଖଲ ତାରିଖ ପର୍ଯ୍ୟନ୍ତ 1.11.1978 ରୁ ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରିବାରେ ଖିଲାପି ଆଧାରରେ ଅପିଲକାରୀଙ୍କୁ ଉଚ୍ଛେଦ କରିବା ପାଇଁ ଉତ୍ତରଦାତା ଏକ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିଥିଲେ । ଭଡ଼ା ନିୟନ୍ତ୍ରକ, ଅପିଲ ପ୍ରାଧିକାରୀ ଏବଂ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ତାଙ୍କୁ ଉଚ୍ଛେଦ କରିବା ପାଇଁ ନିର୍ଦ୍ଦେଶ ଦେଇଥିଲେ । ସମସ୍ତ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଜାଣିବାକୁ ପାଇଲେ ଯେ ବର୍ତ୍ତମାନର ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ପୂର୍ବରୁ ଘରମାଲିକଙ୍କ ଦ୍ଵାରା ଏହି ଅବଧି ପାଇଁ ଭଡ଼ା ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା, କିନ୍ତୁ ଅପିଲକାରୀଙ୍କୁ ଖିଲାପକାରୀ ବୋଲି ଜାଣିବାକୁ ପାଇଲେ କାରଣ ସେ ଧାର୍ଯ୍ୟ ତାରିଖରେ ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରିନଥିଲେ ଏବଂ ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ପରେ ମଧ୍ୟ ଜମି ମାଲିକଙ୍କୁ ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମା ଦାୟର କରିବାକୁ ପଡ଼ିଥିଲା ।

ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟରେ ଅପିଲରେ, ଅପିଲକାରୀ ଯୁକ୍ତି ଦର୍ଶାଇଥିଲେ ଯେ ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ଆବେଦନ ପୋଷଣୀୟ ନୁହେଁ କାରଣ ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ତାରିଖ ପୂର୍ବରୁ ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମାରେ ଅପିଲକାରୀ ଉକ୍ତ ସମୟର ଭଡା ଦେଇସାରିଛନ୍ତି । ଉତ୍ତରଦାତା ଯୁକ୍ତି ବାଢ଼ିଥିଲେ ଯେ ଅପିଲକାରୀ ଜଣେ ଇଚ୍ଛାକୃତ ଖିଲାପକାରୀ, କାରଣ ସେ ନିର୍ଦ୍ଧାରିତ ତାରିଖରେ କେବେ ଭଡ଼ା ପଇଠ କରିନଥିଲେ, ତେଣୁ ତାଙ୍କୁ ଭଡ଼ା ଆଦାୟ ପାଇଁ ମକଦ୍ଦମା ଦାୟର କରିବାକୁ ପଡ଼ିଥିଲା ।

ଅପିଲକୁ ଅନୁମତି ଦେଇ, ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ

ନିର୍ଣ୍ଣୟ କଲେ : 1. ବର୍ତ୍ତମାନର ମାମଲାରେ, ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ସମୟରେ ଘର ମାଲିକଙ୍କ ପାଖରେ କୌଣସି କାର୍ଯ୍ୟାନୁଷ୍ଠାନର କାରଣ ନଥିଲା କାରଣ ଘର ମାଲିକଙ୍କ ଦ୍ଵାରା ଘର ଭଡ଼ାର ବକେୟା

ଅର୍ଥ ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା ଏବଂ ସେଥିପାଇଁ ଆବେଦନ ଫଳପ୍ରଦ ହୋଇନଥିଲା ଏବଂ ଏହାକୁ ପ୍ରତ୍ୟାଖ୍ୟାନ କରାଯାଇପାରିବ । ପରବର୍ତ୍ତୀ ଖିଲାପ ପାଇଁ ମଧ୍ୟ ଉପରୋକ୍ତ ଆଇନଗତ ସ୍ଥିତିକୁ ଦୃଷ୍ଟିରେ ରଖି ଏବଂ ଏହି ଅଧିନିୟମରେ କୌଣସି ଆଇନଗତ ବ୍ୟବସ୍ଥାର ଅନୁପସ୍ଥିତିରେ ଉଚ୍ଛେଦ ଆଦେଶ ଦିଆଯାଇପାରିବ ନାହିଁ ।

2. ଏକ ମାସର ଭଡ଼ା ପଇଠ କରିବାରେ ଖିଲାପ ହୋଇଛି ବୋଲି ଯୁକ୍ତି ପୋଷଣୀୟ ନୁହେଁ କାରଣ ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ତ୍ୱ ବାର୍ଷିକ ଥିଲା ଏବଂ ସେଥିପାଇଁ, ଏକ ମାସ ପାଇଁ ଭଡ଼ା ଖିଲାପ କରିବାର କୌଣସି ପ୍ରଶ୍ନ ନାହିଁ କାରଣ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ବର୍ଷର ଭଡ଼ା ବାର୍ଷିକ ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ତ୍ୱ ଶେଷ ହେବାର ଏକ ମାସ ମଧ୍ୟରେ ପ୍ରଦାନ କରିବାକୁ ଥିଲା ଏବଂ ଅପିଲରେ ପ୍ରଥମ ଥର ପାଇଁ ଏହି ଯୁକ୍ତି ଉପସ୍ଥାପିତ ହୋଇଥିଲା ।

ଟୀଗଲା ସତ୍ୟନାରାୟଣ ବନାମ ଜି.ଏସ୍. ଭଗବାନ, **[1994] Supp. 3 SCC 7415;** *ସୁନ୍ଦରମ ପିଲ୍ଲାଇ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ ବନାମ ଭି.ଆର. ପଟ୍ଟାବିରାମନ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ,* **[1985] 1 SCC 591 ଏବଂ** *କେ.ଏ. ରମେଶ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ, ବନାମ ସୁଶୀଲା ବାଇ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ,* **[1998] 3 SCC 58 ଉପରେ ନିର୍ଭରଶୀଳ ।**

ଦେୱାନୀ ଅପିଲୀୟ କ୍ଷେତ୍ରାଧିକାରିତା : ଦେୱାନୀ ଅପିଲ ସଂଖ୍ୟା 6359/1999 ।

ସି.ଆର୍. ଦରଖାସ୍ତ ସଂଖ୍ୟା 556/1989 ରେ ବମ୍ବେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ତା 5.2.99 ରିଖର ରାୟ ଏବଂ ଆଦେଶରୁ ।

ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ପକ୍ଷରୁ ସୁନୀଲ କୁମାର ବର୍ମା ଏବଂ ଏସ୍.ଏମ୍. ଯାଦବ ।

ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କ ପାଇଁ ଏସ୍.ଭି. ଦେଶପାଣ୍ଡେ ।

ନ୍ୟାୟମୂର୍ତ୍ତି, ଫୁକାନଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ନ୍ୟାୟାଳୟର ରାୟ ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇଥିଲା ।

ବିଶେଷ ଅନୁମତି ଦ୍ୱାରା ଏହି ଅପିଲ ଭଡ଼ାଟିଆଙ୍କ ଦ୍ୱାରା କରାଯାଇଛି । ଏକ ତୈଳ କାରଖାନା ଚଳାଇବା ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟରେ ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଏହି ମକଦ୍ଦମା ପରିସରକୁ ବାର୍ଷିକ 1500 ଟଙ୍କା ଭଡ଼ା ଆକାରରେ ନିଆଯାଇଥିଲା । ପଟ୍ଟା ଅବଧି ଶେଷ ହେବା ପରେ, ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ତ୍ୱ ଜାରି ରହିଥିଲା । ଉତ୍ତରଦାତା-ଘରମାଲିକ ତା 25.11.1981 ରିଖରେ ହାଇଦ୍ରାବାଦ ଗୃହ (ଭଡ଼ା, ଉଚ୍ଛେଦ ଏବଂ ପଟ୍ଟା) ନିୟନ୍ତ୍ରଣ ଅଧିନିୟମ, 1954 (ସଂକ୍ଷେପରେ 'ଅଧିନିୟମ') ର ଧାରା 15 (2) (ii) ଅନୁଯାୟୀ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ତାରିଖ ପର୍ଯ୍ୟନ୍ତ ତା 1.11.1978 ରିଖରୁ ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରିବାରେ ଖିଲାପି ଆଧାରରେ ଅପିଲକାରୀଙ୍କୁ ଉଚ୍ଛେଦ କରିବା ପାଇଁ ନିୟନ୍ତ୍ରକଙ୍କ ସମ୍ମୁଖରେ ଏକ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିଥିଲେ । ବର୍ତ୍ତମାନର ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ପୂର୍ବରୁ, ଉତ୍ତରଦାତା ତା 1.11.1978 ରିଖରୁ ତା 29.9.1981 ରିଖ ମଧ୍ୟରେ ଅବଧି ପାଇଁ 4250 ଟଙ୍କା ଭଡ଼ା ବାବଦ ବକେୟା ଆଦାୟ ପାଇଁ 11.08.1981 ରେ ଏକ ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମା ଦାୟର କରିଥିଲେ ଏବଂ 7.10.1981 ରେ ଅପିଲକାରୀ ନ୍ୟାୟାଳୟରେ ହାଜର ହୋଇଥିଲେ ଏବଂ ଅର୍ଥ ଜମା କରିଥିଲେ ଯାହା ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା । ଉଭୟ ଭଡ଼ା ନିୟନ୍ତ୍ରକ ଏବଂ ଅପିଲ ପ୍ରାଧିକାରୀ ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିଛନ୍ତି ଯେ ଅପିଲକାରୀ ଜଣେ ଖିଲାପକାରୀ ଏବଂ ସେହି ଅନୁଯାୟୀ ତାଙ୍କୁ ଉଚ୍ଛେଦ କରିବାକୁ ନିର୍ଦ୍ଦେଶ ଦେଇଛନ୍ତି । ଏହି

ଅଧିନିୟମର ଧାରା 26 ଅନୁଯାୟୀ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟରେ ଅପିଲକାରୀ-ଭଡ଼ାଟିଆଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଦାଖଲ ହୋଇଥିବା ପୁନଃ ସମୀକ୍ଷା ପାଇଁ ଆବେଦନକୁ ମଧ୍ୟ ଆକ୍ଷେପିତ ରାୟ ଦ୍ୱାରା ପ୍ରତ୍ୟାଖ୍ୟାନ କରାଯାଇଥିଲା ।

ଆମେ ଏଠାରେ କହିପାରିବା ଯେ 3 ମାର୍ଚ୍ଚ 2000 ତାରିଖର ଆଦେଶ ଦ୍ୱାରା, ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ ସ୍ୱୀକୃତ ସ୍ଥିତି ଲିପିବଦ୍ଧ କରିଛନ୍ତି ଯେ ମକଦ୍ଦମାରେ ଥିବା ପରିସରର ଦଖଲ ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ପୂର୍ବରୁ ପ୍ରାପ୍ତ ହୋଇସାରିଛି, ତେଣୁ ନିର୍ଦ୍ଦେଶ ଦେଇଛନ୍ତି ଯେ ଏହି ଆବେଦନ ବିଚାରାଧୀନ ଥିବାବେଳେ, ଉତ୍ତରଦାତା ଏହି ସମ୍ପତ୍ତିକୁ ଅନ୍ୟକୁ ହସ୍ତାନ୍ତର କରିବ ନାହିଁ କିମ୍ବା ଅନ୍ୟ କାହାକୁ ଅନ୍ତର୍ଭୁକ୍ତ କରିବେ ନାହିଁ ।

ଆମେ ପକ୍ଷମାନଙ୍କ ପାଇଁ ବିଦ୍ୱାନ ଓକିଲଙ୍କୁ ଶୁଣିଛୁ ।

ଏହି ଅପିଲରେ ନିଷ୍ପତ୍ତି ନେବାର ସଂକ୍ଷିପ୍ତ ପ୍ରଶ୍ନ ହେଉଛି ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ତାରିଖରେ ଅପିଲକାରୀ ଇଚ୍ଛାକୃତ ଭାବରେ ଭଡ଼ା ଖିଲାପ କରିଥିଲେ କି ନାହିଁ । ଆକ୍ଷେପିତ ରାୟରୁ ଆମେ ଜାଣିବାକୁ ପାଇଲୁ ଯେ ବାର୍ଷିକ ପଟ୍ଟା ଶେଷ ହେବା ପରେ ଅପିଲକାରୀ ଜଣେ ମାସିକ ଭଡାଟିଆ ହୋଇଗଲେ ବୋଲି ଘରମାଲିକଙ୍କ ପକ୍ଷରୁ ଉଠାଯାଇଥିବା ଯୁକ୍ତିକୁ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ପ୍ରତ୍ୟାଖ୍ୟାନ କରି ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିଥିଲେ ଯେ ଅପିଲକାରୀ-ଭଡାଟିଆ ଜଣେ ବାର୍ଷିକ ଭଡାଟିଆ ଭାବରେ ରହିଥିଲେ । ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ କହିବା ଅନୁଯାୟୀ, ବାର୍ଷିକ ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ୱ ସମାପ୍ତି ପରେ ଏକ ମାସ ମଧ୍ୟରେ ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରାଯିବାର ଥିଲା । ଉପରୋକ୍ତ ନିଷ୍ପତ୍ତିରେ ପହଞ୍ଚିବା ପରେ, ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏହି ଅଧିନିୟମର ଧାରା 15ର ଉପଧାରା (2) ଉପରେ ନିର୍ଭର କରିଥିଲେ । ଖିଲାପ ପ୍ରଶ୍ନ ଉପରେ, ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ମତ ଥିଲା ଯେ ଦୁଇଟି ଖିଲାପ ଥିଲା, ପ୍ରଥମଟି 1.11.1978 ରୁ 20.10.1979 ପର୍ଯ୍ୟନ୍ତ ବର୍ଷ ସମାପ୍ତ ହେବା ପରେ ଏବଂ ଦ୍ୱିତୀୟଟି 21.10.79 ରୁ 7.10.1980 ପର୍ଯ୍ୟନ୍ତ । ଏହା କୁହାଯାଇଥିଲା ଯେ ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ତରଫରୁ ଏକ ସ୍ପଷ୍ଟ ଖିଲାପ ଥିଲା କାରଣ ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଭଡ଼ା ବାବଦ ବକେୟା ସେତେବେଳେ ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇଥିଲା ଯେତେବେଳେ ସେ 7.10.1981 ରେ ନିୟମିତ ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମାରେ ହାଜର ହୋଇଥିଲେ ଏବଂ ବାର୍ଷିକ ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ୱ ସମାପ୍ତ ହେବାର ଏକ ମାସ ମଧ୍ୟରେ ନୁହେଁ । ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ମଧ୍ୟ ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ଦୋଷ ମଧ୍ୟ ପାଇଥିଲେ କାରଣ ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ପରେ ଘରମାଲିକଙ୍କୁ ପରବର୍ତ୍ତୀ ସମୟ ପାଇଁ ଭଡା ଆଦାୟ ପାଇଁ ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମା ଦାୟର କରିବାକୁ ପଡ଼ିଥିଲା ଏବଂ ସେଥିପାଇଁ ଆଇନ ବ୍ୟବସ୍ଥାର ସୁରକ୍ଷା ପାଇବା ପାଇଁ ଭଡାଟିଆ ଯେତେବେଳେ ଭଡା ଦେବାକୁ ବାଧ୍ୟ ହେଉଥିଲେ ସେତେବେଳେ ଭଡାଟିଆ ତାହା ଦେବାକୁ ଯତ୍ନବାନ ନଥିଲେ । ଏହି ତଥ୍ୟ ଉପରେ ଏହା ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରାଯାଇଥିଲା ଯେ ଖିଲାପ ଇଚ୍ଛାକୃତ ଥିଲା ।

ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ପାଇଁ ବିଦ୍ୱାନ ଓକିଲ ଯୁକ୍ତି କରିଛନ୍ତି ଯେ ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ତାରିଖ ପୂର୍ବରୁ, ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଭଡ଼ା ବକେୟା ଆଦାୟ ପାଇଁ ଦାଖଲ ହୋଇଥିବା ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମାରେ ଉତ୍ତରଦାତା-ଘରମାଲିକଙ୍କୁ ଉକ୍ତ ସମୟ ପାଇଁ ଭଡା ଦିଆଯାଇଥିଲା, ତେଣୁ ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ଆବେଦନ ପୋଷଣୀୟ ନୁହେଁ । ବିପରୀତରେ, ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କ ପାଇଁ ବିଦ୍ୱାନ ଓକିଲ ଦୃଢତାର ସହ ଅନୁରୋଧ କରିଛନ୍ତି ଯେ ଅପିଲକାରୀ ନିର୍ଦ୍ଧାରିତ ତାରିଖରେ କେବେ ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରିନଥିଲେ ଏବଂ ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କୁ ଭଡ଼ା ଆଦାୟ ପାଇଁ ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମା ଦାୟର କରିବାକୁ ପଡ଼ିଥିଲା ଏବଂ ସେଥିପାଇଁ, ଅପିଲକାରୀ ଜଣେ ଇଚ୍ଛାକୃତ ଖିଲାପକାରୀ ଥିଲେ । ଏହାର ସମର୍ଥନରେ ବିଦ୍ୱାନ ଓକିଲ, *ଏସ୍ ସୁନ୍ଦରମ୍ ପିଲ୍ଲାଇ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ ବନାମ ଭି.ଆର୍. ପଟ୍ଟାବିରାମନ୍ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ,* [1985] 1 SCC 591 ଏବଂ *ଟୀଗଲା ସତ୍ୟନାରାୟଣ ବନାମ ଜି.ଏସ୍.*

ଭଗବାନ, [1994] Supp. 3 SCC 741 ରେ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟର ଦୁଇଟି ନିଷ୍ପତ୍ତି ଉପରେ ନିର୍ଭର କରିଛନ୍ତି । ଏଥିରେ କୌଣସି ବିବାଦ ନାହିଁ ଯେ, 1.11.1978 ର ଭଡା ବାବଦ ବକେୟା ରାଶିକୁ ଉକ୍ତ ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମାରେ ଘର ମାଲିକ ବିନା କୌଣସି ପ୍ରତିବାଦରେ ଗ୍ରହଣ କରିଥିଲେ । ଆମେ ଏଠାରେ କହିପାରିବା ଯେ ସମସ୍ତ ନିମ୍ନ ନ୍ୟାୟାଳୟ ସ୍ୱୀକାର କରିଛନ୍ତି ଯେ ବର୍ତ୍ତମାନର ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ପୂର୍ବରୁ ପ୍ରଶ୍ନରେ ଥିବା ଅବଧି ପାଇଁ ଘରମାଲିକଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଭଡ଼ା ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା କିନ୍ତୁ ଅପିଲକାରୀଙ୍କୁ ଖିଲାପକାରୀ ବୋଲି ଜାଣିବାକୁ ପାଇଲେ କାରଣ ସେ ଧାର୍ଯ୍ୟ ତାରିଖରେ ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରିନଥିଲେ ଏବଂ ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ପରେ ମଧ୍ୟ ଘରମାଲିକଙ୍କୁ ଦେୱାନୀ ମକଦ୍ଦମା ଦାୟର କରିବାକୁ ପଡ଼ିଥିଲା ।

ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ପାଇଁ ବିଦ୍ୱାନ ଓକିଲ *ଏସ୍. ସୁନ୍ଦରମ୍ ପିଲ୍ଲାଇ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ ବନାମ ଭି.ଆର୍. ପଟ୍ଟାବିରାମନ୍ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ,* [1985] 1 SCC 591 ମାମଲାରେ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟର ତିନିଜଣ ବିଚାରପତି ବିଚାରପୀଠଙ୍କ ନିଷ୍ପତ୍ତି ଉପରେ ନିର୍ଭର କରିଛନ୍ତି । ସେହି କ୍ଷେତ୍ରରେ ଯଦିଓ ଭଡ଼ାଟିଆ ଖିଲାପ କରିଥିଲେ କିନ୍ତୁ ଘରମାଲିକଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ମକଦ୍ଦମା ଦାୟର କରିବା ପୂର୍ବରୁ ସେ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରିଥିଲେ । ନ୍ୟାୟାଳୟ କହିଛନ୍ତି ଯେ ବାସ୍ତବରେ, ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ମକଦ୍ଦମା କେବଳ ଅତୀତରେ ଖିଲାପ କରିଥିବାରୁ ଭଡ଼ାଟିଆଙ୍କୁ ଦଣ୍ଡିତ କରିବା ପାଇଁ ଘରମାଲିକଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଦାଖଲ କରାଯାଇଥିଲା ଏବଂ ସେଥିପାଇଁ ଏହା କୁହାଯାଇଥିଲା ଯେ ଏହି ମକଦ୍ଦମାକୁ ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇପାରିବ ନାହିଁ କାରଣ ଥରେ ଘରମାଲିକଙ୍କୁ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ଦେୟ ପ୍ରଦାନ କରାଯିବା ପରେ, ମକଦ୍ଦମା ଦାଖଲ କରିବାର କାର୍ଯ୍ୟାନୁଷ୍ଠାନର କାରଣ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ଭାବେ ଶେଷ ହୋଇଯାଏ ।

ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟର ପରବର୍ତ୍ତୀ ନିଷ୍ପତ୍ତି , ଯାହା ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ପାଇଁ ବିଦ୍ୱାନ ଓକିଲଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଆମ ସମ୍ମୁଖରେ ଉପସ୍ଥାପନ କରାଯାଇଛି, ତାହା *କେ.ଏ. ରମେଶ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ ବନାମ ସୁଶୀଲା ବାଇ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ,* [1998] 3 SCC 58 ରେ ରହିଛି । ସେହି ମାମଲାରେ ଜୁଲାଇ, 1988 ରୁ ଡିସେମ୍ବର, 1988 ମଧ୍ୟରେ ଘରଭଡ଼ା ବକେୟା ଥିଲା । ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିବା ପୂର୍ବରୁ, ଭଡ଼ାଟିଆ ବ୍ୟାଙ୍କ ଡ୍ରାଫ୍ଟ ମାଧ୍ୟମରେ ଘରଭଡ଼ା ବକେୟା ଅର୍ଥ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ଭାବେ ଦେଇଥିଲା, ଯାହାକୁ ଘର ମାଲିକ ଗ୍ରହଣ କରିଥିଲେ । ଏହି ତଥ୍ୟ ଉପରେ ଏହା କୁହାଯାଇଥିଲା ଯେ ଉକ୍ତ ମାସଗୁଡ଼ିକର ଭଡ଼ା ଦେବାରେ ଭଡ଼ାଟିଆଙ୍କର କୌଣସି ପ୍ରକାର ଖିଲାପ ନଥିଲା, ବିଶେଷକରି ଇଚ୍ଛାମୁତାବକ ଖିଲାପ ନଥିଲା, ତେଣୁ ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନକୁ ତୁରନ୍ତ ପ୍ରତ୍ୟାଖ୍ୟାନ କରାଯିବା ଉଚିତ୍ । ଘରମାଲିକଙ୍କ ତରଫରୁ ଅନୁରୋଧ କରାଯାଇଥିଲା ଯେ ଉଚ୍ଛେଦ ପ୍ରକ୍ରିୟା ବିଚାରଧୀନ ଥିବା ସମୟରେ ମଧ୍ୟ ଭଡ଼ାଟିଆଙ୍କ ପକ୍ଷରୁ କୌଣସି ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇ ନଥିବାରୁ ଭଡ଼ାଟିଆଙ୍କ ପକ୍ଷରୁ ଖିଲାପ କରାଯାଇଥିଲା ତେଣୁ, ଭଡ଼ାଟିଆଙ୍କୁ ଉଚ୍ଛେଦ କରାଯିବା ଉଚିତ । ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏହି ଯୁକ୍ତିକୁ ଅନ୍ୟାନ୍ୟ ବିଷୟ ମଧ୍ୟରେ ଏହି ଆଧାରରେ ପ୍ରତ୍ୟାଖ୍ୟାନ କରିଥିଲେ ଯେ ଯେହେତୁ ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ନିଷ୍ଫଳ ହୋଇଗଲା, ପରବର୍ତ୍ତୀ ଖିଲାପ ପାଇଁ ଉଚ୍ଛେଦ ଆଦେଶ ଦିଆଯାଇପାରିବ ନାହିଁ ।

ଆମର ମତ ହେଉଛି ଯେ ବର୍ତ୍ତମାନର ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ କରିବା ସମୟରେ ହସ୍ତଗତ ମାମଲାରେ, ଘର ମାଲିକଙ୍କ କାର୍ଯ୍ୟାନୁଷ୍ଠାନର କାରଣ ନଥିଲା କାରଣ ଭଡ଼ା ବକେୟା ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇଥିଲା ଏବଂ ଏହା ଜମି ମାଲିକଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା ତେଣୁ, ଆବେଦନଟି ଫଳପ୍ରଦ ହୋଇନଥିଲା ଏବଂ ଏହାକୁ ପ୍ରତ୍ୟାଖ୍ୟାନ କରାଯାଇପାରିବ । ପରବର୍ତ୍ତୀ ଖିଲାପ ପାଇଁ ମଧ୍ୟ ଉକ୍ତ ଆଇନଗତ ସ୍ଥିତିକୁ ଦୃଷ୍ଟିରେ ରଖି ଏବଂ ଅଧିନିୟମରେ କୌଣସି ଆଇନଗତ ବ୍ୟବସ୍ଥାର ଅନୁପସ୍ଥିତିରେ ଉଚ୍ଛେଦ ଆଦେଶ ଦିଆଯାଇପାରିବ ନାହିଁ । ଉପରୋକ୍ତ ଆଇନଗତ

ସ୍ଥିତିକୁ ଦୃଷ୍ଟିରେ ରଖି, ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କ ପାଇଁ ବିଦ୍ୱାନ ଓକିଲଙ୍କ ଯୁକ୍ତିର କୌଣସି ଆଧାର ନାହିଁ । *ଏସ୍. ସୁନ୍ଦରମ୍ ପିଲ୍ଲାଇ* (ଉପରୋକ୍ତ) ଏବଂ *ଟୀଗଲା ସତ୍ୟନାରାୟଣ* (ଉପରୋକ୍ତ) ମାମଲାରେ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟର ନିଷ୍ପତ୍ତିକୁ ଦୃଷ୍ଟିରେ ରଖି ଏହି ଯୁକ୍ତି ମଧ୍ୟ ପୋଷଣୀୟ ନୁହେଁ ।

ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କ ବିଦ୍ୱାନ ଓକିଲ ଆହୁରି ମଧ୍ୟ ଯୁକ୍ତି କରିଛନ୍ତି ଯେ ଉଚ୍ଛେଦ ପାଇଁ ଆବେଦନ ତା 25.11.1981 ରିଖରେ ଦାଖଲ କରାଯାଇଥିଲା ଏବଂ ଉକ୍ତ ନଭେମ୍ବର ମାସ ପାଇଁ କୌଣସି ଭଡ଼ା ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇ ନଥିଲା । ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ୱ ଏକ ବାର୍ଷିକ ଥିଲା ତେଣୁ, ଏକ ମାସ ପାଇଁ ଭଡ଼ା ଖିଲାପ କରିବାର କୌଣସି ପ୍ରଶ୍ନ ନଥିଲା କାରଣ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ବର୍ଷର ଭଡ଼ା ବାର୍ଷିକ ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ୱ ଶେଷ ହେବାର ଏକ ମାସ ମଧ୍ୟରେ ପ୍ରଦାନ କରିବାକୁ ଥିଲା । ତେଣୁ, ଏହି ଯୁକ୍ତି ମଧ୍ୟ ପୋଷଣୀୟ ନୁହେଁ । ଅଧିକନ୍ତୁ, ଏହି ଅପିଲରେ ପ୍ରଥମ ଥର ପାଇଁ ଏହି ଯୁକ୍ତି ଉପସ୍ଥାପନ କରାଯାଇଛି ।

ଉପରୋକ୍ତ କାରଣଗୁଡିକ ପାଇଁ, ଆମେ ବର୍ତ୍ତମାନର ଅପିଲରେ ଯଥାର୍ଥତା ପାଇଛୁ ଏବଂ ସେହି ଅନୁଯାୟୀ ଅପିଲୀୟ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏବଂ ଭଡ଼ା ନିୟନ୍ତ୍ରକଙ୍କ ଆକ୍ଷେପିତ ରାୟ ଏବଂ ରାୟକୁ ବାତିଲ କରି ଏହାକୁ ଅନୁମତି ଦିଆଯାଇଛି ଏବଂ ଫଳସ୍ୱରୂପ ଉଚ୍ଛେଦ ଆବେଦନ ଖାରଜ ହେବ । ଆଜିଠାରୁ ତିନି ମାସ ମଧ୍ୟରେ ଅପିଲକାରୀଙ୍କୁ ମକଦ୍ଦମା ପରିସର ହସ୍ତାନ୍ତର କରିବାକୁ ଆମେ ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କୁ ନିର୍ଦ୍ଦେଶ ଦେଉଛୁ । ମାମଲାର ତଥ୍ୟ ଏବଂ ପରିସ୍ଥିତିକୁ ବିଚାରକୁ ନେଇ ଆମେ ପକ୍ଷମାନଙ୍କୁ ସେମାନଙ୍କର ନିଜସ୍ୱ ଖର୍ଚ୍ଚ ବହନ କରିବାକୁ ନିର୍ଦ୍ଦେଶ ଦେଉଛୁ ।

କେ.କେ.ଟି. ଅପିଲକୁ ଅନୁମତି ଦିଆଗଲା ।

<u>ଅସ୍ୱୀକରଣ</u>

"ଉପଭାଷାରେ ଅନୁବାଦିତ ରାୟ କେବଳ ମକଦ୍ଦମାରେ ପକ୍ଷଭୁକ୍ତ ବ୍ୟକ୍ତିଙ୍କର ସୀମିତ ବ୍ୟବହାର ଏବଂ ତାଙ୍କ ଆଞ୍ଚଳିକ ଭାଷାରେ ବୋଧଗମ୍ୟ ହେବା ନିମନ୍ତେ ଉଦ୍ଦିଷ୍ଟ ଏବଂ ଅନ୍ୟ କୌଣସି ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟ ନିମନ୍ତେ ଏହା ବ୍ୟବହାର କରାଯାଇନପାରେ । ସମସ୍ତ ବ୍ୟବହାରିକ ଏବଂ ସରକାରୀ ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟ ନିମନ୍ତେ ରାୟର ଇଂରାଜୀ ସଂସ୍କରଣଟି ପ୍ରାମାଣିକ ବିବେଚିତ ହେବ ଏବଂ ସମସ୍ତ କାର୍ଯ୍ୟାନ୍ୱୟନ ଏବଂ ନିଷ୍ପାଦନ ନିମନ୍ତେ ଏହା ଉପଯୁକ୍ତ ବିବେଚିତ ହେବ ।"

<u>ଭାଷାନ୍ତର :</u>
ରଶ୍ମିତା ମୁର୍ମୁ ,
ଅନୁବାଦିକା,
ଓଡ଼ିଶା ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ , କଟକ ।