

বাংলাদেশ সুপ্রীম কোর্ট
হাইকোর্ট বিভাগ
(দেওয়ানী রিভিশন অধিক্ষেত্র)

উপস্থিতঃ

বিচারপতি জনাব মোঃ আশরাফুল কামাল

সিভিল রিভিশন নং ২১৬৭/২০০২

আবুল কাশেম এর মৃত্যুতে তার ওয়ারিশ;

১(ক) মোছাঃ ফজিলা বেগম ও অন্যান্য

-----বিবাদী-প্রতিপক্ষ-দরখাস্তকারীগণ

-বনাম-

শ্রী প্রমথ কুমার বসাক এর মৃত্যুতে তার ওয়ারিশ;

১(ক) শ্রী প্রনথ কুমার বসাক ও অন্যান্য

----বাদী-আপীলকারী-প্রতিবাদীগণ

এ্যাডভোকেট এ,আর,এম, হাসানুজ্জামান

-----বিবাদী-প্রতিপক্ষ-দরখাস্তকারীগণ পক্ষে

এ্যাডভোকেট বিনোদ কুমার আগারওয়াল

-----বাদী-আপীলকারী-প্রতিবাদীগণ পক্ষে

শুনানীর তারিখ ২৩.১১.২১, ০৬.০১.২২, ২৫.০৫.২২,

২৬.০৫.২২ এবং রায় প্রদানের তারিখ : ২৮.০৭.২০২২

বিচারপতি মোঃ আশরাফুল কামালঃ

বিবাদী-প্রতিপক্ষ-দরখাস্তকারীগণ কর্তৃক দেওয়ানী কার্যবিধির ধারা ১১৫ উপ-ধারা ১ মোতাবেক দরখাস্ত দাখিলের প্রেক্ষিতে অত্র বিভাগ কর্তৃক নিম্নবর্ণিত উপায়ে অত্র রুলটি ইস্যু করা হয়েছিলঃ

“Let the records be called for and a rule issue calling upon the opposite parties to show cause as to why the Judgment and decree dated 04.04.2002 passed by the Joint District Judge, Artharin Adalat, Dinajpur in Other Class Appeal No. 72 of 1999 allowing the appeal setting aside the judgment and decree dated 31.03.1999 passed by the learned Assistant Judge, Hakimpur, Dinajpur in Other Class Suit No. 20 of 1996 dismissing the suit should not be set aside and/ or pass such other or further order or orders as this Court may seem fit and proper.”

মোকদ্দমাটি নিষ্পত্তির লক্ষ্যে ঘটনার সংক্ষিপ্ত বিবরণ এই যে,

শ্রী প্রমথ নাথ বসাক বাদী হয়ে বন্ধক উদ্ধারের মোকদ্দমায় ডিক্রী চেয়ে অন্য প্রকার মোকদ্দমা নং ২০/১৯৯৬ দায়ের করলে উভয়পক্ষের দালিলিক এবং মৌখিক সাক্ষ্য পর্যালোচনা করে বিজ্ঞ সহকারী জজ, হাকিমপুর, দিনাজপুর বিগত ইংরেজী ৩১.০৩.১৯৯৯ তারিখে প্রদত্ত রায় ও ডিক্রীমূলে মোকদ্দমাটি ১/২/৪/৫ নং বিবাদীর বিরুদ্ধে দোতরফা সূত্রে এবং ৩ নং বিবাদীর বিরুদ্ধে একতরফাসূত্রে শুনানী অন্তে বিনা খরচায় খারিজ করেন। উপরিলিখিত রায় ও ডিক্রিতে সংক্ষুব্ধ হয়ে বাদী অন্য প্রকার আপীল মোকদ্দমা নং ৭২/১৯৯৯ দায়ের করলে বিজ্ঞ যুগ্ম জেলা জজ (অর্থ ঋণ) আদালত, দিনাজপুর শুনানী অন্তে বিগত ইংরেজী ০৪.০৪.২০০২ তারিখে প্রদত্ত রায় ও ডিক্রী মূলে (ডিক্রী স্বাক্ষরের তারিখ ১০.০৪.২০০২) আপীলটি দোতরফা শুনানীতে মঞ্জুর করেন। উপরিলিখিত রায় ও ডিক্রিতে সংক্ষুব্ধ হয়ে বিবাদী-প্রতিপক্ষগণ দেওয়ানী কার্যবিধির ১১৫ (১) ধারায় দরখাস্ত দাখিল করে অত্র রুলটি প্রাপ্ত হন।

বিবাদী-প্রতিপক্ষ-দরখাস্তকারীগণ পক্ষে বিজ্ঞ এ্যাডভোকেট এ,আর,এম, হাসানুজ্জামান বিস্তারিতভাবে যুক্তিতর্ক উপস্থাপন করেন। অপরদিকে, বাদী-আপীলকারী-প্রতিপক্ষগণ পক্ষে বিজ্ঞ এ্যাডভোকেট বিনোদ কুমার আগারওয়াল বিস্তারিতভাবে যুক্তিতর্ক উপস্থাপন করেন।

অত্র সিভিল রিভিশন দরখাস্ত এবং নথী পর্যালোচনা করলাম। উভয় পক্ষের পক্ষের বিজ্ঞ এ্যাডভোকেটগণ এর যুক্তিতর্ক শ্রবণ করলাম।

গুরুত্বপূর্ণ বিধায় সহকারী জজ, হাকিমপুর, দিনাজপুর কর্তৃক অন্য প্রকার মোকদ্দমা নং-২০/১৯৯৬-এ বিগত ইংরেজী ৩১.০৩.১৯৯৯ তারিখের রায় নিম্নে অবিকল অনুলিখন হলোঃ

“ইহা একটি বন্ধক উদ্ধারের মোকদ্দমা। বাদীর আরজীর সার সংক্ষেপ এই যে, নালিশা জমির মালিক ছিলেন বাদীগণের পিতা কেশব চন্দ্র বসাক। কেশব চন্দ্র বসাক ১৯৬৫ ইং সালের দিকে মারা গেলে এই বাদীদ্বয় ওয়ারিশ থাকে। কেশব চন্দ্র জীবিত থাকাকালে টাকার প্রয়োজনে নালিশী জমি বন্ধক রাখার প্রস্তাব দিলে ১-৩ নং বিবাদীর পিতা ৪ নং বিবাদী তৎকালে তাহার নাবালক পুত্র ১-৩ নং বিবাদীদের নামে উহা বন্ধক লইতে ইচ্ছুক হন এবং নালিশা ১ নং লাট ভুক্ত জমি ১ নং বিবাদীর নামে এবং ২ নং বিবাদীর নামে এবং ২ নং লাট ভুক্ত জমি ২-৩ নং বিবাদীদের নামে বন্ধক লইতে ইচ্ছুক হন। সেই মোতাবেক গত ২০.০৩.৫৯ ইং তারিখে ৪ নং বিবাদীর নিকট হইতে ১নং লটভুক্ত জমির বাবদ ২,০০০/- টাকা গ্রহণ করতঃ ২ নং বিবাদীর নামে ২৫৩৪ নং রেজিঃ কবলা বন্ধক দলিল এবং ৪ নং বিবাদীর নিকট হইতে আরো ২,০০০/- টাকা গ্রহণ করতঃ ২ নং লটভুক্ত জমির বাবদ ২-৩ নং বিবাদীর নামে ২৫৩৬ নং বন্ধক কবলা দলিল রেজিস্ট্রি করিয়া দেন। ১-৩ নং বিবাদীর কোন নিজস্ব তোড়া তহবিল ছিলনা। ৪ নং বিবাদী নিজ অর্থে নিজ স্বার্থে নাবালক তিন পুত্র ১-৩ নং বিবাদীর নামে উক্ত দুইটি বন্ধক দলিল করে নেন। উক্ত একই

তারিখে ৪ নং বিবাদী একই বৈঠকে একই দলিল লেখক দ্বারা ১ নং বিবাদী পক্ষে একটি ২৫৩৭ নং রেজিস্ট্রি একরারনামা দলিল কেশব চন্দ্র বসাকের বরাবর সম্পাদন করিয়া দিয়া স্বীকার ও অংগীকার করেন যে, ১৩৬৬ বাংলা সাল হইতে ১৩৭১ বাংলা সালের মধ্যে ৬ বৎসর মেয়াদের মধ্যে চৈত্র মাসের ২৫/২৬ তারিখে পনের টাকা একযোগে ২নং বিবাদী তথা ৪নং বিবাদীকে ফেরত দিলে তিনি ১নং লটভুক্ত জমি কেশব চন্দ্র বসাকের বরাবর ফেরত দিতে বাধ্য থাকিবেন। অপরপক্ষে ৪নং বিবাদী ২নং লটভুক্ত জমির বাবদ উক্ত একই তারিখে অপর একটি ২৫৩৬ নং রেজিস্ট্রি একরারনামা দলিল ২-৩ নং বিবাদীর পক্ষে কেশব চন্দ্র বসাকের বরাবর ৭ বৎসর মেয়াদী অনুরূপ ফেরতের দলিল করেন। নালিশী সম্পত্তি বর্তমান এস, এ, রেকর্ড কেশব বসাকের নামে হইয়াছে। কেশব চন্দ্র বসাক নালিশী সম্পত্তি শর্ত মোতাবেক ফেরত চাইলে ১-৪ নং বিবাদীগণ কালক্ষেপন করেন। অতঃপর ১৯৬৫ সালে কেশব চন্দ্র বসাক মারা গেলে বাদীগণ ওয়ারিশ থাকে। বাদীগণ ১-৪ নং বিবাদীকে বার বার তাগাদা প্রদান করা সত্ত্বেও বিবাদীগণ নালিশী সম্পত্তি ফেরত দিতে কালক্ষেপন করতে থাকে। ১-৩ নং বিবাদী সাবালক হওয়ার পরও উক্ত একরারনামা দলিল দুইটি সম্পর্কে অবগত আছেন। অতঃপর বাদীগণ উকিল নোটিশ প্রদান করিলেও বিবাদীগণ নোটিশ প্রাপ্ত হইয়াও কোন উত্তর প্রদান করেন নাই। অবশেষে গত ১৫.০৭.৯৬ ইং তারিখ মোতাবেক বাংলা ১লা শ্রাবণ, ১৪০৩ সাল তারিখে এই বিবাদীদ্বয় পক্ষে ১ নং বাদীর পুত্র শ্রী রনজিৎ কুমার বসাকের মাধ্যমে অন্যান্য সাক্ষীগণের সাক্ষাতে ৪,০০০/- টাকা ১-৪ নং বিবাদীকে প্রদান করিয়া নালিশ করিয়া জমি ফেরত কবলা করিয়া চাইলে ১-৩ নং বিবাদীগণ ফেরত দিতে অস্বীকার করেন। প্রকাশ থাকে যে, ১ নং বাদীর বর্তমান বয়স ৮৫ বৎসর এবং ২ নং বাদীর বর্তমান বয়স ৮০ বৎসর। সেকারণে রনজিৎ কুমারের মাধ্যমে ১-৪ নং বিবাদীর নিকট থেকে নালিশী সমত্তি ফেরৎ চেয়েছিল। আইনের বিধানমতে একরার নামার তারিখ হতে ৭ বৎসর অতিক্রান্ত হওয়ায় উহা খায় খালাসী বন্ধকে পরিনত হয়েছে। আদেশ হওয়া মাত্র পনের ৪,০০০/- টাকা আদালতে বাদীগণ দাখিল করিবেন। প্রকাশ থাকে নালিশী জমি বন্ধক প্রদানের সময়ই বিবাদীগণ কে দখল প্রদান করেছে। বাদীগণ নালিশী জমির বন্ধক উদ্ধারের প্রার্থনা করিয়া আদালতে অত্র মোকদ্দমা আনয়ন করিয়াছে।

পক্ষান্তরে ১/২/৪ নং বিবাদীপক্ষ এবং ৫নং বিবাদী পৃথক পৃথক লিখিত জবাব দাখিল করিয়া বাদীগণের দাবীকে অস্বীকার করেন। ১/২/৪ নং বিবাদীপক্ষের লিখিত জবাবের সার সংক্ষেপ এই যে, নালিশী জমির মূল মালিক ছিলেন কেশব চন্দ্র বসাক। এই জবাব দানকারী বিবাদীদের পিতা ৪নং বিবাদী তিনটি স্ত্রী এবং বহু সন্তান সন্ততি লইয়া একটি যৌথ পরিবার এবং এই

বিবাদীগণ সেই পরিবারের সদস্য। একারণে ৪ নং বিবাদীর প্রত্যেক স্ত্রী এবং তাদের সন্তানদের পৃথক তোড়া তহবিল ছিল। ১/২ নং বিবাদীর মাতা তাদের আকিকার টাকা দিয়ে নালিশী জমি ক্রয় করিয়া দিতে ইচ্ছুক হন। তদানুসারে উক্ত নাবালক ১ নং বিবাদীর পক্ষে ৪ নং বিবাদী ইং ১৮.০৩.৫৭ তারিখ মোতাবেক বাংলা ৪ঠা চৈত্র ১৩৬৫ সন তারিখে পনের সমুদয় ২,০০০/- টাকা উক্ত কেশব চন্দ্র বসাককে বুঝাইয়া দেন এবং তিনি ১ নং বিবাদী বরাবর খোষ কবলা দলিল করে দেন এবং ইং ২০.০৩.৫৭ তারিখে রেজিস্ট্রি করে দখল প্রদান করেন। একইভাবে পরবর্তী বৎসর অর্থাৎ ২০.০৩.৫৯ তারিখ ২/৩ নং বিবাদী বরাবর কেশব চন্দ্র বসাক ২নং লটের সম্পত্তি খোষ কবলা দলিল রেজিস্ট্রি করে দিয়ে দখল প্রদান করেন। তৎপর এই নাবালক বিবাদীপক্ষ তাহাদের পিতা নালিশী সমুদয় জমি দখল করেন। ৩নং বিবাদী তাহার নিজ অংশে জনৈক শওকত আলী বরাবর বিক্রয় করিয়া নিঃস্বত্বান হয়েছেন। উক্ত দলিলে ১ নং বাদীর সনাক্ত সাক্ষী হিসাবে সাক্ষর করিয়াছেন। নালিশী সম্পত্তি বাবদ এই বিবাদীগণ কোন একরারনামা দলিল করেন দেন নাই বা কেশব চন্দ্র বসাক নালিশী সম্পত্তি কোন দিন ফেরত চায় নাই। ইহা ছাড়া নাবালক পক্ষে ৪নং বিবাদীর এরূপ একরারনামা দলিল করে দেয়ার কোন অধিকার নাই। বিধায় বাদী পক্ষের অত্র মোকদ্দমা খরচাসহ ডিসমিসের প্রার্থনা করেছেন। ৫নং বিবাদীর লিখিত জবাবের সার সংক্ষেপ এই যে, ৫ নং বিবাদী ১/২/৪ নং বিবাদীপক্ষের লিখিত জবাবকে সমর্থন করিয়া বলেন যে, ৩নং বিবাদী নালিশী ৫০ নং দাগের ২.২২ শতক মধ্যে ১.০০ একর মধ্যে ৫০ শতক উত্তর পশ্চিম দিকে বিক্রয়ের শহরত প্রদান করিলে ৫নং বিবাদী উহা খরিদ করিতে সম্মত হন। তদানুসারে গত ইং ০৬.০২.৯০ তারিখ মোতাবেক বাংলা ২৪ মাঘ, ১৩৯৬ সন তারিখে সর্বোচ্চ পন বাহার ৩০,০০০/- টাকা ৩নং বিবাদীকে বুঝাইয়া দিলে ৩ নং বিবাদী এই বিবাদীর বরাবর খোস কবলা দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করে দেন। এই বিবাদী উক্ত সম্পত্তি x-১-৩৪০/৯৩/৯৪ নং খারিজ মোকদ্দমা গত ইং ১৬.০৬.৯৪ তারিখে ২৬২ নং খারিজ খতিয়ান খুলিয়া ডি,সি,আর ও খাজনা দাখিলা মূলে খাজনা প্রদান করেন আসছে। নালিশী জমিতে বাদীগণের কোন স্বত্ব দখল নাই এবং বাদীগণের দাবীকৃত এরূপ কোন একরার নামা দলিলও নাই। বিধায় বাদীগণের অত্র মোকদ্দমা খরচাসহ ডিসমিসের প্রার্থনা করেছেন।

বিচার্য বিষয়

- ১। অত্র মোকদ্দমা বর্তমান আকারে চলিতে পারে কি না?
- ২। অত্র মোকদ্দমা তামাদী আইনে বারিত কি না?
- ৩। নালিশী সম্পত্তিতে বাদী স্বত্ব দখল চিরতরে হস্তান্তরিত হয়েছে কি না।

৪। বাদী প্রার্থীত মতে বন্ধক উদ্ধারের ডিক্রী পাইতে পারে কিনা?

৫। বাদী আর কোন প্রতিকার পাইতে পারে কিনা?

আলোচনা ও সিদ্ধান্ত

বাদীপক্ষের দাখিলী আরজী এবং তদবিরুদ্ধে বিবাদীপক্ষের দাখিলী লিখিত জবাব ও নথি দেখিলাম ও পর্যালোচনা করিলাম। বাদীপক্ষ তাহাদের বক্তব্যের সমর্থনে চারজন সাক্ষীর সাক্ষ্য প্রদান করিয়াছে এবং প্রদর্শনী-১-৭ নং চিহ্নিত কাগজাদী দাখিল করিয়াছে। অপরপক্ষে বিবাদীগন তাহাদের বক্তব্যের সমর্থনে চারজন সাক্ষীর সাক্ষ্য প্রদান করিয়াছে এবং প্রদর্শনী- ক-ছ(৩) চিহ্নিত কাগজাদী দাখিল করিয়াছে। বাদীপক্ষের আরজী, বিবাদীপক্ষের লিখিত জবাব, সাক্ষীর জেরা জবানবন্দী, দাখিলী কাগজাদী ও নথি পর্যালোচনা করিয়া এখন দেখা যাক বিচার্য বিষয় কোন পক্ষের অনুকূলে।

বিচার্য বিষয়-৩ঃ

বাদীপক্ষ দাবী করেন যে, তাহাদের পিতা কেশব চন্দ্র নালিশী ১ নং লটভুক্ত সম্পত্তি গত ২০.০৩.৫৯ ইং তারিখে ৪নং বিবাদীর নিকট থেকে পনের টাকা গ্রহণ করে ৪নং বিবাদীর পুত্র ১নং বিবাদীকে ২৫৩৪ নং রেজিস্ট্রি কবলা করে দেয় এবং অনুরূপভাবে ২ নং লটভুক্ত সম্পত্তি ৪নং বিবাদীর পুত্র ২/৩ নং বিবাদীকে ২৫৩৬ নং কবলা রেজিস্ট্রি করে দেয়। উক্ত একই তারিখে ১ নং বিবাদীর পক্ষে ৪ নং বিবাদী বাদীর (অস্পষ্ট) একটি ২৫৩৭ নং রেজিস্ট্রি একরার নামা করে দিয়ে বর্ণনা করেন যে, বাদীর বাবা ৬ বছরের মধ্যে টাকা পরিশোধ করিলে উক্ত ১নং লটের সম্পত্তি বাদীর বাবাকে ফেরত দিবে এবং অনুরূপভাবে ২ নং লটের সম্পত্তি ২/৩ নং বিবাদীপক্ষে ৪ নং বিবাদী ৭ বছর মেয়াদী ২৫৩৬ নং রেজিস্ট্রি একরারনামা দলিল করেন দেন। পক্ষান্তরে ১/২/৪নং বিবাদীগন দাবী করেন যে, নালিশী সম্পত্তির মূল মালিক ছিলেন কেশব চন্দ্র বসাক একথা সত্য এবং উক্ত কেশব চন্দ্র বসাক ১ নং লটের সম্পত্তি গত ২০.০৩.৫৯ ইং তারিখে ১নং বিবাদী বরাবর খোষ কবলা দলিল রেজিস্ট্রি করে দেন এবং ২ নং লটের সম্পত্তি গত ইং ২০.০৩.৫৯ তারিখে ২/৩ নং বিবাদী বরাবর খোষ কবলা দলিল করে দেন। বিবাদীগন দাবী করেন যে, ১/২/৩নং বিবাদী নালিশী সম্পত্তি বাবদ কোন একরারনামা রেজিস্ট্রি করেন দেন নাই এবং ৪ নং বিবাদীও কোন একরারনামা রেজিস্ট্রি করে দেন নাই।

নালিশী সম্পত্তির মূল মালিক ছিলেন কেশব চন্দ্র বসাক ইহা উভয় পক্ষই স্বীকার করেন। প্রদর্শনী-৬ চিহ্নিত ৩২ নং সি এস খতিয়ানে কেশব চন্দ্র বসাকের নামে প্রস্তুত হইয়াছে এবং প্রদর্শনী-৭ চিহ্নিত ৩২/১ নং এস এ খতিয়ান কেশব চন্দ্র বসাকের নামে প্রস্তুত হইয়াছে। সুতরাং কেশব চন্দ্রই যে নালিশী সম্পত্তির মূল মালিক ইহা আদালতের নিকট প্রমাণিত হইয়াছে।

নালিশী ১নং লটভুক্ত সম্পত্তি কেশব চন্দ্র বসাক ১নং বিবাদীর নিকট বিক্রয় করেছে ইহা উভয়পক্ষই স্বীকার করে। প্রদর্শনী-ক চিহ্নিত ইং ২০.৩.৫৯ তারিখের ২৫৩৪ নং মূল দলিল দৃষ্টে দেখা যায় যে, নালিশী ১নং লটভুক্ত সম্পত্তি কেশব চন্দ্র বসাক ১নং বিবাদী বরাবর খোষ কবলা রেজিস্ট্রি দালল মূলে বিক্রয় করেছে। অনুরূপভাবে নালিশী ২নং লটভুক্ত সম্পত্তি কেশব চন্দ্র বসাক ২/৩ নং বিবাদীর নিকট বিক্রয় করেছে ইহাও উভয় পক্ষই স্বীকার করে, প্রদর্শনী-খ চিহ্নিত ২০.০৩.৫৯ ইং তারিখের ২৫৩৬ নং মূল দলিল দৃষ্টে দেখা যায় যে, নালিশী ২নং লটভুক্ত কেশব চন্দ্র বসাক ২/৩ নং বিবাদী বরাবর খোষ কবলা রেজিস্ট্রি দলিল মূলে বিক্রয় করেছে, সুতরাং নালিশী সম্পত্তি বিক্রয়ের বিষয়ে উভয়পক্ষের মধ্যে কোন বিরোধ নাই। উভয় পক্ষের মধ্যে বিরোধীর বিষয় হইল এই যে, নালিশী সম্পত্তি ফেরতের জন্য ৪নং বিবাদী দুইটি একরারনামা দলিল করে দিয়েছিল কি না? উক্ত একরারনাম দলিল মূলে নালিশী সম্পত্তি খায় খালাসী বন্ধকে পরিনত হয়েছিল কি না? ৪নং বিবাদী আইনতঃ উক্তরূপ একরারনামা দলিল সম্পাদন করে দিতে অধিকারী কি না? এই বিরোধীয় প্রশ্নগুলি নিম্নে ধারা বাহিকভাবে আলোচনা করা হইল।

নথি পর্যালোচনায় দেখা যায় যে, বিবাদীগণ অস্বীকার করিলেও প্রদর্শনী-৫ চিহ্নিত ২৫৩৭ নং রেজিস্ট্রি মূলে একরারনামা দলিল ১-৩ নং বিবাদীর পিতা ৪ নং বিবাদী নালিশী ১নং লটভুক্ত সম্পত্তি কেশব চন্দ্র বসাক বরাবর করে দিয়েছেন এবং তাতে শর্ত ছিল যে, ছয় মাসের মধ্যে কেশব চন্দ্র টাকা ফেরত দিলে নালিশী ১নং লটভুক্ত সম্পত্তি ফেরত দেয়া হইবে। অনুরূপভাবে ২নং লটভুক্ত সম্পত্তি ২/৩ নং বিবাদীপক্ষে ৪নং বিবাদী ২৫৩৫নং একরারনাম দলিল করে দেয় যাহা প্রদর্শনী-৩ চিহ্নিত হইয়াছে। উক্ত দলিলে শর্ত আছে যে, সাত মাসের মধ্যে কেশব চন্দ্র পনের টাকা ফেরত দিলে নালিশী ২নং লটভুক্ত সম্পত্তি ফেরত দেয়া হবো। নথি পর্যালোচনায় দেখা যায় যে, বিবাদীগণ অস্বীকার করিলেও ইহ সত্য যে ৪নং বিবাদী উক্ত দুইখানা একরারনামা দলিল করে দিয়েছিল।

President's order Nos. 88 and 136 of 1972 and No.24 of 1973 ধারা সংশোধিত State Acquisition & Tenancy Act (XXVIII) of 1951) section 95A নিম্নরূপ
“Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, any transfer of a holding or of portion or share thereby, either by way of or out and out sale with or agreement to recovery of where the transferor receives from the transferee any consideration

and the transferee acquires the right to possess and to enjoy the usufruct of such holding or portion of share thereof for a specified period in lieu of such consideration shall notwithstanding anything contained in the document relating to the transfer, be deemed to be a complete (eligible) mortgage for period not exceeding seven years and the provisions of section 95 shall supply to such transfer whether made before or after the date of commencement of the State Acquisition and Tenancy (Second Amendment) order 1972.” 52 D.L.R. (AD) page 239.

নথি পর্যালোচনা করিয়া দেখা যায় যে, উপযুক্ত Section 95A অনুযায়ী ও বাদীর বর্ণনা অনুযায়ী নালিশী সম্পত্তি বাবদ (illegible) mortgage --- সৃষ্টি হয়েছে বলিয়া অত্রাদালত মনে করেন। কিন্তু এই Section 95A এর বলবৎ করনের বিষয়ে 32 DLR (AD) 1980, page No. 246 Bangladesh vs. Haji Abdul Gani আপীল মামলার রায়ের ১১ দফায় ৪ ও ৫ নং উপ দফায় বলা হয়েছে যে, ----- (4) those transaction which are subsisting on the date of promulgation of President’s Order No. 88 of 1972 are hit by section 95A including the transaction entered into by way of or out and out sale with or agreement to recovery, made whether before or after the promulgation of the President’s Order No. 88 of 1972 and (5) as for the transaction which are not alive before the promulgation of president’s Order No. 88 of 1972 they are concluded by the transaction past and closed. বাদীর বর্ণনামতে নালিশী সমুদয় সম্পত্তি ফেরতের চুক্তিতে ২০.০৩.৫৯ ইং তারিখে বিক্রয় করা হয়। সেক্ষেত্রে আইনের বিধান অনুযায়ী ২০.০৩.৬৬ ইং তারিখ উক্ত (illegible) mortgage এর মেয়াদ শেষ হয়ে যায় অর্থাৎ যাহা The promulgation of President’s Order No. 88 of 1972 এর বহু পূর্বেই শেষ হয়ে যায় এবং উপযুক্ত আইনের বিধান অনুযায়ী বাদীর দাবী concluded the transaction past and closed হয়েছে।

The contract Act এর section II এর বিধান অনুযায়ী নাবালকের মঙ্গলের জন্য নাবালক পক্ষে তাহার আইনানুগ অভিভাবক চুক্তি

করিতে পারিবেন, তবে উহা অবশ্যই সাবালকের মংলার্থে হইতে হইবে এবং চুক্তিতে উহা উল্লেখ থাকিতে হইবে। মুসলিম আইন অনুযায়ী পিতা নাবালকের আইনানুগ অভিভাবক। বিবাদীপক্ষ দাবী করে যে, ৪নং বিবাদী ১-৩ নং বিবাদী নাবালক পক্ষে উক্ত একরারনামা দলিল দুটি রেজিস্ট্রি করে দিতে অধিকারী নন। নথি ও উক্ত একরারনামা দলিল দুইটি পর্যালোচনা করিয়া দেখা যায় যে, ৪নং বিবাদী নাবালকের কোন মঙ্গলার্থে উক্তরূপ একরারনামা দলিল রেজিস্ট্রি করে দিয়েছিলেন তাহা উক্ত একরারনামা দলিলে উল্লেখ নাই। বাদীপক্ষও নাবালকের মঙ্গলের বিষয়টি প্রমানে আনীতে পারেন নাই। অত্রাদালত মনে করেন যে, ৪ নং বিবাদী নাবালক পক্ষে উক্ত একরারনামা দলিল দুইটি রেজিস্ট্রি করে দেওয়ার অধিকারী ছিলেন না।

উপযুক্ত বিষয় সমূহ পর্যালোচনা করিয়া অত্রাদালত এই সিদ্ধান্তে উপনীত হন যে অত্র বিচার্য বিষয় বিবাদীপক্ষের অনুকূলে।

বিচার্য বিষয়-২ঃ

তামাদি আইনের অনুচ্ছেদ ১১৪ এর বিধান হইল যে, কোন চুক্তি মেয়াদ শেষ হয়ে যাবার পর অথবা চুক্তিকে অস্বীকার করিলে সেই দিন থেকে তিন বছরের মধ্যে চুক্তি পালনের দাবী উত্থাপন করিতে হইবে। বাদীপক্ষ উক্ত মেয়াদের চুক্তির মেয়াদ শেষ হওয়ার তিন বছরের মধ্যে উত্থাপন করেন নাই। কেননা চুক্তির মেয়াদ শেষ হয় ১৯৬৫ ও ১৯৬৬ ইং সালে এবং দাবী উত্থাপনের সময়সীমা ছিল ১৯৬৮ ও ১৯৬৯ ইং সাল পর্যন্ত। এছাড়া পি, ডব্লিউ-১ জেরাতে স্বীকার করেন যে, “২ নং বাদী ১৯৭৪ ইং তারিখে সি/ও (রেভিঃ) এর নিকট নালিশা সম্পত্তির বন্ধক উদ্ধারের মামলা করেছিল যাহা খারিজ হয়েছে এবং ঐ খারিজ আদেশের বিরুদ্ধে বাদীপক্ষ আপীল করেন নাই। সে কারণে উক্ত বন্ধক উদ্ধারের দাবী তামাদীতে বারিত হইতেছে বলিয়া অত্রাদালত মনে করেন। সুতরাং অত্র বিচার্য বিষয় বিবাদীপক্ষের অনুকূলে বলিয়া অত্রাদালত মনে করেন।

বিচার্য বিষয় ১/৪ঃ

উপযুক্ত বিচার্য বিষয় সমূহ এবং নথি পর্যালোচনা করিয়া অত্রাদালত মনে করেন যে, বাদীপক্ষের অত্র মোকদ্দমা বর্তমান আকারে অচল এবং বাদীপক্ষ তাহাদের প্রার্থীত মতে ডিক্রী পাইতে পারেন না।

বিচার্য বিষয়-৫ঃ

সার্বিক পর্যালোচনায় অত্রাদালত মনে করেন যে, বাদীপক্ষ আর কোন প্রতিকার পাইতে হকদার নহেন। প্রদত্ত কোর্ট ফি সঠিক।

অতএব,

আদেশ

হইল যে, বাদীপক্ষের অত্র মোকদ্দমা ১/২/৪/৫ নং বিবাদীর বিরুদ্ধে দোতরফা সূত্রে এবং ৩ নং বিবাদীর বিরুদ্ধে একতরফাসূত্রে শুনানী অস্তে বিনা খরচায় ডিসমিস করা হইল।

স্বা/- অস্পষ্ট

৩১.০৩.৯৯

মোঃ ইফতেখার বিন আজিজ

সহকারী জজ(ভারপ্রাপ্ত)

হাকিমপুর, দিনাজপুর।

গুরুত্বপূর্ণ বিধায় যুগ্ম জেলা জজ (অর্থঋণ), দিনাজপুর কর্তৃক অন্য প্রকার আপীল মোকদ্দমা নং ৭২/১৯৯৯-এ বিগত ইংরেজী ০৪.০৪.২০০২ তারিখের রায় নিম্নে অবিকল অনুলিখন হলোঃ

“This appeal is directed against the judgment and decree dated 31.03.99 and 07.04.99 respectively passed and signed by Mr. Md. Iftekhhar Bin Aziz, Assistant Judge, Hakimpur, Dinajpur in O.C. suit No. 20/96. The Ld. Court below dismissed the suit on contest against the defendant No. 1,2,4 and 5 and as such being aggrieved, the plaintiff/appellants preferred this appeal.

During pendency of this appeal plaintiff/appellant No. 1 and defendant/respondent No. 1 died and their heirs have accordingly been substituted as plaintiff/appellants No. 1(ka) -1(Gha) and defendant respondent Nos. 1(ka) -1 (illegible) respectively.

The case of the plaintiffs/ appellants in short, is that, the scheduled suit plot No. 53 measuring 1.94acres and plot No. 50 measuring 2.20 acres of kh. No. 32 of mouja nawdapara under P.S. Hakimpur, District Dinajpur originally belonged to Keshob Chandra, father of the plaintiffs. (illegible) to want of money Keshob Chandra proposed to mortgage the suit property to the defendant/respondent No. 4, father of the defendant/respondent No. 1-3 and the defendant/respondent No. 4 agreed to take mortgage the

same in the benami of his 3 sons defendant/respondent Nos. 1,2,3. Accordingly on 20.03.59 keshob Chandra executed and registered a sale deed No. 2534 in favour of the defendant/respondent No. 1 under the guardianship of the father, defendant/respondent No. 4 for the suit land 1.74 acres out of 1.94 acres of plot No. 53 and kabala No. 2536 in favour of the defendant/respondent No. 2 and 3 under the guardianship of the father, defendant No. 4 for the suit land 1.00 acres out of 2.20 acres of plot No. 50 and at the same time the defendant/respondent No. 4 being guardian of the defendant No. 1,2,3 executed and registered two ekrarnama in favour of Keshob Chandra to give back property within 6 years 7 years respectively by receiving back the consideration money of the two kabalas. Keshob Chandra during his life time tried to received back the suit property but failed due to their male tactics of passing time, Keshob Chandra died in 1965 leaving behind the only heirs two sons plaintiff No. 1 & 2. The plaintiff's tried to get back the suit land but the defendant played the same male tactics and at last on 15.07.96 they refused to give back. Hence, the suit for redemption.

On the other hand the case of the defendant/respondent Nos. 1,2,4 and 5 in short, is that, defendant No. 1, 2 and 3 from their own money purchased the suit land throughout and out sale deeds dated 20.03.59 and there was no stipulation for reconveyance. Moreover at that time the defendant No. 1,2,3 were minors and their father had no authority to execute the ecrarnamas and actually defendant No. 4 never executed any ecrarnama. The defendant/respondents have been owning and possessing the suit property and the plaintiff/appellants or their predecessor never claimed to get back the suit property.

The defendant/respondent No. 5 purchased 50 dec. from suit plot No. 50 from defendant No. 3 on 06.02.90 and he has been owning and possessing this 50 dec. by mutating his name and by paying rent to the Govt.

During trial the Ld. court below framed following issues:-

- ১। *অত্র মোকদ্দমা বর্তমান আকারে চলিতে পারে কিনা?*
- ২। *অত্র মোকদ্দমা তামাদি আইনে বারিত কিনা?*
- ৩। *নালিশী সম্পত্তিতে বাদীর স্বত্ব দখল চিরতরে হস্তান্তরিত হয়েছে কিনা?*
- ৪। *বাদী প্রার্থীতমতে বন্ধক উদ্ধার এর ডিক্রি পাইতে পারে কিনা?*
- ৫। *বাদী আর কোন প্রতিকার পাইতে পারে কিনা?*

Considering the pleadings and evidences of the parties the Ld. court below observed that the suit is barred by limitation. The Ld. trial court believed the disputed two ekrarnama as genuine and also observed that the disputed transactions were actually usufructuary mortgages. But, relying upon the decision given in 32 (AD) page 246 referred by the defendant/respondent side, the Ld. court below observed that the disputed transaction are concluded by the principles of past and closed as the same were not alive before the promulgation of P.O. No. 88/72 and as such dismissed the suit.

The Ld. advocate for the plaintiff/appellants submits that the ld. lower court has failed to consider properly the pleadings and evidences of the parties and the provisions of the laws concerned and erred in law in dismissing the suit and as such occasioned serious failure of justice. He submits that the suit has been filed within the stipulated 60 years and as such the same is not at all barred by limitation. He further submits that the Ld. trial court rightly found the disputed transaction as usufructuary mortgage and as such the same never be concluded as pasted and closed on the principles of once

a mortgage always a mortgage. He urges for allowing appeal and for decreeing the suit by setting aside the impugned judgment and decree.

On the other hand the Ld. advocate for the defendant/respondent submits that the Ld. lower court properly considered the pleadings and evidences of the parties and the provisions of laws and rightly dismissed the suit. He submits that the Ld. trial court disbelieved the disputed ekrarnamas and also submits that defendant No. 4 have no legal authority to contract on behalf of his minor children defendant No. 1, 2, 3 and the disputed transactions were actually out and out sale. He further submits that the suit was barred by misjoinder of cause of action under order 2 Rule 3 of C.P.C as the plaintiffs filed the suit in respect of two separate transactions. He urges for dismissing the appeal.

POINT FOR DETERMINATION

1. *Is the appeal maintainable in law in its present form?*
2. *Is the suit barred by limitation?*
3. *Are the disputed two transactions actually usufructuary mortgages and are still subsisting?*
4. *Is the impugned judgment and decree justified and sustainable in law?*
5. *Are the plaintiff/appellants entitled to get relief as prayed for?*

DISCUSSION AND DECISION

Point No. 2

Admittedly the plaintiff/appellants filed the suit for redemption claiming that their predecessor father had mortgaged the suit lands usufructuary to the defendant/respondent No. 1-4. The defendant/respondent denied the plaintiff/appellants claim and they also claimed that the disputed transactions were actually out

and out sale. Whether the transaction were actually usufructuary mortgage or out sale that is to be decided but, the question of limitation in no way depends upon that decision. The question of limitation is to be decided in dependently. The limitation period of the suit for redemption is, under Article 148 of the limitation Act, 60 years from the date of the accrual of right to (illegible) . In the instant case, the disputed transactions were held on 20.03.59 and the suit is filed on 05.10.96, that is, within 37 years from the transactions. So, in the case, the question of limitation does not at all arise. From the perusal of the judgment of the lower court it appears that, the ld. lower court decided the question of limitation considering the transactions as merely (illegible) and applied Article 114 of the limitation Act. It is needless to say that the ld. trial court misconceived the facts of this case and the provisions of the limitation Act and wrongly applied Article 114 of the said Act in this suit for redemption.

So the finding of the ld. lower court as to the limitation point is totally wrong and unjustified. The suit is not and was never barred by limitation.

Points Nos. 1,3,4,5:

All the points are taken together for the sake of convenient discussion and taking decision. Admittedly, the suit land originally belonged to Keshob Chandra, father of the plaintiff/appellants and he executed and registered the two kabalas dated 20.03.59 exhibit 'ka' and 'kha' in favour of the defendant/respondent Nos. 1, 2 and 3 under the guardianship of defendant/ respondent No. 4. The defendant/respondents claimed that the sais transfers were out and out sale, on the contrary, the plaintiffs/ appellants claimed that the transfers were actually usufructuary mortgages and defendant/

respondent Nos. 1, 2 and 3 under the guardianship of their father defendant/respondent No. 4 executed and registered the two ecrarnama in favour of Keshob Chandra on the same sitting to give back the suit property within 6 years and 7 years. The plaintiffs/appellants filed the two ecrarnamas as exhibit 3 and exhibit 5. The defendant/respondent claimed that defendant No. 4 never executed and registered the ecrarnamas exhibit 3 and 5 and he had no authority to execute and registered the ecrarnama on behalf of the defendant/respondent Nos. 1,2,3. The Ld. advocate for the defendant/respondent submits that the ld. court below disbelieved the genuineness of this two ecrarnamas. But from the perusal of the impugned judgment, it appears that, the ld. court below observed that “নথি পর্যালোচনায় দেখা যায় বিবাদীগণ অস্বীকার করিলেও ইহা সত্য যে ৩ নং বিবাদী উক্ত দুই খানা একরার নামা দলিল করে দিয়েছেন। So the submission of the ld. advocate for the defendant/respondent is not at all true. The ld. court below believed the said two ekrarnamas. Moreover, from the perusal of the L.C. record it appears that the kabalas dated 20.03.59 exhibit ‘ka’ and ‘kha’ and the ecrarnamas dated 20.0359 exhibit 3 and 5 have been registered in the same date in consecutive nos. The kabala in favour of the defendant/respondent No. 1 exhibit ‘ka’ has been registered as No. 2534 and the kabala in favour of the defendant/respondent No. 2 and 3 exhibit ‘kha’ has been registered as No. 2536 and the ecrarnamas executed on behalf of defendant/respondent Nos. 2 and 3 exhibit 3 has been registered as No. 2535 and the ecrarnama executed on behalf of defendant/respondent No. 1 exhibit 5 has been registered as No. 2537. It also appears that all the two kabala and the two ecrarnamas have been written by the same deed writer Tashir Uddin and witnessed by the same witness

Riaz Uddin Mondal. Only the two kabalas exhibit 'ka' and 'kha' have been identified by plaintiff/appellant No. 1 Promoth Nath Bashak and the two ecrarnamas exhibit 3 and 5 have been identified by on Shafi Uddin Sarkar of village Gobindapur residence of the executants defendant/respondent Nos. 1-4. The defendant/respondents with-held defendant No. 4, the executant of the ecrarnamas exhibit 3 and 5 from examination before the court. considering the above facts and circumstances, it is evident that the two kabalas exhibit 'ka' and 'kha' and the two ecrarnamas exhibit 3 and 5 executed and registered in the same sitting at the same sherista of the same deed writer and as such there is no doubt that the defendant/respondent No. 4, father of the defendant/respondent Nos. 1, 2, 3 properly executed and registered the ecrarnamas. So, in this regard the observation made by the ld. court below is proper and just.

In view of the above facts and circumstances, it is evident that Keshob Chandra, father of the plaintiff/appellants transferred the suit property vide the two kabalas dated 20.03.59 exhibit 'ka' and 'kha' with the two registered agreements exhibit 3 and 5 for reconveying the the same within 6 and 7 years respectively. From perusal of the impugned judgment it appears that the ld. court below observed that the ecrarnamas exhibit 3 and 5 executed and registered by the defendant/respondent No. 4, father and guardian of the defendant/respondents Nos. 1,2, 3 on behalf of them and there have no mention about the legal necessity of the then minor defendant/respondents Nos. 1,2, 3 and as such the ld. court below held that the defendant/respondent No. 4 had no legal authority to execute and register the ecrarnamas. It is true that, the

defendant No. 4, father and guardian of the defendant/respondent Nos. 1,2, 3 executed and registered the ecrarnamas on behalf of the then minor defendant/respondents Nos. 1,2, 3 and there are no mention about the legal necessary of the then minor defendant/respondents Nos. 1,2, 3. But these two ecrarnamas cannot be considered separately and independently, as the same were not executed and registered for separate transaction. It is found that these two ecrarnamas was executed and registered in connection with the two kabalas exhibit 'ka' and 'kha' which created only the two transaction. So the two ecrarnamas have to be considered together with the two kabalas. From the perusal of the impugned judgment it appears that the ld. court below also considered the kabalas together with the ecrarnamas and held that “নথি পর্যালোচনা করিয়া দেখা যায় যে, উপর্যুক্ত Sectin A অনুযায়ী ও বাদীর বর্ণনা অনুযায়ী নালিশী সম্পত্তি বাবদ usufructuary mortgage-সৃষ্টি হইয়াছে বলিয়া আদালত মনে করেন।” But in view of the decision made in 32 DLR (AD) page 246 the ld. court below held that the transaction made on 20.03.59 have been concluded by the principles of past and closed. Be that as it may, it is true that Keshob Chandra transferred the suit properties vide the two kabalas exhibit 'ka' and 'kha' in favour of the then minor defendant/respondents Nos. 1,2, 3 under the guardianship of their father defendant/respondent No. 4 with the registered agreements exhibit 3 and 5 executed and registered by defendant/respondent No. 4 father and guardian of the defendant/respondent No. 1,2, 3 on behalf of them. So the suit property was transferred to the then minor defendant/respondents Nos. 1,2, 3 under the guardianship of their father defendant No. 4 with the agreements to reconvey. So the question of legal

authority of the defendant/respondent No. 4 does not at all (illegible).

We have already found that the Ld. court below considered the two transactions as unfractuary mortgages, in view of the decision made in 32 DLR (AD) 246 referred by the defendant/respondents the Ld. court below held the two transactions concluded by the principles of past and closed. It is true that, in the ecrarnamas there were stipulation to reconvey the suit properties within 1372 BS corresponding to 1965 and 1371 BS corresponding to 1964 and the period have already expired long before 03.08.72, the date of coming into force of section 95A. The defendant/respondent referred the case Abdul Khaleque –Vs- Abdul Khaleque reported in 1 BLC (AD) page 90 in which the honourable appellate division held that “Admittedly the mortgage was for 4 years and the period having already expired long before 03.08.72 section 95A have no application to the transaction which was past and closed.” So it is clear that section 95A of S. A. & T Act has no application to the transaction which are not alive and has expired long before 03.08.72. So, there is no doubt that in the instant transactions of this suit section 95A cannot be applicable. But it is also true that this instant suit is not at all u/s 95A of S. A & T Act. The plaintiff/appellants filed this suit for redemption as a regular suit. So the principle of past and closed has no manner of application in the instant transactions of this suit as the honourable appellate division held in the case Abubakar –Vs- Nazir Ahmed reported in 34 DLR (AD) page 237. From the perusal of the judgment of the honourable appellate division in the case reported in 1 BLC page 90 it appears that the honourable appellate division considered the transaction vied a registered kabala with a separate

registered agreement to recovery dated 24.06.67 as usufructuary mortgages. But as the case was u/s 95A of S. A & T Act, their lordships gave the decision mentioned above. In view of the above facts and circumstances, I am of the opinion that the disputed transaction of this instant suit are actually usufructuary mortgages and once a mortgage always a mortgage and in this regular suit of redemption the part and closed principle is not at all applicable. The Ld. court below have failed to considered that the suit is not at all u/s 95A of S. A. & T Act and wrongly applied the principle of past and closed.

The Ld. advocate for the defendant/respondents submits that the plaintiffs/appellants suit suffers from serious defect of misjoinder of cause of actions as the suit is instituted in respect of this two separate transactions vied two kabalas and two ecrarnamas. It is true that, the suit has been instituted for redemption of two separate mortgages but the parties are same. Moreover, the plaintiffs/appellants paid advolerum court fees for the two redemption. Further more, in the proviso of Rule 4 under Order 2 of the Code of Civil Procedure it has been provided that nothing in Rule 4 shall be deemed to prevent any party in a suit for force closure of redemption fro, asking to be put in the mortgage property. And in Rule 7 under order 2 of the Code of Civil Procedure it has been provided that all objections on the ground of misjoinder of cause of action shall be taken at the earliest possible opportunity and, in all cases where issues are settled at or before such settlement, unless the ground of objection has subsequently arisen, and any such objection not so taken shall be deemed to have been (Illegible). From the perusal of the impugned judgment and from the perusal of we the filed by defendant it appears that, the defendant/respondents did

not at all rais the ground of misjoinder of causes of action at the earliest opportunity and as such of objection is now deemed to have been waived. So in the appeal the defendant/respondent cannot raise the objection.

Considering the above facts and circumstances it is evident that, defendant/respondent Nos. 1, 2, 3 are the mortgage of the suit properties. So the defendant/respondent No. 5, subsequent transferee from defendant No. 3 acquired no better title over the suit plot than the defendant No. 3. Defendant No. 5 is also deemed to be a mortgagee according to the provisions of section 59A of the transfer of property Act, 1882.

In view of the above facts and circumstances, I am of the opinion that the Ld. court below have failed to consider properly the pleadings and evidences of the parties and also the provisions of law concerned and arrived at a wrong decision in dismissing the suit. So the impugned judgment and decree is not at all justifiable and sustainable in law and as such the same warrants interference by this court.

Court fee paid is correct,

Hence,

ORDERED

That the appeal is allowed on contest against the defendant/respondent Nos. 1, 2, 4 and 5 and exparte against the rest without cost and the impugned judgment is hereby set aside. The O. C. Suit No. 20/96 be decreed on contest against the defendant No. 1, 2, 4 and 5 and exparte against the rest without cost. The suit property is hereby redeemed from the mortgages and the defendants are directed to deliver up the documents and possession of the suit property to the plaintiffs within 30 days.

Send down the L. C. R. along with a copy of this judgment.

Dictated & corrected by me.

*Sd/- Md. Moyeedul Islam
Joint District Judge
(Artha Rin), Dinajpur.*

*Sd/- Md. Moyeedul Islam
Joint District Judge
(Artha Rin), Dinajpur.*

আরজি মোতাবেক বাদীপক্ষের প্রার্থনা-

(ক) আরজির তফসিলভুক্ত সম্পত্তি বাদী পক্ষের অনুকূলে বন্ধক উদ্ধারের (Redemption for Mortgage) ডিক্রী দিতে;

(খ) আরজির তফসিল সম্পত্তি বাবদ বিবাদীগণ বাদীদ্বয়কে ফেরত কবলা দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করে দিতে;

এবং

(গ) বাদীদ্বয়কে আরজির তফসিল সম্পত্তিতে দখল দিতে।

কেশব চন্দ্র বসাক নালিশী সম্পত্তির মালিক ছিলেন। কেশব চন্দ্র বসাক সাময়িক টাকার প্রয়োজনে নালিশী সম্পত্তি বন্ধক দিতে আগ্রহী হলে ৪নং বিবাদী উক্ত সম্পত্তি বন্ধক গ্রহণ করতে ইচ্ছুক হন। সে মোতাবেক কেশব চন্দ্র বসাক ৪নং বিবাদী হতে ১নং তফসিলভুক্ত জমি বাবদ ২,০০০/- টাকা গ্রহণ করে ১নং বিবাদীর নামে রেজিস্ট্রি দলিল নং- ২৫৩৪ তারিখ- ২০.০৩.১৯৫১ সম্পাদন করে দেন এবং একই দিন একই বৈঠকে ৪নং বিবাদী ১নং বিবাদীর পক্ষে কেশব চন্দ্র বসাকের বরাবরে রেজিস্ট্রিকৃত একরারনামা দলিল তথা ফেরৎ দলিল নং- ২৫৩৭ তারিখ ২০.০৩.১৯৫৯ সম্পাদন করে স্বীকার ও অঙ্গীকার করেন যে, বাংলা ১৩৬৬ সাল হতে ১৩৭১ সালের মধ্যে ০৬ (ছয়) বৎসর মেয়াদের মধ্যে পণের টাকা ফেরত দিলে তিনি ১নং তফসিলভুক্ত জমি কেশব চন্দ্র বসাকের বরাবরে ফেরত দিতে বাধ্য থাকবেন। অপরদিকে, ৪নং বিবাদী হতে ২নং তফসিলভুক্ত সম্পত্তি বাবদ আরো ২,০০০/- গ্রহণ করতঃ ২-৩ নং বিবাদীর নামে রেজিস্ট্রি দলিল নং- ২৫৩৬ তারিখ- ২০.০৩.১৯৫৯ সম্পাদন করে দেন এবং একই দিন একই বৈঠকে ২নং তফসিলভুক্ত সম্পত্তি বাবদ ২-৩নং বিবাদীর পক্ষে কেশব চন্দ্র বসাক বরাবরে রেজিস্ট্রিকৃত একরারনামা দলিল নং- ২৫৩৫ তারিখ ২০.০৩.১৯৫৯ সম্পাদন করে অঙ্গীকার করেন যে, ১৩৬৬ সাল থেকে ১৩৭২ সাল ০৭ (সাত) বৎসর মেয়াদের মধ্যে পণের টাকা ফেরত নিয়ে কেশব চন্দ্র বসাকের ফেরত বন্ধকী দলিল প্রদান করবেন। অন্যথায় আদালতযোগে কেশব চন্দ্র তা আদায় করে নিবেন।

উপরিলিখিত দলিলদ্বয় সম্পাদনকালে ১-৩নং বিবাদীগণ নাবালক ছিলেন এবং তাদের নিজস্ব কোন তহবিল ছিলনা। ৪নং বিবাদী তার নিজস্ব অর্থে ও স্বার্থে সম্পাদিত হওয়ায় দলিলদ্বয় এবং ফেরৎ দলিলদ্বয় সম্পাদন করেন।

অর্থাৎ বিগত ইংরেজী ২০.০৩.১৯৫৯ তারিখে সাফকবলা দলিলদ্বয় এবং একরারনামা তথা ফেরৎ চুক্তির দলিলদ্বয় একই সাথে সম্পাদন করা হয়েছে।

উপরিলিখিত একরারনামা দলিলের বিষয়ে বিবাদীত্রয় তাদের জবাবের ১০নং প্যারায় বলেন যে, “নালিশী জমি খরিদকালে কোন ফেরৎ কবলার চুক্তি বাদীগনের পিতার সহিত ছিলনা। বাদীগন অত্র মোকদ্দমা করিয়া ফেরৎ কবলা চুক্তির কথা প্রকাশ করিয়াছেন। বাস্তবে কোন ফেরৎ কবলার চুক্তিতে বিবাদীগন নালিশী জমি খরিদ করেন নাই। উক্তরূপ ফেরৎ কবলার কথা ইতিপূর্বে কোনদিন প্রকাশ পায় নাই। উক্তরূপ ফেরৎ কবলার চুক্তি করার অধিকার এই নাবালক বিবাদীগনের পক্ষে তাহাদের পিতার ছিলনা। তিনি কোন ফেরৎ কবলা চুক্তি করেন নাই। বিক্রেতা কেশব চন্দ্র বসাক তাহার জীবমানে কোন দিন নালিশী জমি ফেরৎ দাবী করেন নাই। তিনি দেশ স্বাধীন হইবার অল্প পূর্বে মারা গিয়াছেন। তিনি মৃত্যুকালতক নালিশী জমি ফেরৎ এর দাবী করেন নাই। তথাকথিত ফেরৎ কবলার চুক্তি বহাল নাই বা থাকিতে পারে না। এই বাদীগণ বৃদ্ধ হইয়া পড়িয়াছেন। তাহারাও কোন দিন নালিশী জমি ফেরৎ নানা চুক্তির কথা প্রকাশ করেন নাই বা দাবী করেন নাই। এই বিবাদীগন প্রায় ২৫-৩০ বৎসর পূর্বে সাবালক হইয়াছেন। তবুও কেহ কোন দিন উক্ত ফেরৎ কবলার চুক্তির কথা প্রকাশ করেন নাই। ৪নং বিবাদী একজন প্রায় অশিক্ষিত ও গ্রামীণ সহজ সরল লোক বটে। পক্ষান্তরে কেশব চন্দ্র বসাক একজন প্রভাবশালী সম্ভ্রান্ত ঘরের শিক্ষিত লোক ছিলেন। তিনি অতি গোপনে যদি কোন ফেরৎ কবলার দলিল সৃষ্টি করিয়া থাকেন তবে উহার দ্বারা এই বিবাদীগণ বাধ্য নহেন। এই বাদীগণ অত্র মোকদ্দমা আনয়ন করেন নাই। তাহাদের পুত্র রনজিৎ চন্দ্র বসাক একজন কুখ্যাত দেউলিয়া ও মোকদ্দমাবাজ লোক। তিনি ইদানিং বাদীগণের নাম ব্যবহারে অত্র মিথ্যা মোকদ্দমা আনয়ন করিয়াছেন। বাদীগণের অত্র মোকদ্দমা খরচাসহ ডিসমিস হইবো?”

ডি, ডাব্লিউ-১ হিসেবে আবুল কাশেম তাহার জবানবন্দিতে বলেন, “আমি ১নং বিবাদী। ২নং বিবাদী আমার ভাই। অন্যান্য বিবাদী পক্ষে সাক্ষী দিচ্ছি। নওদা পাড়া মৌজার ২.৭৫ শতক জমি নিয়ে মামলা। নালিশী জমির মূল মালিক কেশব চন্দ্র বসাক। ৪নং বিবাদী আমার বাবা। আমার বাবার স্ত্রী তিনজন এবং বাবার ছেলে ১১ জন। কেশব চন্দ্র নালিশী জমি আমি আবুল কাশেম, আজিজার রহমান ও আবুল কালাম আজাদ বরাবর দুটি দলিল মূলে বিক্রয় করেন। তখন আমরা নাবালক ছিলাম। আমাদের মা, আমার মা ও ২/৩নং বিবাদীর মা নালিশী জমি বাবদ টাকা পরিশোধ করেন।”

জেরায় এই সাক্ষী বলেন যে, “আমার বাবা জীবিত আছেন। ১-৩নং বিবাদীর মধ্যে আমি ছোট। বড় আজিজার রহমান। আজিজার রহমান ২নং বিবাদী। সাক্ষী দিতে আসেননি।”

ডি, ডাব্লিউ-১ আবুল কাশেমের বক্তব্য মতে বিবাদীত্রয়ের বাবা জীবিত। সুতরাং তিনি আদালতে এসে বলতে পারতেন যে তিনি উল্লেখিত ফেরৎ চুক্তি দলিলটি সম্পাদন করেন নাই। বিবাদীত্রয় তাদের লিখিত জবাবের কোথাও বলেন নাই যে ১নং বিবাদীর পক্ষে ৪নং বিবাদী কর্তৃক রেজিষ্ট্রিকৃত একরারনামা দলিল নং- ২৫৩৭ তারিখ ২০.০৩.১৯৫৯ এবং ২-৩নং বিবাদীর পক্ষে ৪নং বিবাদী কর্তৃক কেশব চন্দ্র বসাক বরাবরে রেজিষ্ট্রিকৃত একরারনামা দলিল নং- ২৫৩৬ তারিখ ২০.০৩.১৯৫৯ জাল এবং জালিয়াতিমূলকভাবে সৃজিত। এমনকি ডি, ডাব্লিউ-১ আবুশ কাশেম তার জবানবন্দিতেও উপরিলিখিত রেজিষ্ট্রিকৃত একরারনামা দলিল জাল মর্মে দাবী করেন নাই। বিবাদীত্রয় রেজিষ্ট্রিকৃত একরারনামা দলিল নং- ২৫৩৭ এবং ২৫৩৬ তারিখ ২০.০৩.১৯৫৯ বাতিলের নিমিত্তে কোন মোকদ্দমা কোন আদালত দাখিল করেননি। এতদ্বিষয়ে বিজ্ঞ বিচারিক আদালত তার রায়ে উল্লেখ করেছেন যে, “নথী পর্যালোচনায় দেখা যায় যে, বিবাদীগন অস্বীকার করিলেও উহা সত্য যে ৪নং বিবাদী উক্ত দুইখানা একরারনামা দলিল করে দিয়েছিল।” ফলে এটি বলার অপেক্ষা রাখেনা যে, রেজিষ্ট্রিকৃত একরারনামা দলিল নং- ২৫৩৫ এবং ২৫৩৭ তারিখ ২০.০৩.১৯৫৯ বৈধ দলিল।

সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২ এর ধারা ৫৮(ঘ) এবং ধারা ৬০ নিয়ে অবিকল অনুলিখন হলোঃ

Usufructuary mortgage- 58(d) Where the mortgagor delivers possession [or expressly or by implication binds himself to deliver possession] of the mortgaged property to the mortgagee, and authorises him to retain such possession until payment of the mortgage-money, and to receive the rents and profits accruing from the property [or] any part of such rents and profits and to appropriate the same] in lieu of interest, [or] in payment of the mortgage-money, or partly in lieu of interest or partly in payment of the mortgage-money, the transaction is called an usufructuary mortgage and the mortgagee an usufructuary mortgagee.

60. Right of mortgagor to redeem- *At any time after the principal money has become due, the mortgagor has a right, on payment or tender, at a proper time and place, or the mortgage-money, to require the mortgagee (a) to deliver to the mortgagor the mortgage-deed and all documents relating to the mortgaged property which are in the possession or power of the mortgagee, (b) where the mortgagee is in possession of the mortgaged property, to deliver possession thereof to the mortgagor, and (c) at the cost of the mortgagor either to re-transfer the mortgaged*

property to him or to such third person as he may direct, or to execute and (where the mortgage has been effected by a registered instrument) to have registered an acknowledgement in writing that any right in derogation of his interest transferred to the mortgagee has been extinguished:

Provided that the right conferred by this section has not been extinguished by the act of the parties or by decree of a Court.

The right conferred by this section is called a right to redeem and a suit to enforce it is called a suit for redemption.

Nothing in this section shall be deemed to render invalid any provision to the effect that, if the time fixed for payment of the principal money has been allowed to pass or no such time has been fixed, the mortgagee shall be entitled to reasonable notice before payment or tender of such money.

আইন কমিশন কর্তৃক প্রকাশিত আইন-শব্দকোষ বইয়ে **Usufructuary Mortgage** (খাইখালাসি বন্ধক) সম্পর্কে বলা হয়েছে যে-

usufructuary mortgage খাইখালাসি বন্ধক যে-ব্যক্তির অনুকূলে খাইখালাসি বন্ধক বিদ্যমান। The Transfer of Property Act, 1882 এর ৫৮(ডি) ধারা- অনুসারে, যখন দাতা গ্রহীতাকে বন্ধক সম্পত্তির দখল অর্পণ করেন, প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে দখল দিতে নিজেকে বাধ্য করেন, এবং বন্ধকির টাকা পরিশোধ না হওয়া পর্যন্ত দখল রাখিবার অনুমতি দেন, এবং এইরূপ সম্পত্তি হইতে উদ্ধৃত খাজনা ও লাভ বা এইরূপ খাজনা বা লাভের অংশবিশেষ গ্রহণের অনুমতি দেন, এবং উহা বন্ধকি টাকার সুদ বা বন্ধকি টাকা পরিশোধের জন্য বা উহার আংশিক সুদ পরিশোধের জন্য এবং আংশিক বন্ধকি টাকা পরিশোধের জন্য ব্যয় করিতে অনুমতি দেন, তখন তাহাকে খাইখালাসি বন্ধক বলে।

গুরুত্বপূর্ণ বিধায় **The State Acquisition and Tenancy Act, 1950** এর ধারা ২ এর উপধারা (৬) এবং উপধারা (৯), ধারা ৪৪ এবং ৯৫ নিম্নে অবিকল অনুলিখন হলোঃ

2. (1) -----

(2) -----

(3) -----

(4) -----

(5) -----

(6) “complete usufructuary mortgage” means a transfer by a tenant of the right of possession in any land for the purpose of

securing the payment of money or the return of grain advanced or to be advanced by way of loan upon the condition that the loan, with all interests thereon, shall be deemed to be extinguished by the profits arising from the land during the period of the mortgage;

(7) -----

(8) -----

(9) *“cultivating raiyat” or “cultivating under-raiyat” means a raiyat or an under-raiyat, as the case may be, who holds land by cultivating it either by himself or by members of his family or by servants or by bargadars or by or with the aid of hired labourers or with the aid of partners;*

(10) -----

44. Acquisition and vetting of the interest of proprietors, tenure-holders and other rent-receivers and of certain khas lands in the Government and the consequences thereof- *Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force or in Chapter II of this Act or in any contract, but subject to the provisions of clauses (a), (b), (c) and (d) of sub-section (4) of section 3 and sub-section (3) of section 46E, on the publication of a notification in the official Gazette under sub-section (2) of section 43, declaring that a Compensation Assessment-roll has been finally published, the following consequences shall ensue, namely:-*

(1) all the interests of all the proprietors in their respective estates, of all the tenure-holders in their respective tenures and of all other rent-receivers in the holdings or tenancies respectively let out by such rent-receivers within the area to which such roll relates or in such parts of such estates, tenures or holdings, or tenancies, as the case may be, as are within such area including the interests of all such proprietors, tenure-holders and other rent-receivers in all lands comprised in such estates, tenures and holdings or tenancies or part of such estates, tenures and holdings or tenancies within such area which are in the khas possession of such proprietors, tenure-holders and other rent-receivers and the interests of all such rent-receivers in all sub-soil including any rights to minerals in such estates, tenures and holdings or tenancies or part of such estates, tenures and holdings or

tenancies within such area other than the interests which have already been acquired under Chapter II or subsection (3) of section 46E shall, with effect from the first day of the agricultural year next following the date of publication of such notification in the official Gazette , be deemed to have been acquired by the Government and vest absolutely in the Government free from all encumbrances but subject to the right of such proprietors, tenure-holders and other rent-receivers specified in clause (2);

(2) each proprietor, tenure-holder and other rent-receiver, whose interests in any estate, tenure or holding or tenancy or in any part of any estate, tenure or holding or tenancy, as the case may be, within the area to which such roll relates, are acquired under this Act, shall, with effect from the first day of the agricultural year next following the date of publication of such notification in the official Gazette , be entitled to retain possession of an hold, subject to the provisions of this Act, as a tenant directly under the Government all lands of which he is entitled to retain possession under Chapter IV and, be liable to pay rent for such lands to the Government ;

(3) the interests of all cultivating raiyats, cultivating under-raiyats and non-agricultural tenants in all lands held by such raiyats, under-raiyats and non-agricultural tenants within the area to which such roll relates in excess of the lands of which such raiyats, under-raiyats or non-agricultural tenants are entitled to retain possession under Chapter IV, including the interests in the sub-soil of all lands so held in excess and all rights to minerals therein other than the interests which have already been acquired under any other provision of this Act shall, with effect from the first day of the agricultural year next following the date of publication of such notification on the official Gazette , be deemed to have been acquired by the Government and vest absolutely in the Government free from all encumbrances;

(4) all cultivating raiyats, cultivating under-raiyats and other tenants holding lands, within the area to which such roll relates, immediately before the first day of the agricultural year next following the date of such

publication of such notification, shall, with effect from the first day of the said agricultural year, if they have not already become tenants directly under the Government under any other provision of this Act, become tenants directly under the Government and shall have the right to continue to hold, subject to the provisions of this Act, as tenants under the Government such of those lands as have not vested in the Government under item (3) or under any other provision of this Act and shall be liable to pay rent to the Government in respect of the lands so continued to be held;

(5) all arrears of revenue and all cesses together with interest, if any, payable therein other than the arrears, cesses and interest referred to in clause (b) of sub-section (4) of section 3, remaining lawfully due on the first day of the agricultural year next following the date of such publication of such notification in respect of any estate within the area to which such roll relates shall, after the first day of the said agricultural year, continue to be recoverable from the outgoing proprietor by whom they were payable, and shall, without prejudice to any other mode of recovery, be recoverable by the deduction of the amount of such arrears and cesses and interest from the compensation money payable to such proprietor under this Act, when so ordered by the Collector;

(6) all amounts, recoverable by the Government from a rent-receiver under the Bengal Embankment Act, 1882 or the East Bengal Embankment and Drainage Act, 1952, which remain outstanding on the first day of the agricultural year next following the date of such publication of such notification and are not already covered by clause (d) of sub-section (4) of section 3, whether on account of arrear dues or dues under future instalments under the Bengal Embankment Act, 1882 or the East Bengal Embankment and Drainage Act, 1952, shall, without prejudice to any other mode of recovery, be recoverable by deduction of the amount of such arrear and future instalments from the compensation money payable to such rent-receiver in respect of the interests of lands to

which such outstanding amounts relate, when so ordered by the Collector;

[(6a) all arrears of agricultural income-tax recoverable by the Government from a person under the Bengal Agricultural Income-tax Act, 1944, which remain outstanding on the first day of the agricultural year next following the date of such publication of such notification and are not already covered by clause (dd) of sub-section (4) of section 3, shall, without prejudice to any other mode of recovery, be recoverable by the deduction of the amounts of such arrears from the compensation money payable to such person under section 58 in respect of the interests or lands to which such outstanding amounts relate, when so ordered by the Collector;]

(7) all arrears of rent and all cesses, together with interest, if any, due thereon, in respect of any period previous to the first day of the agricultural year next following the date of such publication of such notification, which have accrued due in respect of any tenure, holding or land to which such roll relates, and which have not been barred by limitation or have not already vested in the Government under clause (c) of sub-section (4) of section 3, shall, on and from the first day of the said agricultural year, vest in and be recoverable by the Government and shall, without prejudice to any other mode of recovery, be recoverable from the persons by whom they were payable by the deduction of the amount of such arrears, cesses and interest from the compensation money, if any, payable to such persons under section 58, when so ordered by the Collector;

(8) with effect from the first day of the agricultural year next following the date of such publication of such notification, the ad interim payments under section 6, in respect of the rent-receiving interests or lands for which compensation has been assessed in the Compensation Assessment-roll to which such notification relates, shall cease; and the total amount of ad interim payments made under sub-section (1) or (2) or (4a) of the said section in respect of any such interests or lands, less an amount calculated at the rate of three per centum per annum on the

amount of compensation assessed for such interests or lands in such roll from the date from which ad interim payments for such interests or lands became payable under that section till the last day of the agricultural year in which such notification is so published, shall be deducted from the amount of such compensation.

95. Limitation on mortgage or raiyati holdings- (1) *Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, a raiyat shall not enter into any form of usufructuary mortgage other than a complete usufructuary mortgage in respect of his holding or of a portion or share thereof, and every such complete usufructuary mortgage shall be subject to the same limitations as are imposed by section 90 on a transfer of the holding of a raiyat or of any share or portion thereof; and the period for which such complete usufructuary mortgage may be entered into by any raiyat shall not exceed, by any agreement express or implied, seven years:*

Provided that any such usufructuary mortgage may be redeemed at any time before the expiry of the said period, on payment of an amount which shall bear the same proportion to the total consideration money received by the mortgagor, as the unexpired period bears to the total period for which the mortgage had been entered into.

(2) *Every such complete usufructuary mortgage shall be registered under the Registration Act, 1908.*

(3) *If any usufructuary mortgage entered into by a raiyat does not fulfil any of the conditions specified in sub-section (1) or is not registered as required under sub-section (2) it shall be void.*

[(4) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, if any mortgagee prevents the redemption of a usufructuary mortgage under the proviso to sub-section (1) or refuses to restore any land covered by a usufructuary mortgage after the expiry of the period of such mortgage, the mortgagor may apply to the Subdivisional Magistrate or to any officer authorised in this behalf by the Government, for such redemption or restoration and, on such application and, in the case of redemption, also on payment by the applicant of the amount due to the mortgagee under the said proviso, the Subdivisional Magistrate or the officer so authorised

shall pass an order directing the mortgagee to restore possession of the mortgaged land to the applicant and to deliver up to the applicant all documents in his possession or power relating to the mortgaged land by such date as may be fixed in the order.]

(5) If the mortgagee does not restore possession of the mortgaged land to the mortgagor by the date fixed under subsection (4), the Subdivisional Magistrate [or any Officer authorised in this behalf by the Government shall, on application made by the mortgagor, put the applicant in possession of such land by evicting the mortgagee therefrom and may, for such eviction, use or cause to be used such force as may be necessary.]

The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর ৪৪

ধারা মোতাবেক রায়ত (raiyat) হলো নিজে অথবা তার পরিবারের সদস্যগণের দ্বারা অথবা ভূত্যাগণ বা শ্রমিকগণের দ্বারা বা সাহায্যে অথবা অংশীদারগণ বা বর্গাদারগণের সহায়তায় চাষ করার উদ্দেশ্যে সরকারের অধীনে সরাসরি জমির ভোগদখলের অধিকার লাভ করেছেন এমন ব্যক্তি।

অপরদিকে “complete usufructuary mortgage” তথা পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক এর সংজ্ঞা *The State Acquisition and Tenancy Act, 1950* এর ধারা ২ উপধারা (৬)-এ প্রদত্ত হয়েছে। উক্ত ধারা মোতাবেক “complete usufructuary mortgage” তথা পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক হল সম্পত্তির দখলের অধিকারী কোন প্রজা কর্তৃক এমন এক প্রকার হস্তান্তর যার উদ্দেশ্য হলো বন্ধক থাকাকালীন সময়ে বন্ধকী ভূমি হতে প্রাপ্ত সকল মুনাফা দ্বারা অগ্রীম গৃহীত শস্য ফেরৎ প্রদানর অথবা অগ্রীম গৃহীত টাকা পরিশোধ বা অবসান হওয়ার নিশ্চয়তা প্রদান করে।

The Transfer of Property Act, 1882 এবং *The State Acquisition and Tenancy Act, 1950* মোতাবেক দু’ধরনের বন্ধক পাওয়া যায়। প্রথমটি “usufructuary mortgage” তথা খায়খালাসি বন্ধক। দ্বিতীয়টি হলো “complete usufructuary mortgage” তথা পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক।

The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর ধারা ৯৫ মোতাবেক রায়ত কৃষি জমির পূর্ণখায়খালাসি বন্ধক তথা “**complete usufructuary mortgage**” ছাড়া অন্য কোন প্রকার বন্ধক প্রদান করতে আইনত অধিকারী নন। সুতরাং এটা কাঁচের মত স্পষ্ট যে, ১৯৫০ সালের পর একজন রায়ত তার কৃষি জমির পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক তথা “**complete usufructuary mortgage**” ছাড়া আর অন্য কোন প্রকার বন্ধক প্রদান করতে পারবেন না। ১৯৫০ সালের আইনের উপরিলিখিত ৯৫ ধারা মোতাবেক উক্ত পূর্ণখায়খালাসি বন্ধক তথা “**complete usufructuary mortgage**” এর মেয়াদ সর্বোচ্চ ১৫ বৎসর ছিল। পরবর্তীতে ১৯৬৯ সনের ২১নং অধ্যাদেশ মোতাবেক উক্ত মেয়াদ সর্বোচ্চ ৭ (সাত) বৎসর নির্ধারণ করা হয়।

গুরুত্বপূর্ণ বিধায় বাংলাদেশ সরকার কর্তৃক বিগত ইংরেজী ০৩.০৮.১৯৭২ সালে প্রকাশিত গেজেটটি নিম্নে অবিকল অনুলিখন হলোঃ

*[Published in the Bangladesh Gazette, Extraordinary, Part IIIA,
dated the 3rd August 1972]*

**GOVERNMENT OF THE PEOPLES REPUBLIC OF BANGLADESH
MINISTRY OF LAW AND PARLIAMENTARY AFFAIRS**

(Law Division)

NOTIFICATION

No. 619-Pub.-3rd August, 1972- The following Order made by the President, on the advice of the Acting Prime Minister, of the People's Republic of Bangladesh on the 2nd August, 1972, is hereby published for general information:-

**GOVERNMENT OF THE PEOPLES REPUBLIC OF BANGLADESH
MINISTRY OF LAW AND PARLIAMENTARY AFFAIRS**

(Law Division)

President's Order No. 88 of 1972

**THE STATE ACQUISITION AND TENANCY (SECOND
AMENDMENT) ORDER, 1972.**

WHEREAS it is expedient further to amend the State Acquisition and Tenancy Act, 1950 (E. B. Act XXVIII of 1951), for the purposes hereinafter appearing;

Now, THEREFORE, in pursuance of the Proclamation of Independence of Bangladesh, read with the Provisional Constitution of Bangladesh Order, 1972, and in exercise of all powers enabling him in that behalf, the President is pleased to make the following Order:-

1. (1) *This Order may be called the State Acquisition and Tenancy (Second Amendment) Order, 1972.*

(2) *It shall come into force at once.*

2. *In the State Acquisition and Tenancy Act, 1950 (E. B. Act XXVIII of 1951) (hereinafter referred to as the said Act), in section 95, after sub-section (3), the following new sub-sections shall be added, namely:-*

“(4) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, if any mortgage prevents redemption of a usufructuary mortgage under the proviso to sub-section (1), the mortgagor may apply to the Sub-divisional Magistrate for such redemption and, on such application, the Sub-divisional Magistrate shall, on payment by the applicant of the amount due to the mortgagee under the said proviso, pass an order directing the mortgagee to restore possession of the mortgaged land to the applicant and to deliver up to the applicant all documents in his possession or power relating to the mortgaged land by such date as may be fixed in the Order.

(5) If the mortgagee does not restore possession of the mortgaged land to the mortgagor by the date fixed under sub-section (4), the Sub-divisional Magistrate shall, on application made by the mortgagor, put the applicant in possession of such land by evicting the mortgagee therefrom and may, for such eviction, use or cause to be used such force as may be necessary.”

“Treatment of certain transaction as usufructuary mortgage.

3. *In the said Act, after section 95, the following new section shall be inserted, namely:-*

95A. Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, any transfer of a holding or of a portion or share thereof, where the transferor receives from the transferee any consideration and the transferee acquires the right to possess, and to enjoy the usufruct or, such holding or portion or share thereof for a specified period in lieu of such consideration, shall notwithstanding anything contained in the document relating to the transfer, be deemed to be a complete usufructuary mortgage for a period not exceeding seven years and the provisions of section 95 shall apply to such transfer whether made before or after the date

of commencement of the State Acquisition and Tenancy (Second Amendment) Order, 1972.”

ABU SAYEED CHOWDHURY

President of the

People’s Republic of Bangladesh

AZIMUDDIN AHMAD

Deputy Secretary.

উপরিলিখিত রাষ্ট্রপতির আদেশ মোতাবেক **The State Acquisition and Tenancy Act, 1950** এর ধারা ৯৫ এর পর নতুন একটি ধারা সংযুক্ত হয় যা নিম্নরূপঃ

[95A. Treatment of certain transactin as usufructuary mortgage- Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, any transfer of a holding or of portion or share thereof, [either by way of an out and out sale with an agreement to reconvey,] [or] where the transferor receives from the transferee any consideration and the transferee acquires the right to possess, and to enjoy the usufruct of such holding or portion or share thereof for a specified period in lieu of such consideration, shall notwithstanding anything contained in the document relating to the transfer, be deemed to be a complete usufructuary mortgage for a period not exceeding seven years and the provisions of section 95 shall apply to such transfer whether made before or after the date of commencement of the State Acquisition and Tenancy (Second Admendent) Order, 1972] (President’s Order No. 88 of 1972).

১৯৭২ সালের উপরিলিখিত রাষ্ট্রপতির আদেশ নং- ৮৮ মোতাবেক উক্ত আদেশ জারী হওয়ার পূর্বে কিংবা পরে ফেরৎ চুক্তির দলিল সহকারে সম্পাদিত হস্তান্তর দলিল বা সাফকবলা দলিল সর্বোচ্চ ০৭ (সাত) বৎসর মেয়াদী পূর্ণখায়খালাসী বন্ধক বা “complete usufructuary mortgage” হিসেবে গণ্য হবে। অর্থাৎ ১৯৭২ সালের রাষ্ট্রপতির

আদেশ ৮৮ অনুযায়ী যেসব হস্তান্তর দলিল বা সাফকবলা দলিলের সাথে ফেরৎ চুক্তির দলিল বা একরারনামা দলিল বা বন্ধকী সম্পত্তি ফেরৎ পাওয়ার দলিল সম্পাদন করা থাকবে সেসব দলিল হস্তান্তর দলিলের মর্যাদা পাবেনা। পাবে “complete usufructuary mortgage” তথা পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক দলিলের মর্যাদা। যার মেয়াদ হবে সর্বোচ্চ ৭ (সাত) বৎসর। আইনের বিধান মোতাবেক ৭ (সাত) বৎসর পর বন্ধক গ্রহীতার উক্ত পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক দলিলটি একটি মূল্যহীন দলিলে পরিণত হবে। এছাড়াও বন্ধক গ্রহীতা উক্ত সম্পত্তি উক্ত সর্বোচ্চ মেয়াদ ৭ (সাত) বৎসর অতিবাহিত হওয়ার সাথে সাথে বিনা বাক্য ব্যয়ে বন্ধক দলিল দাতাকে তার সম্পত্তি ফেরত প্রদান করতে আইনত দায়বদ্ধ।

শ্যামপদ সিংহা এবং অন্যান্য বনাম ধীরেন্দ্র নাথ ভদ্র এবং অন্যান্য মোকদ্দমায় (পিএলডি ১৯৫৭ ঢাকা ৪৮৮) মোকদ্দমায় অভিমত প্রদান করা হয় যে,

“There is nothing in law to prevent the parties from entering into a simultaneous agreement for sale of resale. The two agreements in such a case are interdependent in the sense that the agreement upon one part of the bargain may well have promoted agreement as to the rest and so long as they are intended to be effected as a separate and independent transactions out right sale followed by reconveyance- they are both legal and provable in law. The option in such cases given to the vendor to have a resale of the property is an undertaking by the purchaser of which the sale of by vendor forms the consideration and therefore, gives rise to a mutually enforceable contract. The vendor in such a case by executing the sale had already performed the part assigned to him and, as such, the vendee having taken the benefit of the performance by the vendor of his part of the contract cannot be allowed to resile from his undertaking.

Where the kabala and the ekrarnama were executed on the same day and at the same sitting, it was held that they formed contemporaneous agreements and the consideration for the ekrarnama was in part the

execution of the kabala and the transfer of the lands thereby made. [pp. 491, 492] A & B.

মোঃ নাসিরুল্লাহ এর মৃত্যুতে তার ওয়ারিশ মোসাম্মৎ জায়গুন বিবি ও অন্যান্য বনাম মোঃ জিয়াউদ্দিন খান ও অন্যান্য [২৮ বিএলডি (এডি) পাতা ১৮৫] মোকদ্দমায় অভিমত প্রদান করা হয় যে,

“In the impugned judgment we further held that the mortgage deed Exhibit-2 is of the year 1936 and the High Court Division held that the right of redemption shall accrue after 12 years from 1936, dated of mortgage deed and the suit has been filed within a period of 60 years. Accordingly both the courts below committed a gross error of law in construing the President’s Order No. 88 of 1972 and in holding that the mortgage deed was executed in 1936 and section 95 of the State Acquisition of tenancy Act was amended by promulgation of President’s Order No. 88 of 1972 with effect from 03.08.1972 and the transaction is a past and closed one, overlooking the vital fact that the mortgagor’s right of redemption within a period of 60 years has not been taken away by President’s Order No. 88 of 1972 a quick remedy has been made available to a raiyat but it did not in any way affect the long practiced remedy of the right of redemption of mortgage by filing a suit within a period of 60 years from the date of accrual of the right of redemption. In other words the jurisdiction of the civil court of entertain such a suit remained unaffected as before.”

বাংলাদেশ বনাম আব্দুল গণি বিশ্বাস এবং অন্যান্য [(Bangladesh Vs. Abdul Gani Biswas and others) 32 DLR (AD) 233] মোকদ্দমায় অভিমত প্রদান করা হয় যে,

“President’s Order Nos. 88 and 136 of 1972 and No. 24 of 1973 are all valid legislation for effecting necessary amendments in the East Bengal State

Acquisition and Tenancy Act and those laws cannot be attacked on the ground of ultra vires; (2) any transfer of a holding or part thereof by a rayiat either by way of out and out sale with an agreement to reconvey or where the transferor receives from the transferee any consideration and transferee acquires the right to possess and enjoy the usufruct, shall notwithstanding any thing contained in the document relating to the transfer, be deemed to be a complete usufructuary mortgage for a period of maximum 7 years and the provisions of section 95(4) and (5) of the S. A. T. Act shall apply to such transfer; (3) and such transfers are not to be understood in the light of the Transfer of Property Act because those are to be understood in the light of the enactment in question; (4) those transactions which are subsisting on the date of promulgation of President's Order N. 88 of 1972 are hit by section 95A including the transaction entered into by way of an out and out sale with an agreement to recovery, made whether before or after the promulgation of President's Order No. 88 of 1972; and (5) as for the transactions which were not alive before the promulgation of President's Order No. 88 of 1972 they are concluded by the transactions past and closed."

আবু বক্কর -বনাম- নাজির আহমেদ [(Abu Bakkar Vs. Nazir Ahmed)

34 DLR (AD) 237] মোকদ্দমায় অভিমত প্রদান করা হয় যে,

"Section 95 has been again amended by the President's Order No. 88 of 1972 with effect from 3 August 1972, but this amendment did not touch the period of a usufructuary mortgage which is still 7 years, nor did it affect the period of limitation for redemption suit which is 60 years. The amendment relates to two new provisions, One is that if, on the expiry of the period of a mortgage, the mortgagee does not restore possession of

the land to the mortgagor, then the Sub-divisional Magistrate shall, on an application by the mortgagor, restore possession to the mortgagor by evicting the mortgagee. In other words, for getting back possession of a mortgaged land the mortgagor need not file any redemption suit, but may get quick remedy by an application to the Sub-divisional Magistrate, The other provision in the amendment is that notwithstanding anything contained in any other law in force, any transfer of a land by an out and out sale with a condition for reconveyance shall be deemed to be a complete usufructuary mortgage for a period not exceeding 7 years on the expiry of which the mortgagor may get back possession by an application to the Sub-divisional Magistrate. The High Court Division in view of its own conclusion that the transaction under Ext. A is an out and out sale, considered whether this sale should be deemed to be a usufructuary mortgage and found that the transaction was past and closed. But since the transaction is, as we have found, a mortgage no question arises whether it should be treated as mortgage.”

The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর ধারা ৯৫, **The State Acquisition and Tenancy Act, 1950** এর সংশোধনী ১৯৬৯ সনের ২১ নং অধ্যাদেশ এবং ১৯৭২ সালের আদেশ নং- ৮৮ অনুযায়ী রায়ত (raiyat) তথা চাষ করার উদ্দেশ্যে সরকারের অধীনে সরাসরি জমির ভোগদখলের অধিকারী কর্তৃক “কৃষি জমির”-

(ক) পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক (complete usufructuary mortgage) ব্যতীত অন্য সকল প্রকার বন্ধক বেআইনী।

(খ) পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক (complete usufructuary mortgage) এর মেয়াদ ৭ (সাত) বৎসরের অতিরিক্ত আইনে নিষিদ্ধ করা হয়েছে।

(গ) প্রত্যেক পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক (*complete usufructuary mortgage*)

এর নিবন্ধন বাধ্যতামূলক।

(ঘ) ফেরৎ দলিল তথা একরারনামা সহকারে সম্পাদিত যে কোন সাফকবলা দলিল বা হস্তান্তর দলিল পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক (*complete usufructuary mortgage*) দলিল মর্মে গণ্য হবে। অর্থাৎ হস্তান্তর দলিল কিংবা সাফকবলা দলিল এর সহিত উক্ত সম্পত্তির একরারনামা বা ফেরৎ চুক্তির দলিল সম্পাদন করা হয়ে থাকলে উক্ত দলিলকে পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধকী দলিল হিসেবে গণ্য করা হবে। হস্তান্তর তথা সাফকবলা দলিল হিসেবে গণ্য করা হবে না।

(ঙ) পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধক (*complete usufructuary mortgage*) এর মেয়াদ [সর্বোচ্চ ৭ (সাত) বৎসর।] পূর্তির পূর্বে যেকোন সময় বন্ধক দাতা বন্ধক গ্রহীতা থেকে প্রাপ্ত সম্পূর্ণ টাকা পরিশোধ পূর্বক বন্ধক ফেরত নিতে আইনত হকদার।

(চ) বন্ধক গ্রহীতা কর্তৃক ধারা ৯৫ উপধারা ১ এর শর্ত মোতাবেক বন্ধকী সম্পত্তির দখল ফেরৎ প্রদান করতে অসম্মত হলে কিংবা বন্ধককৃত সম্পত্তির মেয়াদ [সর্বোচ্চ ৭ (সাত) বৎসর।] উত্তীর্ণ হওয়ার পর বন্ধকী সম্পত্তির দখল হস্তান্তর করতে অসম্মত হলে বন্ধক দাতা সাবডিভিশনাল ম্যাজিস্ট্রেট অথবা সরকার কর্তৃক নির্ধারিত কর্মকর্তার নিকট আবেদন করতে হকদার এবং উক্ত সাবডিভিশনাল ম্যাজিস্ট্রেট অথবা সরকার কর্তৃক নির্ধারিত কর্মকর্তা বন্ধক গ্রহীতাকে উচ্ছেদ পূর্বক বন্ধক দাতাকে বন্ধকী সম্পত্তির দখল প্রদান করবেন মর্মে আইনে বলা থাকলেও প্রকৃত পক্ষে বর্তমান সাব-ডিভিশনাল ম্যাজিস্ট্রেট পদটি বিলুপ্ত। ফলে উক্ত আইন সংশোধন না হওয়া পর্যন্ত এখতিয়ারসম্পন্ন আমলি আদালতে বন্ধক দাতা উক্ত আবেদনটি করবেন এবং আমলি আদালত অতি দ্রুত বন্ধক দাতাকে বন্ধককৃত সম্পত্তির দখল প্রদান করবেন।

(ছ) (চ) মোতাবেক বন্ধকী সম্পত্তি ফেরৎ পাওয়ার পদ্ধতির অতিরিক্ত হিসেবে বন্ধক দাতা বন্ধকী সম্পত্তি ফেরৎ পাওয়ার নিমিত্তে দেওয়ানী কার্যবিধির আওতায় দেওয়ানী আদালতে *Redemption Suit* তথা বন্ধক সম্পত্তি ফেরৎ এর মোকদ্দমা দায়ের করতে অধিকারী।

(জ) *The State Acquisition and Tenancy Act, 1950* এর ধারা ৯৫ উপধারা (৪) মোতাবেক বন্ধক সম্পত্তির দখল পুনরুদ্ধার দরখাস্ত কিংবা দেওয়ানী কার্যবিধির আওতায় বন্ধকী সম্পত্তি ফেরৎ এর মোকদ্দমা দায়েরের সময়সীমা তামাদি আইনের অনুচ্ছেদ ১৪৮ মোতাবেক ৬০ (ষাট) বৎসর।

অত্র মোকদ্দমার বাদীদ্বয় শ্রী প্রমথ নাথ বসাক এবং শ্রী রমেশ চন্দ্র বসাকের পিতা ছিলেন মৃত কেশব চন্দ্র বসাক। ১নং বিবাদীর পক্ষে পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধকী দলিল নং- ২৫৩৭ এবং ২ ও ৩নং বিবাদীর পক্ষে পূর্ণ খায়খালাসি বন্ধকী দলিল নং- ২৫৩৬ অত্র ৪নং বিবাদী বিগত ইংরেজী ২০.০৩.১৯৫৯ তারিখে উক্ত কেশব চন্দ্র বরাবরে সম্পাদন করে দিয়েছিলেন। দলিল নং- ২৫৩৭ এর মেয়াদ ছিল ছয় বৎসর এবং দলিল নং- ২৫৩৬ এর মেয়াদ ছিল সাত বৎসর। অর্থাৎ ২৫৩৭ নং দলিলটির বন্ধকের মেয়াদ সমাপ্ত হয়েছিল বিগত ইংরেজী ২০.০৩.১৯৬৫ তারিখে এবং অপর ২৫৩৬ নং বন্ধক দলিলটির মেয়াদ সমাপ্ত হয়েছিল বিগত ইংরেজী ২০.০৩.১৯৬৬ তারিখে। তামাদি আইনের অনুচ্ছেদ ১৪৮ মোতাবেক মেয়াদ উত্তীর্ণের ৬০ (ষাট) বৎসরের মধ্যে মোকদ্দমা দায়েরের সময়সীমার মধ্যে অত্র মোকদ্দমার বাদীদ্বয় বিগত ইংরেজী ০৫.১০.১৯৯৬ তারিখে বন্ধক ফেরতের অত্র মোকদ্দমাটি দায়ের করেছেন। বাদীদ্বয় দালিলিক ও মৌখিক সাক্ষ্য উপস্থাপন পূর্বক আরজির বক্তব্য তথা মোকদ্দমা প্রমান করতে সক্ষম হয়েছেন। বিজ্ঞ আপিল আদালতের রায়টি উপরিলিখিত আলোচনা ও পর্যালোচনার ভিত্তিতে বহাল যোগ্য।

অতএব আদেশ হয় যে, অত্র রুলটি বিনা খরচায় খারিজ করা হলো।

যুগ্ম জেলা জজ (অর্থঞ্চাণ), দিনাজপুর কর্তৃক অন্য প্রকার আপীল মোকদ্দমা নং ৭২/১৯৯৯-এ প্রদত্ত বিগত ইংরেজী ০৪.০৪.২০০২ তারিখে প্রদত্ত রায় ও ডিক্রী (ডিক্রি স্বাক্ষরের তারিখ ১০.০৪.২০০২) এতদ্বারা বহাল রাখা হলো।

অত্র রায় ও আদেশের অনুলিপি মাননীয় মন্ত্রী, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়কে ই-মেইল এর মাধ্যমে পাঠানোর জন্য রেজিস্ট্রার জেনারেলকে নির্দেশ প্রদান করা হলো।

অত্র রায় ও আদেশের অনুলিপি আইন কমিশনের মাননীয় চেয়ারম্যান মহোদয়কে ই-মেইল এর মাধ্যমে পাঠানোর জন্য রেজিস্ট্রার জেনারেলকে নির্দেশ প্রদান করা হলো।

অবগতি ও অনুসরণের জন্য অত্র রায় ও আদেশের অনুলিপি অধস্তন আদালতের সকল বিচারককে ই-মেইল এর মাধ্যমে পাঠানোর জন্য রেজিস্ট্রার জেনারেলকে নির্দেশ প্রদান করা হলো।

অত্র রায় ও আদেশের অনুলিপি Judicial Administration Training Institute (JATI)-এ ই-মেইল এর মাধ্যমে পাঠানোর জন্য রেজিস্ট্রার জেনারেলকে নির্দেশ প্রদান করা হলো।

অত্র রায় ও আদেশের অনুলিপি বাংলাদেশ সুপ্রীম কোর্ট আইনজীবী সমিতিসহ বাংলাদেশের সকল আইনজীবী সমিতিতে ই-মেইল এর মাধ্যমে পাঠানোর জন্য রেজিস্ট্রার জেনারেলকে নির্দেশ প্রদান করা হলো।

অত্র রায়ের অনুলিপিসহ অধঃস্তন আদালতের নথি সংশ্লিষ্ট আদালতে দ্রুত প্রেরণ করা হোক।