

**IN THE SUPREME COURT OF BANGLADESH**  
**APPELLATE DIVISION**

**PRESENT:**

**Mr. Justice Hasan Foez Siddique,**  
**Chief Justice**  
**Mr. Justice M. Enayetur Rahim**  
**Mr. Justice Jahangir Hossain**

**CIVIL APPEAL NO. 518 OF 2017.**

(From the judgment and decree dated 18.06.2013 passed by the High Court Division in First Appeal No.59 of 2010)

Shafika Chowdhury and others : Appellants.

**=Versus=**

Badrul Amin @ Manu Sardar and others : Respondents.

For the Appellant : Mr.Nozrul Islam Chowdhury,  
Senior Advocate, instructed  
by Mr. Md. Zahirul Islam,  
Advocate-on-Record.

For the Respondent No.1: Mr. Md. Nurul Amin, Senior  
Advocate, instructed by Mr.  
M. Soyeb Khan, Advocate-  
on-Record.

For the Respondent No.2 : Mr. Waliul Islam, Advocate-  
on-Record.

Respondent No.3 : Not represented.

***Date of hearing* : 04.01.2023 & 10.01.2023**

***Date of judgment* : 17.01.2023.**

**J U D G M E N T**

**Hasan Foez Siddique, C. J:** This civil appeal is directed against the judgment and decree dated 18.06.2013 passed by the High Court Division in First Appeal No.59 of 2010 reversing those dated 25.11.2009 passed by the Joint District Judge, First Court, Dhaka in Title Suit No.187 of 2008.

The relevant facts, for the disposal of this appeal, are that the respondent No.1 filed Title Suit No.187 of 2008 in the First Court of Joint District Judge, Dhaka, praying for declaration of his title in respect of the suit land stating that one Nurur Rahman Chowdhury took lease of suit land by lease deed No.1104 dated 08.07.1976 from the then DIT, at present, RAJUK. He constructed structure thereon. He sold the suit land to the plaintiff at a consideration of Tk.3,70,375.00 by a registered deed dated 18.4.1978. He got sale permission from the RAJUK on 26.9.1977. The plaintiff got his name mutated in 2006 and paid rents and taxes. The defendants claimed that Nurur Rahman Chowdhury did not sell the suit property. Accordingly, the plaintiff lodged G.D. No.83 dated 01.11.2007 with Uttara Police Station. The plaintiff came to know from the RAJUK that the defendants applied for mutation of their names though their predecessor Nurur Rahman Chowdhury had sold the suit land to the plaintiff. Hence, the plaintiff has filed this suit.

The defendant appellants contested the suit contending that Nurur Rahman Chowdhury got lease

of the suit land from D.I.T (now RAJUK). He died on 20.05.1986 leaving behind wife, three sons and two daughters, who, on 11.06.2006, applied to the RAJUK for mutation of their names and, accordingly mutation was made in their names. One Abu Sayeed Bepari made an attempt to grab the property by force. The matter was referred to the law enforcing authority and Abu Sayeed Bepari, on 26.9.2005, executed a "nadabipatra" in favour of the defendants admitting the title of the defendants in the suit land. One Hosne Ara Daud, on 17.01.1993, instituted a suit for specific performance of contract stating that Nurur Rahman Chowdhury came to an agreement for sale of the suit land with her which was dismissed. The defendants came to know that, on 26.06.2003, one Sardar Abdur Rahman filed Title Suit No.65 of 2005 for declaration of his title in the suit land. The said suit was dismissed on 26.06.2007. The instant suit has been filed by forging sale permission from the RAJUK. The defendants made boundary wall

and constructed tin-shed in the suit land. The suit should be dismissed.

The trial Court dismissed the suit. The plaintiff preferred First Appeal No.59 of 2010 in the High Court Division. The High Court Division, upon ex-parte hearing of the plaintiff, by its judgment and decree dated 18.06.2013 allowed the appeal upon setting aside the judgment and decree of the trial Court.

Against the judgment and decree passed by the High Court Division the defendants have preferred this appeal upon getting leave.

Mr. Nozrul Islam Chowdhury, learned Senior Counsel appearing for the appellants, submits that the respondent has obtained an ex parte decree in appeal by practising fraud upon the Court suppressing the notices upon the present defendant appellants, so the judgment and decree of the appellate Court is liable to be set aside. He further submits that the positive finding arrived at by the trial Court, upon consideration of the evidence and materials, was, inter alia, that; “উক্ত মামলার ধারাবাহিকতায় কুচক্রীমহলের প্ররোচনায় বর্তমান বাদী জালিয়াতি চক্রের সদস্য হইয়া একটি

জাল দলিল সৃজন করিয়া আদালতের সামনে নালিশি সম্পত্তির মালিকানার কাহিনী সৃজন করিয়াছেন।”

which has not been reversed by the Appellate Court. He submits that the impugned judgment and decree passed *ex parte* by the High Court Division is violative of the provisions of Order XLI Rule 31 of the Code of Civil Procedure and as such, the same is liable to be set aside. He, lastly, submits that the plaintiff being out of possession of the suit land, suit for mere declaration was not maintainable.

Mr. Md. Nurul Amin, learned Senior Counsel appearing for the respondents, submits that original lessee Nurur Rahman Chowdhury, at first, executed a bainanama in favour of the plaintiff on 20.01.1978 and, thereafter, executed and registered a sale deed dated 18.04.1978 in his favour, thereby, his right, title, interest and possession in the land, in question, has been divested to the plaintiff, the High Court Division upon proper appreciation of the evidence on record, decreed the suit.

It appears that the plaintiff Badrul Amin @ Manu Sardar, represented by his power of Attorney Md. Helal Uddin, filed instant Title Suit No.187 of 2008 on 09.01.2008 stating that Nurur Rahman Chowdhury got the suit land from DIT, at present

RAJUK. The plaintiff purchased the same from him by registered sale deed dated 18.04.1978 upon payment of consideration of a sum of taka 3,70,375/-. Before sale, Nurur Rahman Chowdhury took permission from the then DIT by letter communicated under Memo No.DIT.Estate/3169 dated 26.09.1977. Thereafter, the plaintiff purchaser mutated his name in the khatian as well as in the office of the RAJUK. It is the case of the contesting defendant-appellants that the aforesaid kabla deed of the plaintiff is forged one and their predecessor Nurur Rahman did not execute and register any such sale deed in favour of the plaintiff. The trial Court, upon consideration of the evidence on record, held that, “ সেই কথা বিবাদী পক্ষের নালিশী সম্পত্তি আত্মসাৎ করার কুমতলবে বাদী ইতোপূর্বে অন্য লোক দিয়া মামলা দায়ের করা হইয়াছিল এবং উক্ত মামলায় পরাজিত হইয়াছিল। উক্ত মামলার ধারাবাহিকতায় কুচক্রীমহলের প্ররোচনায় বর্তমান বাদী জালিয়াতি চক্রের সদস্য হইয়া একটি জাল দলিল সৃজন করিয়া আদালতের সামনে নালিশী নিষ্পত্তির মালিকানার কাহিনী সৃজন করিয়াছেন” . Thereafter, the trial Court observed that, “সুতরাং জাল দলিল এর মাধ্যমে বাদী আদালতে মামলা করিয়া জাল দলিল বলে নালিশী সম্পত্তিতে মালিকানা প্রতিষ্ঠা করার প্রশ্নই আসে না।” The High Court Division, while reversing the finding as to the creation of the title deed of the plaintiff by way of forgery, has stated, “It is true that seal in sale deed appeared with spelling as ‘Sadar Sub-Register’ but signature of

the Sub-Register was with each of the seal of the deed". The trial Court observed that it is difficult to accept that a responsible office of Sub-Registrar shall prepare and use its seal as "Office of the Sub-Register". The word "Sub-Register" in the official seal of Sub-Registrar created a doubt about the genuineness of the deed itself. Since it is the case of the defendants that the said deed is forged one it was the duty of the plaintiff to prove his deed upon calling the volume book from the concerned Sub-Registrar's office but he did not take any such step.

It further appears from the materials on record that the plaintiff Badrul Amin earlier came to an agreement with admitted owner Nurur Rahman Chowdhury on 20.01.1978. In his examination- in-chief P.W.1 Md. Badrul Amin @ Manu Sardar has said, "নুর রহমান চৌধুরীর সহিত বায়না ২০/১/৭৮ ইং তারিখে হয় উহার কপি আদালতে দাখিল করিলাম। (প্রদঃ ৮) " that is, it is definite claim of the plaintiff (P.W.1) that he came to an agreement on 20.01.1978 with Nurur Rahman Chowdhury. In his pleading, the plaintiff has said Nurur Rahman Chowdhury filed an application for getting permission for sale of the suit land to the plaintiff and, accordingly, he got permission for

sale from the then DIT vide Memo No.DIT/Estate/3169 dated 26.09.1977. That is, according to pleading and evidence of the plaintiff Nurur Rahman Chowdhury got permission from the then DIT on 26.09.1977 and executed "bainanama" with the plaintiff on 20.01.1978. According to the plaint case, Nurur Rahman Chowdhury took permission from RAJUK to transfer the suit land on 26.09.1977 but the Exhibit-8, the alleged "bainanama" dated 20.01.1978, shows that it was recited, inter alia, "ইম্প্রুভমেন্ট স্ট্রাষ্ট ডিআইটি ভবন হইতে অনুমতি পাওয়ার পর বায়নানাма দলিল গ্রহিতাকে লিখিতভাবে তাহা জানানো হইবে। তবে ইম্প্রুভমেন্ট স্ট্রাষ্টের অনুমতি নিতে যদি কোন ক্রমে দেরি হয় তাহা হইলে ৯০ দিনের স্থলে আলাপ-আলোচনার ভিত্তিতে সময় বৃদ্ধি করা যাইবে।" If story of getting permission to transfer the suit land on 26.09.1977 was true then, at the time of execution of alleged "bainanama" dated 20.01.1978 the above quoted statement in the "bainanama" would not be mentioned. It further appears from the Exhibit-8 that price of the property, in question, was settled at tk.3,70,375/ and Nurur Rahman, receiving tk. 1,00,000/-, executed the same and there was a stipulation that the plaintiff should pay the rest amount of taka 2,70,375/- within 90 days but the plaintiff in his evidence did not say so.



It further appears from the Exhibit-6 to 6(Ka) Nurur Rahman Chowdhury had allegedly filed application for getting permission on 26.09.1977, the contents of the said application for permission run as follows:

“প্রদর্শনী নং-৬-৬(ক): ২৬/০৯/১৯৭৭ তাং এর আবেদন ও

৮/১/৭৮ইং তাং এর অনুমোদন পত্র।

বরাবর,

উপ-পরিচালক (এস্টেট)

ডি,কআই,টি, ভবন, ঢাকা-২।

বিষয়ঃ উত্তরা মডেল টাউনের ১৩নং সেক্টরের ৪নং রোডের অবস্থিত ৯নং প- টের ইমারত সহ হস্তশিল্প প্রসংগে।

মহোদয়,

সবিনয় নিবেদন এই যে, আমি উত্তরা মডেল টাউনের ১৩ নং সেক্টরের ৪নং রোডে অবস্থিত ৯নং প- টের বরাদ্দ গ্রহিতা এবং বিগত ৩০/১০/৬৯ ইং তারিখ রেজিস্ট্রিকৃত -১১০০৪ লীজ দলিল মূলে উক্ত প- টের মালিক। ডি,আই,টি কর্তৃক অনুমোদিত নকসা অনুযায়ী উক্ত প- টে একখানা একতলা ইমারত নির্মাণ করা হইয়াছে। বর্তমানে আমার আর্থিক প্রয়োজনে ইমারত সহ উক্ত প- টে খানা মোট টাকা ৩,৭০,৩৭৫/- (তিন লক্ষ সত্তর হাজার তিনশত পঁচাত্তর টাকা ) মূল্যে জনাব মোঃ বদরুল আমিন ওরফে মনু সরদার, পিতা আবদুল হাদি এম,এম ৩৩ কে বি ঘোষ স্ট্রীট , থানা- কোতয়ালী, জেলা- ঢাকা এর নিকট হস্তশিল্প করিতে মনস্ক করিয়াছি। উলে- খিত অবস্থার পরিপ্রেক্ষিতে প্রার্থনা এই যে, ইমারত সহ উপরোলি- খিত প- টে খানা জনাব বদরুল আমিন ওরফে মনু সরদার, পিতা আবদুল হাদি, এম,এ, ৩৩ নং কে,বি, স্ট্রীট ঘোষ, থানা- কোতয়ালী, জেলা- ঢাকা এর নিকট হস্তশিল্প করার জন্য অনুমতি প্রদান করিতে আজ্ঞা হয়।

তারিখঃ ২৬/০৯/১৯৭৭ইং

আপনার বিশ্বাস্ভ

স্বাঃ অস্পষ্ট

২৬/৯/৭৭

(নূরুন্ন রহমান চৌধুরী)

পিতা হাজী মোতাহার আলী  
চৌধুরী  
সাং-গানপাড়া, থানা- জাকিগঞ্জ,  
জেলা-সিলেট। ”

Exhibit-6(Ka) shows that a letter was issued from the Deputy Director, Estate to Nurur Rahman Chowdhury, the contents of the said letter run as follows:

“প্রদর্শনী নং-৬(ক):

স্মারক নং- ডি, আই,টি/এস্টেট/৩১৬৯/২৬/৯/৭৭ই, তারিখঃ ০৮/০১/৭৮ইং

প্রেরকঃ উপ-পরিচালক (এস্টেট)

ডি,আই,টি ভবন

ঢাকা-২।

প্রাপকঃ নূরুন্ন রহমান চৌধুরী (লীজ গ্রহিতা),

পিতা- হাজী মোতাহার আলী চৌধুরী

সাং-গানপাড়া, থানা-জাকিগঞ্জ,

জেলা- সিলেট।

বিষয়ঃ উত্তরা আবাসিক এলাকায় ১৩নং সেক্টরের ৪নং রাস্তার ইমারত সহ ৯নং প- টের  
হস্তান্তর প্রসংগে।

আপনার বিগত ২৬/৯/৭৭ ইং তারিখের আবেদন পত্র অত্র অফিসের স্মারক নং- ৩১৬১ স্থাঃ তারিখ ২৬/৯/৭৭ ইং মোতাবেক নিম্ন স্বাক্ষরকারী আদিষ্ট হইয়া জানাইতেছি যে, উপরোলি- খিত ইমারত সহ প- ট টি জনাব মোঃ বদরুল আমিন ওরফে মনু সরদার, পিতা মোঃ আবদুল হাদী এম,এ, ৩৩, কেবি ঘোষ স্ট্রিট, পোঃ বাবু বাজার, থানা-কোতয়ালী, জেলা- ঢাকা এর নিকট হস্তান্তর বিবেচনা সাপেক্ষে হস্তান্তর ফি বাবদ ৩০,৮,৫৪৮/- (ত্রিশ লক্ষ আট হাজার পাঁচশত আটচলি-শ) টাকা মাত্র এবং ১৮/১১/৬৮ ইং হইতে ১৮/০১/৭৮ ইং পর্যন্ত সার্ভিস চার্জ বাবদ ২,৪৮৯/- (দুই হাজার চারশত উননব্বই) টাকা সোনালী ব্যাংক, ডি,আই,টি ভবন, শাখায় আগামী ৮/২/৭৮ ইং তারিখের মধ্যে জমা দিয়া জমাকৃত টাকায় ব্যাংক রশিদ প্রয়োজনীয় কার্যকরী ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য নিম্ন স্বাক্ষরকারীর নিকট দাখিল করিতে হইবে। উলে- খিত তারিখের মধ্যে টাকা জমা দিতে ব্যর্থ হইলে কোন প্রকার নোটিশ ব্যতিরেকেই উক্ত বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

স্বাঃ অস্পষ্ট  
(উপ-পরিচালক এষ্টেট)  
ডি,আই,টি ভবন, ঢাকা। ”

The RAJUK allegedly gave permission with certain terms and conditions which run as follows:

“প্রদর্শনী নং- ৭ঃ- ১৫/১/৭৮ তাং ফি জমার কপি।

তাং-১৫/০১/৭৮

ঢাকা ইম্প্রভমেন্ট ট্রাস্ট

ডি, আই, টি ভবন, ঢাকা-২।

স্মারক নং- ডি, আই,টি/এষ্টেট/৩১৬৯/২৬/৭৭ই, তারিখঃ ১৫/০১/৭৮ইং

প্রেরকঃ উপ-পরিচালক (এষ্টেট)  
ডি,আই,টি ভবন  
ঢাকা-২।

প্রাপকঃ নূরুন্ন রহমান চৌধুরী (লীজ গ্রহিতা),  
পিতা- হাজী মোতাহার আলী  
সাং-গানাপাড়, থানা-জাকিগঞ্জ,  
জেলা- সিলেট।

বিষয়ঃ উত্তরা আবাসিক এলাকায় প-ট নং ৯, সেক্টর নং-১৩, রোড নং-৪, ইমারত সহ  
প- টি

হস্তান্তর প্রসঙ্গে।

জনাব,

আপনার ২৬/৯/৭৭ ইং তারিখের আবেদনের পরিপ্রেক্ষিতে ও অত্র অফিসের স্মারক  
নং-ডি,আই,টি/এস্টেট/৩১৬৯ তারিখ ২৬/৯/১৯৭৭ইং মোতাবেক নিম্ন স্বাক্ষরকারী আদিষ্ট  
হইয়া জানাইতেছি যে, উপরোল্লিখিত প-ট টি জনাব মোঃ বদরুল আমিন ওরফে মনু  
সরদার, পিতা -মৃত মোঃ আবদুল হাদী এম,এ, ৩৩ কে,বি, ঘোষ ষ্ট্রিট, পোঃ বাবু বাজার,  
থানা- কোতয়ালী, জেলা- ঢাকা..... এর বরাবরে নিম্ন লিখিত শর্ত ও নিয়মাবলী সম্পূর্ণরূপে  
কারণ স্বাপেক্ষে নিম্নরূপে অনুমোদন করা হইল।

প্রস্তুত হস্তাক্ষর গ্রহিতা কর্তৃক সংযুক্ত চুক্তি নামা ও অংগীকার নামার নমুনা মোতাবেক ১.৫০ (এক টাকা পঞ্চাশ) টাকা নন জুডিশিয়াল স্টাম্পের উপর লিখিত সহিত করতঃ জমা করিতে হইবে।

আপনার ২৬/৯/৭৭ইং তারিখের আবেদনের উলে-খিত হস্তাক্ষর মূল্য ৩,৭০,৩৭৫/- (তিন লক্ষ সত্তর হাজার তিনশত পঁচাত্তর) টাকা এর উপর হস্তাক্ষর গ্রহিতা/গ্রহিত্রীর সহিত হস্তাক্ষর দলিল সম্পাদন ও রেজিষ্ট্রি করিতে হইবে।

ডি আই টি ও মূল বরাদ্দ গ্রহিতার/ গ্রহিত্রী মধ্যে সংশি-ষ্ট প-টের সম্পাদিত লীজ দলিল এ উলে-খিত শর্ত ও নিয়মাবলী প্রস্তুত হস্তাক্ষর গ্রহিতা/ গ্রহিত্রী মানিয়া চলিতে বাধ্য থাকিবেন। এই মর্মে হস্তাক্ষর শর্ত আরোপ করিতে হইবে এবং উক্ত হস্তাক্ষর দলিলের সহি মোহর নকলের মূল কপি প্রস্তুত হস্তাক্ষর গ্রহিতা/গ্রহিত্রীর নাম জারীর জন্য অত্র দপ্তরে দাখিল করিতে হইবে।

এই চিঠি ইস্যুর তারিখ হইতে ৪(চার) মাসের মধ্যে উপরে উলে-খিত শর্ত ও নিয়মাবলী সম্পূর্ণ করিতে ব্যর্থ হইলে হস্তাক্ষর আদেশ বাতিল বলিয়া বিবেচিত হইবে।

স্বাঃ অস্পষ্ট

১৫/১/৭৮

(সহকারী পরিচালক এষ্টেট)

ডি,আই,টি ভবন, ঢাকা-২। ”

From those documents of the plaintiff it is clearly proved that those documents are created for the purpose of instant suit since those had no consistency with the plaint case.

Plaintiff Badrul Amin in his cross examination has said, “নুরের রহমানের বাড়ী সিলেটে জেলার জাকিগঞ্জে তবে তাহার গ্রামের নাম আমার মনে নাই। নুরের রহমানের আসল গ্রামের নাম আমি জানি না।” Thereafter, he said, “আমি নুরের রহমানের বাড়ীতে যাই নাই। আমি সিলেটে নুরের রহমানের সহিত স্টেশনে দেখা করিয়া ছিলাম।” He further admitted that, “আমার দাখিল দলিলে সাব রেজিষ্ট্রারের নামের বানানটি ভুল ভাবে লেখা আছে।” P.W.1, has failed to

say the year of the execution and registration of the sale deed. Aforesaid evidence clearly indicates that there was no previous acquaintance of the plaintiff with Nurur Rahman, admitted owner of the suit land. Which also made the execution of the alleged "bainanama" and sale deed and payment of consideration doubtful.

It further appears that in examination-in-chief the plaintiff claimed that there are three tin-shed in the suit land. But in his cross-examination he has said "অত্র মামলার আরজীর তপসিলে সম্পত্তির বিবরণ হইল নালিশী সম্পত্তি বর্তমানে খালি আছে।" P.W.2 in his evidence has said, "নালিশী সম্পত্তি খালি জায়গায়।" The plaintiff did not examine any other witness to prove his possession. That is, the plaintiff has failed to prove his possession in the suit land. In such view of the matter, the instant suit, without the prayer for recovery possession, was not maintainable.

In view of the nature of the evidence as adduced by the plaintiff, it appears that the conclusion arrived at by the trial Court is more acceptable. While reversing the finding of the trial Court, the High Court Division ignored those evidence, thereby, erroneously set aside the well reasoned judgment of the trial Court.

The High Court Division committed an error while deciding the first appeal in a cursory manner without meeting the requirements of Order XLI Rule 31 of the Code of Civil Procedure. The appeal has been decided without following the procedure prescribed for deciding the first appeal, thus, the impugned judgment is liable to be set aside.

Considering the aforesaid facts and circumstances, we find substance in the appeal

Thus, the appeal is allowed. The Judgment and decree of the High Court Division in First Appeal No.59 of 2010 is, hereby, set aside.

**C.J.**

**J.**

**J.**

**The 17<sup>th</sup> March, 2023.**

/words- 2674/