

IN THE SUPREME COURT OF BANGLADESH
APPELLATE DIVISION

PRESENT:

Mr. Justice Syed Mahmud Hossain

Chief Justice

Mr. Justice Muhammad Imman Ali

Mr. Justice Hasan Foez Siddique

Mr. Justice Mirza Hussain Haider

Ms. Justice Zinat Ara

Mr. Justice Abu Bakar Siddiquee

Mr. Justice Md. Nuruzzaman

CIVIL PETITION FOR LEAVE TO APPEAL NOS.2050 & 2319 OF 2017.

(From the judgment and decree dated 16.06.2016 passed by the High Court Division in First Appeal Nos.264 and 374 of 2015.)

Kazi Rafiqul Islam:	Petitioner. (In C.P. No.2050/17)
Md. Anwar Hossain Advocate and another	Petitioners (In C.P. No.2319/17)

=Versus=

Md. Anwar Hossain Advocate and another	Respondent. (In C.P. No.2050/17)
Kazi Rafiqul Islam and another	Respondent. (In C.P. No.2319/17)

For the Petitioner : (In C.P.No.2050/17)	Mr. Shaheedul Islam, Advocate, instructed by Mrs. Madhumaloti Chowdhury Barua, Advocate-on-Record.
---	---

For the petitioner: (In C.P. No.2319/17)	Mr. Mustafizur Rahman, Advocate, instructed by Mrs. Mahmuda Begum, Advocate-on- Record.
---	--

For the Respondents: (In C.P.No.2050/17)	Mr. Mustafizur Rahman, Advocate, instructed by Mrs. Mahmuda Begum, Advocate-on- Record.
---	--

For the Respondent: (In C.P. No.2319/17)	Mr. Shaheedul Islam, Advocate, instructed by Mrs. Madhumaloti Chowdhury Barua, Advocate-on-Record.
---	---

Date of hearing and judgment : 09-12-2018

J U D G M E N T

Hasan Foez Siddique, J: These two petitions for leave to appeal Nos.2050 of 2017 and 2319 of 2017 are directed against the judgment and decree

dated 16.06.2016 passed by the High Court Division in First Appeal No.264 of 2015 heard analogously with First Appeal No. 374 of 2015 affirming those dated 15.06.2015 passed by the Additional Joint District Judge, Comilla in Title Suit No.02 of 2014.

The relevant facts, for disposal of these petitions, are that Md. Anowar Hossain, Advocate and his wife, petitioners of C.P. No.2319 of 2017 filed Title Suit No.02 of 2014 in the Court of Additional Joint District Judge, Comilla for specific performance of contract and compensation against the petitioner of C.P. No.2050 of 2017, who is also respondent of C.P. No.2319 of 2017, stating, inter alia, that defendant No.1, being the owner in possession of the suit property, proposed to sell the same at a consideration of tk.1,05,00,000/- on 18.11.2009 to the plaintiff No.1 in presence of witnesses and, the plaintiff No.1, on 19.11.2009, paid a sum of tk.25,00,000/- through cheque and, accordingly, the defendant No.1 executed and registered an agreement for sale in favour of the plaintiffs. There was an stipulation in the agreement that the defendant No.1 would execute and register sale deed within six months on receipt of the

balance consideration money from the plaintiff No.1 and, in default, the plaintiffs would be entitled to take recourse of law for enforcement of contract. Soon after execution of the agreement for sale, the defendant No.1 went to perform hajj. The plaintiffs issued legal notice on 09.05.2010 to the defendant No.1 for execution and registration of sale deed on receipt of balance consideration money but defendant No.1, without paying any heed, attempted to transfer the suit property to a Developer Company. In such situation, the plaintiffs again issued a legal notice on 06.03.2011. On 15.04.2011, the plaintiff No.1 approached the defendant No.1 in presence of witnesses at his residence to execute and register sale deed on receipt of the balance consideration which was not adhered to by the defendant No.1 which constrained the plaintiffs to file instant suit for specific performance of contract and compensation.

The defendant No.1 contested the suit by filing written statement contending, inter alia, that he constructed a four storied building spending taka 1,00,00,000/- . He took loan of tk. 10,00,000/- on 21.08.1994 from Agrani Bank (the bank) by mortgaging the suit property. He failed

to repay the bank loan within time and the bank, filing Artha Rin Suit No.15 of 2003, obtained a decree for taka 42,00,000/-. Thereafter, the bank, for realization of decretal dues, filed Execution Case No.96 of 2005. The Plaintiff No.1 was engaged by the defendant No.1 as lawyer for conducting that case on his behalf. The plaintiff No.1 demanded fees of taka 15,00,000/- from the defendant No.1 for conducting the case assuring him that he would take step to get order from the Court to pay the decretal dues by way of installment exonerating the interest. The defendant No.1, having agreed thereto, obtained loan of a sum of taka 25,00,000/- from the plaintiff No.1 with the condition that after getting order of exoneration of interest, the defendant No.1 would repay the loan amount. Accordingly, receiving tk.25,00,000/- from plaintiff No.1 through cheque, the defendant No.1 paid taka 15,00,000/- to the plaintiff and spent rest amount for his personal necessity. The plaintiff No.1 was entrusted to prepare an agreement accordingly. The defendant No.1 executed the same on 19.11.2009 having prepared by the plaintiff No.1 which was registered. The defendant No.1 never agreed to transfer the suit

land to the plaintiffs but plaintiff No.1, taking advantage of simplicity of the defendant No.1, created the alleged agreement with a view to grab the suit property which was collusive, ineffective and comprised with unfounded terms and, as such, the suit should be dismissed.

The trial Court decreed the suit in part. It decreed the suit so far the same relates to specific performance of contract with a direction to the plaintiff to pay the rest consideration of taka 80,00,000/- to the defendant No.1 but it dismissed the suit so far the same relates to the prayer for compensation.

Against the said judgment and decree, defendant Kazi Rafiqul Islam preferred First Appeal No.264 of 2015 and plaintiff Anwar Hossain filed First Appeal No.374 of 2015 in the High Court Division. The High Court Division heard both First Appeals together and by the impugned judgment and decree dismissed both the appeals. Thus, defendant Kazi Rafiqul Islam has filed civil petition for leave to appeal No.2050 of 2017 and plaintiff Md. Anwar Hossain and another have filed civil petition for leave to appeal No.2319 of 2017 in this Division.

Mr. Shaheedul Islam, learned Counsel appearing on behalf of the petitioner in C.P. 2050 of 2017 and respondent in C.P. 2319 of 2017, submits that admittedly the defendant was the client of the plaintiff No.1, an Advocate of Comilla District Bar Association, who taking opportunity of the weakness of his client the defendant No.1, managed to get the fraudulent and collusive agreement for sale, thereby, instituted the instant suit for getting decree for specific performance of contract inasmuch as the same is an equitable relief and that the plaintiffs sought for relief with uncleaned hands, the High Court Division erred in law in not dismissing the suit.

Mr. Mustafizur Rahman, learned Counsel appearing on behalf of the petitioners in C.P. 2319 of 2017 and the respondents in C.P. 2050 of 2017, submits that the subject matter of present suit and the case, for which plaintiff No.1, was engaged as Lawyer of the defendant No.1 are not the same. He submits that in order to pay the decretal dues of the Artha Rin Suit, the defendant No.1 proposed to sell the property, in question, and, accordingly, he came to an agreement to transfer of the suit land at a

consideration of taka 1,05,00,000/- and receiving a sum of taka 25,00,000/-, he executed and registered an agreement for sale on 19.11.2009 and that there was stipulation in the agreement that the defendant No.1 would pay compensation if he fails to execute and register the sale deed pursuant to the agreement for sale within the stipulated time. The defendant No.1 failed to execute and register the sale deed within the time stipulated inasmuch as the plaintiffs offered the rest consideration money in time as per terms and conditions of the agreement, the Courts below rightly decreed the prayer for specific performance of contract but erroneously dismissed the prayer so far the same relates to prayer for compensation.

Since both the parties are present in this Court and the learned Advocates of the parties made their lengthy submissions we have decided to dispose of both the petitions finally.

Admittedly, the property, in question, belonged to the defendant No.1. It is also admitted that the plaintiff No.1 was the engaged Advocate of the defendant No.1 for conducting his Artha Rin Execution case. The plaintiff No.2 is the wife of the plaintiff No.1. The instant

agreement for sale was executed and registered on 19.11.2009. The contents of the same were as follows:

“ দ্বি-পাক্ষিক বায়না চুক্তিপত্র

মোঃ আনোয়ার হোসেন, এ্যাডভোকেট পিতা মৃত মোঃ ইছমাইল হোসেন, মাতা মোসাম্মৎ কাফিয়া খাতুন, পেশা-আইনজীবী, ধর্ম ইসলাম, জাতীয়তা বাংলাদেশী, ২) ছৈয়দা নাহিদা আক্তার, পিতা মৃত ছৈয়দ আবদুল মান্নান, পতি মোঃ আনোয়ার হোসেন, এ্যাডভোকেট, ধর্ম ইসলাম, জাতীয়তা বাংলাদেশী, সর্ব সাকিন- শ্রীমন্তপুর, পোঃ আহম্মদনগর, সদর দক্ষিণ পৌরসভা, থানা- সাবেক কোতয়ালী হালে সদর দক্ষিণ, জেলা-কুমিল্লা, হাল ঠিকানা- মনোহরপুর, প্রকাশ্যে দেওয়ালীপট্টি, রাজগঞ্জ, থানা- কোতয়ালী, পৌরসভা-সিটি : কুমিল্লা।

----- ১ম পক্ষ/ বায়নাপত্র দলিল গ্রহিতাগণ।

কাজী রফিকুল ইসলাম, পিতা মৃত কাজী আবদুল মজিদ মাষ্টার, মাতা মৃত আমেনা বেগম, সাকিন শ্রীপুর (কাজী বাড়ী) ডাকঘর- চৌদ্দগ্রাম, থানা- চৌদ্দগ্রাম, জেলা- কুমিল্লা। শহরের ঠিকানাঃ হোল্ডিং নং- ৩৯০ রানীর দিঘীর দক্ষিণ পূর্ব পাড়া, থানা- কোতয়ালী, জেলা- কুমিল্লা।

----- ২য় পক্ষ /বায়নাপত্র দলিল দাতা।

কস্য হস্তান্তরযোগ্য স্থিতিবান রায়তীস্বত্বের মালিকীয় দখলীয় বসতবাড়ী ও তদস্থিত চারতলা বিশিষ্ট পুরাতন আবাসিক দালানগৃহ যাবতীয় ফিটিং ফিকশার্স পয়প্রণালী ও বিদ্যমান পথাধিকার এবং যাবতীয় হক হুকুম সমেত বিক্রয় বাবদ দ্বিপাক্ষিক বায়না চুক্তিপত্র মিদং কার্যধর্মে এই যে, নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি সমতে অপরাপর বহু বিত্ত সম্পত্তিতে জেলা- কুমিল্লা, থানা- কোতয়ালী, পরগণা- মেহেরকুল শহর+ পৌরসভা+ জেলা- কুমিল্লা অন্তর্গত মনোহরপুর মৌজাস্থিত প্রকাশ্যে রানীর দিঘীর পূর্ব দক্ষিণ কোণস্থিত মৃত বঙ্ক চন্দ্র ভট্টাচার্যের পুত্র উপেন্দ্র চন্দ্র ভট্টাচার্য্য মালিক দখলকার থাকাবস্থায় ১৯৪৭ ইং সনে ভারতবর্ষ বিভক্ত হইয়া হিন্দুস্থান ও পাকিস্তান নামে দুইটি রাষ্ট্র সৃজিত হওয়ায় তদানন্তন হিড়িক অনুযায়ী নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তির মূল মালিক ঐ উপেন্দ্র চন্দ্র ভট্টাচার্য্য ভারতের বাসিন্দা মৃত

আক্তারুজ্জামানের পুত্র মোঃ আলী মিয়া'র ভারতীয় সম্পত্তির সহিত বিনিময় করিলে ঐ বিনিময়ের মর্ম মতে ঐ মোঃ আলী মিয়া নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি সমেত তাহার সহিত বিনিময়কারী উপেন্দ্র চন্দ্র ভট্টাচার্য্যের মালিকীয় দখলীয় নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি সমেত অপরাপর বহু বিভূ সম্পত্তিতে মালিক দখলকার বহাল বলবৎ হইয়া যথেষ্টভাবে যথাযোগ্যভাবে ভোগ দখল করিয়া আসিতে থাকাবস্থায় তাহার টাকার আবশ্যিকতায় আবদুল লতিফ, পিতা মৃত হাজী চান্দ মিয়া, সাকিন বিষঃপুর, থানা- কোতয়ালী এবং ছিদ্দিকুর রহমান, পিতা হাজী আলী আকবর, সাকিন- রামচন্দপুর, থানা- চৌদ্দগ্রাম, জেলা- কুমিল্লা নামীয় ব্যক্তিবর্গের নিকট কুমিল্লা ওয় জয়েন্ট সাব রেজিষ্ট্রি অফিসে বিগত ৩০/৭/১৯৬৬ইং তারিখে ১নং বহির ৪৯ নং বালাম ২৭-২৯ নং পৃষ্ঠায় লিপিকৃত রেজিষ্ট্রিকৃত ৫২৪৮ নং সাফকবলা দলিল মূলে বিক্রয় করিয়া দখল অর্পন করিয়া দিলে ঐ আবদুল লতিফ ও ছিদ্দিকুর রহমান নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি সমেত অপরাপর সম্পত্তিতে মালিক দখলকার বহাল ও বলবৎ হইয়া নিম্ন তফসিলোক্ত যথেষ্টভাবে ভোগ দখল করিয়া আসিতে থাকাবস্থায় তাহাদের টাকার আবশ্যিকতায় কুমিল্লা সদর যুগ্ম সাব- রেজিষ্ট্রি অফিসে বিগত ২৭/০১/১৯৭৯ইং তারিখে ৮০২ নং সাফ কবলা দলিল মূলে নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি সমেত অপরাপর বহু বিভূ সম্পত্তি আমি অত্র বায়নাপত্র দাতা ও আমার জ্যেষ্ঠ ভ্রাতা কাজী নজরুল ইসলামের স্ত্রী কে,এম, জাহানারা বেগমের নিকট বিক্রয় করিয়া দখলার্পন করিয়া দিলে আমরা নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি সমেত অপরাপর খরিদা সম্পত্তিতে মালিক দখলকার হই, থাকি ও আছি। এখানে প্রকাশ থাকা আবশ্যিক যে, নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি সমেত আমাদের অপরাপর খরিদা সম্পত্তি বাবতে কুমিল্লার মাননীয় অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক রেভিনিউ ও কাস্টিডিয়ান ইনিমি, ভেষ্টেট ও নন- রেসিডেন্ট প্রপার্টি বিগত ১৭/০২/১৯৭২ ইং তারিখে কুমিল্লার সদর সাব রেজিষ্ট্রি অফিসে ১১৫২ নং দলিল সম্পাদন ও রেজিষ্ট্রেশন করিয়া দিয়েছিল। খরিদমূলে মালিক দখলকার বহাল বলবৎ হইয়া যথেষ্টভাবে যথাযোগ্যমতে ভোগদখল করিয়া আসিতে থাকাবস্থায় আমাদের ভোগ দখলের সুবিধার্থে আমি ও আমার ভ্রাতার স্ত্রী কে,এম, জাহানারা বেগম কুমিল্লার সদর যুগ্ম সাব রেজিষ্ট্রি অফিসে ১৩/০৭/১৯৭৯ইং তারিখে ৪২০৬ নং

বন্টননামা দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রেশন করাইয়া নেই এবং ঐ বন্টননামা দলিলের মর্মমতে এবং আমাদের মধ্যকার ভাগ-বন্টন অনুযায়ী নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি ও তৎসংযুক্ত কতেকাংশে ঐ ৯' ফুট প্রশস্ত ও কতেকাংশে ১২ ফুট প্রশস্ত বিশিষ্ট প্রবেশ ও বাহির হওয়ার এজমালি ও (Common) পথের ভূমি ও পথাধিকার সমেত যাবতীয় স্বত্ত্ব আমার একক ছাহামভুক্ত হইলে আমি নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি বাবতে নিজ নামে সরকারী রাজস্ব বিভাগে নামজারী খতিয়ান এবং স্থানীয় পৌরসভার পৌর হোল্ডিং খোলাইয়া খাজনা রাজস্ব যথারীতি পরিশোধ করিয়া এবং নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি বাবতে পৌরসভা হইতে বহুতল দালান নির্মানের নক্সা অনুমোদন করাইয়া নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তিতে চারতলা বিশিষ্ট আবাসিক গৃহ নির্মান করিয়া দ্বাদশ বর্ষের বহু উর্ধকাল ব্যপিয়া দেশ, দশ, সরকার সর্ব সধারনের জ্ঞানগোছের মতে ও স্বীকৃত মতে নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি যথেষ্টভাবে যথাযোগ্যমতে ভোগ দখল করিয়া আসিতেছি। এই ক্ষণে অগ্রনী ব্যাংক মনোহরপুর শাখায় ঋণের টাকা ও অন্যান্য আমার দায় দেনা পরিশোধ, ছেলে-মেয়েদের শিক্ষা-দীক্ষা নির্বাহ ও অন্যান্য আবশ্যিকীয় কার্যাদি সম্পাদনের নিমিত্তে নগদ টাকার আবশ্যিক হওয়ায় এবং টাকা সংগ্রহের অন্য কোনো উপায় না পাইয়া আমার মালিকীয় দখলীয় নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি ও তদস্থিত দালানগৃহ বিক্রয় করার প্রকাশ ও প্রচার করিলে আপনারা অত্র বায়না গ্রহিতাগণ উক্ত বিষয়ে অবহিত হইয়া নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি খরিদ করিতে ইচ্ছুক হইয়া আগাইয়া আসায় আলাপ আলোচনার মাধ্যমে স্বাক্ষীগনের মোকাবেলায় নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি সমেত দালানগৃহ ফিটিং ফিকশচার্স পথাধিকার ইত্যাদির মূল্য মং ১,০৫,০০,০০০/- (এক কোটি পাঁচ লক্ষ) টাকা আপনারা অত্র বায়নাচুক্তি গ্রহিতাগণ ও আমি বায়না দাতার মধ্যে সুস্থির মূল্য সাব্যস্তক্রমে অদ্য স্বাক্ষীগনের মোকাবিলায় মুল্যান্দরে আপনি ১নং গ্রহিতা কর্তৃক কুমিল্লার BASIC BANK LIMITED এর পরিচালিত চলতি হিসাব নং- 1750-05-0000291 এর চেক নং cab 4840622 এর দ্বারা ও মাধ্যমে মং ২৫,০০,০০০/- (পাঁচশ লক্ষ) টাকা বুঝ প্রবোধ পাইয়া স্বীকার ও অঙ্গিকার করিতেছি যে, অদ্য হইতে ৬ মাস তথা ১৮০ (একশত) দিন সময় - সীমার মধ্যে বক্রী পণ মূল্য মং ৮০,০০,০০০/- (আশি লক্ষ) টাকা সংগ্রহ করিয়া আপনারা বায়না

গ্রহীতাগণ যখনই আমাকে তলব করিবেন তখনই আমি আপনাদের নিকট হইতে বত্রী মূল্য মং ৮০,০০,০০০/- (আশি লক্ষ) টাকা বুঝিয়া নিয়া বিক্রিত সম্পত্তি বাবতে আপনাদের বরাবরে সম্পত্তি তদস্থিত দালানগৃহের সরেজমিনে খালি ও খাস দখল Vacant Possession (বিদ্যমান ভাড়াটিয়া সরাইয়া দিয়া) আপনাদিগকে বুঝাইয়া দিতে বাধ্য থাকিব। ব্যর্থতায় আপনারা অত্র বায়না গ্রহীতাগণ আমার বিরুদ্ধে দেওয়ানী আদালতে কবলা পাওয়ার নালিশ করিয়া নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি বাবতে আদালত যোগে সাফ কবলা হাসিল করিয়া সরেজমিনে দখল গ্রহন করিতে পারিবেন। ইহাতে আমি কিংবা আমার অবর্তমানে আমার ভাবী ওলী ওয়ারিশগণ কোনো ওজর আপত্তি করিতে পারিবেনা, করিলে সর্বাদালতে সর্বাবস্থায় অগ্রাহ্য ও বাতিল বলিয়া পরিগণিত হইবে এবং তৎবাবতে আপনাদের যাবতীয় ক্ষতি ও খরচের জন্য আমি দায়ী থাকি। আমি অত্র বায়নাপত্র দাতা আরও অঙ্গিকার করিতেছি যে, বর্তমানে বায়নাকৃত সম্পত্তিতে প্রবেশ, বাহির ও চলাচলের জন্য অধুনামৃত কে,এম, জাহানারা বেগমের ওয়ারিশ পুত্র কন্যা কাজী কামাল নেওয়াজ গংদের মালিকানাধীন সাবেক এস,এ, ৮৯৩ ও ৮৯৪ দাগের ভূমির উপর দিয়া উত্তর- দক্ষিণে লম্বালম্বি ৯' ফুট প্রস্থ রাস্তা বিদ্যমান আছে এবং ঐ চলাচলের রাস্তা ভবিষ্যতে অর্থাৎ অত্র বায়নায় উল্লেখিত মেয়াদের অন্তত দুই মাস পূর্বে আমি ঐ কাজী কামাল নেওয়াজ গংদের সহিত আপোষে সুচিহ্নিত ও নিরূপিত করিয়া এস,এ, ৮৯৩ ও ৮৯৪ দাগের পশ্চিম অংশে উত্তর দক্ষিণে ও পূর্ব-পশ্চিমে ৯' প্রস্থ বিশিষ্ট রাস্তা আপনাদের বায়নাকৃত নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তির সহিত সংযুক্ত করিয়া সুচিহ্নিত করিয়া দিতে বাধ্য থাকিব। উল্লেখিত মতে মেয়াদ মধ্যে চলাচলের রাস্তা সুচিহ্নিত করিয়া দিতে ব্যর্থ হইলে নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি শিহরকৃত ও সম্মত মূল্য ১,০৫,০০,০০০/- (এক কোটি পাঁচ লক্ষ) টাকা হইতে আমি মং ২০,০০,০০০/- (বিশ লক্ষ) টাকা কম (Less) নিয়া বায়নাকৃত নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি বাবতে আপনাদের বরাবরে সাফ কবলা সম্পাদন করিয়া দিতে বাধ্য থাকিব। ব্যর্থতায় বায়নার মেয়াদ উত্তীর্ণে আপনাদিগকে এককালীন ১২,০০,০০০/- (বার লক্ষ) টাকা ক্ষতিপূরণ এবং পরবর্তীতে প্রতিদিনের জন্য দৈনিক

১০,০০০/- (দশ হাজার) টাকা হারে ক্ষতিপূরণ সমেত বায়না বাবত গহিত সমুদয় টাকা আপনাদিগকে তলব মাত্র ফেরৎ দিতে বাধ্য থাকিব।

এতদ্বার্থে স্বেচ্ছায় স্বজ্ঞানে অন্যের বিনা প্ররোচনায় লেখক নিযুক্ত করিয়া সংশ্লিষ্ট সকল দলিলাদি সরবরাহ করিয়া প্রয়োজনীয় দিক নির্দেশনা দিয়া অত্র সাফকবলা দলিল লেখাইয়া টাইপ করাইয়া স্বয়ং পাঠ করিয়া ও জৈষ্ঠ পুত্র কাজী ইশরাককে দিয়া পাঠ করাইয়া শুনিয়া বুঝিয়া যাবতীয় বিবরণ শুদ্ধ স্বীকারে বায়নায় স্বাক্ষীগনের মোকাবেলায় অত্র বায়না দলিল সম্পাদন করিয়া দিলাম।”

It appears from the contents of the agreement for sale that apart from the agreement for sale of the suit property the same was also in respect of some lands of plots No.893 and 894 which belongs to Kazi Kamal Newaz and others. Admittedly, the defendant No.1 has/ had no title to and possession in the land of those two plots. As per terms and conditions as agreed by the parties in the agreement for sale is that a road has to be constructed in the land of those two plots. It was also agreed that, in case of failure to get the said land by the defendant No.1 from its owners Kazi Kamal Newaz and others, he would not receive a sum of tk. 20,00,000/- from the plaintiffs from the agreed consideration. That is, tk.20,00,000/- would be deducted from the agreed consideration inasmuch as tk.1,05,00,000/- was settled as consideration of the property to be sold.

Since the plaintiff No.1 was engaged Advocate of the defendant No.1 conducting his case it was ethically unacceptable to make such type of agreement with his client. It is highly deplorable to read and consider the evidence of the defendant No.1 adduced against his engaged learned Lawyer who in evidence has said:

“ অত্র মামলার ১নং বাদী মোঃ আনোয়ার হোসেন আমার আত্মীয় হয়। তার সাথে আমার ভাল সম্পর্ক ছিল। তিনি আমার প্রতিবেশী। তিনি এ্যাডভোকেট বিধায় আমার ৯৬/২০০৬ জারী মামলা শেষ করে দিবেন বলে দায়িত্ব নিতে চান। তিনি আমাকে বলেছিলেন যে, ব্যাংকের সাথে আপোষ করে বা প্রয়োজনে মহামান্য হাইকোর্টে রীট মামলা করে সুদ মাফ করিয়া আনবেন। এবং আসল ঋণের টাকা কিস্তি করিয়া দিবেন। বিনিময়ে তাকে আমার পনের লক্ষ টাকা দিতে হবে। আমি তার প্রস্তাবে রাজী হই। আমার কাছে টাকা না থাকায় আমি তার কাছে পঁচিশ লক্ষ টাকা হওলাত চাই। তিনি টাকা হাওলাত দিতে রাজী হন। তিনি আমাকে বেসিক ব্যাংকের তার একাউন্ট থেকে পঁচিশ লক্ষ টাকার চেক দেয়। ঐ চেক মূলে আমি তার কাছ থেকে পঁচিশ লক্ষ টাকা হাওলাত নেই। সেখান থেকে আমি তাকে পনের লক্ষ টাকা দিই। বাকী দশ লক্ষ টাকা আমার কাছে রাখি। আনোয়ার সাহেব তারপর কিস্তির জন্য যুগ্ম জেলা জজ, ১ম আদালতে দরখাস্ত দেন। তখন আমি দেশে ছিলাম। এর পরে আমি হজ্জ্ গলে তিনি ব্যাংকের এম,ডি, বরাবরে দরখাস্ত করেন। আমাদের দেয়া টাকার সিকিউরিটি হিসেবে তিনি আমার কাছে দেড়শত টাকার অলিখিত ষ্টাম্প স্বাক্ষর নেন। ষ্টাম্পটি রেজিস্ট্রি হয় নাই। আমি নালিশী সম্পত্তি বিক্রয়ের ব্যাপারে বাদীর

সাথে কোন বায়নাপত্র করি নাই ষ্টাম্পটি ছিল টাকার সিকিউরিটি। ষ্টাম্প কেনা থেকে যাবতীয় কাজ আনোয়ার সাহেব করেন। স্বাক্ষর প্রদান করা ছাড়া আমি আর কোন কাজ করি নাই। বাদীর সাথে আমার নালিশী বাড়ী বিক্রীর ব্যাপারে কোন কথা বার্তা হয় নাই। বাদীর সাথে আমার নালিশী বাড়ী বিক্রীর ব্যাপারে কোন কথাবার্তা হয় নাই। বাদীর সাথে আমার নালিশী সম্পত্তি বাড়ির বিক্রয় মূল্য সাব্যস্থ হয় নাই। মূল্যের টাকা আন্দরে আমি বায়না বাবদ কোন টাকা নিই নাই। নালিশী বায়না পত্রটি আমার কথায় লেখা হয় নাই এবং আমার মোকাবেলায় লেখা হয় নাই। বায়নাপত্রটি আমাকে পাঠ করে শুনানো হয় নাই বা আমি নিজেও পড়ে দেখি নাই। বায়না পত্র হিসেবে কথিত দলিলে আমি স্বাক্ষর করি নাই। মুসাবিদা কারক জয়নাল আবেদীন আমার কথায় মুসাবিদা করেন নাই। কম্পিউটার টাইপিষ্ট জসিম উদ্দিন আনোয়ার সাহেবের চেম্বারে টাইপিষ্ট ১ নম্বর স্বাক্ষর আমার ছেলে কাজী ইশরাক নেওয়াজ ও ৩নং স্বাক্ষর কাজী ইশতিয়াক নেওয়াজ আমার ছেলে তার কোন স্বাক্ষরই করেন নাই। তাদেরকে স্বাক্ষর দেখানো হয়েছে।”

Such allegations brought by the defendant No.1 against his own engaged Lawyer are unfortunate and not, in any way, appreciable. A Lawyer is needed not only to bolster the image of the Lawyers and judiciary in the eye of the litigants, but also to sustain the culture of integrity, virtue and ethics among the Lawyers. The credibility of the Lawyers is often undermined by such type of isolated activities.

The grant of decree of specific performance of contract is discretion of the Court and one

cannot claim the decree for specific performance as a matter of right. In exercising discretion court should take into consideration of the facts and circumstances of the case, conduct of the parties and respective interests under the contract. No specific performance of a contract, though it is not vitiated by fraud or misrepresentation, can be a granted if it would give an unfair advantage to the plaintiffs and where the purposes of the contract would involve some hardship on the defendant which he did not foresee. It appears from plaint that the plaintiffs have prayed for a decree for performance of contract as well as for compensation for non-performance of the same. In paragraph 5 of the plaint that they have stated :

“৫। ১নং বিবাদী পক্ষ কর্তৃক বাদীপক্ষের অনুকূলে ১৯/১১/২০০৯ইং তারিখে সম্পাদিত বায়না চুক্তি মর্মমতে নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তি বাবতে ছয় মাস মেয়াদের মধ্যে ১নং বিবাদী বাদীপক্ষের অনুকূলে সাফ কবলা সম্পাদন/ রেজিস্ট্রেশন করিয়া দিয়া নিম্ন তফসিলোক্ত সম্পত্তির খাস দখল বাদীপক্ষকে বুঝাইয়া দিতে ব্যর্থ হইলে ১নং বিবাদী বাদীপক্ষকে মেয়াদ উত্তীর্ণ এক কালীন ১২,০০,০০০/- (বার লক্ষ) টাকা এবং মেয়াদোত্তীর্ণ প্রতিদিনের জন্য মং ১০,০০০/- (দশ হাজার) টাকা হারে ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য থাকিবে এবং বায়না চুক্তির মর্ম মতে বাদীপক্ষ ক্ষতিপূরণ বাবত ১নং বিবাদীর নিকট মামলা দায়ের তারিখ ১২/০৫/২০১১ ইং পর্যন্ত মং ৭২,৩০,০০০/- টাকা পাওয়ার হকদার ও অধিকারী বটে, যাহার ব্যাখ্যা/বিবরণ নিম্নে প্রদান করা হইলঃ

* বায়নার তারিখঃ ১৯/১১/২০০৯ইং

* ৬ মাস উত্তীর্ণ হয় : ১৯/০৫/২০১০ তারিখে

*মেয়াদ উত্তীর্ণে এক কালীন ক্ষতি পূরণ মং ১২,০০,০০০/-টাকা ।

*২০শে মে/ ২০১০ ইং হইতে মামলা

দায়ের তারিখ ১২/০৫/২০১২ইং পর্যন্ত মেয়াদ উত্তীর্ণ

সর্বমোট ৩৫৩ দিন।

প্রতিদিন ১০,০০০/- টাকা হারে

৩৫৩ X ১০,০০০/- ----- মং ৩৫,৩০,০০০/- টাকা।

বায়না বাবত পরিশোধ (Earnest Money)-- মং ২৫,০০,০০০/- টাকা

(underlined by us) সর্ব মোট মং ৭২,৩০,০০০/- টাকা।

তদুপরি মামলা দায়ের তারিখ হইতে ডিক্রীকৃত টাকা আদায়তক কাল পর্যন্ত আইন ও ইকুইটি মতে প্রতিদিন মং ১০,০০০/- (দশ হাজার) টাকা হারে বাদীপক্ষ ক্ষতিপূরণ পাওয়ার হকদার ও অধিকারী বটে।” That is, the plaintiffs have claimed specific performance and, in alternative, they have prayed for compensation.

The conduct for the plaintiffs in a suit for specific performance is always an important element to be considered. The conduct of a party which puts the other party in a disadvantageous position, though it does not amount to waiver may, in certain cases, preclude him from obtaining a decree for specific performance . Here, in this case, it is evident that the defendant No.1 entered into the contract being influenced by the idea of the plaintiff No.1, the engaged Lawyer of the defendant No.1, that he would manage to get an order of payment of defaulted loan by way of installment upon exonerating the interest of the same, for which Agrani Bank obtained Artha Rin decree against him, if he pays tk.15,00,000/- to the plaintiff

No.1 as his fees. It is true that Lawyer's fee for conducting a case has not been limited or controlled by any law but receiving fees of tk.15,00,000/- or demanding of the same for conducting the Execution Case assuring the client to get order of installment exonerating interest from the Court does not indicate the conduct of the concerned Lawyer as of conscionable and reasonable. The Court, as a Court of equity, should take into consideration of the conduct of the parties to the agreement and circumstances attending its execution and if specific performance will give unfair advantage to the plaintiff over defendant, it should be refused.

The terms of agreement show that the same was made for sale of the suit property at a consideration of taka 1,05,00,000/-. Out of the settled consideration, tk.20,00,000/- would be reduced if the defendant No.1 fails to manage Kamal Newaz and others to get pathway from their land of plots No. 893 and 894. It was also stipulated that the defendant No.1 shall pay taka 12,00000/- if the defendant No.1 fails to perform his part within 19.05.2010 and also shall pay tk.10,000/- for each day thereafter. From the facts and circumstances it reveals that there was

a peculiar pressure upon the defendant No.1 created by the plaintiff No.1 alluring him that he would manage to get installment of his drecretal dues and, it is the allegation against the plaintiff No.1 that, thereby, he had received tk.15,00,000/- from the defendant No.1. The bargain of the plaintiff No.1 was not fair and reasonable. The parties were not on equal footing and the bargain was unconscionable and oppressive. There was an unfair and designed approach on the part of the plaintiff No.1 to victimise the defendant No.1, taking opportunity of his disadvantageous position. So, prayer for specific performance is liable to be refused.

But it is admitted fact that the defendant No.1 had received taka 25,00,000/- from the plaintiffs. Considering the facts of unconscionable and unreasonable bargain of the plaintiffs, nature of agreement and alternative prayer made by the plaintiffs, we are of the view that justice would be best met if it is directed to the defendant No.1 to return the earnest money , that is, a sum of tk. 25,00,000/- which was received from the plaintiff No.1 and the solatium of tk.25,00,000/- since the aforesaid amount was received by the defendant No.1 in

2009, that is, said amount is lying with him for about 9 years.

Accordingly, both the petitions are disposed of. The judgment and decrees of the High Court Division as well as these of the trial Court are set aside. Kazi Rafiqul Islam, defendant No.1 petitioner in C.P. No.2050 of 2017 and respondent No.1 in C.P.No.2319 of 2017 is directed to pay sum of tk.50,00,000/- (25,00,000/- consideration + 25,00,000/- as solatium) to the plaintiffs within 4(four) months from the date of communication of this judgment and order to the trial Court, in default, the judgment and order of the High Court Division shall stand. The office is directed to communicate this judgment and order to the trial Court at once.

C. J.

J.

J.

J.

J.

J.

J.

The 9th December, 2018.

halim./words- /