

**Present:**

**Mr. Justice Sheikh Abdul Awal  
And  
Mr. Justice Md. Mansur Alam**

**First Appeal No. 53 of 2023**

**with**

**Civil Rule No. 841 (f) of 2023**

**In the matter of:**

Memorandum of appeal from original decree.  
-and-

**In the matter of:**

Jamal Ahmed

.....Plaintiff -Appellant

Versus

S.M. Mahfuzar Rahman and others

....Defendants -Respondents

Mr. Md. Zakir Hossain with

Mr. Mir Mohd. Nasiruddin, Advocates

.....for the appellant

Mr. Sherder Abul Hossain with

Mr. Md. Eunus with

Mr. M. A. Awal, Advocates

.....for the respondents

**Heard on: 16.03.2025, 13.05.2025, 06.08.2025  
& 13.08.2025**

**Judgment on: 20.08.2025**

**Md.Mansur Alam, J**

This appeal is directed against the judgment and decree dated 21.06.2023 (decree signed on 26.06.2023) passed by the learned Joint District Judge, 1<sup>st</sup> Court, Chattogram in Other Suit No. 346 of 2021 dismissing the suit.

The facts, relevant for disposal of this appeal, in brief are that the plaintiff-appellant filed the Suit No. 346 of 2021 for the following reliefs:

- a) A decree for declaration of right, title and possession over the suit land;
- b) Also for a declaration that the impugned B.S and P.S khatian is wrong and the plaintiff is entitled to get compensation to the scheduled land acquired by the Government.

The plaintiff-appellant alleged in his Complaint that R. S recorded tenant Annoda Choron and Gyanendo Choron while owing and possessing the suit land, entered into a contract for sale with the plaintiff fixing an amount 30,00,000/- and on refusal of the execution of the sale deed by Annoda Choron and Gyanendo Choron the plaintiff filed the suit for specific performance of contract and got the deed of sale executed through court and became the owner and possessor of the suit land. The plaintiff came to know that the B. S and P.S khatian is prepared and published wrongly by the name of some title less and possession less people. The tenant of R. S record or the previous purchaser of the plaintiff never transferred the suit land to any other person. The settlement under case no.  $\frac{D}{60}$  in 1952-53 and khatian no. 775/34 claimed by the defendants has no existence at all. The plaintiff has been possessed the suit land. So the plaintiff is entitled to get the declaration of right, title and possession over the suit land and also a declaration that the impugned P S and B S khatian is published

wrongly and entitled to get compensation which was awarded in L A case no. 5/2010-2011.

Defendant-respondents nos.5-7,13(ka)-13(dha), 28, 34, 35-37, and defendant appellant no's 41-42 entered appearance in the suit by filing written statement denying all the materials allegation made in the plaint, contending, inter-alia, that there is no cause of action for filling the suit and the suit is barred by the provision of section 42 of Specific Relief Act and also by the provision of Order VII rule 3 of the Code of Civil Procedure. Plaintiff filed the case on false averments and as such, the suit is liable to be dismissed.

Defendant-respondent stated in short is that the suit property was belonged to Gyanoda and Annoda and R S record was prepared in their name. The plaintiff on the basis of collusive bainanama instituted the suit no. 346 of 2021 and obtained a decree. The predecessor of the vendor of the plaintiff had no right, title and interest in the suit land. The possession of the suit property was not delivered to the plaintiff. The suit land of R S khatian no. 775/1 was sold in auction for realization of arrear rents and the same was purchased by the Government, thereafter the Government re-settled the suit land to Azizul Haque and Tofael Ahmed and accordingly khatian no. 775/34 was created in their names, the defendants have purchased the suit by way of sale deeds and B S khatian no. 833 was duly prepared and published in their name, that the defendants have filed a suit challenging the

aforesaid exparte decree passed in favor of the plaintiff. The plaintiff has no possession in any part of the suit land. The defendants have been possessing the suit land by structuring house and others establishment and paying the rents.

Upon consideration of the pleadings of the parties, learned Joint District Judge framed the following issues:-

1. Whether the suit is maintainable in its present form and manner?
2. Whether the suit suffers from defect of parties?
3. Whether the plaintiff has right, title and possession over the suit land?
4. Whether the P S and B S khatian published in relation to the suit land are wrong and of without any basis?
5. Whether the plaintiff is entitled to get a decree, as prayed for?

At the trial the plaintiff examined six witnesses and the defendant side examined 7 witnesses. Both the plaintiff and the defendants produced some documents to prove their case. Those are taken as exhibited by the trial Court.

The learned trial Judge upon hearing the parties and on considering the evidence and materials on record by his judgment dated 21.06.2023 dismissed the suit mainly on the ground that the plaintiff-appellant has failed to prove his right, title and possession over the suit land and also has failed to prove any illegality of

preparation of mutation khatian no 775/34, P S khatian no. 622 and B S khatian 833.

Being aggrieved and dissatisfied by the impugned judgment and decree dated 21.06.2023 passed by the learned Joint District Judge, 1st Court, Chattogram in Title Suit No. 346 of 2021, the plaintiff-appellant preferred this First Appeal.

Mr. Md. Zakir Hossain, the learned Advocate appearing for the plaintiff appellant in the course of argument takes us through the impugned judgment, plaint of the suit, written statements, deposition of the witnesses and other materials on record and then submits that the trial Court below without applying its judicial mind into the facts of the case and law bearing on the subject most illegally dismissed the suit on the finding that the plaintiff-appellant has been failed to prove his right, title and possession over the suit land. Learned Advocate further submits that the trial Court erroneously held the view that the Plaintiff has been failed to prove that R S mutation khatian no. 775/34 and B S khatian no. 833 pursuant to PS khatian no. 626 is wrongly prepared in the name of the defendants vendor. He further submits that learned trial court is misconceived to take cognizance of the existence of settlement case no. 60/1952-53. Learned trial court arrived in a wrong decision finding that the plaintiff could not show P S khatian, rent receive etc in the name of the previous buyer of the plaintiff. Learned Counsel for the plaintiff appellant argues on this particular issue that since there was a case of specific performance

of contract pending in the court, so they could not pay the rent of the suit land and as such they could not obtain the rent receipt, mutation khatian etc. The plaintiff appellant adduced Pw 2, Pw 3, Pw 5 and Pw 6 as witnesses to prove his possession in the suit land but learned trial Court could not properly evaluate their testimony in his judgment. Learned court below observed as to the relevant facts in favor of the plaintiff but passed the impugned judgment and decree dismissing the suit which is liable to be set aside and the suit should be decreed.

On the other hand learned counsel for the defendant respondent Mr. Sherder Abul Hossain made his submissions that the plaintiff appellant claimed his title over the suit land by virtue of a decree of specific performance of contract but this decree simply does not create any right and title. Learned Counsel for the Respondent further argues that the alleged saf-kabala deed is not acted upon as the plaintiff could not show mutation, separate khatian, rent receipt, etc which has presumptive value in respect of possession over the suit land. Learned Counsel reiterated that there is no mention in the kabala deed about identification of the suit property and also about the boundary of the lands. The Respondent has been able to prove that their vendor Azizul and Tofael got the property by way of settlement case no. 60 in 1952-53, thereafter their successor sold out some of the land to the defendants and hence they have owning and possessing the suit property since the year 1952 to till today and in support of that claim the defendants

respondent fulfilled their all duties i.e they paid rent to the government and their name were appeared in R S khatian no. 775/34, and also in B S khatian no. 833. Learned Counsel for the respondent further contended that the plaintiff appellant filed this case for simple declaration of title without giving any specification of the suit land and though they brought an amendment petition under order VI rule 17 of the Code of Civil Procedure but still the suit land remains unspecified. Lastly learned advocate for the respondent tailored his argument that the plaintiff sought declaration for 24.13 decimals of land which is beyond the ceiling of section 4 of the Land Reform Ordinance-1984.

Having heard the learned Advocates from both the sides and having gone through the materials on record including the impugned judgment of the trial Court, the only question that calls for our consideration in this appeal is whether trial Court below was justified in arriving at the findings that the plaintiff-appellant has been failed to prove their right, title and possession over the suit land by way of a deed executed through court in a case of specific performance of contract. Similarly the other question that calls for our consideration is whether learned trial Court rightly concluded that the P S khatian is rightly prepared in the name of the predecessors of the defendants.

Now, let us scrutinize the evidences adduced by both the parties.

Plaintiff-appellant examined 6 witnesses namely plaintiff Zamaluddin as Pw1, Md. kamal as PW 2, Md. Rubel as Pw3, Advocate Rajib Kumar choudhury as Pw 4, Md. Sirajul Haq as Pw 5 and Abdul Hamid as Pw 6. On the other hand Defendant respondent examined 7 witnesses namely Aminul as Dw 1, Md. Zahurul Karim as Dw 2, Abdul Hamid Rana as Dw 3, Abu Saleh Shamsuddin as Dw 4, S M Zamiruddin as Pw Dw 5, Md. Yousuf as Dw 6 and Rafiqul Alam Chaudhury as Dw 7. On the part of the plaintiff appellant, different papers were submitted which exhibited as Exbt. 1 to Exbt. 9 and on the part of the defendant respondent which exhibited as Exbt. ka to Exbt. Uma 4 (1).

P W-1 Jamal Uddin deposed that নালিশী সম্পত্তির মূল মালিক ছিলেন অন্নদা চরন দত্ত ও জ্ঞানদার দত্ত। তাদের নামে আর. এস রেকর্ড হয়। তাদের অবর্তমানে তাদের ২ ছেলে সুধীর রঞ্জন দত্ত , সমীরন রঞ্জন দত্ত ওয়ারিশ থাকে। তারা নালিশী সম্পত্তি বাদী বরাবর ৩০/০৬/২০০০ইং তারিখ বিক্রির জন্য বায়নানামা করে। নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে বায়না দলিল রেজিস্ট্রি করে না দিলে বাদী আপিলকারী সুধীর ও সমীরনের বিরুদ্ধে ৮/২০০৩ নং মামলা করে সুনির্দিষ্ট প্রতিকারের প্রার্থনায়। উক্ত মামলায় বাদী আপিলকারীপক্ষ ডিফ্রি পায় এবং নাম জারী করতে গিয়ে দেখে বি. এস খতিয়ান বিবাদীসহ অন্য ব্যক্তিদের নামে প্রস্তুত হয়েছে। সরকার নালিশী জমির কিছু অংশ হুকুম দখল করেছে। বিবাদীদের দাবী সঠিক নয় যে নালিশী জমি খাজনা বাকির দায়ে নিলাম হয় এবং অপর কাউকে সরকার উহা বন্দোবস্ত দেয়। বাদী আপিলকারী প্রার্থিত মতে স্বত্ব ঘোষণা ডিফ্রি পাইতে হকদার।

বিবাদীপক্ষ জেরায় উল্লেখ করেন যে, ০৮/২০০৩ নং মামলা ডিফ্রি কত মাসের মধ্যে হয়েছে তা তার স্মরণ নেই। আদালত কর্তৃক প্রাপ্ত দলিলের মাধ্যমে তিনি নালিশী জমি বাবদ কোন খতিয়ান প্রাপ্ত হন নাই বা খাজনা দাখিল করতে পারেন নাই। যেহেতু দীর্ঘদিন সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের অধীন দায়েরকৃত মামলা বিচারাধীন ছিল। তার বায়নানামায়



পি.এস. খতিয়ান উল্লেখ করা হয় নাই। তার বায়া নালিশী জমি কখনো খাজনা দিয়েছে কিনা তার স্মরণ নাই। তিনি জানান যে, বাংলাদেশের লোক ২০ একরের উর্ধে জমির মালিক হইতে পারেন না। তিনি জেরায় অস্বীকার করেন যে, তার কবালাদাতা সুধীর ও সুমীর বাংলাদেশ স্বাধীন হওয়ার আগে ভারতে চলে গেছেন। নালিশী দলিল রেজিস্ট্রি হওয়ার পূর্বে বিভিন্ন দপ্তরে খোজ নিয়েছেন তবে A C land অফিসে যান নাই। সুধীর ও সুমীর বাংলাদেশে বসবাস করেন এর সমর্থনে কোন জাতীয় সনদপত্র, ভোটার লিষ্ট, ন্যাশনাল আইডি কিংবা অন্য কোন দলিল দস্তাবেজ দাখিল করেন নাই। সুবীর, সুমীর, অরুণ ও কৃষ্ণপদ ভারত চলে যাওয়ায় তাদের গ্রামের সম্পত্তি তাদের নামে হাল সাং ভারত হিসাবে রেকর্ড হয় কিনা তা তিনি জানেন না। ০৮/২০০৩ নং মামলায় কাকে কাকে পক্ষ করে তা তিনি জানেন না। কোন কোন ব্যক্তির কাছ থেকে শুনেন যে বি. এস. রেকর্ড ভুল হয়েছে তা তিনি বলতে পারেন না।

P W-2 Md. Kamal দাবী করেন যে, তিনি নালিশী সম্পত্তিতে ভাড়াটিয়া হিসেবে বাদীর অধীনে দখল ভোগ করেন। নালিশী সম্পত্তিতে ঘর বাড়ি, গাছপালা, টিউবওয়েল, বিদ্যুৎ মিটার, বাগান ইত্যাদি আছে।

জেরায় বলেন যে, তিনি নালিশী জমির দাগ খতিয়ান বলতে পারবেন না। কত তারিখে ভাড়ানা মা দাখিল করেন এবং কত তারিখ ভাড়া চুক্তি হয় তা তিনি জানেন না। ভাড়া আদায়ের রশিদ তিনি দাখিল করেন নাই।

P W-3 Mohammad Rubel দাবি করেন তিনি বাদীর ভাড়াটিয়া হিসেবে থাকেন।

জেরায় বলেন যে, নালিশী জমিতে ১৫/২০ টি ঘরবাড়ি আছে। বিবাদীগণ কোথায় দখল করে না করে তা তিনি জানেন না।

P W-4 Advocate Rajit Kumar Chowdhury তিনি এই মামলায় এ্যাডভোকেট কমিশনার হিসেবে নিয়োগ পেয়ে ঘটনাস্থলে সরেজমিনে গমন করেন এবং স্থানীয়ভাবে পরিদর্শন করে একটি রিপোর্ট দাখিল করেন যা প্রদঃ ১ হিসেবে চিহ্নিত হয়।

জেরায় তিনি স্বীকার করেন তিনি সার্ভে জানা আইনজীবী নন। তিনি যে দিন নোটিশ দেন সে দিনে নালিশী জমিতে গমন করেন। তিনি সরকারপক্ষ আইনজীবীকে কোন নোটিশ দেন নাই।

P W-5 Sirajul Islam নালিশী জমিতে ভাড়াটিয়া হিসেবে আছেন এবং নালিশী জমিতে ঘর, গাছপালা, টিউবওয়েল, পাহার, টিলা আছে মর্মে দাবী করেন।

জেরায় তিনি স্বীকার করেন যে, যে ঘরে তিনি বসবাস করেন তার দৈর্ঘ্য ২৯ হাত এবং প্রস্থ ৮/৯ ফুট সেখানে তিনি পরিবার পরিজন নিয়ে বসবাস করেন।

P W-6 Abdul Hamid তার সাক্ষ্য বলেছেন নালিশী জমিতে গাছপালা, ভাড়ার ঘর, টিউবওয়েল আছে। তিনি বাদীর ভাড়াটিয়া হিসেবে সেখানে বসবাস করেন।

জেরায় তিনি বলেন যে, ৫/৬ বছর আগে ভাড়াটিয়া চুক্তি হয়। নালিশী দাগে পরিবার পরিজনসহ সর্বমোট ৮সহ জন বসবাস করেন।

On the other hand the DW examined 7 witnesses. D.W.1 Aminul Islam বলেন যে, নালিশী জমি খাজনা বাকির দায়ে খাস হয়। সরকার বন্দোবস্ত দেয়। আজিজুল হক ও তোফায়েল আহমদ কে নালিশী ৫০.৫৩ একর জমি ১২/১১/২০৫৮ তারিখে বন্দোবস্ত দেয়। নালিশী জমির পরিমাণ ২৪.১৩ একর। অবশিষ্ট জমি এই মামলায় আরজিভুক্ত করা হয় নাই। বাদীর বায়াগন ৬০ বৎসর যাবৎ নালিশী জমির দখলে নাই বা তারা কোন খাজনা দেয় নাই। বাদী আপীলকারী ৮/০৩ নং মামলা করে বায়নানামা দলিল রেজিস্ট্রি করার প্রার্থনায়। তারা নালিশী জমি বিভিন্ন তারিখে কবলামূলে খরিদ করেন। এই বিবাদীদের নামে এবং কথিত অন্যান্য ব্যক্তিদের নামে নালিশী জমি বাবদ বি. এস. খতিয়ান সঠিকভাবে প্রচারিত হয়। নালিশী ২৫.৩০ একর সম্পত্তি যাদের নামে নামজারী হয়েছে তারা এই মামলায় পক্ষ নয়। ভাড়াটিয়া হিসেবে বাদী যে সমস্ত লোক কে সাক্ষি করেছেন তারা বাদীর দলের লোক। সুধীর ও সমীরন চন্দ্র উভয় ভারতবাসী। অন্য ১৯৩/০৬ মামলায় জারিকারক নুরুল আমিন সুধীর ও সমীরন যে ভারতবাসী সেই মর্মে রিপোর্ট প্রদান করেন। অজিত কুমার দত্ত বরাবর সুধীর ও সমীরনের নামে Power of Attorney জাল কারন উক্ত সময় সুধীর ও সমীরন বাংলাদেশে বাস করতো না। তারা আদালতে আর. এস.

৭৭৫/১, ৭৭৫/৩৪, পি. এস. ৬২৬, বি. এস. ৮৩৩/৭৬৫/৮১৭/৫৩৪/১ নং খতিয়ানের সেই মুহুরী নকল এবং আর.এস. কেস নম্বর ৭৭/৪৩-৪৪ নং সেটেলমেন্ট কেস নম্বর ৬০/৫২-৫৩ ইত্যাদি কাগজপত্র আদালতে দাখিল করেছেন।

জেরায় তিনি বলেন যে, বিবাদীদের নামে ভিন্ন ভিন্ন কবলা রয়েছে। তার নামে বি.এস. খতিয়ান ৮৩৩, ৭১৫, ও ৭১৭ প্রস্তুত হয়েছে। নালিশী সম্পত্তি খাজনা অনাদায়ে সরকার খরিদ করেছিল তবে সেই অনাদায় কেস নম্বর তার মনে নাই।

D. W. 2 Md. Jahurul Karim deposed that নালিশী জমি খাজনা বাকির দায়ে অন্নদা চরন ও জ্ঞানদা রঞ্জন চরন এর কাছ থেকে ১৯৫২-৫৩ সালে নিলাম হলে প্রথমে সরকার তা খরিদ করে এবং পরবর্তীতে হুমায়ন আহমদ ওরফে আজিজুল হক ও তোফায়েলের নামে বন্দোবস্ত হয়। তাদের নামে ৭৭৫/৩৪ নং খতিয়ান সৃজিত হয়। নালিশী জমি বাবদ ৩৪ নং বিবাদী তার ব্যবসার প্রয়োজনে Standard Bank এ বন্ধক রাখেন এবং ঋণ গ্রহণ করেন। বাদী নালিশী জমি কোন দিন দখল করেননি এবং তার বায়াগন এই সম্পত্তি দখল করেন নি। নালিশী জমির পি. এস. খতিয়ান আজিজুল ও তোফায়েল এর নামে। আবু ইউসুফ, মনিরুল, আবু নোমান গং নালিশী জোতে কিছু জমি খরিদ করে।

D.W. 3 Abdul Hamid Rana deposed that নালিশী জমির কিছু অংশ ৩৪ নং বিবাদী আঃ আহাদ এর দখলে আছে। উক্ত জমির পরিমান ১৭ কানি ১৮ গন্ডা আহাদ সাহেব চার দিকে পিলার দিয়ে দখল করেন। বাদী জামালকে কখনো তিনি দখল করতে দেখেনি।

জেরায় তিনি অস্বীকার করেন যে, তিনি আহাদ এর ভাড়াটিয়া সাক্ষী হিসেবে মিথ্যা সাক্ষ্য দিয়েছে।

D. W. 4 Md. Abu Saleh Shamsuddin বলেন যে, তিনি ১৩(ক)-১৩(ঢ) নং বিবাদীগণের আমমোঞ্জার। নালিশী জমি ১৯৫২ সনে নিলাম হয়। তখন ১৮৯ নং জোত সৃষ্টি হয়। আঃ আজিজ ও তোফায়েলের নামে খতিয়ান লিপিবদ্ধ হয়। তোফায়েল এর মৃত্যুতে তার ওয়ারিশরা নালিশী জমির কিছু অংশ নেহার আহমদ এর নিকট বিক্রি করে।

নেছার আহমদ এর নামে ৮১৫, ৮১৭, ৮৩৩ নং বি. এস. খতিয়ান লিপিবদ্ধ হয়। নেছার আহমদ এর মৃত্যুর পর এই বিবাদী ১৩(ক)-১৩(চ) ওয়ারিশসূত্রে মালিক হয়ে দখল ভোগ করে। এই বিষয়ে তাকে জেরা করা হইলে তিনি বলেন যে, নেছার আহমদ এর দলিল সম্পাদনের সময় তিনি উপস্থিত ছিলেন না। দলিলের লেখক সাক্ষী সনাঙ্কারী কেউ বেঁচে নাই। দলিলের জমি প্রত্যেক দাগের আন্দরে আছে। সরকার মোট কি পরিমাণ জমি অধিগ্রহণ করে তা তিনি বলতে পারবেন না। নালিশী জমিতে তোফায়েল এর কোন স্বত্ব স্বার্থ ছিল মর্মে জেরার সাজেশন তিনি অস্বীকার করেন।

D.W. 5 S. M. Jamir Uddin তার সাক্ষ্য বলেছেন নালিশী জমি রেভিনিউ না দেওয়ার কারনে আজিজুল ও তোফায়েল আহমদ কে সরকার বন্দোবস্ত প্রদান করে এবং তাদের নামে ১৮৯ নং জোত সৃজন করা হয়। পরবর্তীতে তাদের নামে আর.এস. ৭৭৫/৩৪ নং নামজারী খতিয়ান প্রস্তুত হয় এবং তাদের নামে পি.এস. খতিয়ান হয়। তারা বিভিন্ন ব্যক্তি বরাবর হস্তান্তর করেন। নেছার আহমদ, ফরিদা বেগম তাদের নামে হস্তান্তর করলে তাদের নামে বি.এস. ৮৩৩, ৮৩৪/১ ও ৭৬৫ ইত্যাদি খতিয়ান প্রস্তুত হয়। আবু হানিফ ও নুরুল আমিন তাদের অংশ ৪টি কবলায় তার নিকট বিক্রি করেন। তিনি নালিশী জমিতে ৬টি আধা পাকা ঘর নির্মাণ করে দখল ভোগ করছেন। অজিত কুমার নিজে এবং অন্যদের পক্ষে আমমোঞ্জার নামা প্রাপ্ত হয়ে ৩০ লক্ষ টাকা গ্রহনে বাদীকে বায়নানামা সম্পাদন করে দেন মর্মে বক্তব্যে তিনি অস্বীকার করেন।

জেরায় তিনি বলেন যে, কর বাকির মামলা হয় ১৯৫২-৫৩ সালে উহার নম্বর ৬০ ডিং। তিনি নালিশী জমিতে গাছপালা রোপন করেন। সেখানে ভবন নির্মাণ করেছিলেন, বিদ্যুৎ সংযোগ দিয়েছিলেন। তার কেয়ারটেকার ছিল। তিনি জেরায় অস্বীকার করেন যে, মিথ্যা লোক সাজিয়ে ভুয়া দলিল সৃজন করেন কিংবা মিথ্যা ভাবে সম্পত্তি দাবী করেন কিংবা নেছার আমহদ কোন সম্পত্তি তাহার নিকট বিক্রয় করেন নাই।

D.W. 6 Md. Yousuf তার সাক্ষ্য বলেছেন তিনি ২৮ নং বিবাদীকে চিনেন। তিনি ২ কানি জমি খরিদাসূত্রে মালিক হয়। সেখানে তার ৬ টি টিনশেড ঘর, ১টি নলকুপ

স্থাপন করেন। তিনি ২৮ নং বিবাদীর কেয়ারটেকার ছিলেন। ১টি ঘরে তিনি থাকতেন বাকি ৫টি ঘরে ভাড়াটিয়া ছিল। অন্য কাউকে দখল করতে তিনি দেখেন নাই।

জেরায় তিনি বলেন কোনদিকে কি পরিমাণ জমি তা তিনি জানেন না। তাকে মৌখিক নিয়োগ দেওয়া হয়েছিল। ভাড়াটিয়া কে ছিল তা স্মরণ নাই। মামলার বাদীর নাম জানেন না। কোন জমি নিয়ে মামলা তাও তিনি জানেন না।

D.W. 7 Rafiqul Alam Chowdhury as D.W.7 deposed that এই মামলায় ৪১ বিবাদী। নিজ এবং ৪২ নং বিবাদীপক্ষে সাক্ষ্য দিচ্ছেন। তারা যৌথভাবে নালিশী জমি দখল করেন। নালিশী জমির সাবেক মালিক ছিল আজিজুল হক এবং তোফায়েল আহমদ। তোফায়েল আহমদ এর মৃত্যুর পর তার ওয়ারিশরা ২৬/১২/১৯৭৮ তারিখে ফরিদা বেগম এর নিকট বিক্রয় করে। শেখ আবুল বসর গং ০৬/৩/১৯৮৫ তারিখে ৮০ শতক জমি তার নিকট বিক্রয় করেন। পরে তারা কিছু জমি ৪২ নং বিবাদীর নিকট বিক্রয় করেন। নালিশী জমির বি.এস. জরিপ তাদের নামে না হইলে তারা ৯১৭/২১ নং মামলা দায়ের করেন যা বর্তমানে বিচারাধীন আছে। নালিশী জমিতে বাদী আপীলকারী কোন দখল নাই।

জেরায় তিনি বলেন যে, তাদের দাবীর বাইরে আর কোন দাবী নাই। নালিশী জমি অধিগ্রহণ হয়েছে। নালিশী জমিতে বর্তমানে তাদের স্বত্ত্ব দখল নাই। বাদীপক্ষের জেরায় বলেন যে, ১৯৩, ১৯১ দাগে তাদের দাবী আছে। অন্য দাগে তাদের কোন দাবী নাই। এই দুটো দাগ ছাড়া অন্য দাগে বাদী জমি পেলে তাদের কোন আপত্তি নাই। জেরায় তিনি বলেন যে, ৭৭৫/১ নং খতিয়ানের জমি তিনি দাবী করেন নাই। এ খতিয়ানের মালিক কে ছিল তিনি তা বলতে পারেন না। নালিশী জমি নিলাম হয় তবে কোন খতিয়ানের জমি নিলাম হয় তা তিনি বলতে পারবেন না। নালিশী জমি অধিগ্রহণ হয়েছে। অধিগ্রহণের টাকা গ্রহণের জন্য তিনি নোটিশ পেয়েছেন। বাদীরা এল.এ শাখা থেকে কোন নোটিশ পায় কি না তা তিনি জানেন না।

On careful perusal of the evidences and materials on record, we find that the plaintiff-appellant brought the original Title Suit

No. 346 of 2021 for a declaration of right, title and possession over the suit land and also for a declaration that the impugned B.S and P.S khatian is wrong and the plaintiff is entitled to get compensation to the scheduled land acquired by the Government pursuant to the L A case no. 5/2010 --2011.

It is of the evident that the alleged title of the plaintiff appellant is based on the deed no 1470 dated 26/07/2003 which the plaintiff appellant got registered by virtue of a decree of the court in the case of 08/2003. Plaintiff's contention was that one Ajit Kumar Dotto, attorney of the land owner Sudhir Ranjan and Samir Ranjan executed a bainanama in favor of the plaintiff and accordingly delivered possession to the plaintiff. But the plaintiff did not submit that bainanama before the court. It is very much pertinent to state that before establishing his (plaintiffs) own right and title, the plaintiff must have proved the title of his vendor. But the plaintiff is totally silent to produce any documents to this effect. On the other hand the positive case of the defendant is that the total land of R S khatian no. 775/1 has been sold by an auction for arrear rents and the government purchased the same. Thereafter the government re-settled the suit land to Humayun Kabir and Tofael Ahmed and as such jot no 189 has been created in their names and R S mutation khatian no.775/34 is opened. Also the P S khatian no. 626 has been recorded in their names accordingly. Thereafter the contesting defendants and the other defendants purchased the suit land from Humayun Kabir and Tofael and from

their successors. So apparently it appears that the right and title of the plaintiff appellant over the suit land is not established in any manner. It is also found that the plaintiff appellant purchased the property from the persons whose name were not recorded in the P S and B S khatian and who never pay rent to the government. So it can be concluded that the plaintiff purchased the suit land from some titleless people and purchased from them vests no title upon the plaintiff.

Also it is found that the plaintiff appellant has miserably failed to show any instrument such as mutation, rent receipts, holding number, and holding tax to prove his possession in the suit land. So we are convinced that, as the plaintiff failed to submit the instrument in support of his possession, so his alleged kabala deed is not ever acted upon. The plaintiff claims title on the basis of R S khatian and tried to take the benefit of presumption of title and possession in the suit land but the legal position does not support the plaintiff in this context. It is to be noted here that the R S khatian and P S khatian in Chittagong area had been prepared and published under the provision of section 3.B (5) of Bengal Tenancy Act and both these khatian has got presumptive value in respect of title and possession and P S khatian as being latest khatian, will prevail over the R S khatian. We found earlier that the P S khatian had been prepared in the name of the predecessors of the defendants. So it is well proved that the plaintiff appellant has failed to prove his possession over the suit land.

We can refer here the case of Noor Mohammed and others vs Mahobar Ali and others reported in 20 A D C at page 58 which reads as follows:

“Since the plaintiffs have failed to prove their possession in the suit land, the present suit for declaration simpliciter without a prayer for consequential relief is hit by provision of section 42 of the Specific Relief Act and as such the present suit is not maintainable.”

In another decision their Lordships observed the same view in the case of Erfan Ali vs Joynal Abedin Mian cited in 35 D L R at page 216 (A D) where it discloses that Rent receipts are the evidence of possession, and may be used as collateral evidence of title”.

So in view of the above facts and circumstances and the decisions referred as above we can arrive at our observation that the plaintiff has failed to prove his possession over the suit land.

The plaintiff appellant brought this suit with a prayer for declaration of title in respect of 24.13 acres of lands out of 105.33 acres from R S khatian no 775/1. Thereafter the plaintiff brought amendment to his plaint in respect of his quantum of land from 24.13 acres to 14.48 acres and out of which the quantum of acquired land stands 9.65. But though the plaintiff appellant amended his plaint but still his claim of 14.48 acres of land remains unspecified as there is no mention about the boundary and



also there is no mention about the possessor of surrounding lands in the schedule of the case. It is a settled principle of law that a court cannot pass any declaratory decree of an unspecified land. In this context the case of Karim Khan vs Kala Chand reported in 21 B L C (A D) 2016 at page 81 is very much relevant to refer here which reads as follows:

“Where the subject-matter of the suit is immovable property, the plaint shall contain a description of the property sufficient to identify it, and, in such case property can be identified by boundaries or numbers in a record of settlement of survey, the plaint shall specify such boundaries or numbers.”

But in this case the plaintiff appellant did not specify his claim of land such as boundaries, quantum of land and the possessor of his adjacent plot in particular.

The present suit is barred under section 42 of the Specific Relief Act. In this circumstance we can refer here the case of Jahangir Alam (Md) and others vs Shabdir Ahmed and others reported in 22 B L C (A D) at page 75 which reads as follows:

“In the absence of partition of the undivided jote the plaintiff cannot pray for simple declaration of title without praying for partition by impleading all the co-sharers”. Also we find the same view adopted in the case of Shabiha Khanam vs Jaitun-Bibi referred in 3 M L R at page 15 (A D) where it discloses that:

“To grant a declaration of title to a specified portion of land is the discretion of the court. In the absence of any evidence as to the partition of share of joint property, the plaintiff although has title and interest to the purchased land, cannot maintain a suit simpliciter for mere declaration of title to the portion of his share without seeking relief in the form of partition.”

We can take support of the case of Hedayetullah and others vs Foyzunnesa Begum and others cited in 18 B L C at page 139 (A D) where it is observed that “ a court of law cannot pass a decree in respect of land which is not specified.”

The aforesaid arguments advanced by the Learned Counsel of the defendant respondent merits consideration. So a decree for declaration of an unspecified land cannot be granted in any way. As such the prayer of the plaintiff is hit by the provision of Order 7 Rule 3 of the code of civil procedure.

The present suit is also barred by the provision of section 4 of the Land Reform Ordinance 1984. The plaintiff claims 24.13 acres of land by way of his kabala deed no 1470 dated 26.07.2003 and he prays declaration of title in his present suit for the same quantum of land. According to the provision of section 4 of the Ordinance the plaintiff is not entitled to hold more than 20 acres of land altogether. The plaintiff though altered the quantum of land from 24.13 acres of land to 20 acre but still it suffers from unspecification as it is discussed above.

The plaintiff claimed compensation for 9.65 acres of land but this portion of land is also unspecified. The plaintiff as failed to prove his title in any quantum of land described in the schedule of the plaint and as the plaintiff did not get any notice from the Land Acquisition office, so the plaintiff is not entitled to get the relief of compensation from the government.

We also find sufficient basis of the observation of the learned trial court that the defendants have also failed to prove his right, title and possession over the suit land beyond any reasonable doubt. The contesting defendant though claimed to have been in possession in the suit land but they brought different suits in different Courts praying for different relief which are contradicts to each other. These defendants' respondents stated different version to prove their possession over the suit land. Also they challenged the version of the deeds of each other in one's deposition. So the evidences raised by the defendants are not sufficient to believe that they have right title and possession over the suit land. Learned trial thus rightly concluded that the plaintiff is to prove his own case, the plaintiff cannot rely on the weakness of the defendants to get relief in any manner as prayed for.

We noted that the plaintiff appellant obtained a decree in the case of 08/2003 for specific performance of contract against his vendor Sudhir and Somir within 1 month and 27 days. Plaintiff as Pw 1 stated in his cross examination that he has no knowledge whether he had obtained decree within one month and twenty

seven days from filing the suit which in a sense discloses his admission of filing his suit in the above term. Admittedly the government was made party in that suit. So in such case two months prior notice is necessary before filing a case. Where a suit is instituted without such notice, the court shall allow three months notice to the Government to submit its written statement. But here in this case the plaintiff did not comply this mandatory provision of law which invalidated the alleged decree. Moreover the defendants challenged that Sudhir and Somir did not live in Bangladesh. The plaintiff respondent to rebut the contention of the defendant respondent could not show any documents such as voter list, holding no etc. More so the process server Nurul Amin in other suit no 193/06 submitted report that Sudhir and Somir are Indian resident. So in this circumstance the alleged bainanama executed on 30.06.2000 in the name of Sudhir and Somir is totally false and baseless.

On meticulously perusal of the entire evidence both oral and documentary, it appears that learned trial Court rightly observed that plaintiff-appellant has been failed to prove his right title and possession over the suit land by adducing sufficient evidences. The plaintiff-appellants kabala deed is not acted upon and hence, they did not get possession over the suit land. Therefore, we are constrained to hold that the impugned judgment of the trial Court below is not liable to be interference. The learned trial judge correctly and properly evaluate the evidence on record

as to right, title and possession of the defendants-respondent in the suit land and rightly concluded that the plaintiff-appellant by adducing evidence could not prove his right title and possession in the suit land.

On appreciation of the evidence of Pw 4 Advocate Commissioner Rajit Kumar Choudhury, his commission report, evidences of tenants in the suit land Pw 2, Pw 3, Pw 5, and Pw 6 and the electricity bill exhibited as 4, 4(ka), 4 (kha), we found that as many as 15 family live there in 10 houses in a very small and negligible area of the suit land. Without considering the matter that whoever their landlords are and to whom they pay their rents, the government should allow them to continue living there by way of lease fixing a minimum amount of rent.

In view of our discussion made in the forgoing paragraph by now it is clear that the instant appeal must failed.

**In the result, the appeal is dismissed. Connecting rule is hereby discharged.**

The impugned judgment and decree dated 21.06.2023 passed by the learned Joint District Judge, 1<sup>st</sup> Court Chattogram in Title Suit No. 346 of 2021 decreeing the suit is hereby affirmed.

Pw 2, Pw3, Pw 5, Pw 6 and some other who are now living as tenant in a small portion of the suit land. The plaintiff has a reasonable claim to settlement because of his long possession and improvement made in a very small portion of the suit land. The Court, however, cannot issue any direction to the Government in

the matter of settlement of the Government khas land. It is for the Government to decide but it is expected that the discretion of the Government will be exercised judicially if the plaintiff applies for settlement of the suit land.

Send down the lower Courts record with a copy of this Judgment to the Courts below at once.

**Sheikh Abdul Awal, J**

I agree