

অপর মামলা নং- ৭৫০/২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর -----বাদী
বনাম
আমেনা বেগম -----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 সেপ্টেম্বর, ২০২২

Other Suit No. ৭৫০/ ২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর

Plaintiff (s)/ Petitioner(s)

-Versus-

আমেনা বেগম

Defendant (s)/ Opposite Parties

This suit/ case coming on for final hearing on ১৮/০৭/২০১৮ খ্রিঃ, ০৯/০৮/২০১৮ খ্রিঃ, ২৩/০৯/২০১৯ খ্রিঃ, ১৭/০৫/২০২২ খ্রিঃ ; ২২/০৬/২০২২ খ্রিঃ ও ২৮/০৬/২০২২ খ্রিঃ।

In presence of

জনাব জিতেন্দ্র লাল দত্ত

Advocate for Plaintiff/ petitioner

জনাব শ্রীনিবাস ভট্টাচার্য্য

Advocate for Defendant/ Opposite party

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 ২৭৮/২০১৫ নম্বরে নিবন্ধিত হইয়া গত ইং ১৫/০৯/২০১৫ তারিখে যুগ্ম জেলা জজ আদালত, পটিয়া, চট্টগ্রামে দায়েরকৃত হয় (আদেশ নম্বর ০১)। অতঃপর মোকদ্দমাটি গত ইং ২৪/০৩/২০২১ তারিখে মাননীয় জেলা জজ, চট্টগ্রাম মহোদয়ের ১৫/০২/২০২১ খ্রিঃ তারিখের ৬১ নং

অপর মামলা নং- ৭৫০/২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর -----বাদী
বনাম
আমেনা বেগম -----বিবাদী

প্রশাসনিক আদেশ মূলে সিনিয়র সহকারী জজ ২য় আদালত, পটিয়া চট্টগ্রামে বদলীকৃত হয় এবং অপর প্রকার ৭৫০/২০২১ নম্বর ধারণ করে (আদেশ নম্বর ৩২)।

২) বাদীপক্ষের মোকদ্দমার বিবরণ সংক্ষেপে এই যে,

তফসিলোক্ত সম্পত্তির মূল মালিক ছিলেন ফিরোজা খাতুন। উক্ত ফিরোজা খাতুন হতে উক্ত সম্পত্তি দুইটি কবলামূলে ১ নং মূল বিবাদীর বায়া মোশাহেদা বেগম গং খরিদ করেন। মোশাহেদা বেগম বিগত ১৭/১২/১৯৯৮ খ্রিঃ তারিখে ৬২১২/৬২১৩ নং কবলামূলে ১ নং মূল বিবাদীর নিকট বিক্রয় করেন। উক্ত মতে ১ নং বিবাদী তফসিলোক্ত সম্পত্তিতে স্বত্ববান ও দখলকার থাকাবস্থায় তাহার নামে বি এস ২০১৭ নং নামজারি খতিয়ান সৃজিত হয়। ১ নং বিবাদী তফসিল বর্নিত সম্পত্তি বাদীর নিকট বিক্রয়ের প্রস্তাব করিলে বাদী খরিদে সম্মত হন। জমির মূল্য ধার্য হয় ৮,০০,০০০/- টাকা। তন্মধ্যে গত ইং ১১/১১/২০১৪ তারিখে ১ নং বিবাদী বাদীর নিকট হতে অগ্রীম বাবদ ৭,০০,০০০/- টাকা গ্রহন করেন এবং একটি অরেজিষ্ট্রি বায়নাপত্র সম্পাদন করেন। শর্ত থাকে যে, বায়নাচুক্তি সম্পাদনের তারিখ হতে ০১ বছর সময়ের মধ্যে বিবাদী পণের অবশিষ্ট =১,০০,০০০/- টাকা গ্রহন পূর্বক বাদী বরাবর কবলা রেজিস্ট্রি করে দিবেন। কিন্তু বায়নানামা রেজিষ্ট্রির পর ০১ বৎসর সময়ের মধ্যে বাদী কয়েকবার ১ নং বিবাদীকে কবলা রেজিষ্ট্রি প্রদানের অনুরোধ করলেও ১ নং বিবাদী তাকে কর্ণপাত করেননি। ১ নং বিবাদীর এরূপ আচরন সন্দেহজনক প্রতীয়মান হওয়ায় বাদী বিগত ০৯/০৮/২০১৫ খ্রিঃ তারিখে আইনগত নোটিশ প্রদান করেন। তাতেও ১ নং বিবাদী কবলা রেজিষ্ট্রি দিতে কোন পদক্ষেপ গ্রহন করেননি। সর্বশেষ ০৬/০৯/২০১৫ ইং তারিখে বিবাদী কবলা দিতে অস্বীকার করেন। উক্ত প্রেক্ষিতে সংশ্লিষ্ট বিবাদীপক্ষ কর্তৃক চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের নিমিত্তে বাদীপক্ষ তাহার অনুকূলে ডিক্রি প্রার্থনায় অত্র মামলা দায়ের করিয়াছেন।

৩) অন্যদিকে ১ নং বিবাদী পক্ষ লিখিত জবাব দাখিল করে অত্র মোকদ্দমায় প্রতিদ্বন্দ্বিতা করেছেন।

উক্ত বিবাদীপক্ষের মোকদ্দমার বিবরণ সংক্ষেপে এই যে, তফসিলোক্ত সম্পত্তির মূল মালিক ছিলেন ফিরোজা খাতুন। উক্ত ফিরোজা খাতুন হতে উক্ত সম্পত্তি দুইটি কবলামূলে ১ নং মূল বিবাদীর বায়া মোশাহেদা বেগম গং খরিদ করেন। মোশাহেদা বেগম বিগত ১৭/১২/১৯৯৮ খ্রিঃ তারিখে ৬২১২/৬২১৩ নং কবলামূলে ১ নং মূল বিবাদীর নিকট বিক্রয় করেন। খরিদের পর থেকে অত্র বিবাদী নালিশী সম্পত্তিতে ভোগদখলকার নিয়ত আছেন। অত্র বিবাদী আরজি বর্নিত বায়নাচুক্তি ও পণ মূল্যের ৭ লক্ষ টাকা গ্রহন এবং লিগ্যাল নোটিশ সহ পরবর্তী সমস্ত ঘটনা অস্বীকার করেন। বর্ননায় আরো উল্লেখ করেন যে, বাদী তাহার মূল্যবান সম্পত্তি আতুসাৎ করার নিমিত্তে প্রতারণামূলকভাবে অত্র বায়নানামা সৃজন করেছেন। বিবাদী বাদীর সাথে কোন বায়নানামা করেননি এবং কোন পন্যমূল্য গ্রহন করেননি। উক্ত প্রেক্ষিতে মোকদ্দমা খরচা সহ খারিজের প্রার্থনা করেন।

অপর মামলা নং- ৭৫০/২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর -----বাদী
বনাম
আমেনা বেগম -----বিবাদী

বিচার্য বিষয় সমূহ :

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

- ১) অত্র মোকদ্দমা বর্তমান আকারে ও প্রকারে চলতে পারে কি না ?
- ২) অত্র মোকদ্দমা তামাদি দ্বারা বারিত কি না ?
- ৩) বাদী ও বিবাদীপক্ষের মধ্যে কোন বৈধ চুক্তি হয়েছিল কিনা ?
- ৪) বাদী ও বিবাদীর মধ্যকার চুক্তি বলবৎযোগ্য কিনা ?
- ৫) বাদীপক্ষ চুক্তি প্রবলের ডিক্রী পেতে হকদার কিনা ?

উপস্থাপিত সাক্ষ্য :

৫) মামলা প্রমাণার্থে বাদীপক্ষ ০২ জন সাক্ষীকে পরীক্ষা করেছেন। যথা : মোঃ আবদুল গফুর (P.W.1) ও মোঃ নাছির (P.W.2)। অন্যদিকে, বিবাদীপক্ষ মোট ০১ জন সাক্ষীকে পরীক্ষা করেছেন। যথা : আমেনা বেগম (D.W.1)।

বাদী মাঃ আবদুল গফুর (P.W.1) এবং ১ নং বিবাদী আমেনা বেগম (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। ১১/১১/২০১৪ ইং তারিখের রেজিস্ট্রিকৃত ৮৯৩৮ নং বায়নানামা	প্রদর্শনী -১
২। আর এস ৪৮৩ ও বি এস ১৩৯৯ নং খতিয়ানের সি.সি	প্রদর্শনী -২ সিরিজ
৩। ৫/৮/২০১৫ খ্রিঃ তারিখের লিগ্যাল নোটিশের ডাকরশিদ ও এ ডি	প্রদর্শনী -৩ ও ৪
৪। ৫/৮/২০১৫ খ্রিঃ তারিখের লিগ্যাল নোটিশের কপি	প্রদর্শনী- ৫
৫। ১৭/১২/১৯৯৮ তারিখের ৬২১৬ ও ৬২১৭ নং কবলার সি.সি	প্রদর্শনী- ৬ ও ৭

অপরদিকে বিবাদীপক্ষ তাহাদের পক্ষে কোন দলিল দাখিল করেন নি।

৬) বাদীপক্ষের সাক্ষী মোহাম্মদ আবদুল গফুর P.W.1 হিসাবে তার জবানবন্দিতে বলেন যে, নালিশী সম্পত্তি ১ নং বিবাদীর খরিদা সম্পত্তি। তার নামে বি এস খতিয়ান আছে। নালিশী ভূমির মূল্য

অপর মামলা নং- ৭৫০/২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর -----বাদী
বনাম
আমেনা বেগম -----বিবাদী

নির্ধারণ হয় ৮ লক্ষ টাকা। ৭ লক্ষ টাকা নগদ প্রদান করেন। বায়নানামা সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি হয়। ১ বছরের মধ্যে কবলা করে দেওয়ার কথা হয়। তাকে তাগাদা দিলেও সে অন্যত্র নালিশী সম্পত্তি বিক্রয়ের চেষ্টা করে। বিবাদীকে লিগ্যাল নোটিশ দিয়েছেন। তারপরও তাকে কবলা দেননি। পরে বিবাদী তাকে কবলা দিবে না বলে জানিয়ে দেয় ২০১৫ সনে। তারপর তিনি মামলা দায়ের করেন। তিনি বলেন যে চালানমূলে তিনি ১ লক্ষ টাকা জমা প্রদান করেছেন। তিনি বিবাদীর বর্ননায় তাহার স্বার্থবিরোধী সকল বক্তব্য অস্বীকার করেন।

৭) P.W.1 তার জেরাতে বলেন যে, ১ নং বিবাদী আমেনা বেগম ও তার স্বামীকে চেনেন। ১ নং বিবাদীর স্বামীর সাথে তার কোন ব্যবসা থাকার উক্তি সত্য নহে। তার স্বামী মোজাম্মেল হকের বিরুদ্ধে ২৪৯/২০১৫ নম্বর চেকের মামলা করেছেন সত্য। তিনি বলেন যে জায়গা বিক্রির কথা প্রথম হয় ২০১৪ সনে। তারিখ মনে নেই। সেসময়ে মুন্সি ইব্রাহিম, মেম্বার কাদির মোহাম্মদ সাহেদুল হক, পেয়ার মেম্বার সহ এলকার গন্যমান্য লোক ছিল। সত্য নয় লিগ্যাল নোটিশের বক্তব্য মনগড়া এবং বিবাদী কোন লিগ্যাল নোটিশ পায়নি।

৮) P.W.2 মোঃ নাছির তার জবানবন্দিতে বলেন যে, তিনি বাদী ও বিবাদীকে চেনেন। তিনি এলাকার সাবেক মেম্বার। তাদের মধ্যে একটা বায়নানামা হয়েছে। তিনি সেই দলিলের সাক্ষী। এই সেই দলিল এবং তথায় স্বাক্ষর তার। বায়নানামা দলিলে তাহার সাক্ষর প্রদর্শনী ৩/১ হিসাবে চিহ্নিত হলো। বাদী আবদুল গফুর ও বিবাদী আমেনা বেগম তাহার সামনে উক্ত দলিলে দস্তখত দিয়েছে। আমেনা খাতুনের স্বামী মোজাম্মেল হক ২ নং সাক্ষী হিসাবে স্বাক্ষর করেন ও তার স্ত্রী কে সনাক্ত করেন। মোট মূল্য সাব্যস্ত হয় ৮ লক্ষ টাকা। তারা দলিল স্বাক্ষরের দিন আমেনা বেগম ও তার স্বামী বাদী থেকে নগদ ৭ লক্ষ টাকা অগ্রীম গ্রহন করেন।

৯) P.W.2 মোঃ নাছির তার জেরাতে বলেন যে, তিনি সহ আমেনা বেগম মিলে মূল্য ঠিক করা নিয়ে কথা বলেছেন। সবার অনুরোধে তিনি রেজিস্ট্রি অফিসের হাজির ছিলেন। তিনি স্বাক্ষর করেছেন। তিনি বলেন তিনি স্বাক্ষর দেওয়া ছাড়া আর কিছু জানেন না। সত্য নয় যে স্বাক্ষরের সময়ে তাদের মধ্যে ঝগড়া হয়েছে। সত্য নয় যে তারা আমেনা বেগম হতে জোর করে স্বাক্ষর নিয়েছেন। বাদী ও বিবাদীর মধ্যে সি আর ২৪৭/১৫ মামলা দায়ের হয়েছে কিনা জানা নাই। সত্য নয় যে বিবাদী তার সামনে ৭ লক্ষ টাকা গ্রহন করেননি।

১০) বিবাদীপক্ষে সাক্ষী আমেনা বেগম D.W.1 এর জবানবন্দির মূল বক্তব্য এই যে, তিনি ১ নং বিবাদী। তিনি অন্য বিবাদীদের পক্ষে জবানবন্দি প্রদান করছেন। নালিশী জমির মূল মালিক ছিল ফিরোজা খাতুন। তিনি ২/৮/১৯৭৯ ইং তারিখে ও ২৫/০৩/৯৭ ইং তারিখে কবলামূলে মোসাহেদা বেগম বরাবর

অপর মামলা নং- ৭৫০/২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর -----বাদী
বনাম
আমেনা বেগম -----বিবাদী

হস্তান্তর করেন। মোসাহেদা বেগম ১৭/১২/১৯৯৮ ইং তারিখে ৬১১২ ও ৬১১৩ নং কবলামূলে বাদী বরাবর বিক্রয় করে। নালিশী সম্পত্তি তিনি কখনো বাদী বরাবর বিক্রয়ের ইচ্ছা প্রকাশ করেননি। বাদীর সাথে এ নিয়ে কোন বৈঠক হয়নি এবং তাদের সাথে কোন বায়নাচুক্তি হয়নি। তিনি বলেন যে তার স্বামীকে ফৌজদারী মামলায় সম্পৃক্ত করে তার থেকে জোর করে ব্লাংক চেক নেয়। চেক ফেরত দিবে মর্মে বায়নানামায় স্বাক্ষর নেয়। তিনি বলেন যে তিনি বায়নানামামূলে কোন টাকা গ্রহন করেননি। ৭ লক্ষ টাকা উল্লেখ থাকলেও তিনি কোন টাকা গ্রহন করেননি। বাদী তাকে কোন নোটিশ দেয়নি। তিনি নোটিশের জবাব দিয়েছেন। তিনি বলেন যে নালিশী জমি তার দখলে আছে। তিনি স্বেচ্ছায় বায়নানামায় স্বাক্ষর করেছেন মর্মে সাজেশন তিনি অস্বীকার করেন। তিনি বায়নানামায় উল্লেখিত ৭ লক্ষ টাকা গ্রহন করেছেন মর্মে সাজেশন তিনি অস্বীকার করেন। সত্য নয় তিনি বিক্রয়ের প্রস্তাব করেছেন।

১১) D.W.1 তার জেরাতে বলেন, নালিশী জমি সংক্রান্তে রেজিষ্টার্ড বায়নানামা হয়েছে। ৮ লাখ টাকা পণমূল্য ধার্য হয়। তবে কোন টাকা দেয়নি। বাদীপক্ষ ৭ লক্ষ টাকা প্রদান করেছেন মর্মে সাজেশন দিলে সাক্ষী তা অস্বীকার করে। বায়নানামাতে সাক্ষী কে কে ছিল তা ভুলে গেছেন। তার স্বামী মোজাম্মেল সাক্ষী ছিল কিনা তিনি ভুলে গেছেন। মোস্তাক নামে একজন ছিল। পরে বলেন তার স্বামী ঐ দলিলে সাক্ষী ছিল। ০১ বছরের মধ্যে কবলা দেওয়ার কথা ছিল। তিনি বলেন এসব কথা দলিলে জোর করে লেখা হয়েছে। তিনি বলেন যে তিনি একটি টাকাও নেননি। তিনি বলেন যে তিনি কোন নোটিশ পাননি এবং টাকা পাননি বিধায় কোথাও অভিযোগ করেননি এবং কোন মামলা করেননি। তিনি বলেন যে তার জমির খরিদা দলিল বাদীর কাছে আছে। তিনি বি এস খতিয়ান করার জন্য তার কাছ থেকে নিয়ে আর ফেরত দেননি। সত্য নয় তিনি দলিল ফেরত চাননি। তিনি বলেন যে তার স্বামীকে এক জায়গায় বন্দী করে নিয়ে দলিল নিয়েছে। জোর করে নেওয়ার বিষয়ে তিনি কোন অভিযোগ করেননি। তিনি জেরাতে আরো বলেন যে, রেজিস্ট্রি অফিসে গিয়ে তিনি দস্তখত দিয়েছেন। তার স্বামী সাক্ষী হিসাবে দস্তখত দিয়েছেন কিনা জানেন না।

আলোচনা ও সিদ্ধান্ত :

১২) বিচার্য বিষয় নম্বর ১ ও ২ :

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

“ অত্র মোকদ্দমা তামাদি দ্বারা বারিত কি না ? ”

অত্র মামলার উভয়পক্ষ এ বিষয়গুলো সম্পর্কে জোরালোভাবে কোন বক্তব্য বা যুক্তিতর্কের অবতারণা করেননি। মামলার প্লিডিংস ও উপস্থাপিত সাক্ষ্যপ্রমাণ আমি খুব মনোযোগের সহিত পর্যবেক্ষণ করলাম। বর্তমান মামলাটি নালিশী তফসিলী সম্পত্তি সম্পর্কিত বাদী ও ১ নং বিবাদীর মধ্যকার সম্পাদিত

অপর মামলা নং- ৭৫০/২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর -----বাদী
বনাম
আমেনা বেগম -----বিবাদী

১১/১১/২০১৪ খ্রিঃ তারিখের ৮৯৩৮ নং রেজিস্ট্রিকৃত বায়নাচুক্তি ভঙ্গের প্রেক্ষিতে চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের প্রতিকার প্রার্থনায় রুজু হয়েছে। মামলার নালিশী সম্পত্তি চট্টগ্রাম জেলার পটিয়া থানাধীন দৌলতপুর মৌজায় অবস্থিত। বায়নাচুক্তির পনমূল্য ৮,০০,০০০/ টাকা মামলার মূল্যমান ধরা হয়েছে যাহা অত্র আদালতের স্থানীয় ও আর্থিক এখতিয়ারের অন্তর্ভুক্ত।

১) তর্কিত বায়নাচুক্তি রেজিস্ট্রিকৃত হওয়ায় মামলা দায়েরে কোন আইনগত প্রতিবন্ধকতা নেই। কথিত বায়নানাচুক্তি সম্পাদিত হয়েছিল ১১/১১/২০১৪ খ্রিঃ তারিখে এবং গত ০৬/০৯/২০১৫ ইং তারিখে বিবাদী কবলা দিতে অস্বীকার করেন। অত্র মামলা দায়ের হয় ১৫/০৯/২০১৫ খ্রিঃ তারিখ। সুতরাং মামলাটি নির্ধারিত তামাদি মেয়াদের মধ্যে রুজু হয়েছে মর্মে প্রতীয়মান হয়। নথি পর্যালোচনায় দেখা যায় বাদী বায়নাচুক্তির অবশিষ্ট পণমূল্যের ১,০০,০০০/- টাকা মামলা রুজুর সময়ে চালান নং-২৫৭ তারিখ ১৫/০৯/২০১৫ ইং মূলে জমা প্রদান করেন। বায়নাচুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের মামলার ক্ষেত্রে মোকদ্দমা রুজুর সময়ে অবশিষ্ট পণমূল্যে আদালতে জমা দিয়ে মামলা রুজুর করার বিধান রয়েছে যা বাদী স্পষ্টত পালন করেছেন। যেহেতু অত্র মামলাটি সম্পূর্ণ দেওয়ানী প্রকৃতির এবং এই আদালতের মোকদ্দমাটি বিচারে কোনরূপ আইনগত প্রতিবন্ধকতা নেই সুতরাং মোকদ্দমাটি বর্তমান আকারে ও প্রকারে রক্ষণীয় এবং তামাদিতে বারিত নয় মর্মে আমি বিবেচনা করি। সার্বিক বিচার্য বিষয়দ্বয় বাদীপক্ষের অনুকূলে নিষ্পত্তি করা হলো।

২) বিচার্য বিষয় নং-৩ :

বাদী ও বিবাদীপক্ষের মধ্যকার চুক্তি বৈধ কিনা ?

বাদীপক্ষের সাক্ষী মোহাম্মদ আবদুল গফুর P.W.1 তার দাবির সমর্থনে আরজি ও জবানবন্দিতে বলেছেন যে, ১ নং বিবাদী নালিশী জমি তার কাছে বিক্রয়ের প্রস্তাব করিলে তিনি খরিদ করতে সম্মত হন। প্রস্তাবকৃত জমির মূল্য নির্ধারণ হয় ৮,০০,০০০/- টাকা। যার মধ্যে ৭,০০,০০০/- টাকা তিনি অগ্রীম প্রদান করেন। পরবর্তীতে ১১/১১/২০১৪ খ্রিঃ তারিখে ১ নং বিবাদী একটি রেজিস্ট্রিকৃত বায়নানাচুক্তি যাহার নম্বর ৮৯৩৮ সম্পাদন করে দেয় এবং শর্ত ছিল যে সম্পাদনের তারিখ হতে ১ বছর সময়ের মধ্যে ১ নং বিবাদী বাকি ১ লক্ষ টাকা গ্রহন পূর্বক তাকে কবলা রেজিস্ট্রি প্রদান করবেন। বাদীপক্ষ কর্তৃক দাখিলী বায়নানামার সহিমুহুরী নকল কপি প্রদর্শনী-১ পর্যালোচনায় কথিত বায়নানাচুক্তি সম্পাদনের সত্যতা প্রতীয়মান হয়। উক্ত বায়নানাচুক্তি সম্পাদনের বিষয়টি বায়নানাচুক্তি দলিলের সাক্ষী P.W.2 অনুসমর্থন করেন। তিনি তার জবানবন্দিতে স্পষ্টত বলেন যে, বাদী আবদুল গফুর ও বিবাদী আমেনা বেগম তার সামনে বায়নানাচুক্তি সম্পাদন করেন। তিনি উক্ত বায়নানাচুক্তি দলিলে সাক্ষী হিসাবে সাক্ষর করেন যা প্রদর্শনী-৩/১ হিসাবে চিহ্নিত হয়েছে। ১ নং বিবাদী D.W.1 জেরার শুরুতে স্পষ্টত স্বীকার করেছেন যে

অপর মামলা নং- ৭৫০/২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর -----বাদী
বনাম
আমেনা বেগম -----বিবাদী

নালিশী জমি সংক্রান্তে রেজিস্ট্রিকৃত বায়নানামা সম্পাদিত হয়েছে। সার্বিক পর্যালোচনায় ইহা স্পষ্টত প্রমাণিত যে, বাদী ও ১ নং বিবাদীর মধ্যে রেজিস্ট্রিকৃত বায়নানামা সম্পাদিত হয়েছিল।

বিবাদীপক্ষ বায়নানামার বিষয়টি সরাসরি অস্বীকার না করলেও D.W.1 তাহার সাক্ষ্যতে বাদী থেকে অগ্রীম হিসাবে ৭ লক্ষ টাকা গ্রহণের বিষয়টি অস্বীকার করেন। কিন্তু বাদীপক্ষ হতে দাখিলীয় বায়নাপত্র প্রদ-১ পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, ১ নং বিবাদী ৭ লক্ষ টাকা গ্রহণ পূর্বক কথিত বায়নানামা সম্পাদন করেছিলেন। বিবাদীপক্ষ শুধুমাত্র বিরোধিতার জন্য কথিত লেনদেনের বিষয়টি অস্বীকার করলেও ১ নং বিবাদী কর্তৃক রেজিস্ট্রি অফিসে গিয়ে বায়নানামাতে স্বাক্ষর প্রদান; বায়নানামাতে তাহার স্বামী মোজাম্মেল হকের সাক্ষী হওয়া; বায়নানামা পরবর্তীতে নালিশী জমির মূল দলির বাদীর নিকট সর্মপণ করা এবং বাদীর বিরুদ্ধে ৭ লক্ষ টাকা লেনদেনের সত্যতা অস্বীকার করা স্বত্বেও উক্ত বায়নাপত্রের বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করা থেকে বিরত থাকার বিষয়গুলো প্রকরান্তরে এরূপ ধারণা দেয় যে, তাদের মধ্যকার কথিত বায়নানামা উভয়ের সম্মতিতে একটি বৈধ চুক্তি ছিল। ১ নং বিবাদীপক্ষ ও তাহার স্বামী উক্ত ৭ লক্ষ টাকা গ্রহণ না করিয়াই রেজিস্ট্রি অফিসে গিয়ে বায়নানামা সম্পাদন করিয়াছেন এরূপ দাবি এ যুগে বিশ্বাসযোগ্য নহে। বিবাদীপক্ষ তাহার স্বামীকে বন্দী করে কথিত বায়নানামা হাসিলের অভিযোগ আনলেও তৎবিষয়ে কোন সাক্ষ্য প্রমাণ হাজির করতে পারেননি। সুতরাং সাক্ষ্য প্রমাণ পর্যালোচনায় কথিত বায়নানামার বৈধতা বিষয়ে সন্দেহ পোষণ করার কোন যৌক্তিক ভিত্তি আছে বলে আমি মনে করি না। সার্বিক বিবেচনায় ১ নং বিবাদী বায়নানামামূলে ৭ লক্ষ টাকা গ্রহণ করার বিষয়টি সত্য বলে আমি বিবেচনা করি।

উপরোক্ত সাক্ষ্যাদি পর্যালোচনায় বৈধ চুক্তির উপাদানগুলি, যথা : প্রস্তাব (১ নম্বর বিবাদী কর্তৃক নালিশী ভূমি বিক্রয়ের ঘোষণা), প্রতি-প্রস্তাব (বাদী কর্তৃক ৮ লক্ষ টাকার বিনিময়ে নালিশী ভূমি ক্রয় করিতে ১ নম্বর বিবাদীকে প্রস্তাব করা) গ্রহণ (১ নম্বর বিবাদী কর্তৃক প্রস্তাব গ্রহণের স্বীকৃতি স্বরূপ ৮ লক্ষ টাকা বিনিময় মূল্যের মধ্যে ৭,০০,০০০/- টাকা গ্রহণে বায়নাপত্র সম্পাদন করিয়া দেওয়া) এবং বিনিময় মূল্য (৮,০০,০০০ টাকা) বিদ্যমান ছিল বলিয়াই আমার নিকট প্রতীয়মান হইয়াছে। অধিকন্তু পক্ষগণের চুক্তিতে সমর্থ বয়সসীমা বিষয়ে বিষয়ে বিবাদীপক্ষের বিজ্ঞ আইনজীবী সাহেব কোন আপত্তি উত্থাপন না করায় ইহাও স্বীকৃত যে, তর্কিত চুক্তির পক্ষগণ চুক্তিতে উপনীত হওয়ার জন্য আইন নির্ধারিত বয়সসীমা অর্জন করিয়াছিলেন। সার্বিক পর্যালোচনায় আমি মনে করি, বাদী ও ১ নম্বর বিবাদীর মধ্যকার তর্কিত চুক্তিটি একটি বৈধ চুক্তি ছিল। অতএব, বাদী ও ১ নম্বর বিবাদীর মধ্যে বৈধ চুক্তি হইয়াছিল মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হইল। সুতরাং বিচার্য বিষয় নং ৩ বাদীপক্ষের অনুকূলে নিষ্পত্তি করা হলো।

অপর মামলা নং- ৭৫০/২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর -----বাদী
বনাম
আমেনা বেগম -----বিবাদী

৩) বিচার্য বিষয় নম্বর ৪ ও ৫ :

বাদী ও বিবাদীর মধ্যকার চুক্তি বলবৎযোগ্য কিনা ?

বাদীপক্ষ চুক্তি প্রবলের ডিক্রী পেতে হকদার কিনা ?

উপরের আলোচনা হতে প্রতীয়মান হয়েছে যে নালিশী সম্পত্তি বিষয়ে বাদী ও ১ নং বিবাদীর মধ্যে রেজিস্ট্রিকৃত বায়নাচুক্তি হয়েছিল এবং উক্ত চুক্তি একটি বৈধ চুক্তি ছিল। ১ নং বিবাদী চুক্তিমতে ৮ লক্ষ টাকা পণমূল্যের মধ্যে ৭ লক্ষ টাকা অগ্রীম গ্রহন করেছিল। চুক্তিমতে ১ নং বিবাদী পরবর্তী ১ বছর সময়ের মধ্যে অবশিষ্ট পণমূল্যের ১ লক্ষ টাকা গ্রহন পূর্বক কবলা রেজিস্ট্রি প্রদানের শর্ত ছিল। ১ নং বিবাদী কে উক্ত সময়ের মধ্যে কবলা রেজিস্ট্রি প্রদানের জন্য তাগাদা প্রদান স্বত্বেও ১ নং বিবাদী কবলা দিতে ব্যর্থ হয়। বাদীপক্ষের দাখিলী লিগ্যাল নোটিশের কপি প্রদর্শনী-৫ পর্যালোচনায় ১ নং বিবাদীকে তাগিদ প্রদান এবং কবলা যাচনা করার সত্যতা প্রতীয়মান হয়। যেহেতু বাদী ও ১ নং বিবাদীর মধ্যকার কথিত বায়নাচুক্তি একটি রেজিস্ট্রিকৃত বৈধ চুক্তি সুতরাং উক্ত চুক্তি বলবৎ কোনরূপ আইনগত প্রতিবন্ধকতা আছে বলে আমি মনে করি না। সার্বিক বিবেচনায় কথিত বায়নাচুক্তি বলবৎযোগ্য মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো।

বিবাদীপক্ষের লিখিত জবাব এবং সাক্ষ্যতে এমন কোন দাবি উত্থাপিত হয়নি যে, বায়নাচুক্তি অনুবলে চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের আদেশ হলে উহা বিবাদীর উপর অতি কঠোর হিসাবে আবির্ভূত হবে বা তার অপূরণীয় ক্ষতির কারণ হবে অথবা তার উক্ত জায়গা হারানোর কারণে তাকে পরিবার নিয়ে পথে নেমে যেতে হবে। যেহেতু এরূপ কোন পরিস্থিতি সৃষ্টির কোন সম্ভাবনা পাওয়া যায়নি এবং বিবাদীপক্ষ তাহার সম্যক অসুবিধা বিষয়ে একপ্রকার নিরব ভূমিকা নিয়েছেন সুতরাং বাদী ও ১ নং বিবাদীর মধ্যকার বায়না চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের আদেশ হলে বিবাদীপক্ষ অবিচারের শিকার হবেন এমনটি ভাবার অবকাশ আছে বলে আমি মনে করি না। বরং নেতিবাচক আদেশ হলে বিবাদীপক্ষের থেকে বাদীপক্ষই ক্ষতিগ্রস্ত হবার সম্ভাবনা বেশী থাকবে মর্মে প্রতীয়মান হয়। সার্বিক বিবেচনায় বাদীপক্ষ প্রার্থিত প্রতিকার পেতে হকদার মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো। উক্ত প্রেক্ষিতে বিচার্য বিষয়দ্বয় বাদীপক্ষের অনুকূলে নিষ্পত্তি করা হলো।

প্রদত্ত কোর্ট ফি সঠিক।

অতএব,

আদেশ হয় যে,

চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের প্রার্থনায় আনীত অত্র মোকদ্দমা ১ নম্বর বিবাদীর বিরুদ্ধে দোতরফাসূত্রে এবং অবশিষ্ট বিবাদীর বিরুদ্ধে একতরফাসূত্রে বিনাখরচায় ডিক্রি হইল।

অপর মামলা নং- ৭৫০/২০২১

মোহাম্মদ আবদুল গফুর -----বাদী
বনাম
আমেনা বেগম -----বিবাদী

বাদীপক্ষ আরজীতে উল্লেখিত তফসিল বর্ণিত নালিশী ভূমি বাবদ ১ নম্বর বিবাদী কর্তৃক বিক্রয় দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করিয়া পাইতে অধিকারী।

অদ্য হইতে আগামী ৬০ (ষাট) দিবসের মধ্যে নালিশী ভূমি বাবদ বাদীপক্ষের অনকূলে বিক্রয় দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করিয়া দিবার জন্য উক্ত ১ নং বিবাদীকে নির্দেশ দেওয়া গেল। দলিলের স্ট্যাম্প ও রেজিস্ট্রি ফি বাবদ খরচ বাদী বহন করিবে। বিবাদীপক্ষ উক্ত নির্দেশ পালনে ব্যর্থ হইলে বাদী কবালার স্ট্যাম্প, রেজিস্ট্রি ফি ও আনুষঙ্গিক খরচ বহন করিয়া আদালতযোগে আইনানুযায়ী উহা সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করিয়া লইতে পারিবে। ১ নং বিবাদীপক্ষ চালানমূলে জমাকৃত পণমূল্যের অবশিষ্ট ১ লক্ষ টাকা উঠিয়ে 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।