

Present:
Mr. Justice Sheikh Abdul Awal
and
Mr. Justice Md. Mansur Alam

In the matter of:
Memorandum of appeal from original decree.
First Appeal No.411 of 2011

with
Civil Rule No. 1108(F) of 2011
Md. Harun-or-Rashid and others
...Defendant-appellants

-versus-
Md. Nurul Islam and others
...Plaintiff-respondents

And
First Appeal No. 386 of 2011

with
Civil Rule No. 1080(F) of 2011
Shah Nurul Islam and others
....Defendant-appellants.

-versus-
M. A. Jabbar and others
...Plaintiff-respondents

Mr. Md. Khurshid Alam Khan, Advocate
.... For the appellants.

Mr. Md. Moniruzzaman, Advocate
....For the respondents.

Heard on: 12.01.2025, 13.01.2025 and 26.01.2025
Judgment on: 30.01.2025.

Md. Mansur Alam, J:

These 02 (two) appeals have been taken up together for hearing and disposed of by a single judgment as these are involved common question of facts and law.

These appeals at the instance of the defendant-appellants are directed against the judgment and decree dated 17.10.2011 (decree signed on 23.10.2011) passed by the learned Joint District Judge, 1st Court,

Dhaka in Title Suit No. 357 of 2000 along with Title Suit no 121 of 2006 decreeing the suits and title suit no 721 of 2006 dismissing the same.

The facts, relevant for disposal of this appeal, in brief are that the plaintiff-respondent filed Title Suit No. 357/2000, 121/2006 praying for the following reliefs:

- a) a decree for a declaration of right, title over the suit land;
- b) an order for recovery of khas possession in favor of the plaintiff.
- c) And for an order to recover khas possession of the suit land if the defendant refused to deliver the possession in favor of the plaintiffs.
- d) And in Title Suit No. 721/2006 a decree for declaring plaintiff's (of 721/2006) title over .73 decimals of land.

The plaintiff-respondent of Title Suit No 357 of 2000 and Title Suit No. 121 of 2006 instituted the suits before Joint District Judge, 1st Court Dhaka, impleading Shah Nurul Islam and others for the relief as described in the scheduled of the plaint. The case of the plaintiff of Title Suit No. 357/2000 and 121/2006 in short are that the suit land appertaining to C S khatian no 55, plot no 147 measuring 2.56 acre was originally belonged to Rahim box and C S khatian was prepared in his name. Rahim box transferred the suit land to Haider Ali and thereafter sons of Rahim box Abdul Monnaf and Alimuddin transferred '31 decimals land to Sonavan Bibi, wife of Haider Ali. The name of that Haider Ali and Sonavan was not written in Zaminder Seresta as tenant since they did not pay rent for the suit land to the Zaminder. So the suit land including the others land was sold on auction in pursuant to certificate case no 1931/32, 624, W-B

and that auction was purchased by Sheikh Enayet Ali @ Ennas Ali. Sheikh Enayet Ali paid rent to the Seresta of Vowal Courts of Wards and had possessed the suit land. Sheikh Haider Ali or his wife Sonavan Bibi did not take any step against the auction. Therefore Haider Ali or Sonavan did not acquire the suit land and on the death of Haider Ali, Sonavan or their heirs did not inherit any property. Sheikh Ennas Ali transferred 12.72 acre land to the different people and the purchaser got mutated their name and possessed the land. Sonavan Bibi herself purchased .31 decimal land of plot no 90 from Rahim Box's son Monnaf and others in 1927. Thereafter Sonavan Bibi purchased 3.22 acre land from Ennas Ali on 24/04/1933 and possessed the land getting mutated the same in her name from Vowel Court Seresta. Monnaf Ali got land by way of a heba bil awaz deed on 28/02/35. Sonavan Bibi transferred to her son Abdus Salam measuring 3.22 acre land by way of heba bil awaz deed dated on 30/06/45. Abdus Salam transferred .70 decimal land to his wife Sojiban Nesa by way of a Kabala deed on 05/07/48. S A record was rightly prepared in the name of Salam and Sojiban Nesa. Sojiban thereafter transferred .70 decimal land to one Samon Ali on 08/06/1966. That Samon Ali thereafter transferred .3575 decimal land to the plaintiff nos 1 to 7 by way of different Kabala deed in different dates. Samons Ali's Kabala purchaser Abdul Mazid, Sekander Ali, Jamilen Nesa, Shahidullah thereafter transferred some of the suit land to the plaintiffs on 06/02/86. Ahmed Ali son in law of Haider Ali and of Sonavan Bibi get transferred some land by way of a heba deed on fraud practicing upon

Sonavan Bibi but did not disclose of that transfer and never got possession thereof. So Ahmed Ali was compelled to reconveyance that deed to Abdus Salam, son in law of Sonavan Bibi. Thus Ahmed Ali has got no right, title and possession over the suit land. The heirs of Ahmed Ali and Akhter Banu forcibly dispossessed the plaintiffs on 02/06/1990 from the suit land. The defendants no 16-25 were also involved in dispossessing the plaintiffs. Therefore the plaintiffs of title suit no 357/2000 and 121/2006 instituted the suits praying for declaration of right and title over the suit land and an order to recover the suit land in their khas possession.

Defendant Shah Nurul Islam and others entered appearance in the suit by filing written statement denying all the materials allegations made in the plaint contending inter alia, that there is no cause of action for filing this suit, the suit is barred by limitations, the suit suffers from defect of parties, the suit is also barred by estoppel, waiver and acquiescence. That leaned trial judge on surmise and conjecture held erroneous view that the suit is very much decreable on merits, though the same is not satisfactorily proved by adducing substantive evidence and as such the judgement and decree of the trial court is liable to be set aside.

The Ld. Joint district judge upon considering the pleadings of the parties framed the following issues:

1. Whether the suit nos 357/2000, 121/2006 are maintainable in their present form and manner?
2. Whether the suit land was auctioned?

3. Whether the suit suffers from defect of parties?
4. Whether the plaintiffs of title suit nos 357/2000 and 121/2006 are dispossessed illegally by the plaintiffs of title suit no 721/2011?
5. Whether the plaintiffs of title suit nos 357/2000 and title suit nos 121/2006 are entitled to get relief as prayed for?

At the trial the plaintiff examined 5 witnesses and the defendant also examined 3 witnesses. The plaintiff of Title Suit No. 411 of 2011 submitted documents as Exhibits 1-37 and the plaintiffs of Title Suit No. 386 of 2011 submitted documents as Exhibits 1-24 and on the other hand the plaintiff of Title Suit No. 721 of 2011 submitted documents as Exhibits Ka to Ga-8 respectively.

The learned trial judge upon hearing and considering the evidence and materials on record by his judgment on 17.10.2011 decreed the suit on the ground that the suit land was auctioned for nonpayment of rent which Sheikh Ennas Ali purchased and got mutated the land in his name and had possessed the same. Thereafter Sheikh Ennas Ali transferred the suit land to the different person by way of different kabals. The predecessor of the contesting defendants Sonavan Bibi also purchased some of the suit land from that auction purchaser Ennas Ali. The son of the C/S tenants Rahim Box, Abdul Monnaf also purchased some of the suit land from Ennas Ali. So Id. Trial Judge held that the alleged auction is admitted by Haider Ali and his wife Sonavan and Rahim Box's son Abdul Monnaf. The defendants are the purchaser of the heirs of Haider

Ali, Sonavan and of Abdul Monnaf. As the right title and possession of the suit land vested to Ennas Ali by way of the alleged auction and the plaintiffs got the suit land by way of kabala deed and the subsequent all records of right are prepared in the name of the plaintiffs and their transferor and the plaintiffs are paying development rent to the government, so the plaintiffs have the right and title over the suit land and the defendants illegally dispossessed the plaintiffs from the suit land. Ld. trial court hence decreed the suit.

Being aggrieved at and dissatisfied by the impugned judgment dated 17.10.2011 passed by the learned Joint District Judge, 1st Court Dhaka the defendant-appellant preferred this First Appeal.

Mr. Md. Khurshid Alam Khan, learned Advocate appearing for the defendant-appellants in 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 subject most illegally decreed the suit on the grounds that the plaintiff respondent have been able to prove their right title over the suit land and they have been dispossessed illegally and forcefully by the defendants appellant. Learned Advocate argues that the plaintiff respondent though relying on an auction sale under certificate case no 624WB 1931/1932 but they have failed to submit any sale certificate or Nilami boynanama or dokholi porwana to this effect. The plaintiff respondent

relies only on Exbt. 6, the judgment and decree of title suit no 34 of 1992. Learned Advocate contend that the trial court committed error in relying upon the observation of another suit decreed the suit which was not in similar nature. Learned Counsel for the appellant submits that mere observation with regards to the existence of the auction in another case must not be applied in the instant case. Rather the defendant appellant submitted Exbt D which discloses that “নালিশী জমি কখনও নিলাম বিক্রয় করা হয়নি।”

Learned Advocate further argued that the plaintiff respondents did not properly substituted the heirs of the deceased Shah Nurul Islam.

Learned advocate added in his submission that in the partition suit decree was passed in respect of C S plot no 147, C S khatian no 55, so without specifying the measurement of suit land, trial Court cannot pass a decree in a case for declaration of title along with recovery of khas possession. As the judgment of the partition suit is still alive, so separate suit for declaration of title and recovery of possession is not maintainable. Learned Advocate further submitted that the Advocate Commissioner Gourango Chandra Mandol though submitted his report but he is not examined on oath at the time of trial. Hence the report of the Advocate Commissioner cannot be treated as a substantive piece of evidence. But learned trial Court relying on this inadmissible evidence decreed the suit.

Adversely learned Advocate Mr. Md. Moniruzzaman for the plaintiff respondent contend that Sheikh Haider Ali and Sonavan Bibi, predecessors of defendants purchased the suit land on 25/02/1919 and

02.03.1927 vide Exbt. B and Exbt 4 respectively. Thereafter the suit land was sold in auction in 1931–1932 for nonpayment of rent, thus Haider and Sonavan Bibi have lost their title, then Sonavan Bibi purchased the suit land in part afresh from the auction purchaser Sheikh Enayet Ali @ Ennas Ali vide exhibit 17 dated on 24.04.1933. Subsequently Sonavan Bibi gifted her entire land to her son Abdus Salam by way of Heba deed vide exbt 21 dated 30/06/1945. So the defendant Akhter Banu, grand daughter of Sheikh Haider Ali and Sonavan Bibi accrued no title and right over the suit land. Learned trial Court considering all these material evidences on record correctly decreed the suit. Learned Counsel further submits that the title suit no 34/92 instituted between the co-sharers of the suit land for declaration of title and partition. The suit was decreed on 13/06/2000 and in the judgment of that suit it was held that the auction sale in question is proved. The decision or findings of learned civil court is definitely binding upon all preferably the co-sharers of the suit land. So all the transactions prior to the auction of 1931-1932 are merely a paper transaction and the title as alleged on those transactions by the defendant appellant are extinguished. The learned trial court rightly observed that “উপর্যুক্ত আলোচনার প্রেক্ষিতে দেখা যায় যে, তপসিলভুক্ত জমি ১৯৩১-১৯৩২ সনে নিলাম হওয়ার পর বাদীপক্ষ ৩৪/৯২ নং মামলায় ৪/৭/২৮ ও ২১/১/২৮ তারিখে কবলামূলে নালিশী জমিতে কোন স্বত্ত্ব প্রাপক হননি এবং বাদীপক্ষের পূর্ববর্তী নজিম উদ্দিনের পুত্রের স্বত্ত্ব পূর্ববর্ণিত নিলামের কারণে রহিত হয়ে যায়।

Learned Advocate submits in this context that the plaintiff brought the said facts to the record by way of amendment of plaint and also put

question to D W 1 in his cross examination but he did not response anything in his favor, also it is stated that none of the parties including the defendants preferred any appeal against the said judgment and decree. Learned Counsel thus submits that learned trial court considering the said material evidence on record correctly decreed the suit in holding that the property of Haider Ali and Rahim Box was sold in auction and Enayet Ali @ Innas Ali had purchased the same and a separate khatian was created in his name. Learned Counsel further submits that Abdul Monnaf son of the C.S tenant Rahim Box purchased land from auction purchaser Sheikh Enayet Ali vide deed no 659 dated on 18.02.1935 (Exbt. 20) where it is disclosed that the transferor Sheikh Enayet Ali accrued right title through the auction sale and that sale deed being more than 30 years old, so the same has got presumptive value, learned trial Court rightly holding the view that the auction was acted upon considering the deed no 659 of 18.02.1935. Learned Counsel took us to the fact that Sheikh Enayet Ali @ Innas Ali muted his name in the record of the then Jaminder on 28.03.1933 and the same has been exhibited as 2(A) without any objection and he became Rayot under Bhawal Court of Wards, after operation of the State Acquisition and Tenancy Act, 1951 transferees became tenant under the Government and Subsequent all khatians namely S. A, R. S and city khatian were duly prepared and published in the name of the subsequent transferees of the auction purchaser Sheikh Enayet Ali including the name of the present plaintiff Respondents.

Now let us scrutinized the evidences adduced by both the parties.

Pw 1 Mr. Shamsul Azam deposed that: “ নালিশী সম্পত্তি সি. এস. ৫৫ দাগ নং ১৪৭ পরিমাণ ২ একর ৫৬ শতকের মধ্যে তাদের দাবিকৃত সম্পত্তির পরিমাণ ৫১ শতক। উক্ত সম্পত্তি রহিম বক্স এর নামে সি. এস. খতিয়ান প্রস্তুত হয়। রহিম বক্স ১৪৭ দাগের ২ একর ৫৬ শতক সম্পত্তি হায়দার আলির নিকট বিক্রি করেন। নালিশী সম্পত্তি বাবদ জমিনদার বরাবর খাজনা দেওয়ার উদ্যোগ নেওয়া হয় নাই। রহিম বক্স কোন খাজনা পরিশোধ করে নাই। সেই কারণে খাজনা বাকির দায়ে ১৯৩১-১৯৩২ সালে নালিশী সম্পত্তি $\frac{624WB}{1931/1932}$ নং সার্টিফিকেট কেস মূলে নিলাম হয়ে যায়। উক্ত নিলাম শেখ ইল্লাত আলি ওরফে এনায়েত আলি খরিদ করে। এনায়েত আলি নিলাম মূলে উক্ত সম্পত্তি খরিদ করার পর জমিদারী সেরেস্তায় নিজ নামজারী করে খাজনা পরিশোধ করে এবং তার নামে শুদ্ধভাবে B খতিয়ান প্রস্তুত হয়। পরবর্তীতে এনায়েত আলি নালিশী জমি বিভিন্ন লোকের কাছে বিক্রি করে। তন্মধ্যে হায়দার আলির স্ত্রী সোনাবান বিবি এনায়েত আলির নিকট থেকে নালিশী সম্পত্তির মধ্যে ৯৬ দাগে ৩৫ শতক এবং ৯০ দাগে ৩১ শতক সম্পত্তি ২৪/৩/৩৩ তারিখে খরিদ করেন। উল্লেখ্য যে, এনায়েত আলি সি. এস. মালিক রহিম বক্স এর পুত্র। ২৮/২/৩৫ তারিখের দানপত্র দলিলে ৬৫৯ এর গর্ভে নিলামের কথা উল্লেখ আছে। হাসেম আলি ও জিন্নাত আলি ১১২৭ নং রেজিস্ট্রিকৃত কবলা দলিলমূলে নিলাম খরিদদার এনায়েত আলির নিকট থেকে ৪৫ শতক সম্পত্তি খরিদ করেন। এছাড়া সুরজজামান ও কলিমউদ্দিন, এনায়েত আলির নিকট থেকে ১৯৩৩ সালে ২৫৪৪ নং দলিলমূলে সম্পত্তি খরিদ করেন। সোনাবান বিবি নালিশী তপসিল সম্পত্তি হইতে খরিদ করে দখলভোগ করা অবস্থায় ১৯৪৫ সালে তার একমাত্র পুত্র আবদুস সালাম কে ১৪৭ দাগে ২ একর ৫৬ শতক ৯২ দাগে ৩৫ শতক এবং ৯০ দাগে ৩১ শতক মোট ৩ একর ২২ শতক সম্পত্তি ২৬৪৮ নং হেবা দলিলমূলে হস্তান্তর করেন। আবদুস সালাম এর নামে উক্ত সম্পত্তি বাবদ এস. এ. ৮৭ নং খতিয়ান প্রস্তুত হয়। পরবর্তীতে আবদুস সালাম ১৯৬৬ সালে উজির বক্স এর নিকট ১৪৭ দাগে ৭০ শতক জমি হস্তান্তর করে। উজির বক্স এর নামে যথারীতি আর. এস. খতিয়ান প্রস্তুত হয়। উজির বক্স নালিশী সম্পত্তি ভোগ দখল করা অবস্থায় ১৯৮১ সালে বিভিন্ন তারিখে মোট ১৩ টি দলিলের মাধ্যমে ১-৭ নং বাদী বরাবর তপসিলভুক্ত সম্পত্তি হস্তান্তর করেন এবং মোকাবেলা বিবাদী ১৩, ২১, ও ২২ নং বিবাদী বরাবর

অবশিষ্ট সম্পত্তি হস্তান্তর করে উজির বক্স নালিশী তপসিল সম্পত্তি হতে নিঃশত্বান হন। বাদীগণ নালিশী সম্পত্তি খরিদ করে নিজ নামে নামজারী করে খাজনা পরিশোধ করে এবং বর্গাদারের মাধ্যমে ভোগ দখল করে ফসল প্রাপ্ত হয়।

Pw1 further stated that: আবদুস সালাম নালিশী তপসিল বর্ণিত জমি ভোগ দখল করা অবস্থায় ১৯৪৮ সালে ৭০ শতক জমি তার স্ত্রী সজিবুন্নেছা বরাবর দানপত্র দলিল করে দেন। সজিবুন্নেছা পরবর্তীতে তার সম্পত্তি সুমন আলির নিকট ১৯৬১ সালে বিক্রয় করে দখল বুঝিয়ে দিলে উক্ত সম্পত্তি বাবদ তার নামে আর. এস. রেকর্ড প্রস্তুত হয়। আবদুস সালাম নালিশী তপসিল বর্ণিত জমি ভোগ দখল করা অবস্থায় ১৯৪৮ সালে ৭০শতক জমি তার স্ত্রী সজিবুন্নেছা বরাবর দানপত্র দলিল করে দেন। সজিবুন্নেছা পরবর্তীতে তার সম্পত্তি সুমন আলী এর নিকট ১৯৬১ সালে বিক্রয় করে দখল বুঝিয়ে দিলে উক্ত সম্পত্তি বাবদ তার নামে আর, এস রেকর্ড প্রস্তুত হয়। সুমন আলী পরবর্তীতে ১৯৭৮ সালে ৩৬ শতক জমি ১৪-১৯ নং বিবাদীদের নিকট বিক্রয় করলে তাদের নামে নাম জারী হয়। ১-১১ নং বিবাদীদের মাতা আক্তার বানু আদালতে দেওয়ানী ২৮৫/৭৯ নং ১টি মামলা করেন। এই বাদীরা উক্ত মামলায় পক্ষভুক্ত হয়। উক্ত মামলা চলাকালীন বিবাদীপক্ষ জোড়পূর্বক তাদেরকে এবং ১-১১ নং বিবাদীদেরকে নালিশী সম্পত্তি থেকে বেদখল করেন। বিবাদীরা গত ১৯/০৭/১৯৯০ তারিখে তাদেরকে নালিশী সম্পত্তি হইতে বেদখল করে।

Pw 2 Md. Omar Mia deposed in favour of the plaintiff respondent and stated that: তিনি নালিশী সম্পত্তি চিনেন। সি. এস. ও এস. এ. দাগ নং ১৪৭ মোট পরিমাণ ১২.৭২। এই সম্পত্তির মালিক ছিলেন তার দাদা। রহিম বক্স এর নিকট থেকে তার দাদা হায়দার আলী নালিশী সম্পত্তি খরিদ করেন। নালিশী সম্পত্তি নিলাম হয়েছিল। নালিশী ১২.৭২ একর সম্পূর্ণ সম্পত্তি এনায়েত আলি হাজী নিলামমূলে খরিদ করে। এনায়েত আলির কাছ থেকে তার বাবা আব্দুল মান্নাফ, কাজিম উদ্দিন এবং সোনাবান বিবিসহ আরও কয়েকজন উক্ত সম্পত্তি খরিদ করেন। সোনাবান বিবি তার খরিদা সম্পত্তি তার পুত্র আবদুস সালাম কে দান করেন। নালিশী দাগের সম্পত্তি পরবর্তীতে উজির বক্স এর নিকট বিক্রয় করেন। উজির বক্স নালিশী সম্পত্তি ভোগ দখল করা অবস্থায় বাদীদের নিকট বিক্রয় করেন। বাদী নুরুল ইসলাম গং ভোগ দখলে থাকা অবস্থায় বিবাদী হারুন গং বাদীর সম্পত্তি জবর দখল করেন। বাদীরা বর্গাদারের মাধ্যমে নালিশী সম্পত্তি চাষাবাদ করে ভোগ দখলে ছিল। ১৯৯০ সালে বাদীদেরকে বিবাদীরা বেদখল করে।

Pw3 Mazibur Rahman deposed in his statement that: “তিনি নালিশী সম্পত্তি চিনেন। নালিশী সম্পত্তির মালিক ছিল তার দাদি সোনাবান বিবি। সোনাবান বিবি উক্ত সম্পত্তি তার পুত্র আব্দুস ছালাম কে দান করেন। আব্দুস ছালাম উক্ত সম্পত্তি উজির বক্স এর নিকট বিক্রয় করেন। উজির বক্স পরবর্তীতে উক্ত সম্পত্তি বাদী নুরুল ইসলাম গং দের নিকট বিক্রয় করেন। নুরুল ইসলাম গং বর্গা চাষের মাধ্যমে নালিশী সম্পত্তি ভোগ দখল করতেন।

Pw4 Dhiren Chandraw Sarker stated that: : তিনি বাদী, বিবাদী ও নালিশী সম্পত্তি চিনেন। তার বাবা ধনঞ্জয় এবং হেলাল উদ্দিন নালিশী সম্পত্তি চাষাবাদ করতো। তিনিও তার বাবাকে উক্ত কাজে সহায়তা করেন। ১৯৮১-১৯৯০ এর জুলাই পর্যন্ত তিনি সম্পত্তি চাষাবাদ করেছেন। পরবর্তীতে নালিশী সম্পত্তিতে তারা হালচাষ করতে গেলে বিবাদী হারুন গং তাদেরকে বাধা দেয় এবং তারা নালিশী জমি বেদখল করেন।

Dw 1 Mr. Md. Nurun Nabi stated in his chief that: “তিনি এই মোকদ্দমায় ৩৮ নং বিবাদী। তিনি ২৩-৩০/৩৪/৩৫/৩৬ নং এবং ৩৯, ৪০ ও ৪২ নং মোকাবিলা বিবাদী পক্ষে আমমোক্তার বলে সাক্ষ্য দিচ্ছেন। নালিশী জমির সি. এস রেকর্ডিও মালিক ছিলেন রহিম বক্স। রহিম বক্স জীবিত থাকা অবস্থায় ২৪/০২/২০১৯ তারিখ ১৩২৭ নং কবলা দলিল মূলে হায়দার আলি বরাবর বিক্রয় করেন। হায়দার আলি এক্সসূত্রে এই জমির মালিক হয়ে বাড়ি ঘর নির্মাণ করে বসবাস করেন। হায়দার আলির মৃত্যুর পর তার ওয়ারিশ থাকে সোনাবান বিবি, পুত্র আব্দুস সালাম, দুই কন্যা জয়তুল্নেছা ও ইজ্জতুন নেছা। সোনাবান বিবির মৃত্যুর পর তার ওয়ারিশ থাকে পুত্র সালাম এবং দুই কন্যা জয়তুল্নেছা ও ইজ্জতুন নেছা। আব্দুস সালাম উক্ত সম্পত্তিতে ১.২৮ শতাংশ এবং ২ কন্যা ৬৪ শতাংশ করে সম্পত্তির মালিক হন। জয়তুল্নেছা মারা গেলে একমাত্র কন্যা আঞ্জার বানু ওয়ারিশ থাকে এবং তার মৃত্যুতে চার পুত্র মোঃ নুরুল ইসলাম, মোঃ হারুন অর রশিদ, নাসির উদ্দিন বাবুল ও আফতাব উদ্দিন এবং ৩ কন্যা আয়শা হক, আমেনা বেগম ও রানী বেগম। আঞ্জার বানুর পুত্র হারুন অর রশিদ তিনিসহ ৩৮, ৩৯, ৪০ নং বিবাদী বরাবর ২১/০১/১৯৯৫ইং তারিখে ৮০৯ নং কবলা দলিলমূলে সম্পত্তি হস্তান্তর করেন। এই বিবাদীরা উক্ত সম্পত্তিতে বাড়িঘর নির্মাণ করে দখল ভোগ করেন। আঞ্জার বানুর ওয়ারিশদের নিকট থেকে ৩৪ বিবাদী ১৯৯২ সনে সাড়ে ৩ কাঠা জমি এক্স করেন এবং সেখানে খাজনাদি পরিশোধ করে দখল ভোগ করেন। নালিশী সম্পত্তিতে বাদী পক্ষের কোন স্বত্ব দখল নাই। এই বিবাদীরা নালিশী সম্পত্তিতে বাড়ি ঘর নির্মাণ করে দখল ভোগ করেন। বিবাদীরা

নালিশী সম্পত্তি হইতে বাদীগণকে আরজি বর্ণিত তারিখে বা অন্য কোন তারিখে বেদখল করেন নি। বাদীপক্ষের দাবী অনুযায়ী নালিশী সম্পত্তি কোন দিন খাজনা বাকির দায়ে নিলাম হয় নাই। This witness did not deny the suggestions of plaintiff that: শেখ এনায়েত আলি ওরফে ইন্নাত আলি কোন দিন নিলাম খরিদ করেন নাই। Rather he stated that: রহিম বক্স নালিশী সম্পত্তি ভোগ দখল থাকা অবস্থায় নিলাম হয় নাই। Thereafter he stated নিলাম হয় কিনা তা তিনি জানেন না। সোনাবান বিবি নিলাম খরিদার শেখ এনায়েত আলি ওরফে ইন্নাত নিকট থেকে খরিদ করার পর জমিদার সেরেস্তায় তার নাম অন্তর্ভুক্ত করেন যার নং ৩৮৮-M, ৩৮৯-M -/১৩৪০ সাল কিনা তা তার জানা নাই। সি.এস. রেকর্ডিং মালিক রহিম বক্স এর পুত্র আলিম উদ্দিন এবং আব্দুল মন্নাফ নালিশী খতিয়ানের নিলাম খরিদার এনায়েত আলির নিকট হইতে নালিশী সম্পত্তি খরিদ করলে বা জমিদার সেরেস্তায় তা অন্তর্ভুক্ত করলে তার নং $\frac{256M}{1338}$ হয় কিনা সে সম্পর্কে তার জানা নাই।

Dw1 in one place of his cross examination admitted that: রহিম বক্স হায়দার আলির কাছে ২৫/০৪/১৯৩৩ তারিখে ১৪৭ নং দলিলমূলে তার জমি বিক্রয় করেন এবং দলিলটি তিনি স্বাক্ষরদানকালে সনাক্ত করেন।

He further stated that: সি. এস. রেকর্ডিং মালিক রহিম বক্স এর পুত্র আলিম উদ্দিন, আব্দুল মন্নাফ নিলামের পূর্বে রহিম বক্স এর নিকট থেকে খরিদ করে এবং হায়দার আলির স্ত্রী সোনাবান বিবি নালিশী দাগের ১৬ আনা নালিশী সম্পত্তি হাসেম আলি, জিন্নাত আলি, সুরঞ্জামান, কলিম উদ্দিনসহ বিভিন্ন দলিল মূলে নিলাম খরিদারের নিকট হতে খরিদ করেন এবং ভাওয়াল কোর্টস অব ওয়ার্ডের এর সেরেস্তায় নিজেদের নামে B খতিয়ানে নামজারী করেন এবং খাজনাদি পরিশোধ করেন কিনা তার জানা নাই। He admitted that: হায়দার আলির স্ত্রী সোনাবান বিবি নালিশী সম্পত্তি খরিদ করে মালিক হয়ে তার পুত্র আব্দুল সালাম বরাবর হস্তান্তর করেন। নালিশী সম্পত্তি নিয়ে দেওয়ানী মোকদ্দমা নং ৩২২/১৯৯৯ আহম্মদ আলির কন্যা আঞ্জার বানু দায়ের করেন এবং আলিম উদ্দিন বাদী হয়ে আব্দুল মন্নাফ গংদের বিরুদ্ধে দেওয়ানী মোকদ্দমা নং ৩৪/৯২ দায়ের করেন যে

মামলায় বাদী পক্ষের রায় হয় এবং উক্ত মামলার রায়ে $\frac{624WB}{1931/1932}$ সার্টিফিকেট কেইসে নিলাম প্রমান

হয়েছে মর্মে মন্তব্য আছে কিনা তা তার জানা নাই।

Dw1 indirectly admitted the substantive contention of the plaintiff respondent that: “বাদীপক্ষ ও বিবাদী আবদুল বারেক, বেগম রারিশা হোসেনের স্বামী কমান্ডার মুরাদ হোসেন নালিশী এস. এ. ১৪৭ আর. এস. ৩০৮ দাগে সম্পত্তি আর. এস. রেকর্ডিও মালিক উজির বক্স এর নিকট হতে খরিদ করে ঘর বাড়ি উত্তোলন করে বসবাস করেন কিনা তা তার জানা নেই। ১৩, ২১ ও ২২ নং বিবাদীগণ তাদের একত্ব অংশে পাকা বিল্ডিং নির্মাণ করে নিজেরা ভাড়াটিয়ার মাধ্যমে বসবাস করতেন কি না তা তার জানা নাই। তিনি তার লিখিত জবাবে এস. এ., আর. এস. ও মহানগর জরিপ সম্পর্কে কোন বক্তব্য প্রদান করেন নাই। He admitted in his cross examination that: মহানগর হাল জরিপে রেকর্ডিও মালিকের কলামে বাদীদের নাম এবং মন্তব্য এর কলামে ২৩-৪৫ নং বিবাদীদের নাম জবর দখলকারী হিসেবে রেকর্ড আছে। Dw 1 lost his credibility stating in his cross examination that: ১৯/৭/১৯৯০ সালে ১-১১ নং বিবাদীপক্ষ বাদীগণকে নালিশী সম্পত্তি হতে জোড় পূর্বক বেদখল করে কিনা তা তার জানা নেই। ১-১১ নং বিবাদীপক্ষ নালিশী সম্পত্তি জবর দখল করে নিয়ে পরবর্তীতে ২৩-৪৫ নং বিবাদীদের নিকট বিভিন্ন দলিল মূলে বিক্রয় করেছে কিনা তা তার জানা নেই।

Dw2 Md. Riaz Uddin deposed in favour of the defendant but to cross he did not deny the contention of the plaintiff. He deposed in his cross that: রহিম বক্স এর সম্পত্তি কবে কোন সময় নিলাম হয় এবং কে কিনেন তা তিনি জানেন না। সোনাবান বিবি নিলাম খরিদদার এনায়েত আলির কাছ থেকে নালিশী সম্পত্তি এন্ড করেন কি না তিনি জানেন না। এই মামলায় বাদীপক্ষ ১-১১ নং বিবাদী দ্বারা কত তারিখে উচ্ছেদ হয়েছে তিনি বলতে পারবেন না। নালিশী সম্পত্তিতে প্রতিদ্বন্দী বিবাদীপক্ষ জবর দখলকার হিসেবে ভোগ দখলরত আছেন তিনি তা জানেন না।

Dw3 Md. Fazar Ali deposed in his chief that: সুমা নালিশী সম্পত্তির মালিক কিভাবে হয়েছে তিনি বলতে পারবেন না।

Dw4 Md. Aftab Uddin though tried to support the contention of the defendant case but to cross he stated that: তিনি জানেন না যে, শেখ এনায়েত আলি ওরফে ইন্নাত আলি নিলাম খরিদ করেন কি না। রহিম বক্স নালিশী সম্পত্তি বাবদ জমিদার বরাবর খাজনা প্রদান না করায় নিলাম হয় কিনা বা নিলাম খরিদার শেখ এনায়েত আলি খরিদের পর নালিশী খতিয়ানের সম্পত্তি তার নিজ নামে ৫৫/B খতিয়ান নামে অন্তর্ভুক্ত করেন কিনা কিংবা সোনাবান বিবি, সদুরঞ্জামানসহ নালিশী দাগের সম্পত্তি খরিদ করেন কি না তিনি বলতে পারেন না। He admitted that he collected the Exhibit 'D' form as: “সই মুহুরী নকল” where it is written that: “তারা রিপোর্ট দিয়েছে যে নিলাম হয় নাই।” This Exhibit 'D' discloses that: “চাহিত খতিয়ানের পাতা ছিড়ে যাওয়ার কারণে পর্চা সরবরাহ করা গেল না।”

He further stated that: আর. এস. রেকর্ডিং মালিকদের নিকট থেকে বাদীপক্ষ নালিশী সম্পত্তি খরিদ করে ধীরেন ও বাবার মাধ্যমে বর্গাচাষ করে ফসল উৎপাদনের মাধ্যমে ভোগ দখল থাকা অবস্থায় নিজেদের নামে খাজনা পরিশোধ করেন কিনা তিনি বলতে পারেন না।

Dw2 Md. Nasir Uddin stated in his cross that: রহিম বক্স এর সম্পত্তি কখন কি অবস্থায় নিলাম হয়েছে তা তিনি সব জানেন না। হায়দার আলির স্ত্রী সোনাবান বিবি, শেখ এনায়েত আলি ওরফে ইন্নাত আলির নিকট থেকে নালিশী সম্পত্তি খরিদ করেন কিনা তিনি জানেন না।

Dw3 Abdul Latif further stated in his cross that: তিনি জানেন না যে, ধনঞ্জয় এবং ধীরেন মন্ডল বাদীপক্ষের বর্গাদার হিসেবে নালিশী জমি চাষ করেন কিনা ইত্যাদি।

On meticulous and close appreciation of the entire evidence both oral and documentary, we find that the plaintiff respondents claim right and title over the suit land and the sole contention of their claims relies on the existence of the impugned auction what is not submitted before the court at trial. Learned Counsel from the defendant's appellant argues that

the plaintiff respondent has failed to submit the impugned auction or any supportive documents like nilami boynanam, dokholi porwana etc to the effect that the auction was acted upon. But on perusal of the judgment and decree of Title suit no 34/1992 (Exbt-14 Ka) it is found that the auction is proved. Though the learned Advocate for the appellant argues that learned trial judge of title suit no 34/92 did not take any decision on the impugned auction but on perusal of the judgment of Title Suit no 34/92 it is proved that charge was framed as issue No. 5 on this particular matter and learned trial judge very categorically observed that” “তপসিলভুঞ্জ সি, এস, খতিয়ানের ভূমি ভাওয়াল স্টেটস খাজনার দায়ে $\frac{624WB}{1931/1932}$ নং কেসে উক্ত নিলাম করে এবং এনায়েত ওরফে ইল্লাত আলি উক্ত নিলাম খরিদ করে এবং তার নামে যথারীতি প্রজাপত্তন হয় এবং খতিয়ান প্রস্তুত হয়। Defendant submitted information slip as Exhibit ‘K’ and assessment list of unpaid rent including all others paper as Exhibit ‘Ga-1’ to prove the alleged Certificate Case. In addition to that defendant submitted the document as Exhibit ‘Ga’ to prove that the rayot of Vowels Courts of Wards has been changed in the name of auction purchaser. Learned trial Judge also observed that: “প্রদর্শনী ক, খ-১ এবং গ পর্যালোচনায় দেখা যায় যে, তপসিলভুঞ্জ ভূমি সার্টিফিকেট কেস এ যথারীতি নিলাম হয়েছে এবং তদনুসারে প্রজাপত্তন হয়ে নিলাম খরিদদার ইউনুস ওরফে এনায়েত আলির নামে পত্তন হয়েছে। Learned Trial Judge further stated that: উক্ত নিলাম খরিদারের নিকট থেকে ১ নং বিবাদী আবদুল মান্নাফ ১৮/২/৩৫ তারিখে ৪.১০ শতাংশ ভূমি খরিদ করেছে। প্রদঃ গ-৫ চিহ্নিত দলিল পর্যালোচনায় দেখা যায় যে, সেখানে নিলাম খরিদের বিষয়ে পূর্বাপর উল্লেখ রয়েছে। ” Learned trial Judge of Suit No. 34/92 further observed that “ উপরোক্ত বিষয়ে পর্যালোচনায় দালিলিক ও

মৌখিক সাক্ষ্যের মাধ্যমে প্রমাণিত হয় যে, তপসিলভূক্ত ভূমি ৬২৪WB নং কেসে নিলাম হয়েছে এবং ইউনুস ওরফে এনায়ত আলি উহা খরিদ করেছে।” Learned trial Judge also found in his judgment that Yunus Ali alias Enayet Ali thereafter transferred the suit land to the different people and the S.A. and subsequent khatian are prepared in the name of those people.

Also it is in the evidence that the auction purchaser Sheikh Enayet Ali @ Innas Ali muted his name in the record of the then Jaminder on 28.03.1933 and that has been exhibited as 2(A). Thus the auction purchaser Sheikh Enayet Ali @ Innas Ali became Rayot under Bhawal Court of Wards. Also it is in the evidence that after operation of the State Acquisition and Tenancy Act, 1951 subsequent transferees became tenant under the Government and all khatians namely S. A, R. S, and City were duly prepared and published in the name of subsequent transferees of the auction purchaser Sheikh Enayet Ali and in the name of present plaintiff respondents. Learned Advocate for the appellant also submits that the suit land was never auctioned and in this respect they showed an information slip exhibited as D. We closely perused that slip and found that was collected after the dispossession of the plaintiff respondents and the very slip appears to be tears and untrustworthy. So we cannot rely on this disputed information slip in favor of the appellant.

The defendant appellants further stated that the Pws could not prove their case in their evidence but on perusal of the evidence it appears that the testimony of the Pws well corroborated the plaintiffs case and their deposition in chief could not be shaken by the defendant at trial. The

vital portion of the contention of the plaintiffs that the existence of the auction on 1931-1932 and thereafter the subsequent transfer and subsequent record of right prepared in the name of the transferee cannot be disbelieved on the interrogation by the defendant appellant. Rather the cross examination of the Pws established the right and title of the plaintiffs in support of their contention.

On the other hand though the Dws tried to support the contention of the defendant appellant but in cross they could not denied the existence of the alleged auction and the khatian of S.A., R.S. and City in the name of the plaintiff respondent and thereafter in the name of subsequent purchaser as alleged by the plaintiff respondent.

The evidences of the plaintiffs did not disclose anything that the suit land was not auctioned for the nonpayment of the development rents and auction purchaser Enayet Ali's purchase is not acted upon.

The learned counsel appearing for the plaintiff respondent referred some decision in this case which discussed as below:

Learned counsel referred the case of Bazlur Rahman vs Sadu Mia referred in 45 DLR (1993) where it is held by the Hon'ble Justice Mr. Anwarul Hoque Chowdhury that:

“A sale certificate is not a title deed but it is only an evidence of title. It is not incumbent upon the auction purchaser or his transferee to prove the right to the property only by proving sale certificate-the auction sale can be

proved by any other evidence independent of the sale certificate.”

In this case the plaintiff respondent has been well able to prove that the auction purchaser Sheikh Enayet Ali mutated his name in Jaminder Sheresta and thereafter some subsequent transfer were held regarding the suit land and all the subsequent record of right like S.A, R.S and City khatian were prepared by the subsequent purchaser. So the impugned sale certificate is well acted upon by the subsequent transfer and the record prepared by those transferee.

Learned counsel appearing for the plaintiff respondent further referred a decision of the case of Hazi Waziullah vs Additional Deputy Commissioner referred in 41 DLR (AD) (1989) at page-98 where it is observed that:

“When the amicable partition of the same property is the subject matter in both the suits, the previous judgment showing the amicable partition is certainly an evidence in the present suit.”

As we found that the alleged auction was elaborately discussed and learned trial judge issued frame on the auction matter, So the observation of title Suit No. 34 of 1992 is very much relevant in the present suits.

Learned Advocate for the plaintiff respondent further referred the case of Bangladesh Railway Vs Jasimuddin cited in 5 LM (AD) 2018 at Page-59 where it is observed that:

“Since the plaintiffs have been successful in proving their genealogy of title and possession in the suit land and since the defendant failed to challenge the documents relied upon by the plaintiffs and also failed to prove their case of title and possession, it can clearly be held that the defendants have no title and possession in the suit land. On the other hand the plaintiffs could prove the title of Yasin Hazi, the C.S. recorded tenant and thereafter devolution of title and possession upon his daughter Duburunnessa who in her turn transferred the same to Khodeza Begum by two registered documents in 1955 and 1956 which are more than 30 years old documents and relying on such registered documents Khodeza Begum’s name being recorded in the S.A. record and thereafter Zumuruddin, the predecessor of the plaintiffs having purchased the same got his name mutated in place of Khodeza Begum in the office of the Government, and after his death his heirs, the plaintiffs having got their names mutated, the title and possession of the plaintiffs are found to be proved. ”

Here in this case though the plaintiff respondents could not submitted the alleged auction certificate but the mutation of the auction purchaser and the khatian of the subsequent purchaser and the deed Exhibit 20 prove’s the execution of the alleged auction purchase which is

more than 30 years old. So this leading decision is very much relevant in this present case.

Learned Attorney for the defendant appellants argues that the present case suffers from the non substitution of a vital person like Shah Nurul Islam. He asserted that hence the case is appropriate for further trial and is liable to be send back on remand.

In this background learned counsel for the plaintiff respondents referred the case of Omed Ali Vs Arman Sikder referred in 31 DLR (AD) 1979 at Page-321 where it is found that:

“The proceedings in a partition suit subsists till passing of the final decree. By the preliminary decree only disputed question of title, if any and extent of share of the parties along with the question of possession, are determined. After the preliminary decree is passed there can be no abatement of suit on the death of a party; heirs can be brought on record at any time. Once the preliminary decree is passed and rights of the parties determined, the question of abatement of the suit on the death of a party does not arise. However, the heirs are to be brought on record for effecting proper allotment of shares. For substitution of heirs deceased defendant in a partition suit after the preliminary decree there is no limitation.

It is true that such substitution could be made even after passing of the final decree. That is at the stage of execution

of the decree. In the instant case it was adequately explained that in view of the long gap between the preliminary decree and passing of the final decree and death of a number of defendants and their shares having devolved upon their respective heirs, unless the Pleader Commissioner completes his work in their presence, the allotment of shares might be difficult, rather it might lead to further litigation. ”

Learned counsel further referred a case of Bangladesh JS Bank vs. Sangbad referred in 36 DLR (AD) (1984) at page-7 where it is observed:

“ So far as a preliminary decree (as in a partition suit) is concerned, the right and liabilities of the parties concerned are conclusively determined by this decree-Whereas a final decree merely works out the details of the preliminary decree. Consequently, death of a party to preliminary decree occurring after the preliminary decree but before the final decree shall not set at naught the decree-Of course the executing Court has power to correct accidental slip or clerical mistake which does not mean re-opening of the procedures in execution. ”

Learned counsel for the plaintiff respondents agitated that the respondent appellant never raised any question on substitution at the trial stage. Though the substitution is allowed in any stage of the suit but on the part of the plaintiff respondent no such negligence is found in the

present case and the arguments advanced by the learned Advocate for the defendant appellant is not at all entertainable in the present case.

From the discussion made as above we are in the view that the plaintiff respondent has right, title over the suit land and they have been dispossessed from the suit land by the defendant appellant forcibly on 19/07/1990. The appellant defendant has failed to show that their right title over the suit land was not relinquished after auction purchased by the Enayet Al @ Innas Ali. Therefore, we are constrained to hold that the impugned judgment of the trial court does not deserve to be interference. The trial Court correctly and properly evaluate the evidence on record as to right, title over the suit land and dispossession from the same. The learned trial judge rightly concluded that the defendant appellant by adducing evidence could not prove their contention at the time of trial.

So in view of the above discussion, now it is clear that the instant appeal must failed.

In the result, both the appeals are dismissed of in the above manner and the connected Rules being Civil Rule No.1108(F) of 2011 and Civil Rule No. 1080(F) of 2011 are also being discharged.

The impugned judgment and decree dated 17.10.2011 (decree signed on 23.10.2011) passed by the learned Joint District Judge, 1st Court, Dhaka in Title Suit No. 357 of 2000 along with Title Suit No. 121 of 2006 decreeing the suits and Title Suit No. 721 of 2006 dismissing the suit are hereby affirmed.

It appears from the record that another appeal being Title Appeal No. 10 of 2012 filed by the appellants before the learned District Judge, Dhaka which is now pending before the learned District Judge, Dhaka.

However, in the above facts and circumstance of the matter, learned District Judge is hereby directed to dispose of the appeal as early as possible preferably within 03 (three) months from date as prayed for.

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

Sheikh Abdul Awal, J:

I agree.