

জেলা: খুলনা

বাংলাদেশ সুপ্রীম কোর্ট
হাইকোর্ট বিভাগ
(দেওয়ানী রিভিশনাল অধিক্ষেত্র)

উপস্থিতঃ

বিচারপতি জনাব মোঃ জাকির হোসেন

দেওয়ানী রিভিশন নং ৩৭১৫/১৯৯৯

পক্ষগণঃ

মোল্লা ইসমাইল হোসেন মারা যাওয়ায় তার উত্তরাধিকারীগণ:
মোসাঃ তাহেরা বানু গং

.....বাদী-আপীলেন্ট-দরখাস্তকারীগণ

-বনাম-

মোঃ ফারুক গং

.....বিবাদী-রেসপনডেন্ট-প্রতিপক্ষগণ

বিজ্ঞ আইনজীবীগণঃ

জনাব আহমেদ নওশেদ জামিল

.....দরখাস্তকারীগণের পক্ষে

জনাব সঞ্জিব কুমার সাহা

.....প্রতিপক্ষগণের পক্ষে

শুনানীর তারিখ: ০১.০৬.২০২২, ০৯.১১.২০২২ ও ১৭.০৫.২০২৩

রায় প্রদানের তারিখ: ০৮.১১.২০২৩

বিচারপতি মোঃ জাকির হোসেন:

বাদী-আপীলেন্ট-দরখাস্তকারীগণ কর্তৃক দেওয়ানী কার্যবিধির ১১৫(১) এর বিধান মতে
দাখিলকৃত দরখাস্তের প্রেক্ষিতে প্রতিপক্ষগণের প্রতি কারণ দর্শানোপূর্বক রুল জারী করা হয়, যা
নিম্নরূপ:

“Let the records of the case be called for and a Rule be issued calling upon the opposite party Nos. 1 and 2 to show cause as to why the judgment and decree dated 13.06.1999 respectively passed by the learned Subordinate Judge, 4th Court, Khulna in Title Appeal No. 387 of 1993 affirming the judgment and decree dated 22.11.1993 passed by the learned Senior Assistant Judge, Khulna in Title Suit No. 191 of 1987 shall not be set aside

and/or to pass such other or further order or orders as to this Court may seem fit and proper.”

বাদী-আপীলেন্ট-দরখাস্তকারীগণের মোকদ্দমার সংক্ষিপ্ত বিবরণ এই যে, নালিশী ৭.৬৮ একর জমিতে মুন্সি ছলিম সেখ ।।. আনা অংশে লতিফ সেখ ।. আনা অংশে এবং ইমানী মুন্সী গং ।. অংশে স্বত্ববান দখলকার থাকে। ছলিম সেখ তার অংশের ভূমি ইসমাইল ও আজিজের নিকট বন্ধকে রাখলে সিএস ১৯৬ নং খতিয়ান উক্ত ইসমাইল ও আজিজের নামে রেকর্ডভুক্ত হয়। সিএস খতিয়ানের ৭৩১ দাগের নালিশী .১৬ একর জমি লতিফ সেখের দখলে থাকে। লতিফ সেখ উক্ত জমি ১৯৫২ সালের জৈষ্ঠ্য মাসের মাঝামাঝি সময়ে ৩০০/- টাকা মূল্যে বাদীর নিকট বিক্রয় করলে বাদী তথায় পাকা গৃহ নির্মাণে বসবাসরত আছে। লতিফ সেখ বাদীর বরাবর কবলা দলিল রেজি: না করে দেওয়ায় বাদীর নামে এসএ খতিয়ান প্রস্তুত হয় নাই। নালিশী জমার জমি এসএ ১৮১ নং খতিয়ানে ছলিম মুন্সীর স্ত্রী আছিয়া খাতুন, লতিফ মুন্সীর স্ত্রী খোদেজা খাতুন ও ইউনুস মুন্সীর স্ত্রী ফাতেমা খাতুনের নামে ভুলভাবে প্রস্তুত হয়। ১৬.৫.১৯৮৭ ইং তারিখে ১-১৬ নং বিবাদীগণ নালিশী ভূমিতে বাদীর স্বত্ব অস্বীকার করার নালিশের কারণ উপজাত হয়। বাদী ৫২/৫৩ নং বিবাদীদের মোকদ্দমায় বিবাদী শ্রেণীভুক্ত করে তাদের বিরুদ্ধে ০৫.৯.১৯৮৯ ইং তারিখে অস্থায়ী নিষেধাজ্ঞার আদেশ প্রাপ্ত হয়। ৫২/৫৩ নং বিবাদীগণ উক্ত নিষেধাজ্ঞার আদেশ অমান্য করে ১১.০৯.১৯৮৯ ইং তারিখে বাদীর স্বত্বদখলীয় ভূমির মধ্যে ২৭২.২৫ বর্গফুট জমিতে একটি আধাপাকা ঘর নির্মাণ করে। উক্ত ভূমির দখল ফিরে পেতে বাদী আদেশাত্মক নিষেধাজ্ঞা স্বত্ব প্রকার দখল কায়ম এবং ওয়াসিলাত (mense profit) লাভের প্রার্থনায় মোকদ্দমাটি আনয়ন করেন।

৫২/৫৩ নং বিবাদীপক্ষ মূল মোকদ্দমার লিখিত বর্ণনা দাখিল করে প্রতিযোগিতা করেছে। সংক্ষেপে উক্ত বিবাদীদ্বয়ের বক্তব্য এই যে, নালিশী জমাভুক্ত সম্পত্তিতে আ: লতিফ মুন্সি দিং-এর স্বত্ব দখল থাকা অবস্থায় বকেয়া খাজনার দায়ে ডিক্রি জারীতে নালিশী জমাভুক্ত ভূমি নিলামে বিক্রয় হলে খোদেজা খাতুন, ফাতেমা খাতুন ও আছিয়া খাতুন উক্ত নিলাম খরিদ করে এবং তুল্যাংশে ভোগদখলকার হয়। সেহেতু নালিশী জমির এসএ খতিয়ান উক্ত খরিদারদের নামে প্রস্তুত হয়। বাদী উক্ত নিলাম খরিদার ফাতেমা খাতুনের আত্মীয় এবং বাদী উক্ত ফাতেমা খাতুনের অনুমতিসূত্রে

নালিশী দাগের $\frac{১}{৩}$ অংশে দখলকার আছে এবং বক্রি ভূমিতে খোদেজা ও আছিয়া খাতুন ভোগদখল আছে। উক্ত খোদেজা ও আছিয়া খাতুনের ওয়ারিশ ২-১০ নং বিবাদীগণ ০৪.০৯.১৯৮৯ ইং তারিখে রেজি: কবলায় নালিশী দাগের $\frac{২}{৩}$ অংশের .১০৬৬ একর জমি রেজি: কবলার ৫২/৫৩ নং বিবাদীদের অনুকূলে বিক্রয় করে দখল অর্পণ করে। এইভাবে ৫২/৫৩ নং বিবাদীগণ নালিশী দাগের .১০৬৬ একর জমিতে স্বত্ববান দখলকার আছে। বাদীর আরজির বক্তব্য মিথ্যা। উপরোক্ত কারণে বিবাদী দাবী করেন যে, বাদীর অত্র মোকদ্দমা সরাসরি ডিসমিস হবে।

বাদী ও বিবাদীর আরজি ও জবাব পর্যালোচনা করে বিচারিক আদালত নিম্নবর্ণিত বিচার্য বিষয়সমূহ নির্ধারণ করেন:

- (১) মোকদ্দমাটি কি বর্তমান আকারে পরিচালনাযোগ্য?
- (২) মোকদ্দমাটি কি তামাদি দোষে দুষ্ট?
- (৩) বিরোধী ভূমিতে কি বাদীর স্বত্ব স্বামিত্ব ও দখল বিদ্যমান আছে?
- (৪) বাদী কি মোকদ্দমায় প্রার্থীত মতে বা ভিন্নতার কোন প্রতিকার পাইতে অধিকারী?

অতঃপর, উভয়পক্ষের উপস্থাপিত মৌখিক ও দালিলিক সাক্ষ্য এবং পারিপার্শ্বিক অবস্থা বিচার বিশ্লেষণকরত: বিচারিক আদালত অভিমত পোষণ করেন যে, নালিশী ভূমিতে বাদী তার স্বত্ব প্রমাণ করতে সম্পূর্ণরূপে ব্যর্থ হয়েছেন। সঙ্গত কারণে, বিচারিক আদালত মূল মোকদ্দমাটি ডিসমিস করেন। বিচারিক আদালতের উক্ত রায় ও ডিক্রির বিরুদ্ধে ভীষণভাবে সংক্ষুব্ধ হয়ে বাদী বিজ্ঞ জেলা জজ, খুলনা সমীপে দেওয়ানী আপীল নং ৩৮৭/১৯৯৩ দায়ের করেন। অতঃপর, বিজ্ঞ জেলা জজ আপীলটি গ্রহণ করেন এবং অন্যান্য আনুষ্ঠানিকতা প্রতিপালনপূর্বক উহা নিষ্পত্তির জন্য বিজ্ঞ সাব-জজ (বর্তমানে যুগ্ম জেলা, চতুর্থ আদালত), খুলনা বরাবর প্রেরণ করেন। অতঃপর, আপীল আদালত উভয়পক্ষকে শুনানীঅন্তে বিচারিক আদালতের সাথে সহমত পোষণকরত: আপীলটি ডিসমিস করেন। আপীল আদালতের উক্ত রায় ও ডিক্রির বিরুদ্ধে ভীষণভাবে অসন্তুষ্ট ও সংক্ষুব্ধ হয়ে বাদী দেওয়ানী কার্যবিধি ১১৫(১) ধারার বর্ণিত দরখাস্তের প্রেক্ষিতে উপরোক্ত রুল জারী করা হয়।

প্রার্থীপক্ষের বিজ্ঞ আইনজীবী জনাব আহমেদ নওশেদ জামিল নিবেদন করেন যে, বাদী-প্রার্থীপক্ষ ১৯৫২ সাল থেকে নালিশী ভূমিতে বসবাস করে আসছেন এবং দীর্ঘ সময় বসবাসের ফলে নালিশী ভূমিতে বাদীর Title by adverse possession তথা বিরুদ্ধ দখলজনিত স্বত্বের উদ্ভব হয়েছে। ফলে, বিচারিক আদালত নালিশী ভূমিতে বাদীর স্বত্ব ঘোষণা করতে পারতেন। তিনি আরো নিবেদন করেন যে, আপীল আদালত উভয়পক্ষের উপস্থাপিত সাক্ষ্য সাবুদ বিচার বিশ্লেষণ না করে অত্যন্ত অন্যায়ভাবে বিচারিক আদালতের রায় ও ডিক্রি বহাল রেখেছেন, যা দৃশ্যত: বেআইনী ও অকার্যকর বিধায় রুলটি রদ ও রহিতযোগ্য।

অপর দিকে, প্রতিপক্ষের বিজ্ঞ আইনজীবী জনাব সঞ্জিব কুমার সাহা নিবেদন করেন যে, বিচারিক আদালত উভয়পক্ষের উপস্থাপিত সাক্ষ্যসাবুদ বিচার বিশ্লেষণ করত: আইনসঙ্গতভাবে মূল মোকদ্দমাটি খারিজ করেছেন। আপীল আদালত উভয়পক্ষের উপস্থাপিত সাক্ষ্যসাবুদ পুঙ্খানুপুঙ্খ বিচার বিশ্লেষণ করত: আপীলটি মঞ্জুর করেন। বাদীপক্ষ নালিশী ভূমিতে তার স্বত্ব প্রমাণ করতে সম্পূর্ণরূপে ব্যর্থ হয়েছেন বিধায় বাদী কোনো প্রতিকার পেতে হকদার নয়। সংগতকারণে রুলটি নিষ্ফলযোগ্য।

এখন দেখতে তর্কিত রায় ও ডিক্রি আইনত: রক্ষণীয় কি না?

উভয়পক্ষের বিজ্ঞ আইনজীবীগণের নিবেদনসমূহ, নথিতে রক্ষিত মৌখিক ও দালিলিক সাক্ষ্য ও অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ তথ্য ও তথ্যাদি যথাযথভাবে পযবেক্ষণ, পরিবীক্ষণ ও পর্যালোচনা করা হলো।

বিচারিক আদালত উভয়পক্ষের উপস্থাপিত সাক্ষ্যসাবুদ বিচার বিশ্লেষণ করে অভিমত পোষণ করেন যে, বাদী নালিশী ভূমিতে তার স্বত্ব প্রমাণ করতে সম্পূর্ণরূপে ব্যর্থ হয়েছে। আপীল আদালত উভয়পক্ষের উপস্থাপিত সাক্ষ্যসাবুদ বিচার বিশ্লেষণ করে অভিমত পোষণ করেন যে, বাদী ১৯৫২ সাল থেকে নালিশী ভূমি খরিদ করার দাবী করলেও তার সমর্থনে কোন গ্রহণযোগ্য সাক্ষ্য প্রমাণ দাবী করতে সম্পূর্ণরূপে ব্যর্থ হয়েছেন। বাদীপক্ষের দাবী হলো নালিশী দাগের ৭.৬ একর ভূমিতে ছলিম শেখ, লতিফ শেখ ও ইমানী মুন্সি গং মালিক দখলকার থাকা অবস্থায় ছলিম শেখ তার

আট আনা অংশ ইসমাইল ও আজিজ বরাবর বন্ধক রাখলে উক্ত ইসমাইল ও আজিজের নামে সি.এস ১৯৬ নং খতিয়ান প্রস্তুত হয়। লতিফ শেখ সি.এস খতিয়ানে ৭৩১ নং দাগের ভূমি বিক্রি করলে বাদী ১৯৫২ সালে জৈষ্ঠ মাসে উক্ত ভূমি খরিদ করে ভোগ দখলে আছেন। কিন্তু উক্ত দাবীর সমর্থনে বাদীপক্ষ কোন গ্রহণযোগ্য সাক্ষ্য প্রমাণ করতে ব্যর্থ হয়েছেন। নথি পর্যবেক্ষণে দেখা যায় যে, ১৯৮১ সালে আব্দুল লতিফ মুন্সি এই নশ্বর পৃথিবী থেকে বিদায় গ্রহণ করেছেন। ১৯৫২ সাল হতে বাদী নালিশী ভূমি দাবী করলেও আব্দুল লতিফ মুন্সির নিকট থেকে কোন দলিল প্রাপ্ত হননি। প্রতিদ্বন্দ্বী-প্রতিপক্ষ দাবী করেন যে, বকেয়া খাজনা আদায়ে নালিশী ভূমি নিলাম হলে খোদেজা খাতুন, ফাতেমা খাতুন ও আছিয়া খাতুন উক্ত নিলাম খরিদকরত: দখল প্রাপ্ত হয় এবং তৎমর্মে তাদের নামে এস.এ রেকর্ড প্রস্তুত হয়। উক্ত খতিয়ানের বিরুদ্ধে আব্দুল লতিফ মুন্সি ১৯৮১ সাল পর্যন্ত তথা তার জীবনকালে কখনো কোন আপত্তি উত্থাপন করেননি। তাছাড়া, নালিশী দাগের কতক ভূমি সরকার কর্তৃক হুকুম দখল করা হলে ক্ষতি পূরণের টাকা নিলাম খরিদদার খোদেজা খাতুন, ফাতেমা খাতুন ও আছিয়া খাতুন প্রাপ্ত হয়। যেহেতু এস.এ খতিয়ান তাদের নামে প্রস্তুত হয়েছে। তাছাড়া, আব্দুল লতিফ মুন্সির পুত্র আব্দুস সবুর বলেন যে, নালিশী ভূমি নিলামে বিক্রি হলে বর্ণিত খোদেজা খাতুন গং খরিদ করেন। তবে তিনি তার সাক্ষ্য বলেন যে, বাদী নালিশী ৭১৩ নং দাগের ১৬ শতকের মধ্যে $\frac{১}{৩}$ অংশের অনুমতি দখলকার এবং ৫২ নং ও ৫৩ নং বিবাদীগণ $\frac{২}{৩}$ অংশ খরিদামূলে ভোগ দখলকার আছেন। বাদীপক্ষের দাবী কোনভাবেই প্রমাণিত হয় নাই যে, তিনি নালিশী ভূমিতে স্বত্ব দখলকার রয়েছে। শুনানীকালে প্রার্থীপক্ষের বিজ্ঞ আইনজীবী নিবেদন করেন যে, যেহেতু বাদীরা স্বীকৃতমতে নালিশী ভূমির কিছু অংশে বাড়ী-ঘর নির্মাণ করে ভোগ দখলে আছেন সেহেতু বিবাদীপক্ষ Other than due course of law নালিশী ভূমি হতে বেদখল করতে পারে না মর্মে অত্রাদালত অভিমত পোষণ না করলে বিবাদীপক্ষ জোরপূর্বক বাদীকে তাঁর বসতবাড়ী থেকে বেদখল করলে বাদীর অপূরণীয় ক্ষতি হবে। তিনি আরো নিবেদন করেন যে, অদ্যাবধি ১৯৫১ সাল থেকে নালিশী ভূমির কতক অংশে বাদী ঘর-দরজা নির্মাণ করে বসবাস করছে। এমতাবস্থায়, বিবাদীপক্ষ তাদেরকে বেদখল করলে বাদীপক্ষের অর্বণনীয় কষ্টের কারণ ঘটবে। কারণ তারা গৃহহীন হয়ে পরবে। তবে তিনি শুনানীর শেষ পর্যায়ে এসে স্বীকার করেন যে, নালিশী ভূমিতে বাদীপক্ষ

তাদের স্বত্ব প্রমাণের জন্য কোন গ্রহণযোগ্য দলিল উপস্থাপন করেন নাই বা Title by adverse possession এর দাবী করে কোন প্রতিকার প্রার্থনা করেননি এবং তৎমর্মে সাক্ষ্যসাবুদ উপস্থাপন করেন নাই।

উভয় আদালতের রায় ও ডিক্রি গভীর পর্যবেক্ষণ, পরিবীক্ষণ ও মূল্যায়ন করা হলে অত্রাদালতের কাছে প্রতীয়মান হয় যে, নালিশী ১৬ শতকের ভূমির $\frac{২}{৩}$ অংশ ৫২ নং ও ৫৩ নং বিবাদী খরিদামূলে মালিক দখলকার আছেন। তবে বাকী অংশে বাদীপক্ষ দখলকার আছেন। সেই যাই হোক উভয় আদালতের যৌথ সমাপতন তথা concurrent findings তথা অভিমতে হস্তক্ষেপ করার দৃশ্যমান কোন কারণ নাই। যেহেতু নালিশী ভূমিতে বাদী তার Chain of title, দখল এবং বেদখলের কাহিনী প্রমান করতে সম্পূর্ণরূপে ব্যর্থ হয়েছেন। বাদীপক্ষ নালিশী ১৬ শতক ভূমির $\frac{১}{৩}$ অংশ ভূমিতে বসতবাড়ী হিসেবে দীর্ঘ দিন ব্যবহার করছেন। ইহা বিবাদীপক্ষ কর্তৃক অস্বীকৃত হয়নি। কারণ আব্দুল লতিফ মুন্সির পুত্র আব্দুস সবুর তার সাক্ষ্য উল্লেখ করেছেন যে, নালিশী ১৬ শতক ভূমির $\frac{১}{৩}$ অংশ ভূমিতে বাদীপক্ষ দখলে আছে। সে যাই হোক, বিবাদীপক্ষ বাদীপক্ষকে নালিশী ভূমি হতে বেআইনীভাবে বেদখলণ করতে আইনত: অধিকারী নয়। ইহা আইনের প্রতিষ্ঠিত নীতি যে, Any possession is a legal possession not against the real owner but against the wrong doer। বিবাদীপক্ষ বাদীকে তার বর্ণিত দখলী ভূমি থেকে Other than due course of law বেদখল করতে আইনগত প্রতিবন্ধকতা রয়েছে।

অতএব, আদেশ হয় যে, উপরোক্ত অভিমতসহ বর্ণিত রুলটি বিনা খরচায় discharged করা হলো। ইতোপূর্বে অত্রাদালত কর্তৃক জারীকৃত স্থিতাদেশ এতদ্বারা প্রত্যাহার করা হলো।

নিম্ন আদালতে অত্র রায়ের কপিসহ LCRs জরুরী ভিত্তিতে প্রেরণ করা হোক।

বিচারপতি মোঃ জাকির হোসেন