Bangladesh Form No. 3701

HIGH COURT FORM NO.J (2)

HEADING OF JUDGMENT IN ORIGINAL SUIT/CASE

District- চট্টগ্রাম।

In the court of সিনিয়র সহকারী জজ, ২য় আদালত, পটিয়া, চট্টগ্রাম ।

Present: জনাব মোঃ হাসান জামান**, সিনিয়র সহকারী জজ**

সোমবার the ৩১ day of অক্টোবর **, ২০২২**

Misc Pre-emtion Case No. ০৯ / ২০০৭

মোঃ লোকমান এর মৃত্যুতে ওয়ারীশগণ Plaintiff (s)/ Petitioner(s)

-Versus-

হাজী নূর ছোবহান সওদাগর গং Defendant (s)/ Opposite Parties

This suit/ case coming on for final hearing on ১০/০৩/১৯ খ্রিঃ, ১৮/০৬/১৯ খ্রিঃ, ১৫/০৯/১৯ খ্রিঃ, ০৬/১০/২০ খ্রিঃ; ; ০৩/১১/২০ খ্রিঃ; ২৩/০৩/২১ খ্রিঃ; ১৫/০৯/২১ খ্রিঃ ; ২৯/০৯/২১ খ্রিঃ ও ০৭/০৯/২২ খ্রিঃ।

In presence of

জনাব জিতেন্দ্র লাল দত্ত Advocate for Plaintiff/ petitioner

জনাব এ.কে.এম শাহজাহান উদ্দিন Advocate for Defendant/Opposite party

and having stood for consideration on this day, the court delivered the following judgment:-

ইহা SAT Act 1950 এর ধারা ৯৬ এবং N.A.T Act এর ধারা ২৪ এর অধীন অগ্রক্রয়ের প্রার্থনায় আনীত একটি মিস মোকদ্দমা।

১ ও ২ নং তফসিল বর্নিত ভূমি ২-৪ নং প্রতিপক্ষ কর্তৃক ০৬/১১/২০০৭ ইং তারিখের ১২৬৯৪ ও ১২৬৯৫ নং কবলা মুলে ১ নং প্রতিপক্ষ বরাবর হস্তান্তর হওয়ার ঘটনায় প্রার্থীপক্ষ গত ২৯/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ধারা ৯৬ এবং অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইন এর ২৪ ধারা মতে অগ্রক্রয়ের প্রার্থনায় অত্র দরখাস্ত আনয়ন করেন।

প্রার্থীপক্ষ, তর্কিত দুইটি কবলার পণমূল্য বাবদ (৪০,০০০+ ৭০,০০০) = ১,১০,০০০/- টাকা এবং আইন নির্ধারিত ২৫% হারে ক্ষতিপূরণ বাবদ ২৭,৫০০/- টাকা এবং বিক্রয় মূল্যের উপর ৮% হারে বার্ষিক সুদ বাবদ ৮৮৮০/-সহ সর্বমোট ১,৪৬,৩০০/- টাকা চালান মূলে (যাহার নম্বর ২৩১ তারিখ ২৯/১১/২০০৭ ইং) জমা প্রদান পূর্বক অত্র দরখাস্ত আনয়ন করেছেন।

১) **দরখাস্তকারী পক্ষের মোকদ্দমার বিবরণ সংক্ষেপে এই যে,**

১ নং তফসিলোক্ত নালিশী আর এস ১১৩৪ খতিয়ানের আর এস ৭৯৩১ দাগের ০৬ শতক এবং আর এস ১১৩৭ খতিয়ানের আর এস ৭৯৩২ দাগের ০৭ শতক ভূমি সমানাংশে মালিক ছিলেন আছান উল্লাহর দুই পুত্র আবদুল হাফেজ ও অলি আহম্মদ প্রকাশ আলী আহম্মদ। আবদুল হাফেজ মরনে ০২ পুত্র প্রার্থীকের পিতা আবদুল নূর এবং ২ নং বিক্রেতা প্রতিপক্ষ হাজী আবদুল গফুর এবং ১ কন্যা উম্মে খায়ের ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। উম্মে খায়ের মরনে ১ পুত্র ৩ নং বিক্রেতা প্রতিপক্ষ ও ২ কন্যা ৪ নং বিক্রেতা প্রতিপক্ষ ও ৪৩ নং প্রতিপক্ষ ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। নালিশী ১ নং তফসিলোক্ত (৬+৭)=১৩ শতক গুঞ্জাইশসহ ১৪ শতক সম্পত্তি মধ্যে প্রার্থীকের পিতা আবদুল নূর ও ২ নং প্রতিপক্ষ প্রত্যেকে $\frac{২}{৫}$ অংশে ৫.৬০ শতক এবং কন্যা উম্মে খায়ের $\frac{১}{৫}$ অংশে ২.৮০ শতক প্রাপ্ত হয়। প্রার্থীকের পিতা আবদুর নূর মরনে প্রার্থীক সহ অপর ৩ ভ্রাতা ও ৫ ভগ্নী ১১-১৮ নং প্রতিপক্ষ ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। ভগ্নীগণ তাহাদের অংশ ভ্রাতাগণ বরাবর স্বেচ্ছায় ত্যাগ পূর্বক নিঃস্বত্ববান হন। এভাবে প্রার্থীক পৈত্রিকসূত্রে ও ভগ্নীগণ হতে আপোষসূত্রে $১\frac{২}{৫}$ শতক ভূমি স্বত্ববান ও ভোগদখলকার স্থিত আছেন।

২) নালিশী ২ নং তফসিলোক্ত আর এস ৬২৪ খতিয়ানের ৭৯২৮ দাগের ০৪ শতক এবং আর এস ৭৯২৯ দাগের ০৪ শতকসহ অপরাপর দাগ ভূমির মূল মালিক ছিল আবদুল মজিদ ও রওশন আলী এবং আলেকজান। রওশন আলী মরনে আর এস রেকর্ডী মাতা আলেকজান ও ভ্রাতা আবদুল মজিদ ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। তারা প্রাপ্ত সমুদয় ভূমি ২৯/১০/৪০ ইং তারিখে কবলামুলে প্রার্থীকের দাদী ও ২ নং প্রতিপক্ষের মাতা আছিয়া খাতুন বরাবর হস্তান্তর করেন। আছিয়া খাতুনের নামে বি এস খতিয়ান হয়। আছিয়া খাতুন মরনে ২ পুত্র আব্দুল গফুর ও আবদুল নূর এবং কন্যা উম্মে খায়ের ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। ফারায়েজ মতে, আবদুল গফুর ও আবদুল নূর ৩.২০ শতক করে এবং উম্মে খায়ের ১.৬০ শতক প্রাপ্ত হয়। উম্মে খায়ের মরনে ২ কন্যা ৪ ও ৪৩ নং প্রতিপক্ষ এবং ১ পুত্র ৩ নং প্রতিপক্ষ ওয়ারীশ থাকে। অপরদিকে আবদুল নূর মরনে প্রার্থীক সহ ৪ পুত্র ও ৫ ভগ্নী ১১-১৮ নং প্রতিপক্ষ ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। প্রার্থীকের ভগ্নী ১৪-১৮ নং প্রতিপক্ষগণ তাদের স্বত্ব আপোষে তৎভ্রাতা প্রার্থীকসহ ১১-১৩ নং প্রতিপক্ষগণ বরাবর ত্যাগ করেন। উক্তরুপে প্রার্থীক নালিশী ২ নং তফসিলোক্ত আর এস ৭৯২৮ ও ৭৯২৯ দাগাদির আন্দরে $\frac{৪}{৫}$ শতক সম্পত্তি প্রাপ্ত হয়ে ভোগদখলে থাকে। প্রার্থীক ও ২-৪ নং প্রতিপক্ষগণ

নালিশী ১ ও ২ নং তফসিলোক্ত সম্পত্তি উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত হবার পর ২-৪ নং প্রতিপক্ষগণ তাদের হিস্যাংশের সম্পত্তি আপোষে প্রার্থীকের বরাবর ছেড়ে দিয়ে অপরাপর সম্পত্তি গ্রহন করে। উক্তরুপে প্রার্থীক ১ নং তফসিলোক্ত সম্পত্তি চাষাবাদে এবং ২ নং তফসিলোক্ত সম্পত্তি বসতগৃহ নির্মানে পরিজন নিয়ে বসবাসক্রমে ভোগদখল করে আসিতেছে।

৩) ২-৪ নং প্রতিপক্ষ প্রার্থীকের প্রতি কোনরুপ নোটিশ ইস্যু ছাড়াই গোপনে গত ৬/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে ১২৬৯৪ ও ১২৬৯৫ নং কবলা মুলে নালিশী ১ ও ২ নং তফসিলোক্ত সম্পত্তি ১ নং প্রতিপক্ষ বরাবর হস্তান্তর করে। উক্ত বিক্রয়ের বিষয়টি প্রার্থীক সর্বপ্রথম গত ২০/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে ১ নং প্রতিপক্ষ নালিশী ভুমিতে চাষাবাদ করতে গেলে তাহার নিকট থেকে জানতে পারেন। পরবর্তীতে ২৭/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে তর্কিত কবলাদ্বয়ের সহি-মুহুরী নকল সংগ্রহ পূর্বক বিক্রয়ের বিষয়ে সম্যক অবগত হন।

৪) প্রার্থীপক্ষের দরখাস্তে আরো দাবি করা হয়েছে যে, ১ নং প্রতিপক্ষ নালিশী হোল্ডিং এ কোন শরীকদার নন, একজন আগুন্তক। অপরদিকে, প্রার্থীক নালিশী তফসিলের ভুমিতে মৌরশীসূত্রে অংশীদার হন। নালিশী হোল্ডিং এ প্রার্থীক নিজ অংশের ভুমি সার্বিকভাবে ব্যবহারে জন্য ১ ও ২ নং তফসিলের সম্পত্তি প্রার্থীকের একান্ত আবশ্যক। বিগত ২৭/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে প্রার্থীক ১ নং প্রতিপক্ষ বরাবর কবলার মূল্যসহ ক্ষতিপূরণ যাচনা করলে ১ নং প্রতিপক্ষ কবলা দিতে অস্বীকার করেন। উক্ত প্রেক্ষিতে প্রার্থীক ১ নং তফসিলোক্ত সম্পত্তি **SAT Act 1950** এর ধারা ৯৬ মোতাবেক এবং ২ নং তফসিলোক্ত সম্পত্তি **SAT Act 1950** এর ধারা ৯৬ অথবা N.A.T Act এর ধারা ২৪ এর অধীন অগ্রক্রয়ের অধিকারী।

৫) প্রার্থীপক্ষের আরো বক্তব্য হলো প্রতিপক্ষ নালিশী ভুমিতে মাটি ভরাট বাবদ (৩+৪) =৭ লক্ষ টাকা খরচের যে হিসাব দেখিয়েছেন তা আদৌ সত্য নহে। প্রকৃতপক্ষে প্রার্থী অত্র মোকদ্দমা দায়েরের পর অস্থায়ী নিষেধাজ্ঞার দরখাস্ত আনয়ন করলে ১ নং প্রতিপক্ষ উহার বিরুদ্ধে ০১/০৮/২০০৮ ইং তারিখে লিখিত আপত্তি দাখিল করেন। উক্ত লিখিত আপত্তিতে ১ নং প্রতিপক্ষ কোন উন্নয়ন খরচ করেছেন মর্মে দাবি করেননি। পরবর্তীতে বিগত ১৩ বছর অতিবাহিত হলেও এ ধরনের কোন দাবি উক্ত প্রতিপক্ষ করেননি। প্রতিপক্ষ মাটি ভরাটে ৭ লক্ষ টাকা খরচের দাবি সম্পূর্ন বানোয়াট বিধায় প্রতিপক্ষ কোন উন্নয়ন খরচ পাবার অধিকারী নন।

৬) অন্যদিকে, ১ নং প্রতিপক্ষ প্রার্থীপক্ষের অগ্রক্রয়ের দরখাস্তের বিরুদ্ধে লিখিত আপত্তি দাখিল করিয়া নিবেদন করেন যে,

প্রার্থীপক্ষের মামলা প্রজাস্বত্ব আইনের ৯৬ ধারা এবং অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইনের ২৪ ধারার বিধানের সংমিশ্রন হওয়ায় বর্তমান আকারে ও প্রকারে অরক্ষনীয় ; উক্ত মামলায় নালিশের কোন কারন উদ্ভব হয়নি

; প্রার্থীপক্ষের মামলা পক্ষ দোষে অচল এবং প্রতিপক্ষের নামে পৃথক নামজারি জমাভাগ হওয়ায় উক্ত প্রতিপক্ষের বিরুদ্ধে অগ্রক্রয়ের মোকদ্দমা রক্ষনীয় নয়। এছাড়া প্রতিপক্ষের খরিদা দুইটি কবলার জন্য প্রার্থীক একটি মোকদ্দমা আনয়ন করায় প্রার্থীকের মোকদ্দমা আইনত রক্ষনীয় নহে। প্রার্থীপক্ষের মামলার মূল বক্তব্য এই যে, বিক্রেতা প্রতিপক্ষগণ নালিশী তফসিলের ভুমি বিক্রয়ের ইচ্ছা পোষন করিয়া প্রার্থীক কে খরিদের প্রস্তাব করিলে প্রার্থীক অসম্মতি জ্ঞাপন করে। তৎপ্রেক্ষিতে বিক্রেতা প্রতিপক্ষগণ প্রার্থীকের উপস্থিতিতে অত্র ১ নং প্রতিপক্ষকে খরিদের প্রস্তাব দেয়। পরবর্তীতে প্রার্থীক ও প্রতিপক্ষগণ সকলে মিলে আলাপ আলোচনার মাধ্যমে তফসিলের ভুমি বিক্রেতা প্রতিপক্ষগণ হতে ১ নং প্রতিপক্ষ খরিদে সম্মত হন। উক্তমতে অত্র প্রতিপক্ষ প্রার্থীকের পূর্ন জ্ঞাতসারে এবং সম্মতিতে গত ০৬/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে ১২৬৯৪ ও ১২৬৯৫ নং রেজিষ্ট্রি কবলামূলে তফসিলোক্ত সম্পত্তি খরিদ করেন এবং প্রার্থীকের উপস্থিতিতে দখল গ্রহন করেন। পরবর্তীতে নিজ নামে ২৪৫৩ নং পৃথক নামজারি খতিয়ান সৃজন করেন। নালিশী ভুমি সংক্রান্তে অত্র প্রতিপক্ষের নামে পৃথক জমাভাগ হওয়ায় অগ্রক্রয়ের মোকদ্দমা রক্ষনীয় নয়।

৭) অত্র প্রতিপক্ষ অতিরিক্ত আপত্তিতে উল্লেখ করেন যে, নালিশী ১২৬৯৫ নং কবলার জমি ভিটি ভুমি ছিল। উক্ত ভুমি খরিদের পর অত্র প্রতিপক্ষ ৩ লক্ষ টাকা ব্যায়ে মাটি ভরাট করতঃ তা বসতগৃহ বন্ধনের উপযোগী করেছেন। যাহার বর্তমান মূল্য ৫ লক্ষ টাকার ঊর্ধ্বে হবে। এছাড়া নালিশী ১২৬৯৪ নং কবলার ভুমি নিচু প্রকৃতির ছিল। তিনি সেখানে ৪ লক্ষ টাকা ব্যায় করে মাটি ভরাট করতঃ তা উচুঁ নাল জমিতে রুপান্তর করেন। উক্ত জমি অত্র প্রতিপক্ষ একটি মসজিদ ও মাদ্রাসা স্থাপনের জন্য খরিদ করেছিলেন। নালিশী জমি অত্র প্রতিপক্ষের অতীব প্রয়োজন, অন্যদিকে প্রার্থীকের তা আদৌ প্রয়োজনীয় জমি নহে। প্রার্থীকের মোকদ্দমা অরক্ষনীয় ও অচল বটে। উক্ত প্রেক্ষিতে অত্র প্রতিপক্ষ অগ্রক্রয়ের আবেদন নামঞ্জুরের প্রার্থনা করেন।

বিচার্য বিষয় সমূহ ঃ

৮) অত্র মোকদ্দমাটি সুষ্ঠু নিষ্পত্তির স্বার্থে আদালত কতৃক নিন্মলিখিত বিষয়সমূহ বিচার্য বিষয় হিসাবে নির্ধারন করা হলো।

১) অত্র মোকদ্দমা বর্তমান আকারে ও প্রকারে চলতে পারে কি না?

২) অত্র মোকদ্দমা দায়েরে কারন উদ্ভব হয়েছে কিনা ?

৩) অত্র মোকদ্দমা তামাদি দ্বারা বারিত কি না?

৪) প্রার্থীক নালিশী জোত বা হোল্ডিং এ ওয়ারীশসূত্রে সহ-শরীক কিনা ?

৫) প্রার্থীক প্রার্থিতমতে তফসিলী ভুমির অগ্রক্রয়ের অধিকারী কিনা ?

৬) ১ নং প্রতিপক্ষ কোন উন্নয়ন খরচ পাবার অধিকারী কিনা ? পেলে কত ?

উপস্থাপিত সাক্ষ্য ঃ

৯) মামলা প্রমাণার্থে প্রার্থীপক্ষ ০১ জন সাক্ষীকে পরীক্ষা করেছেন। যথা ঃ মোঃ রবিউল হোসেন **(Pt.W.1)**। **Pt.W.1** এর সাক্ষ্য প্রদানকালে নিম্নবর্নিত দলিলাদি প্রদর্শনী হিসাবে চিহ্নিত করা হয়।

১। আর এস ৬২৪, ১১৩৪ ও ১১৩৭ নং খতিয়ান এবং বি. এস ৩৭৬ ও ২০২ নং খতিয়ানের সি.সি	প্রদর্শনী - ১ সিরিজ
২। ০৬/১১/২০০৭ ইং তারিখের ১২৬৯৪ ও ১২৬৯৫ নং কবলার সি.সি	প্রদর্শনী ২ সিরিজ
৩। ০৬/১১/২০০৭ ইং তারিখের ১২৬৯৪ ও ১২৬৯৫ নং কবলার সি.সি	প্রদর্শনী ৩

১০) অন্যদিকে, প্রতিপক্ষ মোট ০১ জন সাক্ষীকে পরীক্ষা করেছেন। যথা ঃ **মুহাম্মদ ওসমান (Op.W.1)**। **Op.W.1** এর সাক্ষ্য প্রদানকালে নিম্নবর্নিত দলিলাদি প্রদর্শনী হিসাবে চিহ্নিত করা হয়।

১। ১১/০১/২০২১ ইং তারিখের আম-মোক্তারনামা আসল কপি	প্রদর্শনী ক
২। ২৪৫৩ নং নামজারি খতিয়ান এর মূল কপি	প্রদর্শনী- খ
৩। খাজনার দাখিলা ০৩ ফর্দ	প্রদর্শনী - গ সিরিজ
৪। ০৬/১১/২০০৭ তারিখের ১২৬৯৪ ও ১২৬৯৫ নং দলিলের মূলকপি	প্রদর্শনী- ঘ

আলোচনা ও সিদ্ধান্ত ঃ

১১) প্রার্থীপক্ষে **মোঃ রবিউল হোসেন (Pt.W.1)** এবং প্রতিপক্ষে **মুহাম্মদ ওসমান (Op.W.1)** জবানবন্দি প্রদান করতঃ যথাক্রমে দরখাস্ত ও লিখিত আপত্তিতে উল্লেখিত বক্তব্যকে পরস্পর সমর্থন করেছেন।

১২) **বিচার্য বিষয় নম্বর ১ ও ২ ঃ**

অত্র মোকদ্দমা বর্তমান আকারে ও প্রকারে চলতে পারে কি না ?

অত্র মোকদ্দমা দায়েরে কারন উদ্ভব হয়েছে কিনা ?

উপরিল্লিখিত বিচার্য বিষয়দ্বয় পরস্পর সম্পর্কযুক্ত বিধায় আলোচনা ও সিদ্ধান্ত গ্রহনের সুবিধার্থে একত্রে নেওয়া হলো।

প্রার্থীপক্ষ **রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ধারা ৯৬** এবং **অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইনের ২৪ ধারার বিধান উল্লেখে** অত্র দরখাস্ত আনয়ন করেছেন, যেখানে প্রার্থীপক্ষ নালিশী জোতের একজন উত্তরাধিকারসূত্রে সহ-শরীক দাবি করিয়া তফসিল বর্নিত হস্তান্তরিত ভূমি অগ্রক্রয়ের প্রার্থনা করেছেন, যাহা অত্র আদালতের বিচারের এখতিয়ারাধীন। প্রার্থীপক্ষ আইনানুযায়ী তর্কিত কবলাদ্বয়ের প্রকৃত পণ সহ নির্দিষ্ট ক্ষতিপূরণের টাকা চালান মূলে আদালতে জমা প্রদান করেছেন। দরখাস্ত, লিখিত আপত্তি ও নথিতে সন্নিবেশিত সাক্ষ্যপ্রমান পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয়েছে যে, অত্র মামলাটি সম্পূর্ন দেওয়ানী প্রকৃতির এবং অত্রাদালতের মোকদ্দমাটি বিচারে কোন ধরনের প্রতিবন্ধকতা নেই।

১৩) যুক্তিতর্ক উপস্থাপনকালে প্রতিপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি নিবেদন করেন যে, অত্র মামলাটি দুইটি কবলা সংশ্লিষ্ট বিধায় প্রার্থীকের দুইটি কবলার জন্য দুইটি পৃথক মামলা করা উচিত ছিল। অত্র এক মামলাতেই দুইটি কবলার অগ্রক্রয়ের প্রতিকার চাওয়ায় অত্র মামলা আইনত রক্ষনীয় নয়। অপরদিকে, প্রার্থীপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি নিবেদন করেন যে, সংশ্লিষ্ট আইনে দুই কবলার জন্য পৃথক দুইটি মামলা করতে হবে এ ধরনের সুনির্দিষ্ট কোন বিধান নেই। প্রার্থীপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলির সাথে আমি সম্পূর্ন একমত। দুইটি পৃথক তফসিলের দুইটি কবলার অগ্রক্রয়ের আবেদন একটি দরখাস্তে দায়ের করা যাবে। ইহাতে কোন আইনগত বাধা নেই। এ প্রসঙ্গে **24 BCR (AD)28, 23 DLR 68, 14 DLR 847** এ প্রকাশিত মামলায় গৃহীত সিদ্ধান্ত প্রণিধানযোগ্য। উক্ত মামলায় দেখা যায়, One application for pre-emption was filed with regard to three independent sales of several holdings to which the applicant was a co-sharer tenant. তখন সিদ্ধান্ত হয়েছিল যে **Held : the application is maintainable if it is not barred by limitation and not also barred by otherwise.**

১৪) **এছাড়া 50 DLR 311 এ প্রকাশিত মামলায় প্রদত্ত সিদ্ধান্ত অত্র মামলায় বেশ প্রাসঙ্গিক বলে আমি মনে করি। উক্ত মামলায় এরুপ সিদ্ধান্ত হয় যে, The petitioner can maintain the case U/S 24 of the NAT Act even though lands and buildings of 5 Kabalas have been sought to be pre-empted in a single case.**

১৫) উপরোক্ত আলোচনা ও সিদ্ধান্তের প্রেক্ষিতে আমার সুচিন্তিত অভিমত হলো, তর্কিত দুইটি কবলা বিষয়ে অত্র একটি মামলায় প্রতিকার চাওয়াতে কোন প্রতিবন্ধকতা নেই। উক্ত প্রেক্ষিতে, মোকদ্দমাটি বর্তমান আকারে ও প্রকারে রক্ষনীয় মর্মে বিবেচনা করি।

১৬) প্রার্থীপক্ষের অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত বর্নিত বক্তব্য হতে মোকদ্দমা দায়েরের যথেষ্ট কারন প্রকাশ পেয়েছে। প্রার্থীপক্ষের বক্তব্যমতে, প্রার্থীক নালিশী জোতে উত্তরাধিকারসূত্রে সহ-শরীক হন। ২-৪ নং প্রতিপক্ষ গোপনে বিনা নোটিশে নালিশী সম্পত্তি গত ৬/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে ১২৬৯৪ ও ১২৬৯৫ নং কবলা মুলে ১/২ নং তফসিলোক্ত সম্পত্তি ১ নং প্রতিপক্ষের নিকট বিক্রয় করেন। প্রার্থীক সর্বপ্রথম গত ২০/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে ১ নং প্রতিপক্ষ থেকে বিক্রয়ের জানতে পারেন। পরবর্তীতে ২৭/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে কবলাদ্বয়ের সহি-মুহুরী নকল সংগ্রহ পূর্বক বিক্রয় বিষয়ে সম্যক অবগত হন। প্রার্থীপক্ষ নালিশী কবলার পণমূল্য সহ ক্ষতিপূরনের অর্থ ১ নং প্রতিপক্ষকে যাচনা পূর্বক কবলা রেজিষ্ট্রি চাইলে ১ নং প্রতিপক্ষ অস্বীকৃতি জানায়। এভাবে তর্কিত হস্তান্তরটি প্রার্থীপক্ষকে অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত আনয়নে বাধ্য করেছে। প্রার্থীপক্ষের দাবিমতে, কবলাদাতা যখন রেজিস্টার্ড বিক্রয় কবলামূলে নালিশী সম্পত্তি ১ নং প্রতিপক্ষ বরাবর হস্তান্তর করেছে, তখনই অত্র মামলার কারণ উদ্ভব হয়েছে। হস্তান্তরের এই বিষয়টি প্রতিপক্ষ কর্তৃক অস্বীকৃত নয়। প্রতিপক্ষ এমন কোন সাক্ষ্য-প্রমান উপস্থাপন করতে পারেনি যা থেকে এরুপ ধারনা আসে যে, অত মামলার দায়েরের কারন প্রার্থীপক্ষের দাবিকৃত তারিখে নয়, বরং ভিন্ন কোন তারিখ হতে উদ্ভুত হয়েছে। সার্বিক পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, অত্র মামলা রুজুর পেছনে প্রার্থীপক্ষের যথেষ্ট কারন বিদ্যমান রয়েছে। উপরিবর্নিত আলোচনার প্রেক্ষিতে, ১ ও ২ নং বিচার্য বিষয়দ্বয় প্রাথীপক্ষের অনূকুলে নিস্পত্তি করা হলো।

১৭) **বিচার্য বিষয় নং-৩ ঃ**

অত্র মোকদ্দমা তামাদি দ্বারা বারিত কিনা ?

প্রতিপক্ষ তাহার লিখিত আপত্তি অথবা যুক্তিতর্ক উপস্থাপনকালে তামাদি বিষয়ে জোরালো কোন দাবি উত্থাপন করেননি। তবে প্রতিপক্ষ দাবি করেছেন যে, অত্র মামলাটি অগ্রক্রয়ের অধিকার জন্মনোর পূর্বেই দায়ের হওয়ায় তা অকাল ফাইলিং (Premature filing) হেতুতে রক্ষনীয় নয়। যেহেতু অগ্রক্রয়ের মোকদ্দমা রক্ষনীয়তার ক্ষেত্রে তামাদির বিষয়টি খুবই গুরুত্বপূর্ণ, সেকারনে এ বিষয়টি নিস্পত্তি করার আবশ্যকতা রয়েছে বলে আমি মনে করি।

১৮) অগ্রক্রয়ের মামলায় কখন থেকে তামাদি মেয়াদ গণনা শুরু করতে হয়, এ বিষয়ে Abdul Majid vs Akhil Chandra Sengupt reported in 43 DLR 506 মামলায় এরুপ সিদ্ধান্ত এসেছে যে, **"Limitation in case of a proceeding u/s 96 of the Act does not start from the date of execution of the document transferring the land but from the date when the document is registered under section 60 of the Registration Act."**

অর্থাত অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত দাখিলের তামাদি গণণা তর্কিত হস্তান্তরিত দলিল সম্পাদনের তারিখ নয়, বরং রেজিস্ট্রেশন এর তারিখ থেকেই অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত দাখিলের তামাদি সময়কাল গণনা শুরু হবে। রেজিষ্ট্রেশন বলতে রেজিষ্ট্রেশন আইনের ৬০ ধারার বিধান মোতাবেক রেজিস্ট্রেশন সম্পন্ন হওয়া কে বোঝায়। যে তারিখে রেজিস্ট্রেশন সম্পন্ন হবে সেই তারিখেই অগ্রক্রয়ের অধিকার সৃষ্টি হবে।

প্রার্থীপক্ষের সুনিদিষ্ট অভিযোগ হলো, তার প্রতি কোন ধরনের নোটিশ ব্যাতিরেকে ২-৪ নং প্রতিপক্ষ নালিশী সম্পত্তি হস্তান্তর করেছে। প্রতিপক্ষ যে প্রার্থীপক্ষের প্রতি নোটিশ ইস্যু করেছেন তৎসমর্থনে প্রতিপক্ষ কোন সাক্ষ্য প্রমান হাজির করতে পারেননি। এ অবস্থায় এরুপ অনুমিত হয় যে, প্রার্থীপক্ষের প্রতি কোন নোটিস ইস্যু করা হয়নি। সার্বিক পর্যালোচনায়, অত্র মামলায় তর্কিত কবলা রেজিস্ট্রেশন সম্পন্ন হবার তারিখ থেকেই অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত দাখিলের তামাদি মেয়াদ শুরু হবে বলে আমি বিবেচনা করি ।

১৯) **প্রদর্শনী-৩ ও প্রদর্শনী-৩(ক)** হতে দেখা যায়, তর্কিত কবলার রেজিষ্ট্রেশন সম্পন্ন হয় ২৫/১১/২০০৮ খ্রিঃ তারিখে। প্রার্থীপক্ষ অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত দায়ের করেন **২৯/১১/২০০৭** খ্রিঃ তারিখে। অর্থাত অগ্রক্রয়ের অধিকার সৃষ্টির পূর্বেই অত্র মামলাটি দায়ের হয়। পরবর্তীতে মামলা চলাবস্থায় দলিল দুইটির রেজিষ্ট্রেশন কার্যক্রম সম্পন্ন হয়। **প্রতিপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি অত্র মামলাটি অকালপক্ক বা (Premature) যুক্তিতে অরক্ষনীয় মর্মে দাবি করেছেন**। এ প্রসঙ্গে সুপ্রতিষ্ঠিত নীতি হলো **" if pre-emption application is filed before registration of the sale deed, it is not to be dismissed on the ground of pre-maturity if the same is registered during pendency of the pre-emption proceeding. [44 DLR (AD) 65]**

২০) একইভাবে **[45 DLR 126] এ প্রকাশিত মামলায় এরুপ সিদ্ধান্ত এসেছে যে "pre-maturity is cured when registration is effected during pendency of the case."**

২১) অত্র মামলায় দেখা যায়, অগ্রক্রয়ের অধিকার সৃস্টি হবার পূর্বেই প্রার্থীপক্ষ অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত দায়ের করেছেন। উক্ত মামলা চলাবস্থায় তর্কিত কবলার রেজিষ্ট্রেশন সম্পন্ন হয়। অর্থাত কবলাদ্বয়ের বালামভুক্তি হয়। উক্ত বালামভুক্তির পূর্বেই অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত দায়েরর ফলে উক্ত দরখাস্তের রক্ষনীয়তায় কোন বাধা আছে বলে আমি মনে করি না। কেননা মামলা চলাবস্থায় কবলাদ্বয়ের বালামভুক্তিতে অকাল ফাইলিং এর বিষয়টি দোষমুক্ত বা Cure হয়ে গেছে। বলা হয়ে থাকে যে, তর্কিত কবলার রেজিস্ট্রেশন সম্পন্ন না হওয়া পর্যন্ত প্রার্থীক কে কোন ধরনের অন্তবর্তীকালীন বা চুড়ান্ত প্রতিকার দেওয়া যাবে না। যদি তাই হয়, তাহলে অকাল (Premature) ফাইলিং এর কারনে অত্র মামলাটি কোনভাবেই আক্রান্ত (affected) হবে না বরং নির্ধারিত সময়ের আগেই মামলা দায়ের হওয়ায় তামাদির প্রশ্ন উত্থাপনের একেবারেই কোন সুযোগ নেই। উক্ত প্রেক্ষিতে বিচার্য বিষয় নম্বর -৩ প্রার্থীপক্ষের অনুকুলে নিস্পত্তি করা হলো।

২২) **বিচার্য বিষয় নম্বর ৪ ঃ**

প্রার্থীক নালিশী জোত বা হোল্ডিং এ ওয়ারীশসূত্রে সহ-শরীক কিনা ?

প্রথমে **১** নং তফসিলী সম্পত্তি বিষয়ে প্রার্থীপক্ষ দাবি করেছেন যে, তিনি উক্ত নালিশী জোতে ওয়ারীশ সূত্রে সহ-শরীক হন। Pt.W.1 কর্তৃক দাখিলী আর এস **১১৩৪** ও **১১৩৭** নং খতিয়ান **প্রদর্শনী- ১ (ঘ)** ও **প্রদর্শনী- ১(ক)** হতে দেখা যায়, উক্ত খতিয়ানের ৭৯৩১ নং দাগের ৬ শতক এবং ৭৯৩২ দাগে ৭ শতক ভূমি সমানাংশে মালিক ছিলেন আবদুল হাফেজ ও অলি আহম্মদ। উভয়পক্ষ কর্তৃক স্বীকৃত যে, আবদুল হাফেজ মরনে ০২ পুত্র প্রার্থীকের পিতা আবদুল নূর এবং ২ নং বিক্রেতা প্রতিপক্ষ হাজী আবদুল গফুর এবং **১** কন্যা উম্মে খায়ের ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে।

২৩) **প্রদর্শনী-১(গ)** হতে প্রতীয়মান হয়, বি এস ২০২ নং খতিয়ানে প্রার্থীকের পিতা আবদুল নূর, আবদুল গফুর, উম্মে খায়ের ও অলি আহমদের নামে বি এস খতিয়ান শুদ্ধরুপে প্রচারিত হয়। ইহা স্বীকৃত যে, প্রার্থীকের পিতা আবদুর নূর মরনে প্রার্থীক সহ অপর ৩ ভ্রাতা ও ৫ ভগ্নী ১১-১৮ নং প্রতিপক্ষ ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। অপরদিকে উম্মে খায়ের মরনে **১** পুত্র ৩ নং বিক্রেতা প্রতিপক্ষ ও ২ কন্যা ৪ নং বিক্রেতা প্রতিপক্ষ ও ৪৩ নং প্রতিপক্ষ ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। প্রার্থীকপক্ষ পৈত্রিকসূত্রে ও ভগ্নীগণ হতে আপোষসূত্রে $১\frac{২}{৫}$ শতক ভূমি স্বত্ববান ও ভোগদখলকার স্থিত আছেন মর্মে দাবি করেছেন। নালিশী জোতে প্রার্থীপক্ষের কোন Subsisting Interest বিদ্যমান নাই এরকম কোন দাবি প্রতিপক্ষ থেকে উত্থাপিত হয়নি। যেহেতু স্বীকৃতমতে প্রার্থীক বি এস রেকর্ডী উক্ত আবদুর নূর এর পুত্র হয়। সেহিসাবে প্রার্থীক নালিশী জোতে ওয়ারীশসূত্রে সহ-শরীক হন মর্মে প্রতীয়মান হয়।

২৪) এবার ২ নং তফসিলী সম্পত্তি বিষয়ে আলোচনা করা যাক। Pt.W.1 কর্তৃক দাখিলী আর এস ৬২৪ নং খতিয়ান **প্রদর্শনী- ১** হতে দেখা যায়, নালিশী আর এস ৭৯২৮ দাগের ০৪ শতক এবং আর এস ৭৯২৯ দাগের ০৪ শতকসহ অপরাপর দাগ ভূমির মূল মালিক ছিল আবদুল মজিদ, রওশন আলী এবং মহব্বত আলীর স্ত্রী আলেকজান। উভয়পক্ষ কর্তৃক স্বীকৃত যে, রওশন আলী মরনে মাতা আলেকজান ও ভ্রাতা আবদুল মজিদ ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। প্রার্থীপক্ষ দাবি করেন যে উক্ত আলেকজান গং তাদের প্রাপ্ত সমুদয় স্বত্ব ২৯/১০/৪০ ইং তারিখে কবলামুলে প্রার্থীকের দাদী ও ২ নং প্রতিপক্ষের মাতা আছিয়া খাতুন বরাবর হস্তান্তর করেন এবং পরবর্তীতে তাহার নামে বি এস খতিয়ান হয়। বি এস ৩৭৬ নং খতিয়ান **প্রদর্শনী- ১(খ)** দৃষ্টে, উহার সত্যতা প্রতীয়মান হয়।

২৫) উভয়পক্ষ দ্বারা স্বীকৃত যে, উক্ত আছিয়া খাতুন মরনে ২ পুত্র আব্দুল গফুর ও আবদুল নূর এবং কন্যা উম্মে খায়ের ওয়ারীশ বিদ্যমান থাকে। প্রতীয়মান হয় বি এস রেকর্ডী আছিয়া খাতুন প্রার্থীকের

পিতামহী হয়। প্রার্থীক নালিশী ২ নং তফসিলোক্ত আর এস ৭৯২৮ ও ৭৯২৯ দাগাদির আন্দরে $\frac{৪}{৫}$ শতক সম্পত্তি প্রাপ্ত হয়ে ভোগদখলে থাকার দাবি করেছেন। নালিশী জোতে প্রার্থীপক্ষের কোন Subsisting Interest বিদ্যমান নাই এরকম কোন দাবি প্রতিপক্ষ থেকে উত্থাপিত হয়নি। যেহেতু প্রার্থীক বি এস রেকডী আছিয়া খাতুনের পুত্রের পুত্র বা নাতী হয়।সে হিসাবে প্রার্থীক নালিশী জোতে ওয়ারীশসূত্রে সহ-শরীক হন মর্মে প্রতীয়মান হয়।

২৬) যুক্তিতর্ক উপস্থাপনকালে প্রতিপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি প্রার্থীকের নালিশী ১ ও ২ নং তফসিলোক্ত জোত ভুমিতে ওয়ারীশসূত্রে সহ-শরীক হওয়ার বিষয়ে কোন আপত্তি বা দ্বিমত করেননি। তবে, তিনি দাবি করেছেন যে, নালিশী জোতভুমি সংশ্লিষ্টে ১ নং প্রতিপক্ষের নামে পৃথক নামজারি খতিয়ান হয়েছে। প্রদর্শনী- খ পর্যালোচনায় দেখা যায়, ১ নং প্রতিপক্ষ নামজারি জমাভাগ মোকদ্দমা নং -৫৬৬২/২০০৮ মূলে নালিশী সম্পত্তি সংশ্লিষ্টে পৃথক নামজরি খতিয়ান করেছেন। প্রতিপক্ষের দাবি হলো, যেহেতু ১ নং প্রতিপক্ষের নামে পৃথক নামজারি খতিয়ান সৃজনক্রমে নালিশী জমা বিভক্ত হয়ে তাহার নামে পৃথক হোল্ডিং তৈরী হয়েছে সুতরাং প্রার্থীক নালিশী সম্পত্তিতে আর সহ অংশীদার দাবি করার সুযোগ নেই। উক্ত প্রেক্ষিতে প্রার্থীক অগ্রক্রয়ের অধিকারী নন মর্মে দাবি করা হয়েছে।

২৭) অপরদিকে প্রার্থীপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি নিবেদন করেন যে, মামলা চলাবস্থায় প্রতিপক্ষ তাহার নামে নামজারি খতিয়ান করেছেন। উক্ত খতিয়ান করার সময়ে **SAT Act 1950** এর ধারা ১১৭ অনুযায়ী তাদের প্রতি কোন নোটিশ ইস্যু করা হয়নি। সুতরাং এক্ষেত্রে মূল জমা পৃথক হয়নি ধরে নিতে হবে এবং নালিশী জোতে প্রার্থীকের সহ-অংশীদারিত্ব অটুট থাকবে। উক্ত নামজারি খতিয়ান দ্বারা প্রার্থীকের অগ্রক্রয়ের অধিকার ক্ষুন্ন হবে না মর্মে বিজ্ঞ কৌসুলি দাবি করেন।

২৮) প্রতিপক্ষের সাক্ষী O.P.W.1 এর জবানবন্দিমতে তিনি নালিশী জমি খরিদের পর নামজারি জমাভাগ মামলা নং-৫৬৬২/২০০৮ মূলে পৃথক ২৪৫৩ নং নামজারি খতিয়ান **(প্রদর্শনী-খ)** সৃজন করেন। তিনি দাবি করেন যে, উক্ত খতিয়ান প্রার্থীকের জ্ঞাতসারে প্রচারিত হয়। কিন্তু তাহার এরুপ দাবি বিশ্বাসযোগ্য মনে হয়নি। কেননা প্রতিপক্ষ তাহার লিখিত আপত্তি অথবা জবানবিন্দ ও জেরার কোথাও উক্ত নামজারি খতিয়ান খোলার সময়ে প্রার্থীকসহ অপরাপর সহ-শরীকগনের প্রতি কোন নোটিশ ইস্যু করেছেন মর্মে কোন বক্তব্য নেই। প্রতীয়মান হয় যে প্রার্থীক একতরফা সূত্রে উক্ত নামজারি খতিয়ান সৃজন করেছিলেন। **প্রদর্শনী-খ** হতে স্পষ্ঠ প্রতীয়মান যে, অত্র মামলা চলাবস্থায় ২০০৯ সনে ১ নং প্রতিপক্ষ উক্ত নামজারি খতিয়ান সৃজন করেন। যেহেতু প্রার্থীকের প্রতি যথাযথভাবে নোটিশ ইস্যু ব্যাতিরেকে ১ নং প্রতিপক্ষ উক্ত নামজারি খতিয়ান হাসিল করেছেন সুতরাং উহা প্রার্থীকের অগ্রক্রয়াধিকার কে কোনভাবে ক্ষুন্ন করবে না। এ প্রসঙ্গে **33 DLR (AD) 323, 55 DLR 214, 6 MLR 185 52 DLR 223** এ প্রকাশিত মামলায় গৃহীত সিদ্ধান্ত প্রনিধানযোগ্য। উক্ত মামলায় সিদ্ধান্ত হয় যে, **Unless it is**

satisfactorily proved that the parant jama has been separated in accordance with the provision of sec 117(c) of the SAT Act on proper sercvice of notices upon all the co-sharers, the parent jama remains intact and a co-sharere to the holding continues to be a co-sharer to it and his right of pre-emption remains unaffected.

২৯) **BCR 1981 (AD) 195** তে প্রকাশিত এক মামলায় এরুপ সিদ্ধান্ত হয়েছে যে, The right of pre-emption is not affected by the ex-parte order of sub-division of holding during the pendency of Pre-emption proceeding. Sub division of holding u/s 117(1)(c) of the SAT Act does not bar the exercise of the right of pre-emption.

৩০) উপরোক্ত আলোচনা ও সিদ্ধান্তের প্রেক্ষিতে প্রতীয়মান হয় যে, যেহেতু মামলা চলাবস্থায় ১ নং প্রতিপক্ষ প্রার্থীকের প্রতি কোন ধরনে নোটিশ ইস্যু ছাড়াই কথিত নামজারি খতিয়ান সৃজন করেছেন, এক্ষেত্রে উক্ত খতিয়ান দ্বারা মূল জমা বিভক্ত হয়নি মর্মে গন্য হবে এবং নালিশী জোতে প্রার্থীকের সহ-অংশীদারিত্ব অটুট থাকবে। ১নং প্রতিপক্ষ একতরফাসূত্রে কথিত নামজরি খতিয়ান হাসিল করায় উক্ত জমাভাগ দ্বারা প্রার্থীকের অগ্রক্রয়ের অধিকার কোনভাবেই ক্ষুন্ন হয়নি বলে আমি বিবেচনা করি। **সার্বিক পর্যালোচনায় প্রার্থীক ১ ও ২ নং তফসিলোক্ত নালিশী হোল্ডিং বা জোতে ওয়ারীশ সূত্রে সহশরীক হন মর্মে সিদ্ধান্ত গ্রহন করা হলো। উক্তমতে বিচার্য বিষয় নম্বর ৪ প্রার্থীপক্ষের অনুকূলে নিস্পত্তি করা হলো।**

৩১) <u>বিচার্য বিষয় নম্বর ৫ ঃ</u>

প্রার্থীক প্রার্থিত মতে তফসিলী ভুমির অগ্রক্রয়ের অধিকারী কিনা ?

তর্কিত ১২৬৯৪ নং কবলার সি.সি **(প্রদর্শনী ২) হতে দেখা যায়, ১ নং তফসিলোক্ত ৪.৩৩ শতক ভুমি উক্ত কবলার জমি হয়। যাহার শ্রেনী নাল। যেহেতু প্রার্থীক ১** নং তফসিলোক্ত হস্তান্তরিত সম্পত্তির নালিশী হোল্ডিং বা জোত জমায় উত্তরাধিকার সূত্রে সহ-শরীক সুতরাং **রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ৯৬ ধারার বিধান মতে** প্রার্থীক উক্ত সম্পত্তি অগ্রক্রয়ের অধিকারী মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো।

৩২) অনুরুপভাবে, তর্কিত ১২৬৯৫ নং কবলার সি.সি **প্রদর্শনী-২(ক)** হতে দেখা যায়, ২ নং তফসিলোক্ত ১ শতক সম্পত্তি উক্ত কবলাভুক্ত জমি হয়। **যাহার রকম স্থাপনাবিহীন বাড়ি ভিটি**। প্রার্থীপক্ষ ২ নং তফসিলোক্ত ভুমির শ্রেনী বাড়ি ভিটি এবং পৌর এলাকার বাহিরে অবস্থিত হওয়ায় রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ৯৬ ধারার বিধানমতে অগ্রক্রয়ের হকদার মর্মে দাবি করেছেন। তবে জমির রকম শ্রেনীতে বসত ভিটি উল্লেখ থাকায় আদালতের বিবেচনায় কোন কারনে ৯৬ ধারা প্রযোজ্য না হলে অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইন এর ২৪ ধারায় প্রতিকার প্রার্থনা করেছেন।

৩৩) যুক্তিতর্ক উপস্থাপনকালে প্রতিপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি, প্রার্থীকের মোকদ্দমা রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইনের ৯৬ ধারা এবং অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইনের ২৪ ধারার সংমিশ্রন ঘটায় প্রার্থীক আইনত কোন প্রতিকার লাভের হকদার নন মর্মে দাবি করেছেন। প্রার্থীপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি এরুপ দাবির বিরোধিতা করেন। প্রার্থীপক্ষের অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত হতে স্পষ্ঠত প্রতীয়মান হয় যে, প্রার্থীক ২ নং তফসিলোক্ত ভুমি সংশ্লিষ্টে রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ৯৬ ধারার বিধান অনুযায়ীই অগ্রক্রয়ের প্রার্থনা করেছেন। তদুদ্দেশ্যে বিধানানুসারে ২৫ % ক্ষতিপূরণ ও ৮% হারে সুদ জমা দিয়েছেন। এখানে প্রার্থীকপক্ষ ২ নং তফসিলী সম্পত্তির ক্ষেত্রে ৯৬ ধারা প্রয়োজ্য না হলে অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইন এর ২৪ ধারায় প্রতিকার প্রদানের বিষয়ে দরখাস্তে উল্লেখ করিলেও এরুপ দাবির কারনে তাহার অগ্রক্রয়ের অধিকার ক্ষুন্ন হইবে না বলে আমি মনে করি। **এ প্রসঙ্গে ৯ এম এল আর (এ.ডি) ২৮৫, ২৪ বি এল ডি (এ.ডি) ২৯৫ এ প্রকাশিত মামলার সিদ্ধান্ত প্রনিধানযোগ্য। উক্ত মামলায় এরুপ সিদ্ধান্ত হয়েছে যে, Mere misquoting provision of law in the cause title is no gound to refuse the relief sought for. অর্থাত আইনের বিধান ভুল উল্লেখ কখনো প্রার্থিত প্রতিকার প্রত্যাখানের ভিত্তি হতে পারে না।** অত্র মামলায় রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইনের ৯৬ ধারা এবং অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইনের ২৪ ধারার কোন ধরনের সংমিশ্রন ঘটেনি বলে আমি মনে করি। বস্তুত প্রার্থীপক্ষ রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইনের ৯৬ ধারার অধীন ২ নং তফসিলের ভুমির অগ্রক্রয়ের দাবি করেছেন বলে আমি বিবেচনা করি।

৩৪) বলা হয়ে থাকে যে, মিউনিপ্যাল বা পৌরসভা এলাকার ভেতরের জমি অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইনের ২৪ ধারার অধীন অগ্রক্রয়যোগ্য এবং পৌরসভা এলাকার বাহিরের জমি রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইনের ৯৬ ধারার অধীন অগ্রক্রয়যোগ্য। **প্রদর্শনী-২(ক)** দৃস্টে, অত্র মামলার ২ নং তফসিলোক্ত ভুমির রকম বাড়ি ভিটি, তবে **তবে উহাতে কোন স্থাপনা নেই। প্রদর্শনী-১(খ)** ৩৭৬ নং বি এস খতিয়ান দৃষ্টে, উক্ত খতিয়ানে ৩ টি দাগের মধ্যে একটি দাগে নাল ভুমি এবং নালিশী দাগ দুইটি বাড়ি ভিটি। উক্ত নালিশী ভুমি পৌর এলাকার বাহিরে গ্রামে অবস্থিত। গ্রাম এলাকার নাল ভুমি অর্থ হলো, সেখানে ধান , শাক-সবজি ইত্যাদি আবাদ হয়ে থাকে । যেহেতু তিনটি দাগ একই খতিয়ানভুক্ত সুতরাং উক্ত নাল ভুমির সাথে কথিত বাড়ি ভিটির একটা সংযুক্তি রয়েছে প্রতীয়মান হয়। এ প্রেক্ষিতে বলা যায়, উক্ত ভিটি ভুমি কৃষির সাথে সম্পর্কিত। যেহেতু নালিশী জোতভুমি অকৃষি কাজে ব্যবহারিত হচ্ছে মর্মে প্রতিপক্ষ থেকে বিশ্বাসযোগ্য কোন সাক্ষ্য প্রমান পাওয়া যায়নি, সুতরাং নালিশী বাড়ি ভিটি অকৃষি জমি হিসাবে গন্য করা যাবে না মর্মে আমি বিবেচনা করি। এ প্রসঙ্গে ২৬ বি এল ডি (এ.ডি) ৬৩ মামলায় গৃহীত সিদ্ধান্ত প্রণিধানযোগ্য।

৩৫) অত্র মামলার নালিশী **স্থাপনাবিহীন বাড়ি ভিটি ভুমি** পৌর এলকার বাহিরে হওয়ায় উহা কৃষিজমি গন্যে উহা রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইনের ৯৬ ধারার অধীন অগ্রক্রয়যোগ্য বলে আমি বিবেচনা করি। এ প্রসঙ্গে **Abdul Khalekh Vs Abdul Noor reported in 49 DLR 74** এ

প্রকাশিত মামলায় এরুপ সিদ্ধান্ত রয়েছে যে, **"Suit holding being homestead situated in the rural area is an agricultural land pre-emptable u/s 96 of SAT Act.** অত্র মামলায় **যেহেতু প্রার্থীক** ২ নং তফসিলোক্ত হস্তান্তরিত সম্পত্তির নালিশী হোল্ডিং বা জোত জমায় উত্তরাধিকার সূত্রে সহ-শরীক সুতরাং রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ৯৬ ধারার বিধান মতে প্রার্থীক উক্ত সম্পত্তি অগ্রক্রয়ের অধিকারী মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো।

৩৬) সার্বিক পর্যালোচনায় প্রার্থীক হস্তান্তরিত ১ ও ২ নং তফসিলোক্ত সম্পত্তির নালিশী হোল্ডিং বা জোত জমায় উত্তরাধিকার সূত্রে সহ-শরীক বিধায় রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ৯৬ ধারার বিধান মতে তফসিলী ভুমিতে অগ্রক্রয়ের অধিকারী মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো। এ প্রেক্ষিতে বিচার্য বিষয় নম্বর-৫ প্রার্থীপক্ষের অনুকুলে নিস্পত্তি করা হলো।

৩৭) **বিচার্য বিষয় নং-৬ ঃ**

১ নং প্রতিপক্ষ কোন উন্নয়ন খরচ পাবার অধিকারী কিনা ? পেলে কত ?"

অত্র মামলা দায়েরের প্রায় ১৩ বছর পর ১ নং প্রতিপক্ষ অতিরিক্ত আপত্তি দিয়ে দাবি করেন যে, নালিশী ভুমি খরিদের পর তিনি ৭ লক্ষ টাকা ব্যায়ে মাটি ভরাট করেন এবং সেখানে গাছপালা রোপন করেন। যুক্তিতর্ক উপস্থাপনকালে প্রতিপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি উক্ত ৭ লক্ষ টাকা উন্নয়ন খরচ হিসাবে দাবি করেন। অপরদিকে প্রার্থীপক্ষ এরুপ দাবি সম্পূর্ন অস্বীকার করেন। আশ্চর্যের বিষয় হলো, প্রতিপক্ষের সাক্ষী O.P.W.1 তার জবানবন্দির কোথাও উক্ত উন্নয়ন খরচের বিষয়ে কিছু বলেননি। তবে প্রার্থীপক্ষ হতে জেরাকালে তিনি এরুপ দাবি করেন যে নালিশী ভুমি খরিদের ২/১ দিন পরই বালু ভরাট করেন। কিন্তু তার এই বক্তব্য বিশ্বাসযোগ্য মনে হয়নি। কারন ২৯/১১/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে অত্র মামলা দায়েরের পর প্রার্থীপক্ষের আনীত নিষেধাজ্ঞার দরখাস্তের বিরুদ্ধে ১৯/০৮/২০০৯ খ্রিঃ তারিখে প্রতিপক্ষ লিখিত আপত্তি দাখিল করেন। উক্ত লিখিত আপত্তির কোথাও উক্ত বালু ভরাটের বিষয়ে কোন বক্তব্য ছিল না। মামলা দায়েরর দীর্ঘ ১৩ বছর পর বালু ভরাটের বিষয়টি অবতারনা করায় উহার সত্যতা দারুনভাবে প্রশ্নবিদ্ধ। তাছাড়া প্রতিপক্ষ উক্ত বালু ভরাটের সমর্থনে প্রতিপক্ষ কোন নিরপক্ষ সাক্ষী উপস্থাপন করে বিষয়টি প্রমান করেননি। বস্তুত বালু ভরাটের কোন ঘটনা ঘটেনি বিধায় প্রতিপক্ষ তৎসমর্থনে সাক্ষ্য প্রমান হাজির করতে পারেননি বলে আমি মনে করি। এমতাবস্থায় অত্র আদালতের সুচিন্তিত অভিমত হলো, নালিশী জমিতে প্রতিপক্ষ কর্তৃক কোন বালু ভরাটের ঘটনা ঘটেনি এবং সেকারনে প্রতিপক্ষ কোন উন্নয়ন খরচ পাবার অধিকারী নন। এ অবস্থায় অত্র বিচার্য বিষয় প্রতিপক্ষের প্রতিকুলে নিস্পত্তি করা হলো।

প্রদত্ত কোর্ট ফি সঠিক।

অতএব,

আদেশ হয় যে,

অগ্রক্রয়ের প্রার্থনায় আনীত অত্র মিস মোকদ্দমা ১ নম্বর প্রতিপক্ষের বিরুদ্ধে দোতরফাসূত্রে এবং অপরাপর প্রতিপক্ষের বিরুদ্ধে একতরফাসূত্রে বিনা খরচায় মঞ্জুর করা হইল।

প্রার্থীপক্ষ নালিশী ১ ও ২ নং তফসিল বর্নিত (৪.৩৩ +১.০০) =৫.৩৩ শতক ভূমি অগ্রক্রয়ের অধিকারী হইবেন। এতদ্বারা গত ইং ০৬/১১/২০০৭ তারিখে ১২৬৯৪ ও ১২৬৯৫ নম্বর অগ্রক্রয়াধীন বিক্রয় দলিলে হস্তান্তর গ্রহীতা ১ নম্বর প্রতিপক্ষের বিদ্যমান অধিকার, স্বত্ব ও স্বার্থ সর্বপ্রকার দায়মুক্ত অবস্থায় ১(ক)-১(চ) নম্বর দরখাস্তকারীগণের অনুকূলে বর্তাইল।

আগামী ৬০ দিবসের মধ্যে ১ নং প্রতিপক্ষকে অগ্রক্রয়াধীন সম্পত্তির দখল বুঝিয়ে দেওয়ার জন্য নির্দেশ প্রদান করা হলো। ১ নম্বর প্রতিপক্ষ জনাব হাজী নূর ছোবহান সওদাগর অগ্রক্রয়াধীন মূল বিক্রয় দলিল আদালতে দাখিল করত গচ্ছিত ১,৪৬,৩০০/-টাকা উঠাইয়া লইতে পারিবে।

আমার স্বহস্তে টাইপকৃত ও সংশোধিত

মোঃ হাসান জামান
সিনিয়র সহকারী জজ
সিনিয়র সহকারী জজ, ২য় আদালত,
পটিয়া , চট্টগ্রাম।

মোঃ হাসান জামান
সিনিয়র সহকারী জজ
সিনিয়র সহকারী জজ, ২য় আদালত,
পটিয়া , চট্টগ্রাম।