

অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

Bangladesh Form No. 3701

**HIGH COURT FORM NO.J (2 )**

**HEADING OF JUDGMENT IN ORIGINAL SUIT/CASE**

**District-** চট্টগ্রাম।

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

Present: জনাব মোঃ হাসান জামান, সিনিয়র সহকারী জজ

বুধবার the ২৮ day of নভেম্বর , ২০২২

**Other Suit No.** ৮০ / ২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী

Plaintiff (s)/ Petitioner(s)

**-Versus-**

মরিয়ম হক গং

Defendant (s)/ Opposite Parties

This suit/ case coming on for final hearing on ১১/০৮/২০০৮ খ্রিঃ,  
০৯/০২/২০০৯ খ্রিঃ, ২৫/০২/২০০৯ খ্রিঃ, ২৭/০৭/২০২২ খ্রিঃ।

**In presence of**

জনাব এ.কে এম শাহজাহান উদ্দিন  
petitioner

Advocate for Plaintiff/

জনাব বলরাম কান্তি দাশ  
Opposite party

Advocate for Defendant/

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

- ১) ইহা স্থাবর সম্পত্তি বিষয়ে চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের প্রার্থনায় আনীত একটি দেওয়ানী মোকদ্দমা। অত্র মোকদ্দমা অপর ৪০/২০০৫ নম্বরে নিবন্ধিত হইয়া গত ইং ২৯/০৬/২০০৫ তারিখে যুগ্ম জেলা জজ আদালত, পটিয়া, চট্টগ্রামে দায়েরকৃত হয় (আদেশ নম্বর ০১)। অতঃপর মোকদ্দমাটি গত ইং ১৫/০৪/২০১২ তারিখে যুগ্ম জেলা জজ আদালত, সাতকানিয়া চট্টগ্রামে বদলীকৃত হয় এবং অপর প্রকার

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

৩২৭/২০১২ নম্বর ধারণ করে (আদেশ নম্বর ৬৫)। পুনরায় গত ২৩/০৮/২০২২ খ্রিঃ তারিখের ৭০ নং আদেশমূলে পুনরায় যুগ্ম জেলা জজ আদালত পটিয়ায় বদলী করা হয় এবং অপর ৪০/২০০৫ নম্বর বহাল রাখা হয়। অতঃপর মোকদ্দমাটি গত ইং ২১/০৩/২০২১ তারিখে সিনিয়র সহকারী জজ ২য় আদালত, পটিয়া চট্টগ্রামে বদলীকৃত হয় এবং অপর প্রকার ৮০/২০২১ নম্বর ধারণ করে (আদেশ নম্বর ১১২)।

### ২) বাদীপক্ষের মোকদ্দমার বিবরণ সংক্ষেপে এই যে,

তফসিলোক্ত সম্পত্তির মূল মালিক ছিলেন বিবাদীদের পূর্ববর্তী নুরুল হক ছইয়া। তিনি 'ক' তফসিল বর্ণিত সম্পত্তি বাদীর নিকট বিক্রয়ের প্রস্তাব করিলে বাদী খরিদে সম্মত হন। জমির মূল্য ধার্য হয় ৫,৩০,০০০/- টাকা। তন্মধ্যে গত ইং ২৮/০৭/১৯৯৯ তারিখে নুরুল হক ছইয়া বাদীর নিকট হতে অগ্রীম বাবদ ৩,০০,০০০/- টাকা গ্রহন করেন এবং একটি অরেজিস্ট্রি বায়নাপত্র সম্পাদন পূর্বক মৌখিক দখল অর্পণ করেন। শর্ত থাকে যে, বায়নাচুক্তি সম্পাদনের তারিখ হতে ০১ বছর ০৬ মাস সময়ের মধ্যে বাদী পণের অবশিষ্ট =২,৩০,০০০/- টাকা পরিশোধক্রমে কবলা রেজিস্ট্রি করে নিবেন। কিন্তু কোন কারণে রেজিস্ট্রি দিতে অসমর্থ হলে বাদী খ তফসিলের সম্পত্তি বা ইহার কোন অংশ বায়নানামার অনুবলে রেজিস্ট্রি করে নিতে পারবেন। এছাড়া বায়নানামাদাতা কোন কারণে 'ক' তফসিলোক্ত সম্পত্তি হতে বেদখল হলে বাদী সমপরিমান সম্পত্তি খ তফসিল বর্ণিত সম্পত্তিতে মালিক দখলকার হবেন। তফসিলোক্ত কিছু সম্পত্তি সংক্রান্তে বি এস জরিপ ভুল থাকায় নুরুল হক ছইয়া তাহা আদালতে মামলা করে ডিক্রী নিয়ে বাদীর বরাবর দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি প্রদান করবেন। বায়নামূলে বাদী ১৫<sup>১</sup>/<sub>২</sub> শতক ভূমির দখল বুঝে পেলেও ১১ শতক ছইয়া দখল পাননি। নুরুল হক ছইয়া উক্ত ১১ শতক সম্পত্তি দাবিদারগণের সহিত আপোষ মীমাংসাক্রমে বাদীর নিকট হস্তান্তরের অঙ্গীকার করেন। কথিত বায়নানামায় এরূপ শর্ত থাকায় এবং বিবাদীদের পূর্ববর্তী নুরুল হক ছইয়ার আশ্বাসের কারণে বাদী রেজিস্ট্রি পাওয়ার জন্য কার্যকর কোন পদক্ষেপ গ্রহন করেননি।

৩) বায়নানামায় বর্ণিত শর্তমতে নুরুল হক ছইয়া তফসিলোক্ত ছইমির বি এস খতিয়ান সংশোধনের নিমিত্ত অপর ৩০/৯৯ নং মামলা দায়ের করে ১০/০৬/২০০১ ইং তারিখে ডিক্রী লাভ করে। তৎপর বাদী নুরুল হক ছইয়ার মৃত্যুতে তাহার ওয়ারীশ ১-৫ নং বিবাদীগণ কে কবলা রেজিস্ট্রি দেওয়ার জন্য তাগাদা দিলে বিবাদীগণ তালবাহানা করতে থাকে। বিবাদীগণ তাদের নামে নামজারি খতিয়ান সৃজন না করায় এবং ক তফসিল হতে ১১ শতক সম্পত্তি হস্তান্তরে প্রতিবন্ধকতা থাকায় বাদী বিবাদীগণকে ১(ক) নং তফসিল হতে ১৫<sup>১</sup>/<sub>২</sub> শতক এবং বায়নাকৃত তফসিলে জিম্মা দাগ হিসাবে বর্ণিত 'খ' তফসিলের অন্তর্গত ১(খ) তফসিল হতে উক্ত ১১ শতক সম্পত্তি কবলা রেজিস্ট্রি প্রদানের অনুরোধ করেন। বিবাদীরা উক্ত কবলা রেজিস্ট্রি প্রদানে গড়িমসি করায় বাদী বিবাদীগণ বরাবর ১৪/০৬/২০০৫ ইং তারিখে লিগ্যাল নোটিশ পৃষ্ঠা নং ২ / ১৩

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

ইস্যু করলেও বিবাদীরা তার কোন উত্তর প্রদান করেননি। সর্বশেষ ২৬/০৬/২০০৫ ইং তারিখে বিবাদীরা কবলা দিতে অস্বীকার করেন। উক্ত প্রেক্ষিতে সংশ্লিষ্ট বিবাদীপক্ষ কর্তৃক চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের নিমিত্তে বাদীপক্ষ তাহার অনুকূলে ডিক্রি প্রার্থনায় অত্র মামলা দায়ের করিয়াছেন।

৪) অন্যদিকে ১/৪/৫ নং বিবাদী পক্ষ লিখিত জবাব দাখিল করে অত্র মোকদ্দমায় প্রতিদ্বন্দ্বিতা করেছেন। উক্ত বিবাদীপক্ষের মোকদ্দমার বিবরণ সংক্ষেপে এই যে,

নালিশী তফসিলোক্ত ছমির মালিক বিবাদীদের পূর্ববর্তী নুরুল হক ছইয়ার ছিল। উক্ত নুরুল হক ছইয়া ব্লাড ক্যান্সারে আক্রান্ত হলে টাকার বিশেষ প্রয়োজন হয়। সেসময়ে ১ নং বিবাদী একজন পর্দনাশীল মহিলা; ৪/৫ নং বিবাদীগণ নাবালক এবং ২/৩ নং বিবাদীগণ অল্প বয়স্কা মহিলা ছিলেন। তারা নুরুল হক ছইয়ার চিকিৎসার জন্য “ক” তফসিল বর্নিত ২৬.৫০ শতক ছমি বিক্রির জন্য বাদীর সহিত আলোচনা করেন। নুরুল হক ছইয়ার অসুস্থতার সুযোগে বাদী বায়নাপত্র প্রস্তুতের দায়িত্ব নেয় এবং প্রস্তুতকৃত বায়নানামায় নুরুল হক ছইয়া সরল বিশ্বাসে বিনা পাঠে দস্তখত করেন। বাদীর কথিত বায়নানামায় “খ” তফসিলের ছমি বিক্রয়ের জন্য বাদীর সাথে নুরুল হক ছইয়া চুক্তিবদ্ধ ছিলেন না এবং তৎপোষকে কোন লেনদেন ও হয়নি। বাদীর সাথে বিবাদীদের পূর্ববর্তী নুরুল হক ছইয়ার ২৮/০৭/১৯৯২ ইং তারিখে বায়নাপত্র হলেও তফসিলোক্ত ছমিতে নুরুল হক ছইয়া ক্রমে বিবাদীদের স্বত্ব দখল বজায় আছে। বিবাদীদের পূর্ববর্তী নুরুল হক ছইয়া বায়নানামায় উল্লেখিত ১ বছর ৬ মাস সময়ের মধ্যে পণের পরিশোধ বাদ-বাকী টাকা তলব পূর্বক বাদীকে বায়নাকৃতছমি রেজিস্ট্রি নিতে বারবার অনুরোধ করা স্বত্বেও বাদী তাতে কোনরূপ কর্ণপাত করেননি। অবশেষে ০৪/০৪/২০০০ ইং তারিখে নুরুল হক ছইয়া মৃত্যুবরণ করেন। পরবর্তীতে অত্র বিবাদীগণও বাদীকে পণের অবশিষ্ট টাকা পরিশোধক্রমে কবলা রেজিস্ট্রি নেওয়ার অনুরোধ করিলে বাদী তাতেও কোন আগ্রহ দেখায়নি। উল্লেখ্য যে, এই বিবাদীগণের পূর্ববর্তী নুরুল হক ছইয়া বায়নাকৃত ছমির বি এস খতিয়ান বিষয়ে নিষকন্টক করার জন্য অপর ৩০/৯৯ মামলা দায়ের করিয়া ১০/০৬/২০০১ ইং তারিখে ডিক্রী প্রাপ্ত হন। বিবাদীদের বারবার অনুরোধ স্বত্বেও বায়নানামা মেয়াদের মধ্যে তথা আইনের তামাদি সীমার মধ্যে বাদী কবলা সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি না নেওয়ায় বাদী কোন প্রতিকার পাবার হকদার নন। উক্ত প্রেক্ষিতে মোকদ্দমা খরচা সহ খারিজের প্রার্থনা করেন।

### বিচার্য বিষয় সমূহ :

৫) অত্র মোকদ্দমাটি সুষ্ঠু নিষ্পত্তির স্বার্থে আদালত কর্তৃক নিম্নলিখিত বিষয়সমূহ বিচার্য বিষয় হিসাবে নির্ধারণ করা হলো।

- ১) অত্র মোকদ্দমা বর্তমান আকারে ও প্রকারে চলতে পারে কি না ?
- ২) বাদী ও বিবাদীপক্ষের মধ্যে কোন বৈধ চুক্তি হয়েছিল কিনা ?

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

- ৩) অত্র মোকদ্দমা তামাদি দ্বারা বারিত কি না ?
- ৪) বাদী ও বিবাদীর মধ্যকার চুক্তি বলবৎযোগ্য কিনা ?
- ৫) বাদীপক্ষ চুক্তি প্রবলের ডিক্রী পেতে হকদার কিনা ?

### উপস্থাপিত সাক্ষ্য :

৬) মামলা প্রমাণার্থে বাদীপক্ষ ০২ জন সাক্ষীকে পরীক্ষা করেছেন। যথা : মোঃ ইকবাল বাহার চৌধুরী (P.W.1) ও এডভোকেট কামাল আহমদ (P.W.2)। অন্যদিকে, বিবাদীপক্ষ মোট ০২ জন সাক্ষীকে পরীক্ষা করেছেন। যথা : মমিনুল হক সুজন (D.W.1) ও মোঃ নূর ছফা।

বাদী মোঃ ইকবাল বাহার চৌধুরী (P.W.1) এবং ৪ নম্বর বিবাদী মমিনুল হক সুজন (D.W.1) জবানবন্দি প্রদান করত যথাক্রমে আরজী ও লিখিত জবাবে উল্লেখিত বক্তব্যকে পরস্পর সমর্থন করেছেন।

সাক্ষ্যগ্রহণ কালে বাদীপক্ষে নিম্নবর্ণিত দলিলাদি প্রদর্শনী হিসাবে চিহ্নিত করা হয়।

১। ২৮/০৭/১৯৯৯ ইং তারিখের অরেজিস্ট্রিকৃত বায়নানাংমার মূল কপি	প্রদর্শনী -১
২। ১৫/০৩/১৯৯২ ইং তারিখের ১৭৮৩ নং কবলার মূলকপি	প্রদর্শনী -২
৩। অপর ০৭/২০০২ নং মামলার আদেশের সি.সি কপি	প্রদর্শনী -৩
৪। উক্ত মামলার আরজির সি.সি কপি	প্রদর্শনী- ৪
৫। ১৪/০৪/২০০৫ তারিখের লিগ্যাল নোটিশ, ডাক রশিদ, ও এ.ডি	প্রদর্শনী-৫ সিরিজ

অপরদিকে বিবাদীপক্ষ তাহাদের পক্ষে কোন দলিল দাখিল করেন নি।

৭) বাদীপক্ষের সাক্ষী মোঃ ইকবাল বাহার চৌধুরী P.W.1 হিসাবে সাক্ষ্য দিয়েছেন। তার জবানবন্দির মূল বক্তব্য হলো নুরুল হক ছইয়া জীবদশায় নালিশী জমি বিক্রয়ের প্রস্তাব করিলে তিনি খরিদে সম্মত হন। ৫,৩০,০০০/- টাকা মূল্য সাব্যস্ত হয়। অগ্রীম ৩ লক্ষ টাকা প্রদান করেন। ২৮/০৭/৯৯ ইং তারিখে বায়নানাংমা সম্পাদন করে দেয়। ১ বছর ৬ মাস সময়ের মধ্যে বাকি টাকা প্রদান করিয়া কবলা সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করার শর্ত উল্লেখ করা হয়। বায়নানাংমায় শর্ত থাকে যে, বি এস খতিয়ান ও নামজারি সৃজন করে তাকে দখল প্রদান করবে। ক তফসিলের জায়গাতে স্বত্ব না থাকলে খ তফসিলের জায়গা প্রদান করবে। তিনি আরো বলেন যে, বিবাদী তাকে ৯১ দাগে ৯ শতক এবং ৯২ দাগে ২ শতক সহ ১১

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

শতক জমির দখল দিতে পারে নাই। বাকি  $1\frac{1}{2}$  শতক এর দখল অর্পন করে। ৯৪ দাগের জমি নিয়ে মামলা থাকায় দখল দিতে পারে নাই। অপর ৩০/৯৯ মামলার ডিক্রী হবার পর তিনি নুরুল হক ছইয়ার ওয়ারীশগণকে অবশিষ্ট জমির দখল দিতে বলতে তারা গড়িমসি শুরু করে। ১৪/০৬/২০০৫ ইং তারিখে তাদের আইনগত নোটিশ প্রদান করলেও তারা কোন জবাব দেয়নি। সর্বশেষ ২৬/০৬/২০০৫ ইং তারিখে দখল প্রদানে অস্বীকৃতি জানায়। উক্ত প্রেক্ষিতে অত্র মামলা দায়ের করেন। তিনি বিবাদীপক্ষের বর্ননায় তার স্বার্থবিরোধী বক্তব্য সমূহ অস্বীকার করেন।

৮) P.W.1 তার জেরাতে বলেন যে, চুক্তির সময়ে নুরুল হক ছইয়া রোগাক্রান্ত ছিল কিনা তার জানা নাই। চুক্তির তারিখ ২৮/০৭/১৯৯৯ ইং। নুরুল হক ছইয়া মারা যায় ০৪/০৪/২০০০ ইং। সে মারা যাওয়ার পূর্বে সয্যাশায়ী ছিল কিনা জানা নেই। চুক্তির পর নুরুল হক ছইয়ার সাথে তার বারবার দেখা হয়েছে। নুরুল হক ছইয়া মারা যাওয়ার আগে ক্যান্সার আক্রান্ত ছিল মর্মে সাজেশন তিনি অস্বীকার করেন। সে কি রোগে মারা যায় তা তিনি বলতে পারবেন না। বিবাদীদের সাথে বায়নানামার বিষয়ে কোন কথা হয়নি। তিনি বলেন যে কামাল আহমদে তার কৌসুলি। বায়নানামা তিনি লিখেছেন। ক তফসিলের জমি বিক্রির চুক্তি হয়। খ নং তফসিলের জমি জামিন হিসাবে ছিল। খ নং তফসিলে জমিতে বিবাদীদের বাড়ি ভিটি। তাতে বিবাদীরা বসবাস করে। ক তফসিলের জমি তার ও বিবাদীদের দখল রয়েছে। ক তফসিলে জমি ১৩ গন্ডা ১ কড়া। তার মধ্যে তিনি আর এস ৯৪ ও ৯৭ দাগে ৫ গন্ডা ৩ কড়াতে ভোগদখলে আছেন।

৯) জেরাতে তিনি আরো বলেন যে ২৫/১১/২০০২ ইং তারিখের আগে তিনি বিবাদীদের কাছে কবলার মূল্যের টাকা যাচনা করিয়াছেন। অপর ৩০/৯৯ মামলা নিষ্পত্তির পর পরই বিবাদীদের কাছে কবলা তলব করেছিলেন। সর্বশেষ ২৬/০৬/২০০৫ ইং তারিখে কবলা তলব করেছিলেন। বায়নানামায় উল্লেখিত  $1\frac{1}{2}$  বছরের মধ্যে বিবাদীদের কে কোন নোটিশ প্রদান করেননি। তিনি বলেন যে বিবাদীদের সাথে সম্পর্ক ভালো থাকায় মেয়াদের পরপরই কোন মামলা করেননি। ১৪/০৬/২০০৫ ইং তারিখের লিগ্যাল নোটিশ কে গ্রহন করেছে তা তার জানা নেই। বিবাদীপক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি বিবাদীর প্রতি কোন নোটিশ প্রদান করেননি এবং বিবাদীগণ থেকে কোন কবলা তলব করেননি মর্মে সাজেশন তিনি অস্বীকার করেন। বায়নানামা মেয়াদের মধ্যে বিবাদী মূল্যের টাকা পরিমোশক্রমে কবলা নিতে বলিয়াছে মর্মে সাজেশন তিনি অস্বীকার করেন।

১০) P.W.1 তার রি-কল জবানবন্দিতে বলেন যে, তিনি কবলা তলব করিলে বিবাদীরা বি এস নামজারি খতিয়ান করিয়া এবং অপর ০৭/২০০২ মামলার নিষেধাজ্ঞার আদেশ প্রত্যাহার হলে কবলা দিবে

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

মর্মে জানায়। বায়নানামায় বর্ণিত ৯১ নং দাগ উক্ত মামলার নালিশী দাগ হওয়ায় বিবাদীরা কবলা দিতে পারে নাই। বিবাদীরা তাদের অঙ্গীকার মোতাবেক নামজরি করে নাই। তিনি খ নং তফসিলের জমির কবলা নিতে রাজি আছেন।

১১) জেরাকালে বলেন ৯১ ও ৯২ দাগ ছাড়া অন্য দাগে বিবাদীরা কবলা দিতে রাজী না থাকায় কবলা নিতে পারেননি। বায়নানামা করার এক মাসের মধ্যে মাটি ভরাট করিয়াছেন। সত্য নয় যে নুরুল হক ছইয়া অসুস্থ থাকায় চুক্তি বর্হিতভাবে খ তফসিলের ভূমি বায়নানামাতে অন্তর্ভুক্ত করিয়াছেন।

১২) P.W.2 এডভোকেট কামাল আহমেদ তার জবানবন্দিতে বলেন যে, নালিশী বায়নানামা তিনি দাতার কথামত লিখেছেন। দাতা গ্রহীতা তার চেম্বারে গেলে তিনি তা লিখেন। দাতা তার সামনে সম্পাদন করেন। বায়নানামা সত্য।

১৩) জেরাতে তিনি বলেন যে, তিনি মামলার ফাইলিং আইনজীবী। ২৮/০৭/১৯৯৯ তারিখের পূর্বে বায়নানামাদাতাকে তিনি দেখেননি। এর আগে দাতার সাথে তার কথা হয়নি। বায়নানামা মুসাবিধা করার জন্য দাতা গ্রহীতা এক সপ্তাহ আগে তাকে দিয়েছে। সত্য নয় যে বায়নানামার দিন দাতা ক্যান্সার আক্রান্ত ছিল। খ তফসিল জিম্মা তফসিল ছিল। ১৪/০৬/২০০৫ ইং তারিখে তিনি বাদীর পক্ষে নোটিশ দিয়েছেন। বায়নানামার মেয়াদ শেষ হবার কিছু আগে বাদী অন্য প্রকার মোকদ্দমার কারণে দলিল দিতে পারছিল না। সত্য নয় যে, বাদী অসুস্থ থাকায় তিনি বাদীর কথায় খ তফসিলের ভূমি বায়নানামাতে লিপিবদ্ধ করিয়াছে।

১৪) বিবাদীপক্ষে সাক্ষী মমিনুল হক সুমন D.W.1 এর জবানবন্দির মূল বক্তব্য এই যে, তিনি ৪ নং বিবাদী। তিনি অন্য বিবাদীদের পক্ষে জবানবন্দি প্রদান করছেন। নালিশী জমি তার পিতার খরিদা স্বত্বীয় ছিল। তাহার পিতা ক তফসিলের জমি বাদীর সাথে বিক্রির উদ্দেশ্যে বায়না করেছিলেন। তার পিতা তখন অসুস্থ ছিল। সেকারণে মূল কাগজপত্র বাদীকে দিয়েছিল এবং সেকারণে বাদী বায়নানামা করেছিল। কিন্তু তার পিতা খ তফসিলের জমি বিক্রির বায়নাচুক্তি করেননি। বায়নানামা হয়েছে ২৮/০৭/১৯৯৯ ইং তারিখ মেয়াদ ১ বছর ৬ মাস। বায়নানামাকৃত জমির বি এস খতিয়ান বিষয়ে অপর ৩০/৯৯ মামলা হয় যা ডিক্রী হয়। তিনি জবানবন্দিতে আরো বলেন যে তারা বায়নার মেয়াদের মধ্যে বায়নাকৃত অবশিষ্ট টাকা তলব করেছেন এবং কবলা নিতে বলেছেন। পরবর্তী তার পিতা ৪/৪/২০০০ ইং তারিখে মারা যায়। পিতার মৃত্যুর পরও বাদীর নিকট পণের টাকা দাবি করেন এবং কবলা নিতে বলেছিলেন। কিন্তু তাদের কথায় বাদী কর্নপাত করেননি। বাদী নির্ধারিত মেয়াদের মধ্যে পণের টাকা না নেওয়ায় তা কথিত বায়নানামা বাতিল হইয়াছে। নালিশী কোন জমিতেই বাদীর কোন দখল নেই। নালিশী জমিতে তাদের দখল আছে। খ তফসিলে বাড়ি তাদের বসতবাড়ি এবং তারা সেখানেই বসবাস করেন। বাদী তাদের কাছে পনের বাকি

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

টাকা দিয়ে কবলা নিতে চায়নি। তারা বাদীর কাছ থেকে কোন নোটিশ পাননি। বাদীপক্ষের আরজি বর্নিত তাদের স্বার্থবিরোধী বক্তব্য তিনি অস্বীকার করেন।

১৫) D.W.1 তার জেরাতে বলেন যে, তাহার পিতা বাদীর কাছ থেকে ৩ লক্ষ টাকা গ্রহন করে বায়নানামা দিয়েছে। ৫,৩০,০০০/- টাকা মূল্য নির্ধারণ হয়। বাদী উক্ত টাকা চেক মাধ্যমে দিয়েছে। বায়নানামার মেয়াদ ছিল দেড় বছর। নালিশী জমির নামজারি খতিয়ান এখনো করতে পারেননি। তাহার পিতা নামজারি খতিয়ান করে কবলা দেওয়া কথা ছিল। তিনি বলেন যে তার পিতা বি.এস খতিয়ান শুদ্ধ করার জন্য ৩০/৯৯ নং মামলা দায়ের করেছিল। উক্ত মামলা তাদের পক্ষে ডিক্রী হয় এবং সেমূলে নামজারি করার জন্য আবেদন করেছেন। তিনি জেরাতে আরো বলেন যে তারা ১৪/০৬/২০০৫ ইং তারিখে কোন লিগ্যাল নোটিশ পাননি। তার পিতা বায়নানামা করার সময় আসল দলিল দাখিল করেছেন। ১৩ গন্ডা ১ কড়া জমি বিক্রয়ের জন্য তারা বায়নাচুক্তি করেন। আর এস ৯২ দাগের ২ শতক জমিতে ফজলুল হকের বিল্ডিং আছে। আর এস ৯১ দাগের জমিতে নিষেধাজ্ঞা রয়েছে। আর এস ৯৪ ও ৯৭ দাগের জমি নাল জমি। বায়নানামার আর এস ৪ টি দাগের জমি নাল শ্রেণীর। সত্য নয় যে তারা অপর ৩০/৯৯ মামলার রায় পর্যন্ত অপেক্ষা করতে বলেছিলেন। সত্য নয় যে আর এস ৯১ দাগ জমি অপর ৭/২০০০ মোকদ্দমায় বিরোধীয় থাকায় দখল দিতে পারেননি। সত্য নয় যে তারা বাদীকে কবলা দিতে অস্বীকার করেছেন। বায়নানামা মূলে বাদীকে দখল দেননি। বায়নানামার টাকা তারা ফেরত দিতে চেয়েছেন তবে তার জন্য কোন লিগ্যাল নোটিশ প্রদান করেননি। বায়নার বাদবাকি টাকা চেয়ে কোন লিগ্যাল নোটিশ প্রদান করেননি। বায়নার টাকা ফেরত নিতে বাদীকে মৌখিকভাবে বলেছেন।

১৬) D.W.2 নূর হুফা তার জবানবন্দিতে বলেন যে, তিনি উভয়পক্ষ ও নালিশী জমি চেনেন। নালিশী জমি বিবাদীর অধীনে চাষাবাদ করেন। জেরাতে তিনি বলেন যে, তিনি জমি বিবাদীর অধীনে বর্গাচাষ করেন। নাল জমি, ১৩ গন্ডা জমি। এই জমি নিয়ে মামলা হয়েছে। সেখানে বাদীর কোন দখল নেই।

### আলোচনা ও সিদ্ধান্ত :

১৭) বিচার্য বিষয় নম্বর ১ :

“ অত্র মোকদ্দমা বর্তমান আকারে ও প্রকারে চলতে পারে কি না ?”

অত্র মামলার উভয়পক্ষ এ বিষয়গুলো সম্পর্কে জোরালোভাবে কোন বক্তব্য বা যুক্তিতর্কের অবতারণা করেননি। মামলার প্লিডিংস ও উপস্থাপিত সাক্ষ্যপ্রমাণ আমি খুব মনোযোগের সহিত পর্যবেক্ষন করলাম। বর্তমান মামলাটি নালিশী ক ও খ তফসিলী সম্পত্তি সম্পর্কিত বাদী ও ১-৫ নং বিবাদীর পূর্ববর্তীর মধ্যকার সম্পাদিত অ-রেজিষ্ট্রিকৃত বায়নাচুক্তি ভঙ্গের প্রেক্ষিতে চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের প্রতিকার

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

প্রার্থনায় রুজু হয়েছে। মামলার নালিশী সম্পত্তি চট্টগ্রাম জেলার তৎকালীন বন্দর থানাধীন (বর্তমানে-কর্ণফুলী) চরলক্ষ্যা ও চরফরিদ মৌজায় অবস্থিত। বায়নাচুক্তির পনমূল্য ৫,৩০,০০০/ টাকা মামলার মূল্যমান ধরা হয়েছে যাহা অত্র আদালতের স্থানীয় ও আর্থিক এখতিয়ারের অন্তর্ভুক্ত।

১৮) এখানে উল্লেখ করা আবশ্যিক যে, তর্কিত বায়নাচুক্তি অরেজিষ্ট্রিকৃত হলেও মামলা দায়েরে কোন আইনগত প্রতিবন্ধকতা নেই। কারণ বায়নানামা চুক্তি সম্পাদিত হয়েছিল ২৮/০৭/১৯৯৯ খ্রিঃ তারিখে এবং অত্র মামলা দায়ের হয় ২৯/০৬/২০০৫ খ্রিঃ তারিখ। বায়না চুক্তির রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করে রেজিস্ট্রেশন আইন ১৯০৮ সংশোধনক্রমে ১৭এ ধারা সংযোজন করা হয় এবং উক্ত সংশোধনী আইন ১ জুলাই ২০০৫ ইং হইতে কার্যকর করা হয়। যেহেতু অত্র মামলা ২৯/০৬/২০০৫ ইং তারিখে রুজু হয়, সেহেতু রেজিস্ট্রেশন আইনের ১৭বি (২) ধারা মোতাবেক অত্র মামলা চলতে আইনত কোন বাধা নেই মর্মে প্রতীয়মান হয়। নথি পর্যালোচনায় দেখা যায় বাদী বায়নাচুক্তির অবশিষ্ট টাকা মামলা রুজুর সময়ে জমা প্রদান করেননি। বায়নাচুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের মামলার ক্ষেত্রে মোকদ্দমা রুজুর সময়ে অবশিষ্ট পণমূল্যে আদালতে জমা দিয়ে মামলা রুজুর করার বিধান করে সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন এর ২১এ ধারা সংযোজন করা হলেও উক্ত সংশোধনী আইনও ১ জুলাই ২০০৫ ইং হইতে কার্যকর হওয়ায় অত্র মামলার ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না। যেহেতু অত্র মামলাটি সম্পূর্ণ দেওয়ানী প্রকৃতির এবং এই আদালতের মোকদ্দমাটি বিচারে কোনরূপ আইনগত প্রতিবন্ধকতা নেই সুতরাং মোকদ্দমাটি বর্তমান আকারে ও প্রকারে রক্ষণীয় মর্মে আমি বিবেচনা করি।

১৯) বিচার্য বিষয় নং-২ :

বাদী ও বিবাদীপক্ষের মধ্যকার চুক্তি বৈধ কিনা ?

বাদীপক্ষের সাক্ষী মোঃ ইকবাল বাহার চৌধুরী P.W.1 তার দাবির সমর্থনে বলেছেন যে বিবাদীগণের পূর্ববর্তী নুরুল হক ছইয়া জীবদ্দশায় নালিশী জমি তার কাছে বিক্রয়ের প্রস্তাব করিলে তিনি খরিদ করতে সম্মত হন। প্রস্তাবকৃত জমির মূল্য নির্ধারণ হয় ৫,৩০,০০০/- টাকা। যার মধ্যে ৩,০০,০০০/- টাকা তিনি অগ্রীম প্রদান করেন। পরবর্তীতে নুরুল হক ছইয়া ২৮/০৭/৯৯ ইং তারিখে একটি অরেজিষ্ট্রিকৃত বায়নানামা সম্পাদন করে দেয় এবং শর্ত ছিল যে সম্পাদনের তারিখ হতে ১ বছর ৬ মাস সময়ের মধ্যে নুরুল হক ছইয়া বাকি টাকা গ্রহন পূর্বক তাকে কবলা রেজিষ্ট্রি প্রদান করবেন। তর্কিত বায়নানামার লিখক P.W.2 এডভোকেট কামাল আহমেদ বায়নানামা সম্পাদনের সমর্থনে বলেন যে দাতার কথামত তিনি নালিশী বায়নানামা লিখেছেন। দাতা গ্রহীতা তার চেম্বারে গেলে তিনি তা লিখেন। দাতা তার সামনে উক্ত বায়নানামা সম্পাদন করেন। ৪ নং বিবাদী মমিনুল হক সুমন D.W.1 জবানবন্দিতে স্পষ্টত তার পিতা



## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

কর্তৃক বায়নানামা সম্পাদনের বিষয়টি স্বীকার করেছেন। বাদীপক্ষ কর্তৃক দাখিলী বায়নানামার মূল কপি প্রদ-১ পর্যালোচনায় কথিত বায়নানামা সম্পাদনের সত্যতা প্রতীয়মান হয়।

২০) তবে তিনি দাবি করেছেন যে তার পিতা ক তফসিলের জমি বিষয়ে বায়না করেছিল, খ তফসিলের জমি বিষয়ে কোন চুক্তি করেননি। খ তফসিলের বিষয়ে D.W.1 অস্বীকার করলেও বাদীপক্ষ কর্তৃক দাখিলী বায়নানামার মূল কপি প্রদ-১ পর্যালোচনায় কথিত বায়নানামা সম্পাদনের সত্যতা প্রতীয়মান হয়। বিবাদীপক্ষ খ তফসিলের বর্ণিত সম্পত্তি চুক্তিবহিষ্ঠ মর্মে দাবি করেছেন। যেহেতু প্রদর্শনী-১ বায়নাচুক্তিতে খ তফসিলের বিষয়টিও উল্লেখ রয়েছে এবং বিবাদীগণের পিতা কর্তৃক বায়নাচুক্তি সম্পাদনের বিষয়টি অস্বীকার করা হয়নি সুতরাং খ তফসিলের সম্পত্তি চুক্তিবহিষ্ঠভাবে বায়নাপত্রে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে মর্মে বিবাদীপক্ষের দাবি গ্রহণযোগ্য নয় বলে আমি মনে করি। সার্বিক বিবেচনায় বাদী ও বিবাদীদের পূর্ববর্তী নুরুল হক ভূইয়ার সাথে সম্পাদিত বায়নাচুক্তি একটি বৈধ চুক্তি হয় মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো।

২১) বিচার্য বিষয় নং-৩ :

### অত্র মামলা তামাদি দোষে বারিত কিনা ?

যুক্তিতর্ক উপস্থাপনকালে বিবাদ পক্ষের বিজ্ঞ কৌসুলি খুব জোরালোভাবে নিবেদন করেন যে অত্র মামলাটি স্পষ্টত তামাদি দ্বারা বারিত। তার ভ্যাম্যমতে কথিত বায়নাচুক্তি ২৮/০৭/১৯৯৯ খ্রিঃ তারিখে সম্পাদিত হয়। জমির মূল্য ধরা হয় ৫,৩০,০০০/- টাকা যার মধ্যে ৩,০০,০০০/- টাকা বাদী বিবাদীদের পূর্ববর্তী নুরুল হক ভূইয়া কে অগ্রীম হিসাবে প্রদান করেন। বায়নানামাতে শর্ত ছিল যে, ১ বছর ৬ মাস সময়ের মধ্যে বাদী অবশিষ্ট পনমূল্যে পরিশোধ করতঃ কবলা রেজিষ্ট্রি করিয়া নিবেন। নির্ধারিত সময়ের মধ্যে বিবাদীগণ অবশিষ্ট পন্য মূল্য দাবি করিয়া কবলা রেজিষ্ট্রির অনুরোধ করলেও বাদী তাদের কথায় কর্ণপাত করেননি। তিনি দাবি করেন যে যেহেতু বায়নানামাতে চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের মেয়াদ উল্লেখ ছিল সুতরাং বাদীপক্ষকে উক্ত মেয়াদ শেষে পরবর্তী তিন বছরের মধ্যে মামলা আনয়ন করা উচিত ছিল। হিসাব মতে বাদীর মামলা করার শেষ দিন ছিল ২৭/০১/২০০৪ খ্রিঃ তারিখ। অত্র মামলা রুজু হয় তামাদি মেয়াদ অতিক্রান্তে ২৯/০৬/২০০৫ খ্রিঃ তারিখে। সুতরাং ইহা দিনের আলোর মত পরিষ্কার যে অত্র মামলাটি তামাদি দ্বারা বারিত এবং বাদীপক্ষ কোন প্রতিকার লাভের হকদার নন।

২২) অপরদিকে, বাদীপক্ষ বিবাদীপক্ষের এরূপ দাবি অস্বীকার করেন। বিবাদীপক্ষের দাবি হলো বাদী বিবাদীদের কাছে বিভিন্ন সময়ে পনের অবশিষ্ট মূল্য যাচনা করিয়া কবলা চাইলেও বিবাদীগণ কবলা দিবে দিবে মর্মে বাদীকে আশ্বাস দেয় এবং বিভিন্ন অযুহাতে গড়িমসি করতে থাকে। বিবাদীগণ নালিশী ক তফসিলে সম্পত্তি সম্পর্কিত বি এস খতিয়ান সংশোধনের নিমিত্তে আনীত অপর ৩০/৯৯ নং মামলা

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

চলমান থাকায় এবং নালিশী ছমির নামজারি সৃজন করিতে না পারায় ও অপর ০৭/২০০২ মামলা বিচারাধীন থাকায় কবলা রেজিস্ট্রি দিতে সমর্থ হয়নি। পরবর্তীতে বাদী তর্কিত কবলা রেজিস্ট্রি পাওয়ার জন্য ১৪/০৬/২০০৫ ইং তারিখে বিবাদীর বরাবর লিগ্যাল নোটিশ ইস্যু করলে বিবাদীপক্ষ উহার কোন উত্তর প্রদান করেননি। বিবাদীগণ সর্বশেষ ২৬/০৬/২০০৫ ইং তারিখে কবলা দিতে অস্বীকার করেন। ২৯/০৬/২০০৫ ইং তারিখে বাদী অত্র মামলা দায়ের করেছেন। বাদীপক্ষের পক্ষের বিজ্ঞ কৌশলি নিবেদন করেন যে যেহেতু অস্বীকারের বিষয়টি অবগত হবার ০৩ বছরের মধ্যেই অত্র মামলা রুজু হয়েছে সুতরাং মামলাটি তামাদিতে বারিত হবে না।

২৩) **Limitation Act 1908** এর ১১৩ অনুচ্ছেদে চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদন মামলার তামাদি মেয়াদ বিষয়ে আলোচনা করা হয়েছে। উক্ত ধারামতে, চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের মামলা, কার্যসম্পাদনের জন্য চুক্তিতে নির্ধারিত মেয়াদ শেষে পরবর্তী ৩ বছর সময়ের মধ্যে করতে হবে। অথবা যদি এ ধরনের মেয়াদের বিষয়ে চুক্তিতে কিছু বলা না থাকে, তাহলে যে তারিখে বাদী বিবাদী কর্তৃক চুক্তি পালনে অস্বীকৃতির বিষয়টি অবগত হয় সেই তারিখ হইতে ০৩ বছর সময়ের মধ্যে করতে হবে। ২০০৪ সনে ১১৩ অনুচ্ছেদ সংশোধনী করে মেয়াদ এক বছর করা হয়। উক্ত সংশোধনী ০১.০৭.২০০৫ ইং তারিখ হতে কার্যকর হয়। যেহেতু অত্র মামলাটি উক্ত সংশোধনী কার্যকর হবার পূর্বে দায়ের হয় সেহেতু তামাদি মেয়াদ ০৩ বছর গণনা করতে হবে।

২৪) বাদীপক্ষ কর্তৃক দাখিলী বায়নানামা চুক্তি প্রদর্শনী-১ হতে দেখা যায়, কথিত বায়নাচুক্তি ২৮/০৭/১৯৯৯ খ্রিঃ তারিখে সম্পাদিত হয়। জমির মূল্য ধরা হয় ৫,৩০,০০০/- টাকা যার মধ্যে ৩,০০,০০০/- টাকা বাদী বিবাদীদের পূর্ববর্তী নুরুল হক ছইয়া কে অগ্রীম হিসাবে প্রদান করেন। বায়নানামামতে ১ বছর ৬ মাস সময়ের মধ্যে বিবাদীদের পূর্ববর্তী বাদী থেকে অবশিষ্ট পনমূল্যে গ্রহন করতঃ বাদী বরাবর কবলা রেজিস্ট্রি করিয়া দিবেন মর্মে শর্তারোপ করা হয়েছে।

২৫) প্রদর্শনী-১ পর্যালোচনায় আরো দেখা যায়, বায়নানামা চুক্তিতে আরো কিছু শর্ত ছিল। আলোচনার সুবিধার্থে শর্তের গুরুত্বপূর্ণ অংশ নিচে তুলে ধরা হলো।

“ ৪র্থ পাতায় শুরুতে ---- আরো শর্ত রইল যে, যেহেতু তফসিলোক্ত সম্পত্তির বি এস খতিয়ান বাস্তবতার বিপরীতে বিভিন্ন মানুষের নামে কথিত ভাবে জরিপ হইয়াছে সেহেতু আমি বায়নানামা দাতার তফসিলোক্ত সম্পত্তি উক্ত বি এস খতিয়ানের সংশোধন কল্পে বিজ্ঞ আদালতে দায়ের করত তৎপরবর্তীতে মামলার ডিক্রী হাসিল করতঃ এবং নিজ নামে নামজারি খতিয়ান সৃজন করতঃ আপনি বায়নানামা গ্রহীতার বরাবরে, মেয়াদ মধ্যে আমার খরিদা মূল কবলা ও খতিয়ান আপনি বায়নানামা গ্রহীতার বরাবরে হস্তান্তর পূর্বক রেজিস্ট্রি করিয়া দেব।

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

“ অনুরূপ যদি প্রকাশ পায় অথবা ক তফসিলোক্ত সম্পত্তি অন্য কাহারো দাবি দাওয়ার নিমিত্তে অথবা যেকোন কারণে যদি আমি বায়নানাма দাতা রেজিষ্ট্রি প্রদান করিতে অসমর্থ হই তবে আমি বায়নানাма দাতা খ তপসিলের সম্পত্তি আপনি বায়নানাма গ্রহীতার বরাবরে আইনত রেজিষ্ট্রারী দিতে বাধ্য রহিলাম। ইহাতে আমার বা আমার ওয়ারীশানদের কোন অযুহাত সর্ব আদালতে অগ্রাহ্য হইবে।

আরো শর্ত থাকে যে, বর্নিতমতে আমি বায়নানাма দাতা যদি ক তপসিলোক্ত সম্পত্তি আপনি বায়নানাма গ্রহীতা বরাবরে রেজিষ্ট্রি প্রদান করিতে গড়িমসি করি বা বিলম্ব বা যেকোন প্রকারের অজুহাতে রেজিষ্ট্রারী না দেওয়ার অজুহাত সৃষ্টি করি বা অন্য কেহ কর্তৃক রেজিষ্ট্রারী প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি হয়, তবে আপনি বায়নানাма গ্রহীতা বায়নার অবশিষ্ট টাকা আদালতে দাখিল পূর্বক আদালত হইতে খ তফসিলের সম্পত্তি অত্র বায়নানামার অনুবলে রেজিষ্ট্রি লইতে ও পাইতে সক্ষম থাকিবেন”।

“ ক তফসিলের সম্পত্তি হইতে যদি বায়নানাма দাতা কোন কারণে দখলচ্যুত হয় তবে খ তফসিলের সম্পত্তি আপনি বায়নানাма গ্রহীতা আইনত মালিক দখলকার হইবেন।”

২৬) উপরিউক্ত চুক্তির শর্তসমূহ মনোযোগ সহকারে পড়লে দেখা যাবে তফসিলী সম্পত্তির চুক্তির মেয়াদ ধার্য হয় ১ বছর ৬ মাস। উক্ত মেয়াদের মধ্যেই বায়নানাма দাতা বায়নার অবশিষ্ট পনমূল্য গ্রহন করবেন এবং তফসিলোক্ত সম্পত্তির বি এস খতিয়ান ভুল থাকায় উহা সংশোধনের নিমিত্তে মামলা করতঃ ডিক্রী নিয়ে এবং নামজারি সৃজন করত বাদীকে কবলা রেজিষ্ট্রি করে দিবেন। সাক্ষ্যপ্রমাণ হতে দেখা যায়, বায়নানাма দাতা কথিত বি এস খতিয়ান সংশোধনের নিমিত্ত পটিয়া ২য় সহকারী জজ আদালতে ৩০/৯৯ মামলা দায়ের করেছিল কিন্তু দূর্ভাগ্যক্রমে মামলা চলাকালীন ০৪/০৪/২০০০ খ্রিঃ তারিখে বায়নানামাদাতা মৃত্যুবরণ করেন। পরবর্তীতে বাদীর স্বীকৃতমতে উক্ত মামলাটি বায়নানামার দাতার ওয়ারীশ ১-৫ নং বিবাদীপক্ষের অনুকূলে ১০/০৬/২০০১ খ্রিঃ তারিখে ডিক্রী হয়। কিন্তু তার আগে ২৭/০১/২০০১ খ্রিঃ তারিখেই বায়নাচুক্তির মেয়াদ অতিক্রান্ত হয়ে যায়। প্রতীয়মান হয় যে, অপর ৩০/৯৯ নং মামলা চলমান থাকায় চুক্তি মেয়াদের মধ্যে বিবাদীপক্ষ ক তফসিল বর্নিত বায়নার সম্পত্তি বাদীপক্ষ বরাবর রেজিষ্ট্রেশন প্রদান করিতে অসমর্থ হয়।

২৭) প্রদর্শনী-১ বায়নাচুক্তির শর্তমতে, ক তফসিল বর্নিত সম্পত্তি রেজিষ্ট্রি প্রদানে বিবাদীপক্ষ অসমর্থ হইলে খ তফসিলের সম্পত্তি কবলা রেজিষ্ট্রেশন প্রদানের বাধ্যবাধকতা ছিল। ক তফসিলের সম্পত্তি কবলা রেজিষ্ট্রি প্রদানে ব্যর্থ হলে বিবাদীপক্ষ কতদিনের মধ্যে খ তফসিলের সম্পত্তি রেজিষ্ট্রি প্রদান করিবেন তৎবিষয়ে চুক্তিতে সুনির্দিষ্টভাবে কোন মেয়াদ উল্লেখ নেই। তবে বায়নাচুক্তির শর্তসমূহের অন্তর্নিহিত অর্থ অনুধাবন পূর্বক আমার নিকট প্রতীয়মান হয়েছে যে, ক ও খ উভয় তফসিলের সম্পত্তির কবলা রেজিষ্ট্রির মেয়াদ মূলত ১ বছর ৬ মাসই। 'খ' তফসিল কে 'ক' তফসিলের বিকল্প হিসাবে চুক্তিতে অন্তর্ভুক্ত করা হয়। অপর ৩০/৯৯ মামলার কারণে নির্ধারিত ১ বছর ৬ মাস সময়ের মধ্যে যখন ক তফসিলের সম্পত্তি

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

রেজিস্ট্রি প্রদানে কোন সম্ভাবনা ছিল না সেক্ষেত্রে বিবাদীপক্ষের শর্তমোতাবেক ক তফসিলের বিকল্প হিসাবে রাখা 'খ' তফসিলের সম্পত্তি বাদী বরাবর কবলা রেজিস্ট্রি প্রদানের বাধ্যবাধকতা ছিল। বাদীপক্ষ ক তফসিলের সম্পত্তি রেজিস্ট্রি গ্রহন ব্যর্থতায় 'খ' তফসিলের জমি রেজিস্ট্রি চেয়ে মেয়াদ মধ্যে বা মেয়াদান্তে কোন দাবি করেছেন মর্মে দৃষ্ট হয়নি। যেহেতু বায়না চুক্তিতে সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের সময়কাল ২৮/০৭/১৯৯৯ ইং তারিখ হইতে ১ বছর ৬ মাস নির্ধারিত রয়েছে, সেহেতু **Limitation Act 1908** এর ১১৩ অনুচ্ছেদের ১ম অংশ অনুযায়ী, উক্ত নির্ধারিত সময় শেষ হবার পর থেকেই তামাদি মেয়াদ গণনা আরম্ভ হইবে। প্রতীয়মান হয় যে কথিত বায়নাচুক্তি ২৮/০৭/১৯৯৯ খ্রিঃ তারিখে সম্পাদিত হয়। বায়নানামার শর্তমতে বাদী ১ বছর ৬ মাস সময়ের মধ্যে অবশিষ্ট পনমূল্যে পরিশোধ ক্রমে কবলা রেজিস্ট্রি করিয়া নিবেন। সেই হিসাব মতে বাদীর মামলা করার শেষ দিন ছিল ২৭/০১/২০০৪ খ্রিঃ তারিখ। অত্র মামলা রুজু হয় তামাদি মেয়াদ অতিক্রান্তে ২৯/০৬/২০০৫ খ্রিঃ তারিখে। অর্থাৎ প্রায় ১৭ মাস ০২ দিবস বিলম্বে। সুতরাং ইহা দিনের আলোর মত পরিষ্কার যে অত্র মামলাটি তামাদি দ্বারা বারিত। এখানে বিবাদীপক্ষ কর্তৃক অস্বীকারের তারিখ থেকে তামাদি মেয়াদ গণনা হইবে মর্মে বাদীপক্ষের দাবি আইননত গ্রহনযোগ্য নয় মর্মে বিবেচনা করি। সার্বিক পর্যালোচনায় বাদীপক্ষ বায়নানামাতে বর্ণিত নির্ধারিত সময়সীমা শেষে পরবর্তী ০৩ বছরের মধ্যে অত্র মামলা রুজু না করায় মামলাটি তামাদি দ্বারা বারিত মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো। অত্র বিচার্য বিষয়টি বাদীপক্ষের প্রতিকূলে নিষ্পত্তি করা হলো।

২৮) সাক্ষ্য প্রমাণে প্রতীয়মান হয়েছে বায়নাচুক্তির সুনির্দিষ্ট মেয়াদের মধ্যে বিবাদীপক্ষ বাদীপক্ষ কে বায়নার অবশিষ্ট বকেয়া পনের টাকা পরিশোধ নিমিত্তে অনুরোধ করা স্বত্বেও বাদীপক্ষ পরিশোধ করেননি। অপরদিকে, বাদীপক্ষ দাবি করেছেন বায়নার মেয়াদমধ্যে এবং মেয়াদান্তে তিনিও বার বার বিবাদীপক্ষ কে অবশিষ্ট পন মূল্য যাচনা করিলেও বিবাদীপক্ষ তাকে কবলা প্রদানে গড়িমসি করে। কিন্তু বাদীপক্ষ যে বিবাদীপক্ষ কে অবশিষ্ট পন মূল্য যাচনা করিয়া কবলা দাবি করেছেন তৎমর্মে ১৬/০৬/২০০৫ খ্রিঃ তারিখের পূর্বে কখনো কোন লিগ্যাল নোটিশ প্রদান করেছেন মর্মে দৃষ্ট হয়নি। বিবাদীপক্ষ বায়নার মেয়াদান্তে যখন কবলা দিতে ব্যর্থ হচ্ছিল, ঐ সময়ে বাদীপক্ষের উচিত ছিল মামলা রুজু করার। বাদী নিজেই জেরাতে স্বীকার করেছেন যে, বিবাদীপক্ষের সাথে সম্পর্ক ভালো থাকায় তিনি মেয়াদ শেষ হবার পরপরই কোন মামলা করেননি। প্রতীয়মান হয় যে, অনেকটা স্বেচ্ছায় স্বজ্ঞানেই বাদী তার আইনগত অধিকার চর্চা থেকে বিরত ছিলেন। নির্ধারিত ০৩ বছর মেয়াদের মধ্যে বাদীর মামলা রুজু না করার পেছনে বিবাদীপক্ষের কোন দায় আছে বলে আমি মনে করিনা। বাদীপক্ষ যথাসময়ে মামলা রুজু না করিয়া চরম অবহেলার দৃষ্টান্ত রেখেছেন। বাদীপক্ষ তার অধিকার বিষয়ে সজাগ ছিলেন না। নিজ অধিকার বিষয়ে ঘুমন্ত কোন ব্যক্তি কখনোই আদালত থেকে ইকুইটেবল রিলিফ পাবার অধিকারী নন। এমতাবস্থায় বাদী অত্র মামলায় কোন ধরনের ক্ষতিপূরণ পাবেন না মর্মে আমি বিবেচনা করি। তবে

## অপর মামলা নং-৮০/২০২১

মোহাম্মদ ইকবাল বাহার চৌধুরী -----বাদী  
বনাম  
মরিয়ম হক গং -----বিবাদী

যেহেতু বিবাদীপক্ষ কর্তৃক পন মূল্যের ৩,০০,০০০/- (তিন লক্ষ) টাকা গ্রহণের বিষয়টি স্বীকৃত, সে কারণে বাদী উক্ত টাকা অবিলম্বে বিবাদীপক্ষ থেকে ফেরত পাবার হকদার।

### ২৯) বিচার্য বিষয় নম্বর ৪ ও ৫ :

বাদী ও বিবাদীর মধ্যকার চুক্তি বলবৎযোগ্য কিনা ?

বাদীপক্ষ চুক্তি প্রবলের ডিক্রী পেতে হকদার কিনা ?

যেহেতু অত্র মামলাটি তামাদিদোষে বারিত মর্মে ইতোমধ্যে সিদ্ধান্ত গৃহীত হয়েছে, সুতরাং অত্র বিচার্য বিষয় নং ৪ ও ৫ বিস্তারিত আলোচনা করা অনর্থক ও নিষ্প্রয়োজন মর্মে বিবেচনা করি। বিচার্য বিষয় নং ৩ বাদীপক্ষের প্রতিকূলে নিষ্পত্তি হওয়ায় অর্থাৎ অত্র মামলা তামাদিতে বারিত বিধায় বাদীপক্ষ চুক্তি প্রবলের ডিক্রী পাবার হকদার নয় মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো।

প্রদত্ত কোর্ট ফি সঠিক।

অতএব,

আদেশ হয় যে,

চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের প্রার্থনায় আনীত অত্র মোকদ্দমাটি ১/৪/৫ নং বিবাদীপক্ষের বিরুদ্ধে দো-তরফাসূত্রে এবং অপরাপর বিবাদীপক্ষের বিরুদ্ধে একতরফাসূত্রে বিনা খরচায় খারিজ করা হলো।

বাদীপক্ষ কর্তৃক বিবাদীপক্ষ কে বায়নাচুক্তি বাবদ অগ্রীম প্রদেয় ৩,০০,০০০/- (তিন লক্ষ) টাকা আগামী ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে বাদীপক্ষ কে পরিশোধ করার জন্য বিবাদীপক্ষ কে নির্দেশ প্রদান করা হলো। ব্যর্থতায় বাদীপক্ষ ৮% সুদ সহকারে উক্ত টাকা বিবাদীপক্ষ থেকে আদায় করে নিতে পারবেন।

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।