মিস কেস নং-৩৫/২০২২
মিস কেস নং-৩৬/২০২২
মিস কেস নং-৩৭/২০২২

উপস্থিত : মোঃ হাসান জামান, জজ অর্থঋন আদালত নং-১, ঢাকা

আদেশ নং- ১৮৩
তারিখ-০৯/০৮/২০২৬

অদ্য মিস কেস নং-৩৫/২০২২, মিস ৩৬/২২ ও মিস ৩৭/২২ মামলায় আদেশের জন্য ধার্য্য আছে। দরখাস্তকারী ও প্রতিপক্ষ উভয়ে হাজিরা দাখিল করেন। অতপর নথি আদেশের জন্য নেওয়া হলো।

আদেশ

১) দরখাস্তকারী মোঃ সিদ্দিক হোসেন গং ৩য় পক্ষ হিসাবে বিগত ১১/০২/২০১৬ খ্রিঃ তারিখে রুপালী ব্যাংক লি. সহ ০৭ জনের বিরুদ্ধে অর্থঋন আদালত আইন ২০০৩ এর ৩৩(৭) এর উপধারা ৭(ছ) তৎসহ ৫৭ ধারা এবং মহামান্য সুপ্রীম কোর্টের হাইকোর্ট বিভাগ কর্তৃক রিট পিটিশন ৬৯৫৭/২০১০ এর বিগত ৩১/০৩/২০১১ ইং তারিখের রায়ের আলোকে অর্থজারি ২১৮/২০১৫ মামলার সি তফসিলভূক্ত সম্পত্তির দখল না দেওয়া পর্যন্ত বেলিফের প্রতিবেদন গ্রহন না করার প্রার্থনায় দরখাস্ত দাখিল করেন। অর্থঋন আদালত নং-২ এ দায়েরকৃত দরখাস্তকারী কর্তৃক দাখিলীয় উক্ত দরখাস্ত মিস ০৪/২০১৬ নম্বর মামলা হিসাবে রেজিষ্ট্রিভূক্ত করা হয়। পরবর্তীতে ১৮/০৭/২২ ইং তারিখে মামলাটি অত্রাদালতে বদলী করা হলে উহা নতুনভাবে মিস কেস নং ৩৫/২০২২ হিসাবে রেজিষ্ট্রিভূক্ত হয়।

২) আবার দরখাস্তকারী মোঃ এনামুল হাসান গং ১২ জন ৩য় পক্ষ হিসাবে বিগত ১৮/০২/২০১৬ খ্রিঃ তারিখে রুপালী ব্যাংক লি. সহ ০৪ জনের বিরুদ্ধে অর্থঋন আদালত আইন ২০০৩ এর ৩২ ধারার বিধানমতে অর্থঋন ৪৭৬/২০০০ মোকদ্দমা হতে উদ্ভূত অর্থজারি ২১৮/২০১৫ এর গ তফসিল হইতে অত্র দরখাস্তকারী তৃতীয় পক্ষের ভোগদখলীয় তফসিলোক্ত সম্পত্তি অবমুক্তির প্রার্থনায় দরখাস্ত আনয়ন করেন। অর্থঋন আদালত নং-২ এ দায়েরকৃত দরখাস্তকারী কর্তৃক দাখিলীয় উক্ত দরখাস্ত মিস ০৭/২০১৬ নম্বর মামলা হিসাবে রেজিষ্ট্রিভূক্ত করা হয়। পরবর্তীতে ১৮/০৭/২২ ইং তারিখে মামলাটি অত্রাদালতে বদলী করা হলে উহা নতুনভাবে মিস কেস নং ৩৬/২০২২ হিসাবে রেজিষ্ট্রিভূক্ত হয়।

৩) আবার দরখাস্তকারী মিসেস আক্তার জাহান ৩য় পক্ষ হিসাবে বিগত ০৩/০৫/২০১৬ খ্রিঃ তারিখে রুপালী ব্যাংক লি. সহ ০৮ জনের বিরুদ্ধে দেওয়ানী কার্যবিধি আইন এর ২১ আদেশের ৫৮ বিধি এবং তৎসহিত অর্থঋন আদালত আইন ২০০৩ এর ৩২(২)/৫৭ ধারার বিধানমতে অর্থঋন ৪৭৬/২০০০ মোকদ্দমা হতে উদ্ভূত অর্থজারি ২১৮/২০১৫ এর 'গ' তফসিল অন্তর্গত দরখাস্তকারীর মালিকানাধীন **'ক'** তফসিলোক্ত সম্পত্তি অবমুক্তির প্রার্থনায় দরখাস্ত আনয়ন করেন। অর্থঋন আদালত নং-২ এ দায়েরকৃত দরখাস্তকারী কর্তৃক দাখিলীয় উক্ত দরখাস্ত মিস ২৪/২০১৬ নম্বর মামলা হিসাবে রেজিষ্ট্রিভূক্ত করা হয়। পরবর্তীতে ১৮/০৭/২২ ইং তারিখে মামলাটি অত্রাদালতে বদলী করা হলে উহা নতুনভাবে মিস কেস নং ৩৭/২০২২ হিসাবে রেজিষ্ট্রিভূক্ত হয়।

উপরিবর্নিত তিনটি মিস কেস একই অর্থজারি ২১৮/২০১৫ নম্বর মোকদ্দমার 'সি' তফসিলোক্ত সম্পত্তি সংশ্লিষ্ট হওয়ায় আলোচনা ও সিদ্ধান্ত গ্রহনের সুবিদার্থে মিস কেস ত্রয় একত্রে নেওয়া হলো।

মিস ৩৫/২০২২ নং মোকদ্দমার কেস

৪) **মিস ৩৫/২০২২ মামলায় দরখাস্তকারী ৩য় পক্ষের বক্তব্য সংক্ষেপে এই যে,** তফসিলভুক্ত ঢাকা জেলার ৫১ নং তৌজিভুক্ত পূর্ব-কান্দা মৌজাস্থ সি.এস. ও এস.এ. ৯ নং খতিয়ানের সি.এস. ও এস.এ. ২০ নং দাগের ২.৪২ একর এবং সি.এস. ২২ নং দাগের ১.২৮ একর, সর্বমোট ৩.৭০ একর ভূমি ঢাকা ১ম মুন্সেফী আদালতের মানি ডিক্রী জারী মামলা নং-৩৫১/৪০ এর নিলামে আফুজা বিবি, রাবেয়া খানম, সুন্দর নেছা, রিয়াজ উদ্দিন, জহুরা খাতুন ও হাজেরা খাতুনগণ খরিদ করেন। পরবর্তীতে ১৩/০৮/১৯৪৩ খ্রিস্টাব্দে তারা বয়নামা প্রাপ্ত হন এবং সম্পত্তির দখল গ্রহণ করেন। পরবর্তীতে উক্ত সম্পত্তি এস.এ. ৯ ও ১৪ নং খতিয়ানে যথাযথভাবে রেকর্ড ও প্রকাশিত হয়।

৫) পরবর্তীতে নিলাম ক্রেতা আফুজা বিবি গং ১৬/০৯/১৯৫৮ খ্রিঃ তারিখে ১১১১৬ নং কবলা মূলে উক্ত সি.এস. ২০ নং দাগের ৬৫ শতাংশ ভূমি রওশন জাহানের নিকট হস্তান্তর করেন এবং অবশিষ্ট সম্পত্তি তাদের মালিকানা ও দখলে থাকে। উক্ত অবশিষ্ট সম্পত্তির মধ্যে সুন্দর নেছা ৬৩ শতাংশের মালিক হন। অপরদিকে আফুজা বিবি ও রাবেয়া খানম তাঁদের স্বত্ত্বীয় সি.এস. ২০ ও ২২ নং দাগের সম্পত্তি পর্যায়ক্রমে নূরজাহান, ডা. হাবিবুর রহমান ও মোসা. ইরজাহান বেগমের নিকট হস্তান্তর করেন। পরবর্তীতে উক্ত সম্পত্তি তাঁদের নামে আর.এস. জরিপে রেকর্ডভুক্ত হয়। বিশেষত, সি.এস. ২০ নং দাগের সম্পত্তি আর.এস. ৩ নং খতিয়ানের ৫০, ৫২, ৫৬, ৫৭ ও ৫৮ নং দাগে অন্তর্ভুক্ত হয়, যাহার অংশবিশেষ অত্র মিস মোকদ্দমার 'গ' তফসিলভুক্ত সম্পত্তি।

৬) পরবর্তীতে সুন্দর নেছা সি.এস./এস.এ. ২০ নং দাগ এবং আর.এস. ৫২ ও ৫৬ নং দাগভুক্ত ৬৩ শতাংশ ভূমি হইতে সুনির্দিষ্ট চৌহদ্দিসহ ৩২ শতাংশ ভূমি ২৬/১০/১৯৮৭ খ্রিঃ তারিখের ৫৮১৪ নং কবলা দলিলমূলে আব্দুল খালেকের নিকট বিক্রয় করেন। আব্দুল খালেক উক্ত সম্পত্তি নামজারি কেস নং-২৯৫২/৮৯-৯০ মূলে নিজ নামে নামজারি ও জমাভাগ সম্পন্ন করেন। পরবর্তীতে ১২/০৫/১৯৯৭ খ্রিঃ তারিখের ৩৩১২ নং কবলা মূলে তিনি ০৬৫০ ও ০০১০ অযুতাংশ সম্পত্তি এম. এ. সাইদ ও তাঁর নাবালক পুত্র তোজাম্মেল হোসেনের নিকট হস্তান্তর করেন। নামজারি কেস নং-১৩৮২/৯৭-৯৮ মূলে তারা পৃথক নামজারি খতিয়ান সৃজন করেন এবং পরবর্তী সিটি জরিপে তাদের উক্ত সম্পত্তি ১৯২ নং খতিয়ানে ২৪১ দাগে অন্তর্ভূক্ত হয়।

৭) অতঃপর এম. এ. সাইদ ১১/০৭/১৯৯৯ তারিখের ৩৮৬৮ নং কবলা মূলে তাঁর স্বত্ত্বীয় ভূমি হারুন রশিদসহ ৫-৭ নং মোকাবিলা বিবাদীগণের নিকট বিক্রয় করেন। ক্রেতাগণ নামজারি কেস নং-১৪৩৯/২০০৬ মূলে নিজ নামে পৃথক জোত সৃজন পূর্বক শান্তিপূর্ণভাবে সম্পত্তি ভোগদখলে থাকেন এবং উক্ত নালিশী গ তফসিলোক্ত সম্পত্তিতে কাঁচা-পাকা স্থাপনা নির্মাণসহ সিটি কর্পোরেশন হোল্ডিং গ্রহণ এবং গ্যাস, বিদ্যুৎ ও পানির সংযোগ গ্রহণ করেন। সর্বশেষ ০৯/০৬/২০১৩ ইং তারিখের ৬২০৩ নং কবলা মূলে দরখাস্তকারীগণ উক্ত গ তফসিলোক্ত সম্পত্তি ক্রয় করেন এবং পরবর্তীতে নিজ নামে নামজারি সম্পন্ন করিয়া অদ্যাবধি শান্তিপূর্ণভাবে স্বত্ব ও দখল ভোগ করিয়া আসিতেছেন।

৮) এ অবস্থায় বিগত ০৪/০২/২০১৬ খ্রিঃ তারিখে ১ ও ২ নং প্রতিপক্ষ পুলিশ বাহিনীসহ দরখাস্তকারীগণের দখলীয় সম্পত্তিতে প্রবেশ করিয়া দখল গ্রহণের চেষ্টা করিলে দরখাস্তকারীগণ প্রথম জানতে পারেন যে, মেসার্স শওকত ট্রেডার্সের স্বত্বাধিকারী সোয়েব আলী উক্ত সম্পত্তি ঋণের নিরাপত্তা হিসেবে ইকুইটেবল মর্টগেজ প্রদান করিয়াছিলেন। উক্ত ঋণ পরিশোধ না হওয়ায় ১ ও ২ নং প্রতিপক্ষ প্রথমে দেওয়ানি মামলা নং-১৩৮/১৯৯৪ দায়ের করেন, যাহা পরবর্তীতে অর্থঋণ মামলা নং-৪৭০/২০০০ হিসেবে রূপান্তরিত হয়। উক্ত মামলায় ০৪/১০/২০০০ খ্রিস্টাব্দে ডিক্রী হয় এবং ডিক্রী কার্যকর করার জন্য অর্থজারি মামলা নং-১২৪/২০০০ দায়ের করা হয়। নিলামের মাধ্যমে 'খ' তফসিলোক্ত বন্ধকী সম্পত্তি বিক্রয় সম্ভব না হওয়ায় ২ নং প্রতিপক্ষের আবেদনের প্রেক্ষিতে অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ৩৩(৫) ধারার বিধান অনুসারে খ তফসিলোক্ত সম্পত্তি সংশ্লিষ্টে সনদপত্র ইস্যু করিয়া উক্ত জারি মামলা নিস্পত্তি করা হয়।

৯) পরবর্তীতে উক্ত সনদপত্র কার্যকর করার লক্ষ্যে ১ ও ২ নং প্রতিপক্ষ অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ২৮(২) ধারার অধীনে ২য় অর্থজারি মামলা নং-১৪৯/২০০৬ দায়ের করেন এবং উক্ত মামলায় ২১/০৮/২০০৭ খ্রিস্টাব্দে আইনের ৩৩(৭) ধারার অধীনে মালিকানা সনদ লাভ করেন। পরবর্তীতে উক্ত সম্পত্তি ২ নং প্রতিপক্ষের নামে রেজিস্ট্রিভুক্ত ও নামজারি-জমাভাগ সম্পন্ন হয় এবং পরবর্তীতে ৩ ও ৪ নং প্রতিপক্ষ ব্যাংক হইতে নিলাম ক্রয়সূত্রে উক্ত সম্পত্তিতে স্বত্ব অর্জন করেন। তাঁহারা দখল গ্রহণের জন্য আদালতে আবেদন করিলে দখলী পরোয়ানা জারী করা হয়।

১০) তবে উক্ত দখলী পরোয়ানার তফসিল পর্যালোচনা করিয়া দরখাস্তকারীগণ স্পষ্টভাবে দেখতে পান যে, তাঁদের স্বত্ব ও দখলীয় 'গ' তফসিলভুক্ত সম্পত্তি এবং অর্থজারি মামলা নং-১৪৯/২০০৬-এর 'খ' তফসিলভুক্ত বন্ধকী সম্পত্তি পরস্পর সম্পূর্ণ পৃথক ও স্বতন্ত্র। উভয় সম্পত্তির পরিমাণ, আর.এস. দাগ, চৌহদ্দি, অবস্থান ও অন্যান্য পরিচিতিগত

বিবরণে কোনো সামঞ্জস্য নাই। বরং নিলামকৃত ও সার্টিফিকেটে বর্ণিত সম্পত্তির সঙ্গে দরখাস্তকারীগণের স্বত্বের উৎস ও দলিলের ধারাবাহিকতারও কোনো যোগসূত্র বিদ্যমান নাই। এই মৌলিক অসামঞ্জস্যের কারণে দরখাস্তকারীগণের বাধার মুখে দখলী পরোয়ানা বাস্তবায়ন করা সম্ভব হয় নাই।

১১) পরবর্তীতে দরখাস্তকারীগণ জানতে পারেন যে, তাঁদের পূর্বসূরি ৫-৭ নং মোকাবিলা প্রতিপক্ষ অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ৩২ ধারার অধীনে মিস মামলা নং-৩৯/২০১০ দায়ের করিয়াছিলেন; কিন্তু নির্ধারিত জামানত দাখিল না করায় উক্ত মামলা ২৭/০৯/২০১০ খ্রিস্টাব্দে খারিজ হয়। উক্ত আদেশের বিরুদ্ধে তারা রিট পিটিশন নং-৬৯৫৭/২০১০ দায়ের করেন। মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগ উক্ত বিষয়ে স্থিতাবস্থা প্রদান করেন এবং পরবর্তীতে ৩১/০৩/২০১১ খ্রিস্টাব্দে রুল নিষ্পত্তিকালে নিম্ন আদালতের প্রতি প্রয়োজনীয় পর্যবেক্ষণ ও নির্দেশনা প্রদান করেন।

১২) উক্ত রায় ও নির্দেশনার মূল তাৎপর্য ছিল ডিক্রী বা মালিকানা সনদে বর্ণিত প্রকৃত নিলামকৃত সম্পত্তি যথাযথভাবে সনাক্ত ও নিশ্চিত না করিয়া কোনো ব্যক্তিকে উক্ত সম্পত্তির দখল প্রদান করা যাবে না এবং অন্য কোনো ব্যক্তির স্বত্ব ও দখলীয় সম্পত্তিকে ভুলক্রমে নিলামকৃত সম্পত্তি হিসেবে দেখাইয়া দখল প্রদান করা আইনসঙ্গত হবে না। কিন্তু দরখাস্তকারীদের বক্তব্য অনুযায়ী, বিবাদীগণ উক্ত নির্দেশনার যথাযথ বাস্তবায়ন না করিয়া প্রকৃত সম্পত্তির অবস্থান ও পরিচিতি নিশ্চিত করার জন্য প্রয়োজনীয় মাপঝোক, জরিপ ও সনাক্তকরণ ব্যতিরেকেই দরখাস্তকারীগণের স্বত্ব ও দখলীয় সম্পত্তিতে দখল গ্রহণের চেষ্টা করিতেছেন। বিশেষত, বিবাদীগণের প্রাপ্ত ৩৩(৭) ধারার মালিকানা সনদে আর.এস. ৫৯ নং দাগের উল্লেখ থাকিলেও দরখাস্তকারীগণের স্বত্বীয় সম্পত্তি আর.এস. ৫২ ও ৫৬ নং দাগভুক্ত। নিলাম বয়নামা, মালিকানা সনদ ও সংশ্লিষ্ট রেকর্ডপত্রেও আর.এস. ৫২ ও ৫৬ নং দাগের কোনো উল্লেখ নাই। ফলে বিবাদীগণ যে সম্পত্তিতে মালিকানা অর্জনের দাবি করিতেছেন, তাহা দরখাস্তকারীগণের স্বত্ব ও দখলীয় সম্পত্তি নহে এই মর্মে দরখাস্তকারীগণ দৃঢ়ভাবে দাবি করেন।

১৩) আরও উল্লেখ্য যে, বিবাদীগণের 'খ' তফসিলভুক্ত সম্পত্তির উত্তর সীমান্তে দরখাস্তকারীগণের 'ক' তফসিলভুক্ত সম্পত্তি অবস্থিত। অতএব উভয় সম্পত্তির অবস্থানগত পরিচিতি, দাগ নম্বর, পরিমাণ, চৌহদ্দি এবং স্বত্বের ধারাবাহিকতা বিবেচনায় নিলে ইহারা একই সম্পত্তি নয়; বরং সম্পূর্ণ পৃথক সম্পত্তি। তথাপি প্রকৃত নিলামকৃত সম্পত্তির পরিবর্তে দরখাস্তকারীগণের দীর্ঘদিনের বৈধ স্বত্ব ও দখলীয় সম্পত্তি দখলের চেষ্টা করা হইলে তাঁহাদের স্বত্ব ও দখল মারাত্মকভাবে ক্ষতিগ্রস্ত হইবে এবং উচ্ছেদের ক্ষেত্রে তাঁহারা অপূরণীয় ক্ষতির সম্মুখীন হইবেন।

১৪) এমতাবস্থায়, মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগের ৩১/০৩/২০১১ খ্রিস্টাব্দের রায়, পর্যবেক্ষণ ও নির্দেশনার আলোকে নিলামকৃত 'খ/সি' তফসিলভুক্ত প্রকৃত সম্পত্তির সুনির্দিষ্ট অবস্থান, পরিচিতি, দাগ, পরিমাণ ও চৌহদ্দি যথাযথ মাপঝোক ও সরেজমিনে সনাক্তকরণের মাধ্যমে নির্ধারণ করা এবং প্রকৃত নিলামকৃত সম্পত্তি ব্যতীত দরখাস্তকারীগণের স্বত্ব ও দখলীয় সম্পত্তিতে কোনো প্রকার দখল প্রদান না করা একান্ত প্রয়োজন। অন্যথায় দরখাস্তকারীগণের বৈধ স্বত্ব ও শান্তিপূর্ণ দখল মারাত্মকভাবে বিঘ্নিত হওয়ার পাশাপাশি তাঁহারা অপূরণীয় ক্ষতির সম্মুখীন হইবেন।

১৫) এই প্রেক্ষাপটে, প্রকৃত নিলামকৃত সম্পত্তি সঠিকভাবে সনাক্তকরণ, পক্ষগণের দাবিকৃত সম্পত্তির পারস্পরিক পরিচিতি ও অবস্থান নির্ধারণ এবং দরখাস্তকারীগণের স্বত্ব ও দখল সুরক্ষার লক্ষ্যে বেলিফের প্রতিবেদন গ্রহণের পূর্বে প্রয়োজনীয় যাচাই-বাছাই ও সরেজমিন সনাক্তকরণের জন্য আদালতের হস্তক্ষেপ অপরিহার্য হইয়া পড়ে। উক্ত কারণেই দরখাস্তকারীগণ মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগের নির্দেশনার যথাযথ বাস্তবায়ন এবং প্রকৃত নিলামকৃত সম্পত্তি ব্যতীত তাঁদের স্বত্ব ও দখলীয় সম্পত্তিতে কোনো প্রকার দখল কার্যক্রম পরিচালিত না হওয়ার নিশ্চয়তার জন্য অত্র মিস মোকদ্দমা দায়ের করেছেন।

<u>মিস ৩৬/২০২২ মোকদ্দমার কেস</u>

১৬) **মিস ৩৬/২০২২ মামলায় দরখাস্তকারী ৩য় পক্ষের বক্তব্য সংক্ষেপে এই যে,** তফসিল বর্ণিত পূর্ব কান্দরস্থিত মৌজার সি.এস ২৮ নং খতিয়ানের ২০ নং দাগে ২.৪২ একর এবং সি.এস ২২ নং দাগে ১.২৮ একর একুনে ৩.৭০

একর সম্পত্তির মূল মালিক ছিল মৃত মহব্বত খাঁ এর ৫ (পাঁচ) পুত্র শাহাদত খাঁ গং। অতঃপর উক্ত সম্পত্তির বকেয়া খাজনার দায়ে ঢাকার ১ম মুনসেফী আদালতে দেওয়ানী মামলা ৮৩১/১৯৪০ উদ্ভব হয়। পরবর্তীতে দেওয়ানী ডিং ৩৫১/১৯৪৩ নং মামলায় নিলামে সম্পূর্ণ সম্পত্তি ৩.৭০ একর বিগত ২৯/০১/১৯৪৪ ইং সালে অজুফা বিবি গং নিলাম খরিদ করেন। নীলাম ক্রেতাগণ ৩১/০৩/১৯৪৪ ইং তারিখে আদালত কর্তৃক বায়না নামা ও পরবর্তীতে দখল প্রাপ্ত হয়ে ভোগদখলে থাকাবস্থায় উক্ত অজুফা বিবি গং এর নামে এস.এ ৯ ও ১৪ খতিয়ান প্রচারিত হয়। **উল্লেখ্য** জেলা-ঢাকা থানা-সাবেক তেজগাঁও অধীন এস.এ ৯ নম্বর খতিয়ানের ২০ নং দাগে ১.২৫ একর এবং ২২ নং দাগে ৮৯ একর একুনে ২.১৪ একর অন্তর্ভুক্ত হয়। সি.এস ২৮ হইতে উদ্ভুত এস.এ ১৪ নং পরবর্তীতে ৯ নম্বর খতিয়ানের ২০ নম্বর দাগের কাতে অত্র তফসিল বর্ণিত সম্পত্তি হয়।

১৭) উক্ত অযুফা বিবি গং বিগত ১৬/০৯/১৯৫৮ ইং তারিখের ১১১৬৬ নং কবলামুলে মূলে রওশন জাহান বরাবরে ৬৫ শতাংশ ভূমি হস্তান্তর করেন। পরবর্তীতে রওশন জাহান উক্ত খরিদা ভূমি ২১/০৩/১৯৬৬ ইং তারিখের ৪৭৬৩ নং দলিল মূলে হোসনে আরা হাবিব বরাবরে বিক্রয় করেন। উক্ত হোসনে আরা হাবিব নামজারী ও জমাভাগ কেস নং-৬৭৫৮/১৯৭৮-৭৯ এর আদেশ মূলে নামজারি করতঃ ভোগদখলকার থাকাবস্থায় বিগত ১৭/০৬/১৯৭৫ ইং তারিখের ১৭১১ নং কবলা দলিল মূলে মোয়াজ্জেমুল হক ও মোঃ শোয়েব আলী এর বরাবরে ৩৩ শতাংশ ভূমি সাফ বিক্রয় ও দখল হস্তান্তর করেন।

১৮) অতঃপর মোয়াজ্জেমুল হক ও শোয়েব আলী নামজারী ও জমাভাগ মোকদ্দমা নং-১৭৭৯/১৯৮০-৮১ মূলে জমা খারিজ করেন এবং তাদের নামে ঢাকা সিটি জরিপে ১৪২ নং খতিয়ান প্রস্তুত ও প্রচারিত হয়। পরবর্তীতে উক্ত সম্পত্তি বিগত ২৩/০২/২০০৪ ইং তারিখের ৮৫৭ নং সাফ কবলা দলিল মূলে মোঃ আলাউদ্দিন ভুইয়া এবং তাহার স্ত্রী মিসেস রানী আলাউদ্দিন এর বরাবরে হস্তান্তর করেন। তাদের নামে নামজারী ও জমাভাগ মোকদ্দমা নং-৫৭২৩/২০০৪ মূলে জমা খারিজ খতিয়ান সৃজিত হয়। পরবর্তীতে তাহারা বিগত ৩০/০১/২০০৮ ইং তারিখের ৮৬৮ নং সাফ কবলা দলিল দ্বারা মোঃ তৌহিদুল ইসলাম, মোসাম্মৎ আকলিমা আক্তার, সারোয়ার হোসেন ভুইয়া, মোঃ নাজমুল হাসান, মোঃ এনামুল হাসান ও কামাল উদ্দিন আহমেদ সহ মোট ছয় জনের বরাবরে ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি বিক্রয় ও দখল হস্তান্তর করেন।

১৯) পরবর্তীতে উক্ত কামাল উদ্দিন আহম্মেদ বিগত ০২/০৩/২০১১ ইং তারিখে অত্র মোকদ্দমার ০৭ নং তৃতীয় পক্ষ খান মোহাম্মদ মঞ্জুর মাসুদের নিকট-২৪৬২ নং দলিল মূলে ০০৫৫ অযুতাংশ সম্পত্তি, বিগত ১৮/০৪/২০১১ ইং তারিখে ৪৪৫০ নং দলিল মূলে অত্র মোকদ্দমার ১২ নং তৃতীয় পক্ষ শামীম আক্তার রোজীর নিকট ০০৫৫ অযুতাংশ সম্পত্তি, বিগত ১৭/০৪/২০০৮ ইং তারিখে ৩৬৫০ নং দলিল মূলে অত্র মোকদ্দমার ০৩ নং তৃতীয় পক্ষ মনোয়ারা খাতুনের নিকট ০০৫৫ অযুতাংশ সম্পত্তি এবং বিগত ২৭/০৪/০৮ ইং তারিখে ৪০১২ নং দলিল মূলে ০৯ নং তৃতীয় পক্ষ এ.টি.এম. আফজাল খানের নিকট ০০৫৫ অযুতাংশ সম্পত্তি বিক্রি করিয়া চিরতরে নিঃস্বত্ববান হন।

২০) অপরদিকে মোঃ তৌহিদুল ইসলাম বিগত ৩০/১০/২০০৮ ইং তারিখে ১০৪২৪ নং দলিল মূলে ০৮ নং তৃতীয় পক্ষ মোঃ মাশুকুর রহমান এর নিকট ০০৫৫ অযুতাংশ এবং বিগত ৩১/০৮/২০০৮ ইং তারিখে ৮৫২৭ নং দলিল মূলে ১১ নং তৃতীয় পক্ষ মোঃ মুমিনুল হকের নিকট ০০৫৫ অযুতাংশ সম্পত্তি এবং ২৭/০৪/২০০৮ ইং তারিখে ৩৯৭৭ নং দলিল মূলে অত্র ১০ নং তৃতীয় পক্ষ মোঃ ফিদা হাসানের নিকট এবং বিগত ১২/০৩/২০০৮ ইং তারিখে ২৩৩৫ নং দলিল মূলে অত্র ০৬ নং তৃতীয় পক্ষ মোঃ মোতালেব রাড়ীর নিকট ০০৫৫ এবং আব্দুল মতিন এর নিকট ০০৫৫ অযুতাংশ সম্পতি অযুতাংশ সম্পত্তি, আবদুল মতিন বিগত ২৪/০১/২০১০ ইং তারিখে ৯২৩ নং দলিল মূলে অত্র মোকদ্দমার ০৫ নং তৃতীয় পক্ষ মোঃ মহিউদ্দিন এর নিকট ০০৫৫ অযুতাংশ সম্পত্তি বিক্রয় করে দেয়। অপরদিকে মোসাঃ আকলিমা আক্তার বিগত ২৭/০৪/০৮ ইং তারিখে ৪০১৩ নং দলিল মূলে অত্র ০৯ নং তৃতীয় পক্ষ এ.টি.এম. আফজাল খানের নিকট ০০৫৫ অযুতাংশ সম্পত্তি বক্রয় করেন অপরদিকে সারোয়ার হোসেন ভুইয়া বিগত

২০/০৭/২০০৯ ইং তারিখে ৭১৭৯ নং দলিল মূলে অত্র ০৪ নং তৃতীয় পক্ষ মোঃ শাহ আলম এর নিকট ০০৫৫ অযুতাংশ ভূমি বিক্রয় করে বিক্রিত সম্পত্তি থেকে চিরতরে নিঃস্বত্ববান হন।

২১) উপরোক্ত ধারাবাহিক রেজিস্ট্রিকৃত দলিল, নামজারী ও জমাভাগের মাধ্যমে তৃতীয় পক্ষগণ স্ব-স্ব ক্রয়সূত্রে সম্পত্তির মালিকানা অর্জন করে নিজ নিজ নামে নামজারী সম্পন্ন করে শান্তিপূর্ণভাবে ভোগদখলে থাকেন। এমতাবস্থায় ০৪/০১/২০১৬ ইং তারিখে ডিক্রীদার ব্যাংক অর্থজারী মোকদ্দমা নং-২১৮/২০১৫-এর মাধ্যমে অর্থঋণ মোকদ্দমা নং-৪৭৬/২০০০-এর 'গ' তফসিলভুক্ত সম্পত্তি দখলী পরোয়ানার মাধ্যমে দখল গ্রহণের উদ্যোগ গ্রহণ করলে তৃতীয় পক্ষগণ তাতে বাধা প্রদান করেন। পরবর্তীতে ০৮/০২/২০১৬ ইং তারিখে তল্লাশীর মাধ্যমে তারা জানতে পারেন যে, প্রতিপক্ষ রূপালী ব্যাংক লিমিটেড ১-৪ নং বিবাদীর বিরুদ্ধে অর্থঋণ মোকদ্দমা নং-৪৭৬/২০০০ দায়ের করে এবং উক্ত মোকদ্দমার ডিক্রির ভিত্তিতে অর্থজারী মোকদ্দমা নং-২১৮/২০১৫ দায়ের করেছে।

২২) তৃতীয় পক্ষ দরখাস্তকারী গণের সুস্পষ্ট বক্তব্য এই যে, অত্র তফসিলভুক্ত সম্পত্তিতে অর্থঋণ মোকদ্দমার ১-৪ নং বিবাদীর কোনো প্রকার স্বত্ব, মালিকানা বা দখল কখনোই ছিল না। তৃতীয় পক্ষগণ ও তাদের পূর্বসূরি মালিকগণ ধারাবাহিক রেজিস্ট্রিকৃত দলিলের মাধ্যমে সম্পত্তি অর্জন, দখল ও নামজারী করে আসছেন। অপরদিকে তৃতীয় পক্ষগণ কিংবা তাদের পূর্ববর্তী কোনো মালিক উক্ত সম্পত্তি কোনো সময় কোনো ব্যাংক বা আর্থিক প্রতিষ্ঠানের নিকট বন্ধক রাখেননি। অতএব, ১-৪ নং বিবাদীর কোনো বৈধ স্বত্ব বা মালিকানা না থাকায় তাদের দ্বারা উক্ত সম্পত্তি বন্ধক প্রদানেরও আইনগত সুযোগ ছিল না। আরও উল্লেখ্য, বাদী/ডিক্রীদার ব্যাংক ১-৪ নং বিবাদীর কথিত বন্ধকী সম্পত্তির মালিকানা ও স্বত্ব যথাযথভাবে যাচাই-বাছাই না করেই ঋণ প্রদান করেছে। ফলে তৃতীয় পক্ষগণের স্বত্ব ও দখলীয় সম্পত্তি কোনোভাবেই উক্ত ঋণের দায়ের সঙ্গে সম্পৃক্ত নয়। তদুপরি, অর্থজারী মোকদ্দমা নং-২১৮/২০১৫-এর 'গ' তফসিলভুক্ত সম্পত্তির চৌহদ্দি ও অত্র তৃতীয় পক্ষগণের মালিকানাধীন সম্পত্তির অবস্থান ও পরিচিতির মধ্যেও কোনো সামঞ্জস্য নেই।

২৩) অতএব, ধারাবাহিক স্বত্বের দলিল, নামজারী, জমাভাগ ও দখলের মাধ্যমে তৃতীয় পক্ষগণের স্বত্ব ও স্বার্থ প্রতিষ্ঠিত হওয়ায় এবং ১-৪ নং বিবাদীর উক্ত সম্পত্তিতে কোনো স্বত্ব বা মালিকানা না থাকায়, অর্থজারী মোকদ্দমা নং-২১৮/২০১৫-এর 'গ' তফসিলভুক্ত সম্পত্তির আওতা হতে তৃতীয় পক্ষগণের স্বত্ব ও দখলীয় সম্পত্তি অবমুক্ত করা আইনসঙ্গত ও ন্যায়সঙ্গত। এই মর্মে তৃতীয় পক্ষগণ উক্ত সম্পত্তি অবমুক্তির জন্য অত্র মিস মোকদ্দমা দায়ের করেছেন।

মিস ৩৭/২০২২ মোকদ্দমার কেস :

মিস ৩৭/২০২২ মোকদ্দমার মূল বক্তব্য সংক্ষেপে এই যে, তফসিলভুক্ত সি.এস. ২৮ নং খতিয়ানের ২০ ও ২২ নং দাগে ৩.৭০ একর ভূমির মূল মালিক ছিলেন মহব্বত খাঁ এর উত্তরাধিকারীগণ। পরবর্তীকালে বকেয়া খাজনা আদায়ের উক্ত সম্পত্তি নিলাম হলে অজুফা বিবি ও অন্যান্যগণ বৈধভাবে নিলাম খরিদ করেন। পরবর্তীতে উক্ত নিলাম খরিদ সূত্রে তাঁদের নামে এস.এস. ০৯ ও ১৪ নং খতিয়ান সৃজিত হয়। পরবর্তীতে রেকর্ডীয় মালিক অজুফা বিবি ও অন্যান্যগণ ১৬/০৯/১৯৫৮ তারিখের ১১১৬ নং কবলা মূলে ৬৬ শতাংশ ভূমি রওশন জাহানের নিকট হস্তান্তর করেন। অতঃপর রওশন জাহান ১৪/০৩/১৯৬৬ তারিখের ৪৭৬৩ নং কবলা মূলে উক্ত সম্পত্তি হোসনে আরা হাবিবের নিকট বিক্রয় করেন। পরবর্তীতে হোসনে আরা হাবিব ১৭/০৪/১৯৭৫ তারিখের ১৭১১ নং সাফ কবলা দলিলমূলে সি.এস. ২০ নং দাগের ৬৬ শতাংশের কাতে ৩৩ শতাংশ ভূমি মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হকের নিকট হস্তান্তর করেন। উক্ত মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হক নিজ নামে পৃথক নামজারি খতিয়ান সৃজন করতঃ দখলীয় ভূমির চারদিকে সীমানা নির্ধারণপূর্বক মোট ১৯.৫০ কাঠা বা ৩২.১৮ শতাংশ পরিমাণ ভূমিকে ০৬ (ছয়)টি প্লটে বিভক্ত করেন।

২৫) পরবর্তীকালে মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হক তাঁদের উক্ত সম্পত্তি হতে ০২ (দুই) কাঠা বা ৩.৩০ শতাংশ ভূমি ০৭/০৪/১৯৮৭ তারিখের নিবন্ধিত ২২২২ নং সাফ কবলা দলিলমূলে এম. এ. মান্নানের নিকট বিক্রয়

করেন। উক্ত বিক্রিত সম্পত্তির চৌহদ্দি ছিল উত্তরে: দাতাগণের অবশিষ্ট সম্পত্তি; দক্ষিণে: খরিদসূত্রে শাহ আলম খান; পূর্বে: ২৫ ফুট প্রশস্ত সরকারি রাস্তা; এবং পশ্চিমে: খোরশেদ আলম গং। উক্ত সম্পত্তিই অত্র সাফ কবলা দলিলের নকশায় "ক" তফসিলভুক্ত সম্পত্তি হিসেবে চিহ্নিত। একই তারিখে, অর্থাৎ ০৭/০৪/১৯৮৭ তারিখের নিবন্ধিত ২২২৩ নং সাফ কবলা দলিলমূলে মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হক আরও ১.৫০ (দেড়) কাঠা বা ২.৪৭৫ শতাংশ ভূমি জনাব শাহ আলম খানের নিকট বিক্রয় করেন। উক্ত সম্পত্তির চৌহদ্দি ছিল উত্তরে: এম. এ. মান্নান; দক্ষিণে: জিন্নাত আলম খান; পূর্বে: ২৫ ফুট প্রশস্ত সরকারি রাস্তা; এবং পশ্চিমে: খোরশেদ আলম গং। উক্ত সম্পত্তি অত্র দলিলের নকশায় "খ" চিহ্নিত সম্পত্তি। পরবর্তীতে একই দাগস্থ ৩৩ শতাংশ ভূমির মধ্য হতে আরও ১.৫০ (দেড়) কাঠা বা ২.৪৭৫ শতাংশ ভূমি ০৭/০৪/১৯৮৭ তারিখের নিবন্ধিত ২২২৪ নং সাফ কবলা দলিলমূলে জনাবা জিন্নাত আলম খানের নিকট বিক্রয় করা হয়। উক্ত সম্পত্তির চৌহদ্দি ছিল উত্তরে: শাহ আলম খান; দক্ষিণে: খরিদসূত্রে নিয়াজ মোহাম্মদ খান; পূর্বে: ২৫ ফুট প্রশস্ত সরকারি রাস্তা; এবং পশ্চিমে: খোরশেদ আলম গং। উক্ত বিক্রিত সম্পত্তিও অত্র সাফ কবলা দলিলের নকশায় যথাযথভাবে চিহ্নিত রয়েছে।

২৬) পরবর্তীকালে মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হক নালিশী ২০ নং দাগভুক্ত সম্পত্তির মধ্যে হইতে ০৭/০৪/১৯৮৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখের ২২২৫ নং সাফ কবলা দলিলমূলে ৩.০০ (তিন) কাঠা বা ৪.৯৫ শতাংশ ভূমি জনাব নিয়াজ মোহাম্মদ খানের নিকট বিক্রয় করেন। উক্ত বিক্রিত সম্পত্তি অত্র দরখাস্তে সংযুক্ত নকশার “গ” তফসিলভুক্ত ও চিহ্নিত সম্পত্তি। উক্ত ২২২৫ নং সাফ কবলা দলিলের চৌহদ্দি- উত্তরে-খরিদসূত্রে জিন্নাত আলম খান, দক্ষিণে-আক্তার জাহান, পূর্বে-২৫ (পঁচিশ) ফুট প্রশস্ত সরকারি রাস্তা এবং পশ্চিমে- খোরশেদ আলম গং। একই তারিখে, অর্থাৎ ০৭/০৪/১৯৮৭ খ্রিস্টাব্দে, মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হক নালিশী ২০ নং দাগের অন্তর্গত আরও ২.০০ (দুই) কাঠা বা ৩.৩০ শতাংশ ভূমি ২২২৬ নং সাফ কবলা দলিলমূলে অত্র দরখাস্তকারিণী আক্তার জাহানের নিকট বিক্রয় ও হস্তান্তর করিয়া উক্ত সম্পত্তি হইতে নিঃস্বত্ববান হন। উক্ত সম্পত্তি অত্র দরখাস্তে সংযুক্ত নকশার “ঘ” চিহ্নিত সম্পত্তি। উক্ত দলিলের চৌহদ্দি উত্তরে-খরিদসূত্রে মালিক নিয়াজ মোহাম্মদ, দক্ষিণে-আতিকুর রহমান, পূর্বে-২৫ (পঁচিশ) ফুট প্রশস্ত সরকারি রাস্তা এবং পশ্চিমে-খোরশেদ আলম গং।

২৭) এছাড়া মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হক নালিশী ২০ নং দাগে মোট ৩২.১৮ শতাংশ সম্পত্তি হইতে আরও ২.০০ (দুই) কাঠা বা ৩.৩০ শতাংশ ভূমি ০৭/০৪/১৯৮৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ২২২৭ নং সাফ কবলা দলিলমূলে দরখাস্তকারিণীর পিতা জনাব আতিকুর রহমানের নিকট হস্তান্তর করেন। উক্ত বিক্রিত সম্পত্তি অত্র দরখাস্তে সংযুক্ত নকশার “ঙ” চিহ্নিত সম্পত্তি। উক্ত দলিলের চৌহদ্দি উত্তরে-খরিদসূত্রে মালিক আক্তার জাহান, দক্ষিণে-২০ (বিশ) ফুট প্রশস্ত রাস্তা, পূর্বে-২৫ (পঁচিশ) ফুট প্রশস্ত সরকারি রাস্তা এবং পশ্চিমে-খোরশেদ আলম গং।

২৮) এভাবে মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হক নালিশী ২০ নং দাগভুক্ত ৩২.১৮ শতাংশ সম্পত্তি হইতে ০৭/০৪/১৯৮৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখের ২২২২, ২২২৩, ২২২৪, ২২২৫, ২২২৬ এবং ২২২৭ নং সাফ কবলা দলিলসমূহের মাধ্যমে দরখাস্তকারিণী সহ অন্যান্যের নিকট সর্বমোট ১২.০০ (বার) কাঠা, অর্থাৎ ১৯.৮০ শতাংশ ভূমি বৈধভাবে বিক্রয় ও হস্তান্তর করেন। ফলশ্রুতিতে উক্ত ১৯.৮০ শতাংশ ভূমি হইতে তাঁহারা সম্পূর্ণরূপে নিঃস্বত্ববান হন এবং নালিশী ২০ নং দাগে অবশিষ্ট ১২.৩৮ শতাংশ ভূমির মালিক ও দখলকাররূপে অধিষ্ঠিত থাকেন।

২৯) পরবর্তীতে দরখাস্তকারিণী ০৭/০৫/১৯৮৭ খ্রিঃ তারিখে ৮৩৪১/১৯৮৭ নং নামজারি ও জমাভাগ মামলার মাধ্যমে নিজ নামে নামজারি সম্পন্ন করে ভোগদখলে থাকেন। একই সময়ে তাঁর পিতা জনাব আতিকুর রহমান তাহার খরিদা ২.০০ কাঠা ভূমি সংক্রান্তে ৮৩৪৬/১৯৮৭ নং নামজারি ও জমাভাগ মামলার মাধ্যমে নিজ নামে নামজারি সম্পন্ন করেন। পরবর্তীতে তিনি ১৬/০৭/১৯৮৭ খ্রিঃ তারিখের ৮৭৩ নং নোটারী দলিলমূলে উক্ত ২.০০ কাঠা সম্পত্তি দরখাস্তকারিণীর অনুকূলে হেবা প্রদান করে উক্ত সম্পত্তিতে তাঁর যাবতীয় স্বত্ব, স্বার্থ ও দাবি পরিত্যাগ করেন।

৩০) হেবা সূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির মালিক ও দখলদার হিসেবে দরখাস্তকারিণী ২১/০৪/১৯৯৮ খ্রিঃ তারিখে ২৩৩৪/১৯৯৭-১৯৯৮ নং নামজারি ও জমাভাগ মামলার মাধ্যমে নিজ নামে নামজারি সম্পন্ন করেন এবং নিয়মিত সরকারি খাজনা পরিশোধ করে আসছেন। পরবর্তীতে ঢাকা মহানগর সিটি জরিপে খতিয়ান নং-১১, দাগ নং-২৪৩-এ ৬.৬০ শতাংশ ভূমি তাঁর নামে যথাযথভাবে রেকর্ডভুক্ত হয়। এরপর তিনি নালিশী সম্পত্তিতে টিনশেড পাকা ঘর নির্মাণ করে ভাড়ার মাধ্যমে ভোগদখল করে আসছেন এবং গ্যাস, ওয়াসা, বিদ্যুৎ বিলসহ ঢাকা উত্তর সিটি কর্পোরেশনের হোল্ডিং নং-৩১২/৪/জে-এর কর ও অন্যান্য সরকারি পাওনা নিয়মিত পরিশোধ করছেন।

৩১) বিগত ০৪/০২/২০১৬ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ১নং প্রতিপক্ষ ব্যাংকের প্রতিনিধিগণ পুলিশ ফোর্সসহ নালিশী ২০ নং দাগের অন্তর্গত জনাব এম. এ. মান্নানের মালিকানাধীন ১৫ শতাংশ সম্পত্তির দখল গ্রহণের চেষ্টা করেন। উক্ত সম্পত্তি দরখাস্তকারিণীর নালিশী সম্পত্তি হতে আনুমানিক তিন প্লট উত্তরে অবস্থিত। কিন্তু সংশ্লিষ্ট দখলকারীদের প্রবল বাধার কারণে আদালতের লোকজন উক্ত সম্পত্তির দখল গ্রহণে ব্যর্থ হন। পরবর্তীতে ১০/০৪/২০১৬ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ৬নং প্রতিপক্ষ, ৪-৮নং প্রতিপক্ষগণের পক্ষে নালিশী সম্পত্তিতে একটি নোটিশ টানাইয়া দাবি করেন যে, উক্ত সম্পত্তি রূপালী ব্যাংক লিমিটেড, মতিঝিল কর্পোরেট শাখা হতে ক্রয় করা হয়েছে। এ বিষয়ে জিজ্ঞাসাবাদ করা হলে ৬নং প্রতিপক্ষ জানান যে, প্রতিপক্ষগণের দাবি মূলত নালিশী ২০ নং দাগের সম্মুখভাগে অবস্থিত ১৫ শতাংশ সম্পত্তির মধ্যে সীমাবদ্ধ, যাহা জনাব মোহাম্মদ সোয়েব আলী রূপালী ব্যাংকের নিকট বন্ধক রেখেছিলেন এবং পরবর্তীতে ব্যাংক উক্ত সম্পত্তি বিক্রয় করে। তবে উক্ত সম্পত্তির দখল সংক্রান্ত পৃথক মামলা মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগে বিচারাধীন থাকায় তখনও ব্যাংক/ক্রেতাগণ উক্ত সম্পত্তির দখল বুঝিয়া পাননি। দরখাস্তকারিণীর আপত্তির পরিপ্রেক্ষিতে পরবর্তীতে উক্ত নোটিশ অপসারণ করা হয়।

৩২) উক্ত ঘটনার ধারাবাহিকতায় ১৫/০৪/২০১৬ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ৬নং প্রতিপক্ষ দরখাস্তকারিণীর ভাড়াটিয়া ও দোকান মালিকদের নিকট ভাড়া প্রতিপক্ষগণের বরাবরে প্রদান করার জন্য অনুরোধ করেন। ফলে বিষয়টি দরখাস্তকারিণীর প্রত্যক্ষ নজরে আসে। এ বিষয়ে জিজ্ঞাসাবাদ করা হলে ৬নং প্রতিপক্ষ পুনরায় দাবি করেন যে, রূপালী ব্যাংক অর্থঋণ আদালত হতে মালিকানা সনদ লাভ করিয়া নালিশী সম্পত্তি ৪-৮নং প্রতিপক্ষগণের নিকট বিক্রয় করেছে। বিষয়টির সত্যতা যাচাইয়ের জন্য দরখাস্তকারিণী তাহার নিয়োজিত আইনজীবীর মাধ্যমে ২৪/০৪/২০১৬ ও ২৫/০৪/২০১৬ খ্রিস্টাব্দ তারিখে যথাক্রমে অর্থঋণ আদালত নং-৪ ও নং-২, ঢাকা-তে ইনফরমেশন স্লিপ দাখিল করেন। তদ্বারা জানা যায় যে, রূপালী ব্যাংক লিমিটেড মেসার্স শওকত ট্রেডার্স ও মোহাম্মদ সোয়েব আলী গং-এর বিরুদ্ধে দেওয়ানী মোকদ্দমা নং-১৩৮/১৯৯৪-এ ০৪/১০/২০০০ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ডিক্রি লাভ করে এবং উক্ত ডিক্রি বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে অর্থজারী মোকদ্দমা নং-৪৭৬/২০০৩ দায়ের করে। পরবর্তীতে উক্ত মোকদ্দমা পুনঃরেজিস্টারভুক্ত হয়ে অর্থজারী মোকদ্দমা নং-১৪৯/২০০৬ হয় এবং তদনুসারে ১৮/০৭/২০০৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখে অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ধারা ৩৩(৭) অনুসারে ভূমি স্বত্ব মালিকানার সার্টিফিকেট অর্জিত হয়, যা ১৯/১১/২০০৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখে নিবন্ধিত হয়। পরবর্তীতে রূপালী ব্যাংক লিমিটেড ০৮/০২/২০১০ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ১৫৯৬ নং সাফ কবলা দলিলমূলে অর্থজারী মোকদ্দমার তফসিলভুক্ত "খ" (তফসিল-'সি') সম্পত্তি মোঃ মাহবুবুল হাসান গং-এর নিকট বিক্রয় করে। উক্ত সম্পত্তির দখল ক্রেতাগণের নিকট বুঝিয়ে দেওয়ার লক্ষ্যে আদালতের অনুমতিক্রমে ব্যাংক, ক্রেতাগণ ও পুলিশ বাহিনী দখল গ্রহণের উদ্যোগ গ্রহণ করিলেও, উক্ত সম্পত্তিতে বসবাসরত জনাব মোঃ হারুনুর রশিদ মেল্লা, জনাব এম. এ. মান্নানসহ অন্যান্য দখলকারীগণের প্রবল বাধার কারণে দখল কার্যক্রম সম্পন্ন করা সম্ভব হয়নি।

৩৩) পরবর্তীতে ১নং প্রতিপক্ষ রূপালী ব্যাংক লিমিটেড ও নিলাম ক্রেতাগণ নালিশী সম্পত্তির দখল গ্রহণের উদ্যোগ গ্রহণ করলে জনাব এম. এ. মান্নান, জনাব মোঃ হারুনুর রশিদ মোল্লা এবং জনাব কামাল উদ্দিন আহম্মেদ পৃথকভাবে মিস মোকদ্দমা দায়ের করেন। উক্ত মোকদ্দমাসমূহে আদালত অন্তর্বর্তীকালীন আদেশ প্রদানপূর্বক সংশ্লিষ্ট প্রতিপক্ষগণের প্রতি নোটিশ জারি করেন। পরবর্তীতে জনাব এম. এ. মান্নানের সঙ্গে প্রতিপক্ষগণের আপোষ-মীমাংসা

সম্পন্ন হয়। দীর্ঘ প্রায় ছয় বছর অতিবাহিত হওয়ার পর পুনরায় নালিশী সম্পত্তির দখল গ্রহণের উদ্যোগ নেওয়া হলে স্থানীয় দখলকারীগণের বাধার সম্মুখীন হয়ে প্রতিপক্ষগণ পুনরায় আদালতের আশ্রয় গ্রহণ করেন। অর্থজারী মোকদ্দমার নথিপত্র পর্যালোচনায় আরও প্রতীয়মান হয় যে, প্রতিপক্ষগণ তাঁদের দখল দাবির মূল ভিত্তি হিসেবে ০২/০৭/১৯৯০ খ্রিস্টাব্দ তারিখের একটি ইকুইটেবল মর্টগেজ/বন্ধকী দলিলের উপর নির্ভর করেছেন।

৩৪) দরখাস্তকারিণীর সুস্পষ্ট বক্তব্য এই যে, তিনি ও তাঁর পিতা ০৭/০৪/১৯৮৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখের ২২২৬ ও ২২২৭ নং সাফ কবলা দলিল এবং ১৬/০৭/১৯৮৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখের ঘোষণামূলক নোটারী হেবা দলিলের ভিত্তিতে "ক" তফসিলভুক্ত সম্পত্তির বৈধ মালিকানা অর্জন করেন এবং দীর্ঘদিন যাবৎ উক্ত সম্পত্তিতে শান্তিপূর্ণভাবে ভোগদখলে আছেন। উক্ত সম্পত্তি কখনও কোনো ব্যাংক বা আর্থিক প্রতিষ্ঠানের নিকট বন্ধক রাখা হয়নি এবং উক্ত সম্পত্তির বিপরীতে দরখাস্তকারিণীর কোনো দায় বা দেনা সৃষ্টি হয়নি। অতএব, অন্য সম্পত্তির দখল গ্রহণের অজুহাতে দরখাস্তকারিণীর স্বতন্ত্র মালিকানাধীন "ক" তফসিলভুক্ত সম্পত্তিতে প্রবেশ, নোটিশ টানানো, ভাড়া দাবি করা কিংবা উচ্ছেদের চেষ্টা সম্পূর্ণ বেআইনি, অনধিকারমূলক ও আইনগত কর্তৃত্ববহির্ভূত।

৩৫) আরও উল্লেখ্য যে, ৩নং প্রতিপক্ষ মোঃ সোয়েব আলী ০৭/০৪/১৯৮৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ২২২২-২২২৭ নং সাফ কবলা দলিলমূলে মোট ১২.০০ কাঠা অর্থাৎ ১৯.৮০ শতাংশ ভূমি বিভিন্ন ক্রেতার নিকট বিক্রয় করেন। ফলে উক্ত বিক্রয়ের পর তাঁর নিকট অবশিষ্ট ভূমির পরিমাণ ছিল মাত্র ১২.৩৮ শতাংশ। এমতাবস্থায়, প্রকৃত মালিকানা ও অবশিষ্ট ভূমির পরিমাণ গোপন করিয়া তিনি ০২/০৭/১৯৯০ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ১৫.০০ শতাংশ ভূমির উপর ১নং প্রতিপক্ষ ব্যাংকের অনুকূলে ইকুইটেবল মর্টগেজ সৃষ্টি করেন বলে দরখাস্তকারিণীর দাবি। অর্থাৎ, বন্ধক সৃষ্টির সময়ই বন্ধকদাতার নিকট কথিত ১৫ শতাংশ ভূমির উপর বৈধ ও হস্তান্তরযোগ্য স্বত্ব বিদ্যমান ছিল না। ফলে উক্ত বন্ধকের ভিত্তিতে ব্যাংকের কোনো বৈধ স্বত্ব সৃষ্টি হওয়ার প্রশ্নও আইনগতভাবে টেকসই নয়।

৩৬) দরখাস্তকারিণীর আরও বক্তব্য এই যে, ব্যাংক যথাযথ অনুসন্ধান, মালিকানা যাচাই, পূর্ববর্তী দলিলপত্র পরীক্ষা এবং সরেজমিন তদন্ত না করেই কথিত ১৫ শতাংশ ভূমি বন্ধক গ্রহণ করে ঋণ প্রদান করে। পরবর্তীতে ঋণ খেলাপির কারণে ব্যাংক অর্থঋণ ও অর্থজারী মোকদ্দমার মাধ্যমে উক্ত বন্ধকী সম্পত্তি নিলামে বিক্রয়ের উদ্যোগ গ্রহণ করে এবং ০৮/০২/২০১০ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ১৫৯৬ নং সাফ কবলা দলিলমূলে ৪-৮নং প্রতিপক্ষের অনুকূলে উক্ত সম্পত্তি হস্তান্তর করে। কিন্তু যে সময় বন্ধক সৃষ্টি করা হয়, সে সময়ই বন্ধকদাতার নিকট উক্ত ১৫ শতাংশ ভূমির উপর বৈধ স্বত্ব না থাকায় পরবর্তীকালে নিলাম কার্যক্রম, নিলাম বিক্রয়, নিলাম-পরবর্তী হস্তান্তর বা সংশ্লিষ্ট কোনো কার্যক্রমের মাধ্যমে দরখাস্তকারিণীর পূর্বস্বত্ব ও বিদ্যমান দখল বিনষ্ট কিংবা তাঁর সম্পত্তির উপর নতুন কোনো বৈধ স্বত্ব সৃষ্টি করা সম্ভব নয়।

৩৭) অতএব, প্রতিপক্ষগণের কথিত বন্ধক, তৎপরবর্তী অর্থঋণ মামলা ও অর্থজারী কার্যক্রম, মালিকানা সনদ, নিলাম কার্যক্রম এবং নিলাম-পরবর্তী ১৫৯৬ নং সাফ কবলা দলিল যতদূর পর্যন্ত দরখাস্তকারিণীর স্বতন্ত্র মালিকানাধীন "ক" তফসিলভুক্ত সম্পত্তির সঙ্গে সম্পৃক্ত বা উক্ত সম্পত্তির উপর কোনো অধিকার, স্বত্ব বা দখল দাবি করার ভিত্তি হিসেবে ব্যবহৃত হয়েছে ততদূর পর্যন্ত দরখাস্তকারিণীর উপর বাধ্যতামূলক বা কার্যকর নয়। প্রতিপক্ষগণের এমন কোনো কার্যক্রমের মাধ্যমে দরখাস্তকারিণীর পূর্বে অর্জিত বৈধ স্বত্ব ও দীর্ঘদিনের শান্তিপূর্ণ দখল আইনত বিলুপ্ত বা ক্ষুণ্ণ হতে পারে না। এমতাবস্থায়, দরখাস্তকারিণীর পূর্ব খরিদসূত্রে অর্জিত, নামজারীকৃত এবং দীর্ঘদিনের শান্তিপূর্ণ ভোগদখলাধীন "ক" তফসিলভুক্ত সম্পত্তিকে অত্র অর্থজারী মোকদ্দমার কার্যক্রম ও দাবি হতে অবমুক্ত ঘোষণা করা; উক্ত সম্পত্তির উপর প্রতিপক্ষগণের কোনো স্বত্ব, স্বার্থ, দাবি বা দখলাধিকার নেই মর্মে ঘোষণা করা; নালিশী সম্পত্তিতে প্রতিপক্ষগণের নোটিশ টানানো, ভাড়া দাবি করা, দখল গ্রহণ বা উচ্ছেদের সকল প্রচেষ্টা বেআইনি ও আইনগত কর্তৃত্ববহির্ভূত ঘোষণা করা এবং দরখাস্তকারিণীর শান্তিপূর্ণ ভোগদখল অব্যাহত রাখার নিশ্চয়তা প্রদানের লক্ষ্যে দেওয়ানী কার্যবিধির আদেশ

XXI-এর বিধি ৫৮ ও ৯০ এবং অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ধারা ৩২(২) ও ৫৭-এর বিধান অনুসারে অত্র মিস মামলা দায়ের করা হয়েছে।

৩৮) **মিস কেস নং ৩৬/২০২২ এ মূল প্রতিপক্ষ ডিক্রিদার রূপালী ব্যাংক লিমিটেড এর লিখিত আপত্তির মূল বক্তব্য এই যে,** বর্তমান দরখাস্ত আইনগতভাবে অগ্রহণযোগ্য, অরক্ষণীয়, ভিত্তিহীন এবং বিবেচনার অযোগ্য। কারণ, অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ৩৩(৭) ধারার বিধান অনুসারে নালিশী তফসিলভুক্ত সম্পত্তির অনুকূলে সার্টিফিকেট ইস্যু ও নিবন্ধিত হওয়ার পর উক্ত সম্পত্তি আদালতের মাধ্যমে অবমুক্ত করার কোনো আইনগত সুযোগ অবশিষ্ট থাকে না। প্রতিপক্ষ ব্যাংকের বক্তব্যমতে, দরখাস্তকারীপক্ষের পূর্বসূরি মোয়াজ্জেমুল হক ২৩/০২/২০০৪ খ্রিঃ তারিখের ৮৫৭ নং কবলা দলিলমূলে তাঁর অংশীয় সম্পত্তি মোঃ আলা উদ্দিন ভূইয়া ও তাঁর স্ত্রী মিসেস রানী আলা উদ্দিনের নিকট বিক্রয় করেছেন বলে দাবি করা হলেও, বাস্তবে তিনি এর বহু পূর্বে, অর্থাৎ ৩০/০৪/১৯৮৬ খ্রিষ্টাব্দ তারিখে সম্পাদিত পাওয়ার অব অ্যাটর্নি দলিলের মাধ্যমে তাঁর প্রাপ্য ১৬.৫০ শতাংশ সম্পত্তির উপর সহক্রেতা ৪নং প্রতিপক্ষ মোঃ সোয়েব আলী-কে পূর্ণ ক্ষমতা অর্পণ করেন। উক্ত পাওয়ার অব অ্যাটর্নির ভিত্তিতে মোঃ সোয়েব আলী পরবর্তীতে ০২/০৭/১৯৯০ খ্রিষ্টাব্দ তারিখে নালিশী সম্পত্তি প্রতিপক্ষ রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের অনুকূলে ইকুইটেবল মর্টগেজ সৃষ্টি করে ঋণ গ্রহণ করেন। অতএব, মোয়াজ্জেমুল হক ১৯৮৬ সালেই তাঁর অংশের উপর নিয়ন্ত্রণ ও হস্তান্তরের ক্ষমতা প্রদান করার পর এবং পরবর্তীতে ১৯৯০ সালে উক্ত সম্পত্তি ব্যাংকের অনুকূলে বৈধভাবে বন্ধকী হওয়ার পর ২৩/০২/২০০৪ খ্রিষ্টাব্দ তারিখের ৮৫৭ নং কবলা দলিলমূলে উক্ত সম্পত্তি পুনরায় বিক্রয়ের কোনো আইনগত ক্ষমতা তাঁর অবশিষ্ট ছিল না। ফলে উক্ত বিক্রয় সম্পূর্ণরূপে অবৈধ, অকার্যকর এবং ব্যাংকের পূর্বসৃষ্ট বন্ধকী স্বার্থের পরিপন্থী।

৩৯) প্রতিপক্ষ ব্যাংক আরও উল্লেখ করে যে, যেহেতু মোয়াজ্জেমুল হক পূর্বেই তাঁর অংশীয় সম্পত্তি অন্যত্র হস্তান্তর করেছিলেন এবং পরবর্তীতে উক্ত সম্পত্তি ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধক রাখা হয়, সেহেতু ৩০/০১/২০০৮ খ্রিষ্টাব্দ তারিখের ৮৬৮ নং সাব-কবলা দলিলমূলে মোঃ তৌহিদুল ইসলাম, মোসাঃ আকলিমা আক্তার, সারোয়ার হোসেন ভূইয়া, মোঃ নাজমুল হাসান, মোঃ এনামুল হাসান এবং কামাল উদ্দিন আহম্মেদের অনুকূলে ৬৬০ অযুতাংশ সম্পত্তি বিক্রয় আইনগতভাবে অবৈধ, অকার্যকর এবং ব্যাংকের বিরুদ্ধে অকার্যকর। একইভাবে প্রতিপক্ষ ব্যাংকের বক্তব্য হলো যে, পরবর্তীকালে বিভিন্ন সাব-কবলা দলিলের মাধ্যমে ৩ থেকে ১২ নং দরখাস্তকারীগণ যথাক্রমে কামাল উদ্দিন আহম্মেদ, মোঃ তৌহিদুল ইসলাম, সারোয়ার হোসেন ভূইয়া, মোসাঃ আকলিমা আক্তার প্রমুখের নিকট হতে বিভিন্ন অংশের সম্পত্তি ক্রয় করলেও, উক্ত বিক্রেতাগণের নিজস্ব কোনো বৈধ ও হস্তান্তরযোগ্য স্বত্ব ছিল না। কারণ, সংশ্লিষ্ট সম্পত্তি ইতোমধ্যে বৈধভাবে রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের অনুকূলে বন্ধকীকৃত ছিল। ফলে পরবর্তী সকল বিক্রয় ও সাব-বিক্রয় আইনগতভাবে ব্যাংকের পূর্বসৃষ্ট অধিকারকে প্রভাবিত করতে পারে না এবং দরখাস্তকারীগণ উক্ত সম্পত্তির বিষয়ে কোনো আইনগত প্রতিকার দাবি করার অধিকারী নন।

৪০) প্রতিপক্ষ ব্যাংক আরও দাবি করে যে, নালিশী তফসিলভুক্ত সম্পত্তি ১৯৮৬ সালেই রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের অনুকূলে বন্ধক রেখে ঋণ গ্রহণ করা হয়। পরবর্তীতে মিস কেস নং ০৪/২০১৬-এ বিজ্ঞ আদালতের নিয়োগকৃত অ্যাডভোকেট কমিশনার সরেজমিনে পরিমাপ গ্রহণ করে যে প্রতিবেদন দাখিল করেন, তাতেও প্রস্তাবিত নালিশী সম্পত্তি বন্ধকীকৃত সম্পত্তির অন্তর্ভুক্ত বলে প্রতীয়মান হয়। অতএব, দরখাস্তকারীদের পূর্ববর্তী মালিকগণ সম্পত্তিতে কোনো বৈধ স্বত্ব অর্জনের পূর্বেই উক্ত সম্পত্তি ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধকীকৃত হওয়ায়, দরখাস্তকারীদের বর্তমান দাবি আইনগত ভিত্তিহীন এবং তা নামঞ্জুরযোগ্য।

৪১) প্রতিপক্ষ ব্যাংক আরও উল্লেখ করে যে, দরখাস্তকারীদের পূর্ববর্তী মালিক মোঃ কামাল উদ্দিন আহম্মেদ ও হারুন অর রশিদ পূর্বে একই সম্পত্তি অবমুক্তির লক্ষ্যে বিজ্ঞ আদালতে আবেদন করেন। বিজ্ঞ আদালত উক্ত আবেদন নামঞ্জুর করলে তাঁরা মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগে রিট পিটিশন নং ৬৯৫৬/২০১০ এবং ১৯৫৭/২০১০ দায়ের করেন। পরবর্তীতে মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগ যথাক্রমে ৩১/০৩/২০১১ এবং ০৮/১১/২০১২ খ্রিষ্টাব্দ তারিখে রায় প্রদান করে

অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ৩৩(৭) ধারায় ইস্যুকৃত সার্টিফিকেটের বৈধতা বহাল রাখেন এবং নিলামক্রেতাদের অনুকূলে সম্পত্তির দখল বুঝিয়ে দেওয়ার নির্দেশ প্রদান করেন। অতএব, একই বিষয়ে পুনরায় বর্তমান দরখাস্ত দায়েরের কোনো আইনগত অবকাশ নেই।

৪২) প্রতিপক্ষ ব্যাংক মামলার প্রকৃত ঘটনাপ্রবাহ বর্ণনা করে উল্লেখ করে যে, ঢাকা জেলার সদর সাব-রেজিস্ট্রি অফিসাধীন সাবেক তেজগাঁও, হাল মিরপুর, তৌজি নং-৮১০২, জে.এল. নং-২২৭, মৌজা-পূর্বকান্দর, সাবেক খতিয়ান নং-২৮, হাল খতিয়ান নং-১৪, সাবেক দাগ নং-২০, মোট ৩৩ শতাংশ জমি সংক্রান্ত সম্পত্তি প্রথমে ১৪/০৩/১৯৬৬ ও ২১/০৩/১৯৬৬ খ্রিষ্টাব্দ তারিখের ৪৭৬৩ নং সাব-কবলা দলিলমূলে হোসনে আরা হাবিব অর্জন করেন। পরবর্তীতে ১৭/০৬/১৯৭৫ তারিখে নিবন্ধিত ১৭১১ নং সাব-কবলা দলিলমূলে উক্ত সম্পত্তির ৩৩ শতাংশের মালিকানা মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হকের নিকট হস্তান্তরিত হয়। পরবর্তীতে মোয়াজ্জেমুল হক তাঁর অংশের উপর পাওয়ার অব অ্যাটর্নি প্রদান করলে মোঃ সোয়েব আলী নিজ অংশসহ প্রাপ্ত ক্ষমতাবলে মোট ১৫ শতাংশ সম্পত্তি রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের অনুকূলে বন্ধক রেখে মেসার্স শওকত ট্রেডার্স-এর নামে ঋণ গ্রহণে সহায়তা করেন।

৪৩) ঋণগ্রহীতাগণ ঋণের অর্থ পরিশোধে ব্যর্থ হওয়ায় রূপালী ব্যাংক লিমিটেড দেওয়ানি মোকদ্দমা নং ১৩৮/১৯৯৪ দায়ের করে এবং উক্ত মোকদ্দমা ০৭/০১/১৯৯৯ খ্রিষ্টাব্দ তারিখে ব্যাংকের অনুকূলে ডিক্রিকৃত হয়। উক্ত ডিক্রির বাস্তবায়নের জন্য ব্যাংক পরবর্তীতে দেওয়ানি ডিক্রি মোকদ্দমা নং ১২৪/২০০০, যা পরবর্তীতে ১৪৯/২০০৬ নং হিসেবে রূপান্তরিত হয়, দায়ের করে। উক্ত কার্যধারায় অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ৩৩(৭) ধারার বিধান অনুসারে ১৮/০৭/২০০৭ খ্রিষ্টাব্দ তারিখে তফসিলভুক্ত সম্পত্তির অনুকূলে সার্টিফিকেট ইস্যু করা হয় এবং ১৯/১১/২০০৭ তারিখে উহা রেজিস্ট্রি অফিসে ১৭/২০০৭ নং দলিল হিসেবে নিবন্ধিত হয়। পরবর্তীতে ব্যাংকের নামে যথাযথভাবে নামজারি সম্পন্ন হয় (জমাভাগ কেস নং ৫০৪/০৮-০৯ ও ৩৩৬০/০৮-০৯)।

৪৪) পরবর্তীকালে উক্ত সম্পত্তি নিলামের মাধ্যমে ০১/০৬/২০০৮ খ্রিষ্টাব্দ তারিখে ৪-৮ নং প্রতিপক্ষের অনুকূলে বিক্রয় করা হয় এবং ০৮/০২/২০১০ খ্রিষ্টাব্দ তারিখে ১৫৯৬ নং সাব-কবলা দলিলমূলে নিলামক্রেতাদের নামে রেজিস্ট্রি সম্পন্ন করা হয়। কিন্তু নিলামক্রেতাদের অনুকূলে দখল হস্তান্তরের উদ্দেশ্যে অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ৩৩(৭)(খ) ধারার অধীনে আদালতের নিকট আবেদন করা হলে আদালত দখলী পরোয়ানা ইস্যু করেন। পরবর্তীতে প্রসেস সার্ভার ও ব্যাংকের প্রতিনিধিগণ নালিশী সম্পত্তিতে গিয়ে দখল বুঝিয়ে দেওয়ার উদ্যোগ গ্রহণ করলে বর্তমান দরখাস্তকারীগণসহ অন্যান্য অবৈধ দখলদারগণ বাধা প্রদান করায় আদালতের আদেশ কার্যকর করা সম্ভব হয়নি। প্রতিপক্ষ ব্যাংকের দাবি, দরখাস্তকারীগণের নালিশী সম্পত্তির উপর কোনো বৈধ স্বত্ব, মালিকানা বা দখলগত অধিকার নেই। অতএব, তাঁদের আনীত বর্তমান মিস কেস আইনগতভাবে খারিজযোগ্য।

<u>মিস কেস নং ৩৭/২০২২ এর মূল প্রতিপক্ষ রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের লিখিত আপত্তি :</u>

৪৫) জেলা-ঢাকা, সদর সাব-রেজিস্ট্রি অফিসাধীন সাবেক তেজগাঁও, বর্তমানে মিরপুর, তৌজি নং-৮১০২, জে.এল. নং-২২৭, মৌজা-পূর্বকান্দর, সাবেক খতিয়ান নং-২৮, হাল খতিয়ান নং-১৪, সাবেক দাগ নং-২০, মোট জমির পরিমাণ ৬৬ (ছেষট্টি) শতাংশ। উক্ত সম্পত্তির মধ্যে ৩৩ (তেত্রিশ) শতাংশ এবং তন্মধ্যে ১৫ (পনের) শতাংশ জমি, যার চৌহদ্দীঃউত্তরেঃ আব্দুল আজিজ, দক্ষিণেঃ রওশন জাহান, পূর্বেঃ ক্যানেল ও খাল এবং পশ্চিমেঃ হোসনে আরা হাবিব।

৪৬) উক্ত সম্পত্তি হোসনে আরা হাবিব ১৪/০৩/১৯৬৬ খ্রিস্টাব্দ ও ২১/০৩/১৯৬৬ খ্রিস্টাব্দ তারিখের ৪৭৬৩ নং সাব-কবলা দলিলমূলে বৈধভাবে ক্রয় ও মালিকানা অর্জন করেন। পরবর্তীতে তিনি ১৪/০৬/১৯৭৫ খ্রিস্টাব্দ তারিখে সম্পাদিত এবং ১৭/০৬/১৯৭৫ খ্রিস্টাব্দ তারিখে নিবন্ধিত ১৭১১ নং সাব-কবলা দলিলমূলে উক্ত সম্পত্তির ৩৩ (তেত্রিশ) শতাংশ অংশ ৩ নং প্রতিপক্ষ মোঃ সোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হকের নিকট বিক্রয় করেন। পরবর্তীতে সহ-ক্রেতা মোয়াজ্জেমুল হক ৩০/০৪/১৯৮৫ খ্রিস্টাব্দ তারিখে প্রদত্ত পাওয়ার অব অ্যাটর্নির মাধ্যমে তাঁর ১৬.৫০ (ষোল দশমিক

পঞ্চাশ) শতাংশ অংশীদারিত্ব ৩ নং প্রতিপক্ষ মোঃ সোয়েব আলীর অনুকূলে হস্তান্তর করেন। ফলে মোঃ সোয়েব আলী নিজ অংশ এবং পাওয়ার অব অ্যাটর্নির মাধ্যমে প্রাপ্ত অংশের মালিকানা অর্জন করেন।

৪৭) এরপর মোঃ সোয়েব আলী তাঁর মালিকানাধীন সম্পত্তির মধ্য হতে ১৫ (পনের) শতাংশ জমি ১ নং প্রতিপক্ষের নিকট বন্ধক প্রদানপূর্বক মেসার্স শওকত ট্রেডার্স-এর অনুকূলে ঋণ গ্রহণে সহায়তা করেন। কিন্তু পরবর্তীতে ঋণের দায় পরিশোধে ব্যর্থ হওয়ায় ডিক্রিদার ব্যাংক মোঃ সোয়েব আলীসহ অন্যান্য ঋণগ্রহীতা ও দায়ী ব্যক্তিদের বিরুদ্ধে দেওয়ানী মোকদ্দমা নং-১৩৮/১৯৯৪ দায়ের করে। উক্ত মোকদ্দমায় ০৭/০১/১৯৯৯ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ডিক্রিদার ব্যাংকের অনুকূলে রায় ও ডিক্রি প্রদান করা হয়। উক্ত ডিক্রির বাস্তবায়নের লক্ষ্যে ডিক্রিদার ব্যাংক পরবর্তীতে দেওয়ানী ডিক্রি মোকদ্দমা নং-১২৪/২০০০, যা পরবর্তীতে রূপান্তরিত হয়ে নং-১৪৯/২০০৬ হয়, দায়ের করে। উক্ত কার্যধারায় অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ধারা ৩৩(৭) অনুযায়ী তফসিলভুক্ত বন্ধকী সম্পত্তির অনুকূলে ১৮/০৭/২০০৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখে সার্টিফিকেট ইস্যু করা হয়, যা ১৯/১১/২০০৭ খ্রিস্টাব্দ তারিখে রেজিস্ট্রি অফিসে ১৭/২০০৭ নং মূলে নিবন্ধিত হয়। পরবর্তীতে উক্ত সার্টিফিকেটের ভিত্তিতে ডিক্রিদার ব্যাংকের নামে সম্পত্তির নামজারি সম্পন্ন হয়, যার জমাভাগ মামলা নং-৫০৪/০৮-০৯ এবং ৩৩৬০/০৮-০৯।

৪৮) পরবর্তীতে ডিক্রিদার ব্যাংক আইনানুগ প্রক্রিয়ায় তফসিলভুক্ত সম্পত্তি ০১/০৬/২০০৮ খ্রিস্টাব্দ তারিখে প্রকাশ্য নিলামের মাধ্যমে ৪-৮ নং প্রতিপক্ষগণের নিকট বিক্রয় করে এবং ০৮/০২/২০১০ খ্রিস্টাব্দ তারিখে ১৫৯৬ নং নিবন্ধিত সাব-কবলা দলিলমূলে নিলাম ক্রেতাগণের অনুকূলে মালিকানা হস্তান্তর সম্পন্ন করে। নিলাম ক্রয়ের পরও দেখা যায় যে, তফসিলভুক্ত সম্পত্তিতে বর্তমান দরখাস্তকারিণীসহ অন্যান্য অবৈধ দখলদারগণ বেআইনিভাবে অবস্থান করছেন। এমতাবস্থায় ডিক্রিদার ব্যাংক অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ধারা ৩৩(৭)(খ) অনুযায়ী নিলাম ক্রেতাগণের অনুকূলে দখল বুঝিয়ে দেওয়ার জন্য বিজ্ঞ আদালতে আবেদন করেন। বিজ্ঞ আদালত উক্ত আবেদনের প্রেক্ষিতে দখলী পরোয়ানা জারি করেন এবং দখল কার্যকর করার জন্য প্রসেস সার্ভার নিয়োগ করেন। কিন্তু প্রসেস সার্ভার ও ব্যাংকের কর্মকর্তাগণ নালিশী সম্পত্তিতে উপস্থিত হয়ে দখল কার্যকর করার উদ্যোগ গ্রহণ করলে দরখাস্তকারিণীসহ অন্যান্য অবৈধ দখলদার ও সন্ত্রাসী প্রকৃতির ব্যক্তিবর্গ বেআইনিভাবে বাধা প্রদান করেন। ফলে আদালতের জারিকৃত দখলী পরোয়ানা কার্যকর করা সম্ভব হয়নি।

৪৯) উল্লেখ্য যে, বন্ধকী সম্পত্তি সম্পর্কিত স্বত্ব দাবি করে জনাব হারুন অর রশিদ মোল্লা মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগে রিট পিটিশন নং-৬৯৫৭/২০১০ দায়ের করেন। উক্ত রিটে মহামান্য বিচারপতি জিন্নাত আরা সমন্বয়ে গঠিত বেঞ্চ বন্ধককৃত সম্পত্তি যথাযথভাবে সনাক্ত করে আইনানুগভাবে নিলাম ক্রেতাগণের নিকট দখল বুঝিয়ে দেওয়ার নির্দেশ প্রদান করেন। এমতাবস্থায় দরখাস্তকারিণীর উত্থাপিত দাবি আইনগত ও বাস্তবিক উভয় দিক থেকেই ভিত্তিহীন, অগ্রহণযোগ্য এবং টেকসই নয়। বরং নালিশী সম্পত্তি সম্পর্কিত মালিকানা, ডিক্রি, সার্টিফিকেট, নামজারি, নিলাম বিক্রয় এবং নিলাম ক্রেতাগণের অনুকূলে নিবন্ধিত দলিলসহ সমুদয় কার্যক্রম সম্পূর্ণ আইনানুগভাবে সম্পন্ন হয়েছে। সার্বিক বিবেচনায় ডিক্রীদার ব্যাংক প্রতিপক্ষ মিস কেস টি খারিজের প্রার্থনা করেন।

৫০) **৪-৮ নং প্রতিপক্ষ (নীলাম ক্রেতা) পৃথক লিখিত আপত্তি দাখিল পুর্বক মামলায় প্রতিযোগিতা করেন। তাদের লিখিত আপত্তির মূল বক্তব্য হলো,** তাহারা তফসিলোক্ত সম্পত্তি বিগত ০১/০৬/২০০৮ খ্রিঃ তারিখে খরিদ করেন এবং ০৮/০২/২০১০ খ্রিঃ তারিখে নিলামে খরিদ সম্পত্তি ডিক্রীদার ব্যাংক হতে কবলা রেজিষ্ট্রি গ্রহন করেন। যাহার দলিল নং ১৫৯৬। অতপর তফসিলোক্ত সম্পত্তিতে অত্র মোকদ্দমার দরখাস্তকারী সহ অন্যান্য রা দখলে থাকায় ব্যাংক নিলাম ক্রেতা বরাবর দখল বুঝিয়ে দিতে অর্থঋন আদালত আইন এর ৩৩(৭খ) মোতাবেক আদালতে আবেদন করেন। পরবর্তীতে আদালতের প্রসেস সার্ভার ও ব্যাংক কর্মকর্তা রা উক্ত সম্পত্তির দখল বুঝিয়ে দেওয়ার চেষ্টা করলে দরখাস্তকারী সহ অন্যরা বাধা প্রদান করে। বন্ধককৃত সম্পত্তি নিয়ে ইতোপূর্বে হারুন অর রশিদ মোল্লা স্বত্বের দাবি

নিয়ে রিট পিটিশিন নং- ৬৯৫৭/২০১০ দায়ের করিলে মহামান্য হাইকোর্ট বন্ধককৃত সম্পত্তি সনাক্ত পূর্বক নিলামক্রেতা বরাবরে দখল বুঝিয়ে দেওয়ার আদেশ প্রদান করে।

বিচার্য বিষয় :

৫১) মিস ৩৫/২০২২ নম্বর মামলায় নিম্ন বর্নিত বিচার্য বিষয় গঠন করা হলো-

১) অত্র মিস মোকদ্দমা বর্তমান আকারে ও প্রকারে চলতে পারে কিনা ?

২) অত্র মিস মোকদ্দমা মঞ্জুরযোগ্য কিনা ?

৩) অত্র মিস মোকদ্দমার দরখাস্তকারীপক্ষ প্রার্থিতমতে প্রতিকার পাবেন কিনা ?

মিস ৩৬/২০২২ নম্বর মামলায় নিম্ন বর্নিত বিচার্য বিষয় গঠন করা হলো-

১) অত্র মিস মোকদ্দমা বর্তমান আকারে ও প্রকারে চলতে পারে কিনা ?

২) অত্র মিস মোকদ্দমা মঞ্জুরযোগ্য কিনা ?

৩) অত্র মিস মোকদ্দমার দরখাস্তকারীপক্ষ প্রার্থিতমতে প্রতিকার পাবেন কিনা ?

মিস ৩৭/২০২২ নম্বর মামলায় নিম্ন বর্নিত বিচার্য বিষয় গঠন করা হলো-

১) অত্র মিস মোকদ্দমা বর্তমান আকারে ও প্রকারে চলতে পারে কিনা ?

২) অত্র মিস মোকদ্দমা মঞ্জুরযোগ্য কিনা ?

৩) অত্র মিস মোকদ্দমার দরখাস্তকারীপক্ষ প্রার্থিতমতে প্রতিকার পাবেন কিনা ?

সাক্ষ্য উপস্থাপন :

মিস কেস-৩৫/২০২২

৫২) অত্র মিস মামলা প্রমানার্থে দরখাস্তকারী বা প্রতিপক্ষ কোন সাক্ষী বা দালিলিক প্রমাণ দাখিল করেননি। তবে দরখাস্তকারীপক্ষের আবেদন প্রেক্ষিতে নালিশী সম্পত্তি একজন সার্ভে জানা এডভোকেট কমিশনার দ্বারা সরেজমিনে স্থানীয় তদন্ত (Local Investigation) করানো হয়। উক্ত এডভোকেট কমিশনার কর্তৃক দাখিলকৃত তদন্ত প্রতিবেদন নথিতে সামিল পাওয়া গিয়াছে। বিজ্ঞ এডভোকেট কমিশনার কোন প্রতিবেদন সমর্থনে কোন সাক্ষ্য প্রদান করেননি।

মিস কেস-৩৬/২০২২

৫৩) অত্র মিস মামলা প্রমানার্থে দরখাস্তকারীপক্ষ ০১ এক সাক্ষী **খান মোহাম্মদ মনজুর মাসুদ** কে Pt.W.1 হিসাবে উপস্থাপন করেছেন। জবানবন্দি প্রদানকালে Pt.W.1 কর্তৃক দাখিলীয় দলিলাদি নিম্নবর্নিত ভাবে প্রদর্শনী হিসাবে চিহ্নিত হয়েছে।

১। আম-মোক্তারনামা দলিল	প্রদর্শনী-১
২। সিটি জরিপ খতিয়ান	প্রদর্শনী-২
৩। ১৬/০৯/১৯৫৮ ইং তারিখের ১১১৬৬ নং কবলার সি.সি কপি	প্রদর্শনী-৩
৪। ২১/০৩/১৯৬৬ ইং তারিখের ৪৭৬৩ নং কবলার সি.সি কপি	প্রদর্শনী-৪
৫। ১৭/০৬/১৯৭৫ ইং তারিখের ১৭১১ নং কবলার সি.সি কপি	প্রদর্শনী-৫
৬। ২৩/০২/২০০৪ ইং তারিখের ৮৫০ নং কবলার সি.সি কপি	প্রদর্শনী-৬
৭। ৩০/০১/২০০৮ ইং তারিখের ৮৬৮ নং কবলার সি.সি কপি	প্রদর্শনী-৭

৮। নামজারি, ডি সি আর ও খাজনা	প্রদর্শনী-৮ সি
৯। ২৪৬২ নং দলিলের সি.সি	প্রদর্শনী-৯
১০। নামজারি, ডি সি আর ও খাজনা	প্রদর্শনী-১০ সি
১১। ৪৪৫০ নং দলিলের সি.সি	প্রদর্শনী-১১
১২। ৩৬৫০ নং দলিলের সি.সি	প্রদর্শনী-১২
১৩। নামজারি, ডি সি আর ও খাজনা	প্রদর্শনী-১৩ সি
১৪। ৪০১২ নং দলিলের সি.সি কপি	প্রদর্শনী-১৪
১৫। ব্যাংকের প্রত্যয়নপত্র	প্রদর্শনী-১৫
১৬। ৩০/১০/২০০৮ ইং তারিখের ১০৪২৪ নং কবলার সিসি	প্রদর্শনী-১৬
১৭। প্রত্যয়নপত্র	প্রদর্শনী-১৭
১৮। ৩১/০৮/২০০৮ ইং তারিখের ৮৫২৭ নং কবলার সিসি	প্রদর্শনী-১৮
১৯। প্রত্যয়নপত্র	প্রদর্শনী-১৯
২০। ২৭/০৪/২০০৮ ইং তারিখের ৩৯৭৭ নং কবলার সিসি	প্রদর্শনী-২০
২১। প্রত্যয়নপত্র	প্রদর্শনী-২১
২২। ১২/০৩/২০০৮ ইং তারিখের ২৩৩৫ নং কবলার সিসি	প্রদর্শনী-২২
২৩। নামজারি ডি.সিআর প্রত্যয়নপত্র	প্রদর্শনী-২৩ সি
২৪। ২৪/০১/২০১০ ইং তারিখের ৯২৩ নং দলিলের সি.সি	প্রদর্শনী-২৪
২৫। জিডির কপি	প্রদর্শনী-২৫
২৬। ২৭/০৪/২০০৮ ইং তারিখের ৪০১৩ নং কবলারি স.সি	প্রদর্শনী-২৬
২৭। ২০/০৭/২০০৯ ইং তারিখের ৭১৭৯ নং কবলার সি.সি	প্রদর্শনী-২৭
২৮। ডিসি আর খাজনা রশিদ ও নামজারি	প্রদর্শনী-২৮ সি

৫৪) অপরদিকে প্রতিপক্ষ পক্ষে মামলা প্রমানার্থে ০১ জন সাক্ষী উপস্থাপিত হয়েছে। প্রতিপক্ষ রুপালী ব্যাংক লিমিটেড পক্ষে প্রিন্সিপল অফিসার এ.বি.এম আবুল হাসেম চৌধুরী (OP.W.1) হিসাবে সাক্ষ্য প্রদান করেছেন। জবানবন্দি প্রদানকালে সাক্ষী OP.W-1 কর্তৃক দাখিলীয় দলিলাদি নিম্নবর্নিতভাবে প্রদর্শনী হিসাবে চিহ্নিত হয়েছে।

১। ক্ষমতাপত্রের কপি	প্রদর্শনী-ক
২। সি এস , এস এ ও আর এস খতিয়ানের কপি	প্রদর্শনী-খ সি
৩। ৩৩(৭) ধারার সার্টিফিকেট	প্রদর্শনী-গ

৪। নামজারি কেস ৫০৪/০৮-০৯ ও ৩৩৬০/২০০৮ নামজারি খতিয়ান ও খাজনা রশিদ	প্রদর্শনী-ঘ সি
৫। ১৫৯৬ নং কবলা দলিল এর সি.,সি কপি	প্রদর্শনী-ঙ
৬। রিট পিটিশন নং ৬৯৫৬/২০১০ ও ৬৯৫৭/২০১০ এর কপি	প্রদর্শনী-চ
৭। ইকুইটেবল মর্টগেজ এর মূল কপি	প্রদর্শনী-ছ
৮। ১৭/০৬/১৯৭৫ ইং তারিখের ১৭১১ নং কবলা দলিল এর সি.সি	প্রদর্শনী-জ
৯। ১৯/০৬/১৯৯০ ইং তারিখের এফিডেভিট	প্রদর্শনী-ঝ

<u>মিস কেস-৩৭/২০২২</u>

৫৫) অত্র মিস মামলা প্রমানার্থে দরখাস্তকারীপক্ষ ০১ এক সাক্ষী **তানিয়া আফরোজ নিপা** কে Pt.W.1 হিসাবে উপস্থাপন করেছেন। জবানবন্দি প্রদানকালে Pt.W.1 কর্তৃক দাখিলীয় দলিলাদি নিম্নবর্নিত ভাবে প্রদর্শনী হিসাবে চিহ্নিত হয়েছে।

১। ক্ষমতাপত্র	প্রদর্শনী-১
২। সি এস ২৮ ও এস এ ৯ নং খতিয়ান	প্রদর্শনী-২ সি
৩। ১৪/০৩/১৯৬৬ ইং তারিখের ১১১৬৬ নং কবলার সি.সি কপি	প্রদর্শনী-৩
৪। ১৪/০৩/১৯৬৬ ইং তারিখের ৪৭৬৩ নং কবলার সি.সি কপি	প্রদর্শনী-৪
৫। ১৭/০৬/১৯৭৫ ইং তারিখের ১৭১১ নং কবলার সি.সি কপি	প্রদর্শনী-৫
৬। নামজারি খতিয়ান ডিসি আর খাজনা রশিদ	প্রদর্শনী-৬ সি
৭। সোয়েব আলীর নামীয় ৩০/০৪/১৯৮৬ ইং তারিখের ১৪১ নং আমোক্তারনামা	প্রদর্শনী-৭
৮। ০৭/০৪/৮৭ ইং তারিখের ২২২২,২২২৩,২২২৪,২২২৫ নং কবলার সি.সি	প্রদর্শনী-৮ সি
৯। ০৭/০৪/১৯৮৭ ইং তারিখের ২২২৬ নং দলিলের সি.সি	প্রদর্শনী-৯
১০। নামজারি, ডি সি আর ও খাজনা	প্রদর্শনী-১০ সি
১১। ০৭/০৪/১৯৮৭ ইং তারিখের ২২২৭ নং দলিলের সি.সি	প্রদর্শনী-১১
১২। আতিকুর রহমান নামীয় নামজারি ডিসিআর ও খাজনার রশিদ	প্রদর্শনী-১২ সি
১৩। ১৬/০৭/১৯৮৭ ইং তারিখের হেবানামা দলিল	প্রদর্শনী-১৩
১৪। দরখাস্তকারী নামীয় নামজারি ও ডিসিআর	প্রদর্শনী-১৪
১৫। ১১ নং সিটি জরিপ খতিয়ান	প্রদর্শনী-১৫
১৬। ভূমি উন্নয়ন কর	প্রদর্শনী-১৬
১৭। হোলিন্ডং ট্যাক্স ও খাজনার রশিদ	প্রদর্শনী-১৭ সি
১৮। ২৪/০৪/২০১৬ ইং ও ২৫/০৪/২০১৬ ইং তারিখের ইনফরমেশন স্লিপ	প্রদর্শনী-১৮ সি

অপরদিকে প্রতিপক্ষ পক্ষে মামলা প্রমানার্থে ০১ জন সাক্ষী উপস্থাপিত হয়েছে। প্রতিপক্ষ রুপালী ব্যাংক লিমিটেড পক্ষে প্রিন্সিপল অফিসার মোঃ বিল্লাল হোসেন (OP.W.1) হিসাবে সাক্ষ্য প্রদান করেছেন। জবানবন্দি প্রদানকালে সাক্ষী OP.W-1 মিস ৩৬/২০২২ মোকদ্দমার দাখিলীয় অনুরুপ দলিলাদির ফটোকপি দাখিল করেন।

<u>মিস কেস নং ৩৫/২০২২ এর আলোচনা ও সিদ্ধান্ত :</u>

৫৬) অত্র মিস নং ৩৫/২০২২ মোকদ্দমার দরখাস্ত, দাখিলকৃত কাগজপত্র এবং সমগ্র নথিপত্র সতর্কতার সহিত পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারী মোঃ সিদ্দিক হোসেন গং অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ৩২(১) ধারার বিধান অনুসরনে তৃতীয় পক্ষ হিসেবে বর্তমান মিস কেস দায়ের করেছেন। দরখাস্তকারীপক্ষের বক্তব্যের সারমর্ম এই যে, তাঁদের স্বত্বীয় ও মালিকানাধীন দরখাস্তের "গ" তফসিলভুক্ত সম্পত্তি এবং অত্র মোকদ্দমার "খ" তফসিলভুক্ত সম্পত্তি (যাহা অর্থজারি মামলা নং ১৪৯/২০০৬, বর্তমানে ২১৮/২০১৫-এর 'সি' তফসিলভুক্ত সম্পত্তি) পরস্পর সম্পূর্ণ পৃথক, ভিন্ন দাগে অবস্থিত এবং পৃথক চৌহদ্দিবিশিষ্ট। তাঁদের দাবি অনুযায়ী, তর্কিত সম্পত্তি বন্ধকী বা নিলাম বিক্রিত সম্পত্তির অংশ নয়; বরং সম্পূর্ণ স্বতন্ত্র একটি সম্পত্তি। তবে সমগ্র নথিপত্র পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারীপক্ষ তাঁদের উক্ত দাবির সমর্থনে আদালতের নিকট কোনো গ্রহণযোগ্য মৌখিক সাক্ষ্য কিংবা নির্ভরযোগ্য দালিলিক প্রমাণ উপস্থাপন করেননি। এমনকি তাঁদের দাবিকৃত "গ" তফসিলভুক্ত সম্পত্তির স্বত্ব, অবস্থান, পৃথক সীমানা কিংবা বন্ধকী সম্পত্তি হতে ভিন্নতা প্রমাণের উদ্দেশ্যে কোনো সাক্ষ্য গ্রহণ কিংবা উপযুক্ত প্রামাণ্য দলিলও আদালতের সম্মুখে উপস্থাপিত হয়নি।

৫৭) অধিকন্তু, দরখাস্তের প্রার্থনা অংশ পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারীপক্ষ তাঁদের দাবিকৃত "গ" তফসিলভুক্ত সম্পত্তির দখল পুনঃপ্রাপ্তি, উক্ত সম্পত্তিকে বন্ধকমুক্ত ঘোষণা, নিলাম বিক্রয় বা মালিকানা সার্টিফিকেট বাতিল কিংবা ডিক্রির বৈধতা চ্যালেঞ্জ করে কোনো প্রতিকার প্রার্থনা করেননি। উক্ত প্রেক্ষিতে জামানত হিসাবে ১০% টাকা মিস কেস দায়ের সময়ে জমা প্রদান করেননি মর্মে প্রতীয়মান হয়।

৫৮) নথিপত্রে আরো প্রতীয়মান হয় যে, বর্তমান মিস মোকদ্দমার সূত্রপাত মূলত দরখাস্তকারীপক্ষের পূর্ববর্তীগণ কর্তৃক পূর্বে দায়েরকৃত মিস কেস নং ৩৯/২০১০ খারিজ হওয়ার পর উক্ত আদেশের বিরুদ্ধে দায়েরকৃত রিট পিটিশন নং ৬৯৫৭/২০১০-এ মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগ কর্তৃক ৩১/০৩/২০১১ খ্রিস্টাব্দে প্রদত্ত রায় ও পর্যবেক্ষণের বাস্তবায়ন নিশ্চিত করার উদ্দেশ্যে। অর্থাৎ, বর্তমান দরখাস্তের মূল ভিত্তি কোনো স্বত্ব বিরোধের বিচার বা মালিকানা নির্ধারণ নয়; বরং মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগের প্রদত্ত নির্দেশনার আলোকে বন্ধকী ও নিলাম বিক্রিত সম্পত্তির যথাযথ শনাক্তকরণ নিশ্চিত করার আবেদন।

৫৯) দরখাস্তের সার্বিক বক্তব্য বিশ্লেষণে আরও প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারীপক্ষের প্রকৃত অভিযোগ এই যে, অর্থজারি মামলা নং ২১৮/২০১৫-এ জারিকৃত দখলী পরোয়ানা বাস্তবায়নের সময় নিলাম বিক্রিত ও মালিকানা সার্টিফিকেটভুক্ত প্রকৃত সম্পত্তি যথাযথভাবে শনাক্ত না করে ভুলবশত তাঁদের দাবিকৃত পৃথক সম্পত্তির উপর দখল গ্রহণের উদ্যোগ গ্রহণ করা হয়েছে। সেই প্রেক্ষাপটে তাঁরা আদালতের নিকট আবেদন করেছেন যাতে প্রতিপক্ষগণ কেবলমাত্র ডিক্রি, নিলাম বয়নামা ও মালিকানা সার্টিফিকেটে বর্ণিত প্রকৃত বন্ধকী সম্পত্তির ক্ষেত্রেই দখল গ্রহণ করেন এবং দরখাস্তকারীদের দাবিকৃত পৃথক সম্পত্তিতে কোনো প্রকার জবরদখল বা উচ্ছেদ কার্যক্রম পরিচালনা না করেন।

৬০) অর্থাৎ, দরখাস্তকারীপক্ষের সমগ্র বক্তব্য পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, তাঁরা মূলত মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগের নির্দেশনার বাস্তবায়ন এবং বন্ধকী সম্পত্তির প্রকৃত অবস্থান নির্ধারণপূর্বক নিলাম ক্রেতাকে সেই সম্পত্তির দখল প্রদানের আবেদনই করেছেন। তাঁরা প্রতিপক্ষ ব্যাংকের অর্জিত স্বত্ব, আদালতের ডিক্রি, নিলাম বিক্রয় কিংবা মালিকানা সার্টিফিকেটের বৈধতা চ্যালেঞ্জ করেননি। কিন্তু আদালতের নিকট কেবলমাত্র কোনো দাবি উত্থাপন করাই যথেষ্ট নয়; উক্ত দাবির সমর্থনে আইনানুগ ও গ্রহণযোগ্য প্রমাণ উপস্থাপন করাও অপরিহার্য। বর্তমান মামলায় দরখাস্তকারীপক্ষ

তাঁদের দাবিকৃত পৃথক সম্পত্তির অস্তিত্ব, অবস্থান, সীমানা কিংবা বন্ধকী সম্পত্তি হতে স্বতন্ত্র হওয়ার বিষয়টি প্রমাণের জন্য কোনো মৌখিক সাক্ষ্য কিংবা গ্রহণযোগ্য দালিলিক প্রমাণ উপস্থাপন করতে সম্পূর্ণরূপে ব্যর্থ হয়েছেন। ফলে তাঁদের উত্থাপিত দাবি কেবলমাত্র অপ্রমাণিত বক্তব্য হিসেবেই রয়ে গেছে।

৬১) এমতাবস্থায়, আদালতের নিকট প্রার্থিত প্রতিকার প্রদান করার মতো পর্যাপ্ত ও নির্ভরযোগ্য প্রমাণ উপস্থাপিত হয়নি। শুধুমাত্র মহামান্য হাইকোর্ট বিভাগের নির্দেশনার বাস্তবায়নের আবেদন কিংবা বন্ধকী সম্পত্তির শনাক্তকরণের দাবি, উপযুক্ত সাক্ষ্য-প্রমাণ ব্যতিরেকে, বর্তমান মিস মোকদ্দমায় প্রতিকার প্রদানের আইনগত ভিত্তি সৃষ্টি করে না। সার্বিক বিবেচনায় দরখাস্তকারীপক্ষের দাখিলীয় দরখাস্ত নামঞ্জুরযোগ্য মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো। এভাবে মিস ৩৫/২০২২ নং মোকদ্দমার বিচার্য বিষয়সমূহ দরখাস্তকারীর প্রতিকূলে নিষ্পত্তি করা হলো।

<u>মিস কেস নং ৩৭/২০২২ এর আলোচনা ও সিদ্ধান্ত :</u>

৬২) উভয় পক্ষের সাক্ষীগণের মৌখিক সাক্ষ্য, দাখিলকৃত দলিলাদি, প্রদর্শনীসমূহ এবং সমগ্র নথিপত্র সতর্কতার সহিত পর্যালোচনা করলাম। অত্র মিস মোকদ্দমায় নির্ধারণীয় মূল প্রশ্ন হলো, দরখাস্তকারিণী মিসেস আক্তার জাহানের স্বত্বীয় ৬.৬০ শতাংশ ভূমি দেওয়ানি মামলা নং-১৩৮/১৯৯৪ হইতে উদ্ভূত অর্থজারি মামলা নং-১৪৯/২০০৬, যাহা বর্তমানে অর্থজারি মামলা নং-২১৮/২০১৫ হিসাবে চলমান, সেই কার্যক্রমের আওতাধীন বন্ধকী সম্পত্তির অন্তর্ভুক্ত কি না এবং দরখাস্তকারিণী উক্ত সম্পত্তি অর্থজারি কার্যক্রম হইতে অবমুক্তির অধিকারী কি না।

৬৩) নথিপত্র ও সাক্ষ্য-প্রমাণ পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারিণীর দাবিকৃত ৬.৬০ শতাংশ ভূমি মূলত পূর্ব কান্দর মৌজার সি.এস. ২৮ নং খতিয়ানের অন্তর্ভুক্ত ছিল। উক্ত খতিয়ানের সি.সি. কপি [প্রদর্শনী-২] অনুযায়ী ২০ নং দাগে ২.৪২ একর এবং ২২ নং দাগে ১.২৮ একর, সর্বমোট ৩.৭০ একর ভূমির সি.এস. রেকর্ডীয় মালিক ছিলেন মৃত মহব্বত খাঁ-এর উত্তরাধিকারীগণ। পরবর্তীতে বকেয়া খাজনার কারণে উক্ত সম্পত্তি আদালতের কার্যক্রমে নিলামে বিক্রিত হয় এবং ২৯/০১/১৯৪৪ খ্রিঃ তারিখে অযুফা বিবি গং নিলাম ক্রয়ের মাধ্যমে উক্ত সম্পত্তির স্বত্ব অর্জন করেন। যদিও মূল নিলাম ক্রয়-বয়নামা ও দখলনামা দাখিল করা হয় নাই, তথাপি পরবর্তী রেজিস্ট্রিকৃত দলিলসমূহের বয়ানে উক্ত নিলাম কার্যক্রমের সত্যতা প্রতিফলিত হইয়াছে। বিশেষত ১৬.০৯.১৯৫৮ তারিখের ১১১৬৬ নং রেজিস্ট্রিকৃত কবলা দলিল [প্রদর্শনী-৩] পর্যালোচনায় উহার প্রমাণ পাওয়া যায়।

৬৪) পরবর্তীতে এস.এ. রেকর্ডেও উক্ত স্বত্বের প্রতিফলন পাওয়া যায়। দাখিলীয় এস.এ. ৯ নং খতিয়ানের সি.সি. কপি **[প্রদর্শনী-২(ক)]** হইতে অযুফা বিবি, রাবেয়া খাতুন ও সুন্দর নেছার নামে ২০ নং দাগে ১.২৫ একর ও ২২ দাগে ৮৯ শতক সহ মোট ২.১৪ একর ভূমি রেকর্ডভুক্ত হওয়ার বিষয়টি প্রতীয়মান হয়। যদিও এস.এ. ১৪ নং খতিয়ানের জাবেদা কপি ভলিয়মে সংরক্ষিত না থাকার কারণে সংগ্রহ করা সম্ভব হয় নাই, তথাপি পরবর্তী রেজিস্ট্রিকৃত দলিলসমূহে সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির স্বত্বের ধারাবাহিকতা সুস্পষ্টভাবে প্রতিফলিত হইয়াছে। **[প্রদর্শনী-৩]** ও **[প্রদর্শনী-৪]** হইতে প্রতীয়মান হয় যে, নিলাম ক্রেতা অযুফা বিবি গং ১৬/০৯/১৯৫৮ খ্রিঃ তারিখে ১১১৬৬ নং কবলা মূলে সাবেক ২৮ নং খতিয়ানের ২০ নং দাগের ৬৫ শতাংশ ভূমি রওশন জাহানের নিকট হস্তান্তর করেন। পরবর্তীতে রওশন জাহান ২১/০৩/১৯৬৬ ইং তারিখের ৪৭৬৩ নং কবলা মাধ্যমে সাবেক ২৮, হাল ১৪ নং খতিয়ানের ২০ নং দাগের ৬৬ শতাংশ ভূমি হোসনে আরা হাবিবের নিকট বিক্রয় করেন। অতঃপর **[প্রদর্শনী-৫]** হইতে প্রতীয়মান হয় যে, হোসনে আরা হাবিব ১৭/০৬/১৯৭৫ তারিখের ১৭১১ নং কবলামূলে উক্ত ৬৬ শতাংশের মধ্য হইতে ৩৩ শতাংশ ভূমি মোয়াজ্জেমুল হক ও মোঃ শোয়েব আলীর নিকট বিক্রয় ও দখল হস্তান্তর করেন। উক্ত ৩৩ শতাংশ ভূমিতে মোয়াজ্জেমুল হক ও মোঃ শোয়েব আলীর প্রত্যেকের ১৬.৫০ শতাংশ করিয়া স্বত্ব সৃষ্টি হয় মর্মে প্রতীয়মান হয়। **[প্রদর্শনী-৬]** সিরিজের নামজারি ও জমাখারিজ সংক্রান্ত কাগজপত্র হতে দেখা যায়, উক্ত ক্রেতাগণ ১৭৭৯/৮০-৮১ নং নামজারি মামলার মাধ্যমে নিজেদের নামে

নামজারি সম্পন্ন করিয়া নিয়মিত খাজনা প্রদানপূর্বক উক্ত সম্পত্তি ভোগদখল করিয়া আসিতেছিলেন। অর্থাৎ ৩৩ শতাংশ ভূমির উপর মোয়াজ্জেমুল হক ও শোয়েব আলীর স্বত্ব ও দখলের একটি স্বতন্ত্র ও দলিলভিত্তিক উৎস ছিল।

৬৫) প্রার্থীপক্ষের দাখিলীয় **নোটারিয়াল সার্টিফিকেট** এবং **General Power of Attorney- [প্রদর্শনী-৭]** এর মূল কপি হইতে আরও প্রতীয়মান হয় যে, ০৪/০৪/১৯৮৭ খ্রিঃ তারিখে মোয়াজ্জেমুল হক যুক্তরাষ্ট্রে অবস্থানকালে সহ-ক্রেতা শোয়েব আলীকে তাহার অংশীয় সম্পত্তি বিক্রয়ের ক্ষমতা প্রদান করেন। উক্ত পাওয়ার অব এটর্নির অস্তিত্ব মূল প্রতিপক্ষ ব্যাংক কর্তৃকও কার্যত অস্বীকার করা হয় নাই। ফলে ইহা স্পষ্ট যে, শোয়েব আলী নিজস্ব ১৬.৫০ শতাংশ অংশের পাশাপাশি বৈধ ক্ষমতাপ্রাপ্ত প্রতিনিধি হিসাবে মোয়াজ্জেমুল হকের ১৬.৫০ শতাংশ অংশও হস্তান্তরের অধিকারী ছিলেন।

৬৬) উক্ত ক্ষমতাবলে শোয়েব আলী বিগত ০৭/০৪/১৯৮৭ তারিখে ২২২২, ২২২৩, ২২২৪, ২২২৫ ও ২২২৬ নং কবলা দলিলসহ বিভিন্ন রেজিস্ট্রিকৃত দলিলের মাধ্যমে নিজ ও পাওয়ার দাতার অংশীয় ৩৩ শতক ভূমি হতে মোট ১৯.৮০ শতাংশ ভূমি বিভিন্ন ক্রেতার নিকট হস্তান্তর করেন। উক্ত হস্তান্তরসমূহের মধ্যে ২২২৬ নং কবলা দলিলের **[প্রদর্শনী-৯]** মাধ্যমে দরখাস্তকারিণী আক্তার জাহান নিজ নামে ৩.৩০ শতাংশ ভূমি ক্রয় করেন। একই তারিখের ২২২৭ নং কবলা দলিলের **[প্রদর্শনী-১১]** মাধ্যমে তাহার পিতা আতিকুর রহমান আরও ৩.৩০ শতাংশ ভূমি ক্রয় করেন। পরবর্তীতে ১৬.০৭.১৯৮৭ তারিখের হলফনামা **[প্রদর্শনী-১৩]** অনুযায়ী আতিকুর রহমান তাহার খরিদকৃত ৩.৩০ শতাংশ ভূমি কন্যা আক্তার জাহানকে হেবা করেন। ফলে দরখাস্তকারিণী দুইটি স্বতন্ত্র উৎস-নিজের নিবন্ধিত ক্রয় এবং পিতার হেবা মাধ্যমে সর্বমোট ৬.৬০ শতাংশ ভূমির স্বত্ব অর্জন করেন মর্মে প্রতীয়মান হয়।

৬৭) **[প্রদর্শনী-১০(ক)]** ও **[প্রদর্শনী-১২(খ)]** হইতে আরও প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারিণী এবং তাহার পিতা যথাক্রমে ৮৩৪১/১৯৮৭ ও ৮৩৪৬/১৯৮৭ নং নামজারি ও জমাভাগ মামলার মাধ্যমে উক্ত ভূমি নিজ নিজ নামে নামজারি সম্পন্ন করেন। ইহাতে প্রতীয়মান হয় যে, ১৯৮৭ সালেই দরখাস্তকারিণীর উক্ত সম্পত্তির স্বত্ব ও দখল প্রশাসনিক রেকর্ডে প্রতিফলিত হয়। **[প্রদর্শনী-১৫]** হইতে দেখা যায় যে, দরখাস্তকারিণীর নামে সিটি জরিপ/সিটি খতিয়ান নং-১১-এ উক্ত ৬.৬০ শতাংশ ভূমি শুদ্ধরূপে রেকর্ডভুক্ত ও প্রচারিত হয়। সাক্ষ্য মতে, দরখাস্তকারিণী উক্ত সম্পত্তিতে টিনশেড/পাকা ঘর নির্মাণ করিয়া ভোগদখলে আছেন এবং উক্ত সম্পত্তি ভাড়ায় প্রদান করিয়া আসিতেছেন। গ্যাস, ওয়াসা, বিদ্যুৎ বিল এবং ঢাকা উত্তর সিটি কর্পোরেশনের হোল্ডিং নং-৩১২/৪/জে-এর কর ও অন্যান্য সরকারি পাওনা নিয়মিত পরিশোধের বিষয়টিও **প্রদর্শনী-১৬ সিরিজের** ২০১৩-২০১৯ সাল পর্যন্ত কর রশিদ দ্বারা সমর্থিত। দীর্ঘকাল যাবৎ দরখাস্তকারিণীর প্রকাশ্য ও নিরবচ্ছিন্ন দখল, নামজারি, সিটি রেকর্ড এবং সরকারি কর পরিশোধের ধারাবাহিকতা তাহার স্বত্বের দাবিকে যথেষ্টভাবে সমর্থন করে।

৬৮) অপরদিকে, মূল প্রতিপক্ষ রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের বক্তব্য পর্যালোচনায় দেখা যায়, ব্যাংক মূলত দাবি করিয়াছে যে, শোয়েব আলী তাহার নিজস্ব অংশ এবং মোয়াজ্জেমুল হকের নিকট হইতে প্রাপ্ত Power of Attorney-এর ক্ষমতাবলে প্রাপ্ত সম্পত্তি হইতে মোট ১৫ শতাংশ ভূমি ব্যাংকের নিকট ঋণের নিরাপত্তা হিসাবে বন্ধক রাখেন। **[প্রদর্শনী-চ২]**-তে দাখিলকৃত বিগত ০২/০৭/১৯৯০ ইং তারিখের **Equitable Mortgage Deed-**এর সত্যায়িত ফটোকপি দ্বারা উক্ত বন্ধকের অস্তিত্ব সমর্থিত হয়। অতঃপর মেসার্স শওকত ট্রেডার্সের স্বত্বধিকারী ২ নং প্রতিপক্ষের ঋণ পরিশোধে ব্যর্থতার কারণে ব্যাংক দেওয়ানি মামলা নং-১৩৮/১৯৯৪ দায়ের করে এবং ০৭/০১/১৯৯৯ ইং তারিখে উক্ত মামলায় রায় ও ডিক্রী লাভ করে। পরবর্তীতে উক্ত ডিক্রী বাস্তবায়নের জন্য ব্যাংক ১৪৯/২০০৬ নং অর্থজারি (যাহা পরবর্তীতে ২১৮/২০১৫ অর্থজারি) মামলা রুজু করে। উক্ত অর্থজারি মামলায় ডিক্রীদার ব্যাংক ১৮/০৭/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে অর্থঋণ আইন, ২০০৩-এর ৩৩(৭) ধারার অধীনে মালিকানা সনদ লাভ করে এবং উহা ১৭/২০০৭ নং বয়নামা হিসাবে নিবন্ধিত হয়। **[প্রদর্শনী-গ]** হইতে উক্ত বিষয় প্রমাণিত হয়।

৬৯) পরবর্তী নামজারি রেকর্ডে রূপালী ব্যাংকের নামে আর.এস. ৫৯ নং দাগে ৮.৪০ + ৬.৬০ শতাংশ ভূমি নিয়ে ২১৫ ও ২০৬ নং নামজারি খতিয়ান সৃজিত হওয়ার বিষয়টিও **প্রদর্শনী-ঙ(২) ও ঙ(৩)** হইতে প্রতীয়মান হয়। অতঃপর ব্যাংক ০৮.০২.২০১০ তারিখে ১৫৯৬ নং কবলা দলিলের মাধ্যমে উক্ত ১৫ শতাংশ ভূমি নিলাম প্রক্রিয়ায় ৪-৮ নং প্রতিপক্ষের নিকট হস্তান্তর করে। উক্ত নিলাম ক্রেতাগণ পৃথক আপত্তি দাখিল করিয়া অত্র মোকদ্দমায় প্রতিদ্বন্দ্বিতা করিতেছেন। তবে এই ক্ষেত্রে একটি গুরুত্বপূর্ণ ও নির্ণায়ক বিষয় হইল, মূল প্রতিপক্ষ ব্যাংক নিজেই স্বীকার করিয়াছে যে, উক্ত সম্পত্তিতে দরখাস্তকারিণীসহ অন্যান্য ব্যক্তিগণ পূর্ব হইতেই দখলে থাকায় নিলাম ক্রেতাগণের নিকট উক্ত সম্পত্তির বাস্তব দখল হস্তান্তর করা সম্ভব হয় নাই। এই স্বীকারোক্তি দরখাস্তকারিণীর দীর্ঘকালীন ও প্রকাশ্য দখলের দাবিকে যথেষ্টভাবে সমর্থন করে।

৭০) এখন মূল বিবেচ্য বিষয় হইল, ০২.০৭.১৯৯০ তারিখে সৃষ্ট ব্যাংকের বন্ধক কি ০৭.০৪.১৯৮৭ তারিখেই বৈধভাবে হস্তান্তরিত এবং পরবর্তীতে দরখাস্তকারিণীর নামে স্বত্ব প্রতিষ্ঠিত ৬.৬০ শতাংশ ভূমির উপর কার্যকর হইতে পারে?

৭১) এই প্রশ্নের উত্তর নির্ধারণে স্বত্বের কালানুক্রমিক ধারাবাহিকতা অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ। নথি অনুযায়ী দরখাস্তকারিণীর ৩.৩০ শতাংশ নিজ নামে ক্রয় এবং আরও ৩.৩০ শতাংশ পিতার মাধ্যমে অর্জন ও পরবর্তী হেবা- উভয় লেনদেনই ১৯৮৭ সালে সম্পন্ন হয়। অর্থাৎ, ব্যাংকের বন্ধক সৃষ্টির প্রায় তিন বৎসর পূর্বেই উক্ত ৬.৬০ শতাংশ ভূমি শোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমুল হকের মালিকানা হইতে বৈধভাবে পৃথক হইয়া দরখাস্তকারিণীর স্বত্বে চলে যায়। অতএব, ০২.০৭.১৯৯০ তারিখে বন্ধক সৃষ্টির সময় উক্ত ৬.৬০ শতাংশ ভূমির উপর বন্ধকদাতা শোয়েব আলী বা মোয়াজ্জেমুল হকের কোনো বিদ্যমান স্বত্ব অবশিষ্ট ছিল মর্মে প্রমাণিত হয় না।

৭২) আইনের সাধারণ নীতি হলো, কোনো ব্যক্তি তাহার নিজের যে পরিমাণ স্বত্ব ও অধিকার বিদ্যমান, তাহার অধিক কোনো স্বত্ব অন্যের নিকট হস্তান্তর বা বন্ধক দিতে পারেন না। ফলে কোনো সম্পত্তি পূর্বেই বৈধভাবে তৃতীয় পক্ষের নিকট হস্তান্তরিত হইয়া গেলে পরবর্তী বন্ধক দ্বারা সেই পূর্ববর্তী হস্তান্তরিত স্বত্ব বিলুপ্ত বা খর্ব করা যায় না। অত্র মামলায় দরখাস্তকারিণীর ৬.৬০ শতাংশ ভূমির স্বত্ব ১৯৮৭ সালেই পৃথক ও স্বতন্ত্রভাবে প্রতিষ্ঠিত হওয়ায় ১৯৯০ সালের পরবর্তী বন্ধক উক্ত সম্পত্তির উপর কোনো বৈধ বন্ধকী অধিকার সৃষ্টি করিতে পারে না।

৭৩) আরও গুরুত্বপূর্ণ হইল, ব্যাংকের বন্ধকের সুনির্দিষ্ট বিষয়বস্তু ১৫ শতাংশ ভূমি হইলেও উক্ত ১৫ শতাংশের মধ্যে দরখাস্তকারিণীর ৬.৬০ শতাংশ ভূমি কীভাবে, কোন সুনির্দিষ্ট অংশে এবং কোন চৌহদ্দির ভিত্তিতে অন্তর্ভুক্ত হইয়াছে তাহা প্রমাণের জন্য ব্যাংক নির্ভরযোগ্য ও পর্যাপ্ত প্রমাণ উপস্থাপন করিতে সক্ষম হয় নাই। কেবল একই দাগের অন্তর্ভুক্ত হওয়ার কারণে দাগের প্রতিটি অংশকে বন্ধকী সম্পত্তির অন্তর্ভুক্ত বলিয়া গণ্য করা যায় না। বিশেষত যখন উক্ত দাগের একটি নির্দিষ্ট অংশ পূর্বেই নিবন্ধিত দলিলের মাধ্যমে পৃথক মালিকের নিকট হস্তান্তরিত, নামজারি ও রেকর্ডভুক্ত এবং দীর্ঘদিন যাবৎ তাহার পৃথক দখলে রহিয়াছে।

৭৪) ব্যাংক ৩৩(৭) ধারার অধীনে প্রাপ্ত মালিকানা সনদের উপর নির্ভর করিয়াছে। কিন্তু উক্ত মালিকানা সনদ বন্ধকদাতার বিদ্যমান স্বত্বের অতিরিক্ত কোনো নতুন বা উন্নততর মূল স্বত্বের উৎস হইতে পারে না। অর্থজারি কার্যক্রমে ডিক্রীদার যে সম্পত্তির উপর বৈধ বন্ধকী অধিকার প্রতিষ্ঠা করিয়াছিল, মূলত সেই সম্পত্তিই ডিক্রী বাস্তবায়নের আওতায় আসিতে পারে। অতএব, বন্ধকদাতার স্বত্বের বাইরে পূর্বেই বৈধভাবে তৃতীয় পক্ষের নিকট হস্তান্তরিত সম্পত্তি পরবর্তী ডিক্রী, মালিকানা সনদ বা নিলাম বিক্রয়ের মাধ্যমে ডিক্রীদারের মালিকানাধীন হইয়া যায় না।

৭৫) অত্র ক্ষেত্রে দরখাস্তকারিণীর ১৯৮৭ সালের ক্রয় ও হেবা লেনদেনকে অকার্যকর প্রমাণ করার জন্য ব্যাংক কোনো ঘোষনামূলক বা দলিল অকার্যকর বা বাতিলের মামলা করেননি। বরং নামজারি, সিটি রেকর্ড, দীর্ঘকালীন দখল, স্থাপনা নির্মাণ এবং সরকারি কর পরিশোধের ধারাবাহিকতা দরখাস্তকারিণীর পূর্ববর্তী স্বত্ব ও দখলের দাবি কে মজুবত

ও সুসংহত করেছে। একইভাবে, ব্যাংকের নিলাম ক্রেতাদের নিকট বাস্তব দখল হস্তান্তর করিতে না পারার বিষয়টিও দেখায় যে, নিলাম বিক্রয়ের পূর্বেই উক্ত সম্পত্তিতে দরখাস্তকারিণীর স্বতন্ত্র ও প্রকাশ্য দখল বিদ্যমান ছিল।

৭৬) অপরদিকে, ১৫ শতাংশ বন্ধকী সম্পত্তির বিষয়ে ব্যাংকের স্বত্বের ধারাবাহিকতা মূলত শোয়েব আলীর বন্ধক প্রদান, পরবর্তী ডিক্রী, অর্থজারি কার্যক্রম, ৩৩(৭) ধারার মালিকানা সনদ এবং পরবর্তীতে নিলাম বিক্রয়ের উপর নির্ভরশীল। কিন্তু দরখাস্তকারিণীর ৬.৬০ শতাংশ ভূমির ক্ষেত্রে স্বত্বের উৎস সম্পূর্ণ পৃথক ৩.৩০ শতাংশ নিজ নামে নিবন্ধিত ক্রয় এবং ৩.৩০ শতাংশ পিতার খরিদকৃত সম্পত্তি হইতে হেবা। অতএব, উভয় পক্ষের স্বত্বের উৎস, সময়কাল এবং দখলের প্রকৃতি বিশ্লেষণ করিলে দেখা যায় যে, দরখাস্তকারিণীর ৬.৬০ শতাংশ ভূমিকে ব্যাংকের বন্ধকী ১৫ শতাংশ ভূমির সঙ্গে একীভূত করার কোনো যুক্তিসঙ্গত ভিত্তি নাই।

৭৭) একই দাগের অন্তর্ভুক্ত ভূমি বলিয়া পৃথক মালিকানাধীন অংশ স্বয়ংক্রিয়ভাবে বন্ধকী সম্পত্তির অন্তর্ভুক্ত হয় না। ভূমির স্বত্ব নির্ধারণের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট নিবন্ধিত দলিল, স্বত্বের ধারাবাহিকতা, সুনির্দিষ্ট পরিমাণ, চৌহদ্দি, দখল, নামজারি ও পরবর্তী রেকর্ডসমূহ সমন্বিতভাবে বিবেচনা করিতে হয়। অত্র ক্ষেত্রে উক্ত সকল উপাদান একত্রে মূল্যায়ন করিলে দরখাস্তকারিণীর ৬.৬০ শতাংশ ভূমি একটি স্বতন্ত্র সম্পত্তি হিসাবে পৃথকভাবে শনাক্তযোগ্য এবং উক্ত সম্পত্তির উপর দরখাস্তকারিণীর স্বত্ব ও দখল ব্যাংকের বন্ধক সৃষ্টির পূর্বেই প্রতিষ্ঠিত ছিল মর্মে প্রতীয়মান হয়।

৭৮) ইহা ছাড়া, ৪-৮ নং প্রতিপক্ষ নিলাম ক্রেতাগণ মূল বন্ধকদাতার অধিকতর স্বত্বের বাইরে কোনো উন্নততর স্বত্ব অর্জন করিতে পারেন না। ব্যাংক নিজে যদি কোনো নির্দিষ্ট সম্পত্তির উপর বৈধ বন্ধকী অধিকার অর্জন না করিয়া থাকে, তবে পরবর্তী ডিক্রী, মালিকানা সনদ বা নিলাম বিক্রয়ের মাধ্যমে সেই সম্পত্তির উপর নিলাম ক্রেতার স্বত্ব সৃষ্টি হইতে পারে না। ফলে দরখাস্তকারিণীর পূর্ববর্তী বৈধ স্বত্বের বিরুদ্ধে পরবর্তী নিলাম বিক্রয় কার্যকর করার কোনো সুযোগ নাই।

৭৯) উপর্যুক্ত আলোচনা, সাক্ষ্য-প্রমাণ, দাখিলীয় দলিলাদি এবং স্বত্বের ধারাবাহিকতা সামগ্রিকভাবে মূল্যায়নে প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারিণী মিসেস আক্তার জাহান ০৭.০৪.১৯৮৭ তারিখের নিবন্ধিত ক্রয় এবং পরবর্তীতে পিতার নিকট হইতে প্রাপ্ত হেবা সূত্রে নালিশী ২০ নং দাগের মোট ৬.৬০ শতাংশ ভূমিতে স্বত্ব অর্জন করেন এবং উক্ত স্বত্ব ব্যাংকের ০২.০৭.১৯৯০ তারিখের বন্ধক সৃষ্টির পূর্বেই প্রতিষ্ঠিত ও পৃথক ছিল। আরও প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারিণীর উক্ত ৬.৬০ শতাংশ ভূমি রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের বন্ধকী ১৫ শতাংশ ভূমির অন্তর্ভুক্ত এই মর্মে ব্যাংক নির্ভরযোগ্য ও গ্রহণযোগ্য প্রমাণ দ্বারা প্রতিষ্ঠা করিতে পারে নাই। একই দাগে অবস্থিত হওয়া মাত্রই উক্ত ভূমি বন্ধকী সম্পত্তির অন্তর্ভুক্ত হয় না; বিশেষত যখন সংশ্লিষ্ট অংশ পূর্বেই বৈধভাবে হস্তান্তরিত, নামজারিকৃত, রেকর্ডভুক্ত এবং পৃথক দখলে ছিল। ফলে ব্যাংকের পরবর্তী ডিক্রী, অর্থজারি কার্যক্রম, অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ৩৩(৭) ধারার অধীনে প্রাপ্ত মালিকানা সনদ কিংবা পরবর্তী নিলাম বিক্রয়ের মাধ্যমে দরখাস্তকারিণীর পূর্বে প্রতিষ্ঠিত ৬.৬০ শতাংশ ভূমির উপর কোনো স্বত্ব বা বৈধ অধিকার সৃষ্টি হয় নাই। অতএব, উক্ত ৬.৬০ শতাংশ ভূমি অর্থজারি মামলা নং-১৪৯/২০০৬, বর্তমানে অর্থজারি মামলা নং-২১৮/২০১৫-এর বন্ধকী সম্পত্তির অংশ নয় মর্মে প্রতীয়মান হয়। এমতাবস্থায় দরখাস্তকারিণী তাহার স্বত্বীয় ও দখলীয় ৬.৬০ শতাংশ ভূমি উক্ত অর্থজারি কার্যক্রম হইতে অবমুক্তি পাবার হকদার মর্মে আমি বিবেচনা করি। সুতরাং দরখাস্তকারিণীর দাবিকৃত ৬.৬০ শতাংশ ভূমি রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের বন্ধকী সম্পত্তি হইতে পৃথক ও স্বতন্ত্র হওয়ায় উক্ত সম্পত্তিকে অর্থজারি মামলা নং-১৪৯/২০০৬, বর্তমানে ২১৮/২০১৫-এর কার্যক্রম হইতে অবমুক্ত হইবে মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলো।

<u>মিস কেস নং ৩৬/২০২২ এর আলোচনা ও সিদ্ধান্ত :</u>

৮০) উভয় পক্ষের দাখিলকৃত দলিলাদি, প্রদর্শনীসমূহ, রেকর্ডীয় কাগজপত্র, নামজারি খতিয়ান, পূর্ববর্তী কার্যক্রম এবং নথিতে সংরক্ষিত সমুদয় উপাদান সতর্কতা ও গভীর মনোযোগের সহিত পর্যালোচনা করা হইল। অত্র মিস মোকদ্দমায় দরখাস্তকারী মোঃ এনামুল হাসান গং মোট ১২ (বারো) জন তৃতীয় পক্ষ হিসাবে তফসিলভুক্ত সি.এস. ও

এস.এ. ২০ নং দাগ সামিল আর.এস. ৫৮ নং দাগ এবং পরবর্তীতে মহানগর জরিপের ২৪১ নং দাগে অন্তর্ভুক্ত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি অর্থজারি মামলা নং ২১৮/২০১৫-এর কার্যক্রম হইতে অবমুক্তির প্রার্থনা করিয়াছেন। তাহাদের মূল দাবি, তফসিলভুক্ত সম্পত্তি দায়িকের মালিকানাধীন বা ব্যাংকের নিকট বন্ধকী সম্পত্তি নহে; বরং বৈধ ও নিবন্ধিত দলিলমূলে ক্রয়সূত্রে তাহারা উক্ত সম্পত্তির স্বত্ব অর্জন করিয়া দীর্ঘদিন যাবৎ নিজ নিজ অংশে ভোগদখলে রহিয়াছেন।

৮১) অপরদিকে, প্রতিপক্ষ রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের বক্তব্য এই যে, মূল স্বত্বের ধারাবাহিকতায় থাকা মোয়াজ্জেমুল হক ও মোঃ শোয়েব আলীর ৩৩ শতক ভূমির মধ্য হইতে ১৫ শতক ভূমি ০২.০৭.১৯৯০ তারিখে ব্যাংকের অনুকূলে ইকুইটেবল মর্টগেজ করা হয় এবং পরবর্তীতে অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর বিধান অনুসারে ব্যাংক উক্ত বন্ধকী সম্পত্তিতে স্বত্ব অর্জন করে। ব্যাংকের দাবি, পরবর্তী সময়ে দরখাস্তকারীগণ যেসব দলিলের মাধ্যমে সম্পত্তি ক্রয় করিয়াছেন, তাহা পূর্বেই ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধকীকৃত থাকায় পরবর্তী হস্তান্তরের মাধ্যমে ব্যাংকের অর্জিত অধিকার ক্ষুন্ন হয় নাই।

৮২) অতএব, পক্ষদ্বয়ের পরস্পরবিরোধী দাবির নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে মূল প্রশ্ন হইল দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি প্রকৃতপক্ষে ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধকীকৃত ১৫ শতক ভূমির অন্তর্ভুক্ত কি না এবং অর্থজারি কার্যক্রমে উক্ত সম্পত্তি দায়িকের সম্পত্তি হিসাবে বিবেচিত হইবার আইনগত ও বাস্তবিক ভিত্তি রহিয়াছে কি না।

৮৩) প্রতিপক্ষের দাখিলকৃত মালিকানা সনদ, **[প্রদর্শনী-গ],** পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, অর্থজারি মামলা নং ২১৮/২০১৫-এর 'সি' তফসিলভুক্ত পূর্ব কান্দা মৌজার সাবেক ২৮ ও হাল ১৪ নং খতিয়ানভুক্ত সাবেক ২০ নং দাগের ৬৬ শতক সম্পত্তির মধ্য হইতে ৩৩ শতকের অংশে ১৫ শতক ভূমির উপর প্রতিপক্ষ ব্যাংক ১৮/০৭/২০০৭ খ্রিঃ তারিখে অর্থঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর ৩৩(৭) ধারার বিধান অনুসারে মালিকানা স্বত্ব অর্জন করে এবং উক্ত স্বত্ব ১৯/১১/২০০৭ তারিখে ১৭/২০০৭ নং মূলে নিবন্ধিত হয়। পরবর্তীতে ব্যাংকের নামে ২১৫ নং ও ২০৬ নং নামজারি খতিয়ান সৃজিত হয়, যাহা যথাক্রমে **প্রদর্শনী-ঘ(৬) ও ঘ(৭)**। উক্ত নামজারি রেকর্ডে আর.এস. ৫৯ নং দাগে (০৮৪০ + ০৬৬০) অযুতাংশ ভূমি ব্যাংকের নামে নামজারি হওয়ার বিষয়টি প্রতীয়মান হয়।

৮৪) **প্রদর্শনী-ঙ** পর্যালোচনায় আরও প্রতীয়মান হয় যে, ব্যাংক সাবেক সি.এস. ২৮ ও এস.এ. ১৪ নং খতিয়ানের ২০ নং দাগ সামিল আর.এস. ১৫ নং খতিয়ানের ৫৯ নং দাগভুক্ত ১৫ শতক ভূমি ০৮.০২.২০১০ তারিখের ১৫৯৬ নং নিবন্ধিত কবলামূলে নিলামক্রেতা মোঃ মাহবুবুল হাসান গং-এর নিকট হস্তান্তর করে। ব্যাংকের বক্তব্য অনুযায়ী, উক্ত ভূমির দখল বুঝাইয়া দেওয়ার উদ্যোগ গ্রহণ করা হইলেও দরখাস্তকারীসহ অন্যান্য ব্যক্তিরা সেখানে অবস্থান করায় দখল হস্তান্তর সম্পন্ন করা সম্ভব হয় নাই। তবে কেবল এই দাবির ভিত্তিতে দরখাস্তকারীগণের দখলকে অবৈধ সাব্যস্ত করা যায় না; বরং তাহাদের দাবিকৃত সম্পত্তি ব্যাংকের উক্ত ১৫ শতকের অন্তর্ভুক্ত কি না, তাহা রেকর্ডীয় ও দলিলগত ধারাবাহিকতার আলোকে পৃথকভাবে নির্ণয় করা আবশ্যক।

৮৫) নথিপত্র পর্যালোচনায় দেখা যায়, তফসিলভুক্ত সম্পত্তিসহ ৩.৭০ একর ভূমির মূল সি.এস. রেকর্ডীয় মালিক ছিলেন মহব্বত খাঁ-এর উত্তরাধিকারীগণ। সি.এস. ২৮ নং খতিয়ানের সি.সি. কপি, **প্রদর্শনী-২,** হইতে উহার সমর্থন পাওয়া যায়। পরবর্তীতে বকেয়া খাজনার দায়ে উক্ত সম্পত্তি নিলামে বিক্রয় হইলে অযুফা বিবি গং ২৯.০১.১৯৪৪ তারিখে সমগ্র ৩.৭০ একর ভূমি নিলামসূত্রে ক্রয় করেন। যদিও দরখাস্তকারীপক্ষ নিলাম বয়নামা ও দখল হস্তান্তর সংক্রান্ত মূল দলিল দাখিল করেন নাই, তথাপি ১৯৫৮ সালের ১১১৬৬ নং কবলার সি.সি. কপিতে বর্ণিত পূর্বস্বত্বের বিবরণ উক্ত নিলাম ক্রয়ের ধারাবাহিকতাকে সমর্থন করে। পরবর্তীতে নিলামক্রেতাগণের নামে এস.এ. ৯ ও ১৪ নং খতিয়ান প্রস্তুত ও প্রকাশিত হয়; প্রতিপক্ষও উক্ত রেকর্ডের অস্তিত্ব অস্বীকার করেন নাই। প্রদর্শনী-২(ক) হইতে আরও প্রতীয়মান হয় যে, ভলিউমে সংরক্ষিত না থাকায় এস.এ. ১৪ নং খতিয়ানের জাবেদা কপি সংগ্রহ করা সম্ভব হয় নাই। তবে মিস ৩৭/২০২২ মামলায় দাখিলকৃত এস.এ. ৯ নং খতিয়ানের সি.সি. কপি [প্রদর্শনী-২(ক)] হইতে দেখা যায়, এস.এ. ২০ নং দাগে ১.২৫ একর ভূমি অযুফা বিবি, রাবেয়া খাতুন ও সুন্দর নেছার নামে রেকর্ডভুক্ত হয়। পরবর্তীতে

প্রদর্শনী-২(গ) অনুসারে উক্ত তিনজনসহ অন্যান্যদের নামে আর.এস. ৩ নং খতিয়ান প্রকাশিত হয়, যেখানে আর.এস. ৫৮ নং দাগে ২৭ শতক ভূমি অন্তর্ভুক্ত ছিল।

৮৬) ইহা উল্লেখ করা আবশ্যক যে, সাবেক ২০ নং দাগে মোট ২.৪২ একর ভূমি ছিল। মিস ৩৫/২০২২ মামলায় দাখিলকৃত কমিশন প্রতিবেদনের তথ্য এবং প্রদর্শনী-খ(২) ও ২(গ) পর্যালোচনায় দেখা যায়, সি.এস./এস.এ. ২০ নং দাগের সম্পত্তি পরবর্তী আর.এস. জরিপে ৫২, ৫৫, ৫৬, ৫৮ ও ৫৯ নং এই ৫টি দাগে বিভক্ত ও অন্তর্ভুক্ত হয়, যাহাতে মোট জমির পরিমাণ ২.৫৩ একর। ইহার মধ্যে আর.এস. ১৫ নং খতিয়ানের ৫৯ নং দাগে ১.১৭ একর ভূমি এ.কে.এম. ফজলুল হকের নামে এবং আর.এস. ৩ নং খতিয়ানে ৫৮ নং দাগে ২৭ শতক ভূমি অযুফা বিবি, রাবেয়া খাতুন ও সুন্দর নেছা গং-এর নামে রেকর্ডভুক্ত হওয়ার বিষয়টি প্রতীয়মান হয়। এই রেকর্ডীয় অবস্থান বিশেষভাবে গুরুত্বপূর্ণ। কারণ, ব্যাংকের মালিকানা দাবির সঙ্গে দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত আর.এস. ৫৮ নং দাগভুক্ত সম্পত্তির সরাসরি যোগসূত্র প্রতিষ্ঠিত হওয়ার পরিবর্তে নথিতে উক্ত দাগের পৃথক রেকর্ডীয় মালিকানার ধারাবাহিকতা প্রতীয়মান হয়।

৮৭) প্রদর্শনী-৩ হইতে প্রতীয়মান হয় যে, নিলামক্রেতা অযুফা বিবি গং-এর ৬ জন ১৬.০৯.১৯৫৮ তারিখের ১১১৬৬ নং কবলামূলে সাবেক ২৮ নং খতিয়ানের ২০ নং দাগভুক্ত ৬৫ শতক ভূমি রওশন জাহানের নিকট বিক্রয় করেন। পরবর্তীতে প্রদর্শনী-৪ অনুসারে রওশন জাহান ২১.০৩.১৯৬৬ তারিখের ৪৭৬৩ নং কবলামূলে উক্ত ৬৬ শতক ভূমি হোসনে আরা হাবিবের নিকট হস্তান্তর করেন। অতঃপর প্রদর্শনী-৫ অনুসারে হোসনে আরা হাবিব ১৭.০৬.১৯৭৫ তারিখের ১৭১১ নং নিবন্ধিত কবলামূলে উক্ত সম্পত্তির ৩৩ শতক মোয়াজ্জেমুল হক ও মোঃ শোয়েব আলীর নিকট বিক্রয় ও দখল হস্তান্তর করেন। যাহার চৌহদ্দি ছিল উত্তরে-আবদুল আজিজ, দক্ষিনে- রওশন জাহান পূর্বে-সরকারী খাল পশ্চিমে- দাতা হোসনেয়ারা হাবিব। উক্ত ১৭১১ নং কবলামুলে মোয়াজ্জেমুল হক ও মোঃ শোয়েব আলী প্রত্যেকে ১৬$\frac{১}{২}$ শতক করে সম্পত্তি প্রাপ্ত হন মর্মে প্রতীয়মান হয়।

৮৮) মিস কেস ৩৭/২২ এ দাখিলীয় নামজারি খতিয়ানের সি.সি কপি [প্রদর্শনী-৬(খ)] ও [প্রদর্শনী-৬(ঘ)] হতে দেখা যায়, মোয়াজ্জেমুল হক ও শোয়েব আলী ১৯৮০ সালে উক্ত ৩৩ শতক সম্পত্তি নিয়ে ৯/৪-২ নং নামজারি খতিয়ান সৃজন করেন। প্রদর্শনী-৬ প্রকাশিত মতে, মোয়াজ্জেমুল হক গত ২৩/০২/২০০৪ ইং তারিখের ৮৫৭ নং কবলা মূলে তাহার খরিদা এস এ ১৪ ও ৯ নং খতিয়ানের সি এস ও এস এ ২০ নং দাগ সামিল আর এস ৫৮ নং দাগ সামিল মহানগর জরিপে ১৪২ নং খতিয়ানে ২৪১ নং দাগে ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি আলাউদ্দিন ও তৎ স্ত্রী রানী আলাউদ্দীন বরাবর হস্তান্তর করেন। যাহার পূর্বে রাস্তা উত্তরে- মোঃ হারুন মোল্লা, দাক্ষিনে -এডভোকেট মোঃ আবদুল মান্নান ও পশ্চিমে- মোঃ আবদুল মান্নান এর অবস্থান। প্রদর্শনী-২(ঘ) হতে দেখা যায় ঢাকা সিটি জরিপে ১৪২ খতিয়ানে ২৪১ দাগে মোয়োজ্জেমুল হকের নামে ০৪৪০ অযুতাংশ ভূমি রেকর্ড হয়েছিল। পরবর্তীতে ৩০.০১.২০০৮ তারিখের ৮৬৮ নং কবলা [প্রদর্শনী-৭] মূলে তাহাদের উক্ত ০৬৬০ অযুতাংশ সম্পত্তি হতে মোঃ তৌহিদুল ইসলাম ২.৭৫ শতাংশ, কামাল উদ্দিন আহমেদ ২.২০ শতাংশ, মোসাম্মৎ আকলিমা আক্তার ০.৫৫ শতাংশ , সরোয়ার হোসেন ভূইয়া ০.৫৫ শতাংশ , নাজমুল হাসান (২ নং দরখাস্তকারী) ০.২৭৫ শতাংশ এবং মোঃ এনামুল হাসান (১ নং দরখাস্তকারী)০.২৭৫ শতাংশ ভূমি খরিদ করেন।

৮৯) প্রদর্শনী-৮ সিরিজ হতে প্রতীয়মান হয়, উক্ত নাজমুল ও এনামুল হাসান একত্রে নিজ নামে ৬৫৩৫/১১-১২ কেস মূলে ৩৪২১ নং নামজারি খতিয়ান সৃজন করেন। কামাল উদ্দিন আহমেদ তাহার ২.২০ শতাংশ ভূমি হতে প্রদর্শনী-৯ মূলে ০.৫৫ শতাংশ ভূমি মোঃ মঞ্জুর মাসুদ (৭ নং দরখাস্তকারী), প্রদর্শনী-১১ মূলে ০.৫৫ শতাংশ ভূমি শামীমা আক্তার রোজী (১২ নং দরখাস্তকারী) ; প্রদর্শনী-১২ মূলে ০.৫৫ শতক ভূমি মনোয়ারা খাতুন (৩ নং দরখাস্তকারী); প্রদর্শনী-১৪ মূলে ০.৫৫ শতাংশ ভূমি এ টি এম আফজাল খাঁন (৯ নং দরখাস্তকারী) বরাবর হস্তান্তর করেন। দাখিলী

নামজারি খতিয়ান পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় তারা প্রত্যেকে উক্ত সম্পত্তি আর ৫৮ দাগে সামিল সিটি জরিপে ২৪১ দাগে আন্দরে নিজনামে নামজারি খতিয়ান সৃজনে ভোগদখলে আছেন।

৯০) আবার তৌহিদুল ইসলাম তার স্বত্বীয় ২.৭৫ শতাংশ ভূমি হতে প্রদর্শনী-১৬ মূলে ০.৫৫ শতাংশ ভূমি মাশকুর রহমান (৮ নং দরখাস্তকারী), প্রদর্শনী-১৮ মূলে ০.৫৫ শতাংশ ভূমি মোমিনুল হক চৌধুরী (১১ নং দরখাস্তকারী), প্রদর্শনী-২০ মূলে ০.৫৫ শতাংশ ভূমি ফিদা হাসান (১০ নং দরখাস্তকারী) এবং মোতালেব রাড়ী (৬ নং দরখাস্তকারী ও আদুল মতিন বরাবর ১.১০ শতাংশ ভূমি [প্রদর্শনী-২২ মূলে] হস্তান্তর করেন। আঃ মতিন পরবর্তীতে ০.৫৫ শতাংশ ভূমি প্রদর্শনী-২৪ মূলে মোঃ মহি উদ্দিন (৫ নং দরখাস্তকারী) বরাবর হস্তান্তর করেন। তারা প্রত্যেকে উক্ত সম্পত্তি আর ৫৮ দাগে সামিল সিটি জরিপে ২৪১ দাগে আন্দরে উক্ত সম্পত্তি নিজনামে নামজারি খতিয়ান সৃজনে ভোগদখলে আছেন মর্মে প্রতীয়মান হয়। আবার আকলিমা আক্তার তার স্বত্বীয় ০.৫৫ শতাংশ ভূমি প্রদর্শনী-২৬ মূলে এ টি এম আফজাল খাঁন (৯ নং দরখাস্ততকারী) এবং সারোয়ার হোসেন তার স্বত্বীয় ০.৫৫ শতাংশ ভূমি শাহ আলম (৪ নং দরখাস্তকারী) বরাবর হস্তান্তর করেন মর্মে প্রতীয়মান হয়। সংশ্লিষ্ট দলিল ও নামজারি রেকর্ডসমূহে উক্ত হস্তান্তরসমূহের সমর্থন পাওয়া যায় এবং প্রত্যেক ক্রেতা সংশ্লিষ্ট অংশে নিজ নামে নামজারি করিয়া ভোগদখলে রহিয়াছেন মর্মে প্রতীয়মান হয়।

৯১) উপর্যুক্ত দলিলাদি, রেকর্ড, নামজারি খতিয়ান, মালিকানার ধারাবাহিকতা এবং দীর্ঘদিনের ভোগদখল একত্রে পর্যালোচনা করিলে প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারীগণের স্বত্বের উৎস ১৯৪৪ সালের নিলাম ক্রয় হইতে শুরু হওয়া একটি স্বতন্ত্র ও ধারাবাহিক মালিকানা-শৃঙ্খলের সহিত যুক্ত। উক্ত ধারাবাহিকতায় অযুফা বিবি গং হইতে রওশন জাহান, রওশন জাহান হইতে হোসনে আরা হাবিব, অতঃপর হোসনে আরা হাবিব হইতে মোয়াজ্জেমুল হক ও মোঃ শোয়েব আলী এবং পরবর্তীতে তাহাদের স্বত্বসূত্রে বিভিন্ন ক্রেতার মাধ্যমে বর্তমান দরখাস্তকারীগণ সম্পত্তিতে স্বত্ব অর্জন করেন। সংশ্লিষ্ট হস্তান্তরসমূহ নিবন্ধিত দলিলের মাধ্যমে সংঘটিত এবং পরবর্তী পর্যায়ে নামজারি রেকর্ড দ্বারা সমর্থিত।

৯২) উল্লেখ্য যে, তফসিলভুক্ত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমিতে বর্তমানে ৭ (সাত) তলা বিশিষ্ট পাকা ভবন বিদ্যমান এবং দরখাস্তকারীগণ দীর্ঘকাল যাবৎ সংশ্লিষ্ট সম্পত্তিতে নিজ নিজ স্বত্ব ও দখল ভোগ করিয়া আসিতেছেন। অতএব, কেবলমাত্র ব্যাংকের বন্ধকী সম্পত্তির বর্ণনার সহিত দরখাস্তকারীগণের সম্পত্তির দাগগত বা খতিয়ানগত কোনো আংশিক সাদৃশ্য থাকিবার কারণে তাহা দায়িকের বন্ধকী সম্পত্তি হিসাবে গণ্য করা সমীচীন নহে। ডিক্রি বাস্তবায়নের পর্যায়ে তৃতীয় পক্ষের স্বতন্ত্র ও পূর্ববর্তী স্বত্বসম্পন্ন সম্পত্তি অন্তর্ভুক্ত করা আইনসম্মত হইতে পারে না, যদি না উক্ত সম্পত্তি যে প্রকৃতপক্ষে দায়িকের সম্পত্তি বা বৈধভাবে ব্যাংকের নিকট বন্ধকী ছিল, তাহা নির্ভরযোগ্য প্রমাণ দ্বারা প্রতিষ্ঠিত হয়।

৯৩) প্রতিপক্ষ রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের মূল আপত্তি এই যে, দরখাস্তকারীপক্ষের পূর্বসূরি মোয়াজ্জেমুল হক ৩০.০৪.১৯৮৬ তারিখের পাওয়ার অব অ্যাটর্নির মাধ্যমে তাহার প্রাপ্য ১৬.৫০ শতাংশ ভূমির উপর সহ-ক্রেতা মোঃ শোয়েব আলীকে বিক্রয় ও হস্তান্তরসহ প্রয়োজনীয় কার্য সম্পাদনের ক্ষমতা প্রদান করেন। মিস ৩৭/২০২২ মামলায় দাখিলকৃত প্রদর্শনী-৭ হইতে উক্ত পাওয়ার অব অ্যাটর্নির অস্তিত্ব প্রতীয়মান হয়। পরবর্তীতে প্রদর্শনী-ছ, অর্থাৎ ০২.০৭.১৯৯০ তারিখের ইকুইটেবল মর্টগেজ দলিল পর্যালোচনায় দেখা যায়, মোঃ শোয়েব আলী ২০ নং দাগে তাহাদের খরিদকৃত ৩৩ শতক ভূমির মধ্য হইতে ১৫ শতক ভূমি প্রতিপক্ষ রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের অনুকূলে বন্ধক রাখিয়া ঋণ গ্রহণ করেন। ব্যাংকের বক্তব্য, উক্ত বন্ধক সৃষ্টির পর মোয়াজ্জেমুল হকের পক্ষে ২৩.০২.২০০৪ তারিখের ৮৫৭ নং কবলামূলে একই সম্পত্তি মোঃ আলা উদ্দিন ভূইয়া ও তাহার স্ত্রী মিসেস রানী আলা উদ্দিনের নিকট হস্তান্তরের কোনো বৈধ ক্ষমতা অবশিষ্ট ছিল না। অতএব, উক্ত দলিল এবং তৎপরবর্তী সকল হস্তান্তর ব্যাংকের পূর্বসৃষ্ট বন্ধকী স্বার্থের বিরুদ্ধে অকার্যকর।

৯৪) উক্ত আপত্তির আইনগত ভিত্তি নির্ণয়ের জন্য প্রথমত ৩০.০৪.১৯৮৬ তারিখের পাওয়ার অব অ্যাটর্নির প্রকৃতি ও পরিধি এবং দ্বিতীয়ত ০২.০৭.১৯৯০ তারিখের বন্ধক দ্বারা প্রকৃতপক্ষে কোন নির্দিষ্ট ভূমি ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধকীকৃত হইয়াছিল, তাহা নির্ধারণ করা আবশ্যক। কারণ, কোনো ব্যক্তির পক্ষে প্রদত্ত পাওয়ার অব অ্যাটর্নির দ্বারা ক্ষমতাপ্রাপ্ত

ব্যক্তি কেবল সেই সীমার মধ্যেই সম্পত্তি সংক্রান্ত কার্য সম্পাদন করিতে পারেন, যাহা ক্ষমতাপত্রে স্পষ্টভাবে অর্পিত হইয়াছে। অতএব, ক্ষমতাপত্রে যদি কোনো নির্দিষ্ট সম্পত্তি বিক্রয় বা হস্তান্তরের ক্ষমতা প্রদান করা হয়, কিন্তু উক্ত সম্পত্তি বন্ধক রাখিয়া ঋণ গ্রহণের ক্ষমতা প্রদান করা না হয়, তাহা হইলে কেবল বিক্রয়ের ক্ষমতার ভিত্তিতে পাওয়ার গ্রহীতার কর্তৃক মূল মালিকের সম্পত্তি বন্ধক প্রদানের বৈধতা স্বয়ংক্রিয়ভাবে প্রতিষ্ঠিত হয় না।

৯৫) পূর্ববর্তী আলোচনায় প্রতীয়মান হইয়াছে যে, মোয়াজ্জেমুল হক ও মোঃ শোয়েব আলী ৩৩ শতক ভূমির স্বত্বাধিকারী ছিলেন এবং মোয়াজ্জেমুল হকের অংশ ছিল ১৬.৫০ শতক। প্রদর্শনী-ছ পর্যালোচনায় আরও দেখা যায়, ১৯৮৭ সালের পাওয়ার অব অ্যাটর্নির ভিত্তিতে মোঃ শোয়েব আলী মোয়াজ্জেমুল হকের অংশসহ সংশ্লিষ্ট সম্পত্তি হইতে ০৭.০৪.১৯৮৭ তারিখে সম্পাদিত ৬টি কবলামূলে মোট ১২ কাঠা বা ১৯.৮০ শতাংশ ভূমি বিক্রয় ও হস্তান্তর করেন। ফলে উক্ত হস্তান্তরের পর ৩৩ শতক ভূমির মধ্যে ১৯.৮০ শতাংশ বাদে অবশিষ্ট ১৩.২০ শতাংশ ভূমিতে মোয়াজ্জেমুল হক ও মোঃ শোয়েব আলীর স্বত্ব ও দখল অবশিষ্ট থাকে মর্মে প্রতীয়মান হয়।

৯৬) পরবর্তীতে ০২.০৭.১৯৯০ তারিখের ইকুইটেবল মর্টগেজ দলিল, প্রদর্শনী-ছ, পর্যালোচনায় দেখা যায়, মোঃ শোয়েব আলী নিজস্ব অংশ এবং পাওয়ার অব অ্যাটর্নির মাধ্যমে প্রাপ্ত ক্ষমতার ভিত্তিতে অবশিষ্ট ১২.৩৮ শতাংশ ভূমির উপর অধিকার দাবি করিয়া ১৫ শতক ভূমি ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধক প্রদান করেন। অর্থাৎ, তিনি যে পরিমাণ ভূমির উপর বাস্তব ও বৈধ হস্তান্তরযোগ্য স্বত্ব ধারণ করিতেন, বন্ধকী দলিলে উল্লিখিত পরিমাণ তাহার তুলনায় ২.৬২ শতাংশ অধিক। অতএব, বন্ধকী দলিলে বর্ণিত ১৫ শতক ভূমির সম্পূর্ণ অংশের উপর শোয়েব আলীর নিজস্ব ও বৈধ হস্তান্তরযোগ্য স্বত্ব ছিল এমন সিদ্ধান্ত গ্রহণের অবকাশ নাই।

৯৭) আরও গুরুত্বপূর্ণ বিষয় হইল, প্রদর্শনী-৭-এ সংরক্ষিত পাওয়ার অব অ্যাটর্নির শর্তাবলি পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, মোয়াজ্জেমুল হক মোঃ শোয়েব আলীকে তাহার স্বত্বাংশীয় ভূমি বিক্রয় এবং সেই উদ্দেশ্যে প্রয়োজনীয় দলিল সম্পাদনের ক্ষমতা প্রদান করিয়াছিলেন; কিন্তু উক্ত ক্ষমতাপত্রে ঋণ গ্রহণের উদ্দেশ্যে সংশ্লিষ্ট সম্পত্তি বন্ধক, মর্টগেজ বা ব্যাংকের অনুকূলে চার্জ সৃষ্টি করার কোনো সুস্পষ্ট ক্ষমতা অর্পণ করা হয় নাই। সুতরাং, উক্ত পাওয়ার অব অ্যাটর্নির ভিত্তিতে শোয়েব আলীর দ্বারা মোয়াজ্জেমুল হকের অবশিষ্ট স্বত্বাংশীয় ভূমি ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধক প্রদানের আইনগত ক্ষমতা ছিল কি না, তাহা বিবেচনায় নিলে দেখা যায় যে, ক্ষমতাপত্রের নির্ধারিত সীমা অতিক্রম করিয়া সম্পত্তি বন্ধক দেওয়ার কোনো বৈধ কর্তৃত্ব তাহার ছিল না।

৯৮) এই প্রেক্ষাপটে, মোয়াজ্জেমুল হকের স্বত্বাংশীয় অবশিষ্ট ৬.৬০ শতক ভূমির উপর ০২.০৭.১৯৯০ তারিখের কথিত বন্ধক দ্বারা ব্যাংকের বৈধ বন্ধকী স্বার্থ সৃষ্টি হইয়াছে মর্মে গ্রহণযোগ্য প্রমাণ পাওয়া যায় না। অতএব, উক্ত ৬.৬০ শতক ভূমির ক্ষেত্রে ব্যাংকের বন্ধকী দাবি আইনগতভাবে কার্যকর বলিয়া গণ্য করা যায় না। তবে এই সিদ্ধান্ত গ্রহণের পূর্বে ও সর্বাগ্রে আরও গুরুত্বপূর্ণ একটি বিষয় বিবেচনা করা প্রয়োজন ব্যাংক যে ১৫ শতক ভূমির উপর স্বত্ব ও বন্ধকী অধিকার দাবি করিতেছে, সেই ভূমি এবং দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি আদৌ একই ভূমি কি না।

৯৯) এ বিষয়ে প্রতিপক্ষ ব্যাংকের নিজস্ব দাখিলকৃত নামজারি খতিয়ান নং ২১৫ ও ২০৬, যাহা প্রদর্শনী-ঙ(২) ও ঙ(৩) হিসাবে নথিভুক্ত, বিশেষভাবে তাৎপর্যপূর্ণ। উক্ত নামজারি খতিয়ানসমূহ পর্যালোচনায় সুস্পষ্টভাবে প্রতীয়মান হয় যে, ব্যাংকের দাবিকৃত ১৫ শতক ভূমি আর.এস. ৫৯ নং দাগভুক্ত সম্পত্তির অন্তর্ভুক্ত। পক্ষান্তরে, দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি আর.এস. ৫৮ নং দাগভুক্ত, যাহা পরবর্তীতে মহানগর জরিপে ২৪১ নং দাগের অন্তর্ভুক্ত হইয়াছে। অর্থাৎ, উভয় সম্পত্তির আর.এস. দাগ পৃথক এবং স্বতন্ত্র।

১০০) এই দাগগত পার্থক্য কোনো সামান্য বা উপেক্ষণীয় বিষয় নহে; বরং তফসিলভুক্ত সম্পত্তির পরিচিতি ও স্বত্ব নির্ধারণের ক্ষেত্রে ইহা মৌলিক। বিশেষত, ব্যাংক নিজেই যখন তাহার মালিকানা ও বন্ধকী স্বত্বের ভিত্তি হিসাবে দাখিলকৃত নামজারি খতিয়ানে ১৫ শতক ভূমিকে আর.এস. ৫৯ নং দাগে অবস্থিত বলিয়া দেখাইয়াছে, তখন আর.এস. ৫৮ নং দাগভুক্ত দরখাস্তকারীগণের ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমিকে একই বন্ধকী সম্পত্তির অংশ হিসাবে গণ্য করিতে হইলে

তাহার জন্য পৃথক ও নির্ভরযোগ্য প্রমাণ আবশ্যক। কেবল একই সাবেক সি.এস./এস.এ. ২০ নং দাগের অন্তর্ভুক্ত ছিল এই সাধারণ পরিচিতি দ্বারা পরবর্তী জরিপে পৃথক দাগে রেকর্ডভুক্ত সম্পত্তিকে অভিন্ন সম্পত্তি বলিয়া সাব্যস্ত করা যায় না।

১০১) উপরন্তু, ব্যাংক ০৮.০২.২০১০ তারিখের ১৫৯৬ নং নিবন্ধিত কবলামূলে নিলামক্রেতা মোঃ মাহবুবুল হাসান গং-এর নিকট যে ১৫ শতক ভূমি হস্তান্তর করে, উক্ত দলিলের সম্পত্তিও ব্যাংকের নিজস্ব রেকর্ড অনুযায়ী আর.এস. ৫৯ নং দাগের অন্তর্ভুক্ত। সুতরাং, ব্যাংক কর্তৃক নিলামক্রেতার নিকট বিক্রিত ১৫ শতক এবং দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত আর.এস. ৫৮ নং দাগের ০.০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি একই সম্পত্তি এমন কোনো নির্ভরযোগ্য প্রমাণ নথিতে পাওয়া যায় না। বরং দাগ, খতিয়ান, নামজারি এবং পরবর্তী হস্তান্তর দলিলসমূহের সমন্বিত পাঠে উভয় সম্পত্তির স্বতন্ত্র পরিচয়ই প্রতীয়মান হয়।

১০২) অতএব, ব্যাংকের বন্ধকী সম্পত্তি হিসাবে যে ১৫ শতক ভূমির উপর অর্থজারি কার্যক্রম পরিচালিত হইতেছে, তাহা আর.এস. ৫৯ নং দাগভুক্ত; পক্ষান্তরে দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি আর.এস. ৫৮ নং দাগভুক্ত এবং মহানগর জরিপে ২৪১ নং দাগে রেকর্ডভুক্ত। এই দুই সম্পত্তির মধ্যে দাগগত ও রেকর্ডীয় স্বাতন্ত্র বিদ্যমান। ফলে ব্যাংকের নিলামক্রেতার নিকট আর.এস. ৫৯ নং দাগের ১৫ শতক ভূমি বিক্রয়ের ভিত্তিতে আর.এস. ৫৮ নং দাগের দরখাস্তকারীগণের সম্পত্তিতে নিলামক্রেতার স্বত্ব বা দখলের অধিকার সৃষ্টি হয় না।

১০৩) একই কারণে, ২০১০ সালের ১৫৯৬ নং কবলামূলে নিলামক্রেতাগণের নিকট হস্তান্তরিত ১৫ শতক ভূমির দখল দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমিতে প্রদান করার আইনগত ভিত্তিও নাই। কারণ, ডিক্রি বাস্তবায়নের ক্ষেত্রে ডিক্রিভুক্ত বা বন্ধকী সম্পত্তির সুনির্দিষ্ট পরিচিতি অতিক্রম করিয়া তৃতীয় পক্ষের স্বতন্ত্র স্বত্বাধীন সম্পত্তিতে হস্তক্ষেপ করা যায় না। দরখাস্তকারীগণের সম্পত্তি যদি ব্যাংকের বন্ধকী সম্পত্তির অন্তর্ভুক্ত বলিয়া নির্ভরযোগ্যভাবে প্রমাণিত না হয়, তাহা হইলে কেবলমাত্র অর্থজারি কার্যক্রমের মাধ্যমে উক্ত সম্পত্তিতে নিলামক্রেতার দখল প্রতিষ্ঠার সুযোগ সৃষ্টি করা আইনসঙ্গত নহে।

১০৪) সার্বিকভাবে বিচার করিলে প্রতীয়মান হয় যে, ব্যাংকের দাবি দুইটি পৃথক কারণেই টেকসই নহে। প্রথমত, মোয়াজ্জেমুল হকের স্বত্বাংশীয় ভূমির উপর শোয়েব আলীর বন্ধক প্রদানের ক্ষমতা পাওয়ার অব অ্যাটর্নির শর্ত দ্বারা সীমাবদ্ধ ছিল এবং উক্ত ক্ষমতাপত্রে বন্ধক প্রদানের সুস্পষ্ট ক্ষমতার প্রমাণ পাওয়া যায় না। দ্বিতীয়ত এবং অধিকতর গুরুত্বপূর্ণভাবে, ব্যাংকের নিজস্ব দাখিলকৃত রেকর্ড অনুযায়ী ব্যাংকের দাবিকৃত ১৫ শতক ভূমি আর.এস. ৫৯ নং দাগভুক্ত, অথচ দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি আর.এস. ৫৮ নং দাগভুক্ত। অতএব, ব্যাংকের বন্ধকী ও পরবর্তীতে নিলামকৃত সম্পত্তি এবং দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত সম্পত্তিকে একই সম্পত্তি হিসাবে চিহ্নিত করার কোনো আইনগত বা রেকর্ডীয় ভিত্তি নাই।

১০৫) উপর্যুক্ত আলোচনা, দাখিলকৃত দলিলাদি, প্রদর্শনীসমূহ, নামজারি খতিয়ান এবং সমগ্র রেকর্ড পর্যালোচনায় এই আদালতের নিকট প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারীগণের দাবিকৃত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি ব্যাংকের অনুকূলে বন্ধকীকৃত ১৫ শতক ভূমির অন্তর্ভুক্ত নহে; বরং ইহা আর.এস. ৫৮ নং দাগভুক্ত ও মহানগর জরিপের ২৪১ নং দাগে রেকর্ডভুক্ত একটি স্বতন্ত্র সম্পত্তি। ব্যাংকের বন্ধকী সম্পত্তি আর.এস. ৫৯ নং দাগভুক্ত ১৫ শতক ভূমি, যাহা পরবর্তীতে ১৫৯৬ নং কবলামূলে নিলামক্রেতাগণের নিকট হস্তান্তরিত হয়। অতএব, উক্ত নিলাম বিক্রয়ের ভিত্তিতে দরখাস্তকারীগণের আর.এস. ৫৮ নং দাগভুক্ত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমিতে নিলামক্রেতাগণের কোনো স্বত্ব বা দখল দাবি প্রতিষ্ঠিত হয় না। ফলে তফসিলভুক্ত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমিকে অর্থজারি মামলা নং ২১৮/২০১৫-এর কার্যক্রমের আওতায় রাখা আইনসঙ্গত নহে এবং দরখাস্তকারীগণ উক্ত সম্পত্তি অর্থজারি কার্যক্রম হইতে অবমুক্তি লাভের অধিকারী মর্মে সিদ্ধান্ত গৃহীত হইল।

১০৬) তবে উপর্যুক্ত সিদ্ধান্ত দ্বারা প্রতিপক্ষ রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের বন্ধকী স্বত্ব সম্পূর্ণরূপে অকার্যকর বা বিলুপ্ত হইয়াছে-এমন সিদ্ধান্ত গ্রহণের অবকাশ নাই। বরং নথিপত্র, প্রদর্শনীসমূহ এবং পূর্ববর্তী আলোচনার সমন্বিত মূল্যায়নে প্রতীয়মান হয় যে, মোঃ শোয়েব আলী তাহার নিজস্ব স্বত্বাধীন অংশের উপর বৈধভাবে বন্ধক সৃষ্টি করিবার ক্ষমতা রাখিতেন। অতএব, বন্ধকী দলিলে বর্ণিত ১৫ শতক ভূমির মধ্যে মোয়াজ্জেমুল হকের স্বত্বাংশীয় যে পরিমাণ ভূমি শোয়েব আলীর বৈধ বন্ধক প্রদানের ক্ষমতার আওতাভুক্ত ছিল না, কেবল সেই অংশের ক্ষেত্রে বন্ধকী দাবির কার্যকারিতা প্রশ্নবিদ্ধ হইবে; পক্ষান্তরে শোয়েব আলীর নিজস্ব স্বত্বাধীন ও হস্তান্তরযোগ্য অংশের উপর সৃষ্ট বন্ধক আইনগতভাবে বহাল ও কার্যকর থাকিবে। এক্ষেত্রে সোয়েব আলী কৃর্তক হস্তান্তরিত ১৯.৮০ শতাংশ বাদ দিয়ে অবশিষ্ট ১৩.২০ শতক মধ্যে শোয়েব আলীর অর্ধেক স্বত্বীয় অংশ বিদ্যমান ছিল। মোয়াজ্জেমুল হকের অংশের উপর বন্ধক প্রদানের বিষয়ে শোয়েব আলীকে প্রদত্ত পাওয়ার অব অ্যাটর্নিতে সুস্পষ্ট ক্ষমতা না থাকায় তাহার দ্বারা মোয়াজ্জেমুল হকের অবশিষ্ট স্বত্বাংশ বন্ধক প্রদান আইনগতভাবে কার্যকর বলিয়া গ্রহণ করা যায় না। কিন্তু সেই কারণে শোয়েব আলীর নিজস্ব স্বত্বাধীন ৬.৬০ শতক অংশের উপর তাহার কর্তৃক সৃষ্ট বন্ধকও অকার্যকর হইয়া যায় না। সম্পত্তির যে অংশে বন্ধকদাতার বৈধ ও হস্তান্তরযোগ্য স্বত্ব ছিল, সেই অংশের উপর সৃষ্ট বন্ধক তাহার স্বত্বের পরিমাণ ও সীমা পর্যন্ত কার্যকর থাকিবে।

১০৭) অতএব, বন্ধকী দলিলে উল্লিখিত ১৫ শতক ভূমির মধ্যে মোয়াজ্জেমুল হকের স্বত্বাংশীয় অংশ বাদ দেওয়ার পর অবশিষ্ট শোয়েব আলীর নিজস্ব ৬.৬০ শতাংশ স্বত্বাংশের উপর প্রতিপক্ষ ব্যাংকের বন্ধকী অধিকার বহাল রহিয়াছে মর্মে এই আদালত মত পোষণ করে। উক্ত বৈধ বন্ধকী অংশের ক্ষেত্রে ব্যাংক অর্থঋণ আদালতের ডিক্রি ও আইনানুগ কার্যক্রমের মাধ্যমে বন্ধকী সম্পত্তির দখল গ্রহণ এবং উহার উপর আইনানুগ অধিকার প্রয়োগ করিতে বাধাপ্রাপ্ত নহে।

১০৮) তবে বৈধ বন্ধকী অংশের সুনির্দিষ্ট অবস্থান ও পরিমাণ নির্ধারণ না করিয়া সরাসরি উক্ত সম্পত্তিতে দখল গ্রহণের উদ্যোগ গ্রহণ করা সমীচীন হইবে না। কারণ, রেকর্ডে একই সাবেক দাগের সম্পত্তি পরবর্তীতে বিভিন্ন আর.এস. ও সিটি জরিপের দাগে বিভক্ত ও রেকর্ডভুক্ত হইয়াছে এবং পক্ষদ্বয়ের দাবি করা সম্পত্তির অবস্থান ও পরিমাণ নির্ভুলভাবে পৃথকীকরণ করা প্রয়োজন। এই পরিস্থিতিতে ন্যায়সঙ্গত ও বাস্তবসম্মত পন্থা হইল প্রতিপক্ষ ব্যাংক কর্তৃক বৈধ বন্ধকী সম্পত্তির দখল গ্রহণের পূর্বে একজন সার্ভে-জ্ঞানসম্পন্ন অ্যাডভোকেট কমিশনার নিয়োগ করা, যিনি শোয়েব আলী ও মোয়াজ্জেমল হকের খরিদা ৩৩ শতক সম্পত্তির ১৭১১/১৯৭৫ নম্বর দলিলের তফসিল বর্নিত চৌহদ্দি বিবেচনায় রেখে সংশ্লিষ্ট সি.এস., এস.এ., আর.এস. ও মহানগর জরিপের রেকর্ড, খতিয়ান, দাগ, দলিল, নামজারি খতিয়ান এবং প্রয়োজনীয় নকশা পর্যালোচনা করিয়া সরেজমিনে সম্পত্তি পরিমাপ ও শনাক্ত করিবেন। কমিশনার প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট রেকর্ড ও নকশার সহায়তায় বন্ধকী সম্পত্তির সুনির্দিষ্ট সীমানা, অবস্থান, দাগ এবং পরিমাণ নির্ধারণ করিয়া একটি সুস্পষ্ট প্রতিবেদন ও নকশা দাখিল করিবেন।

১০৯) উক্ত কমিশন প্রতিবেদনে বিশেষভাবে পৃথকভাবে চিহ্নিত করিতে হইবে (ক) ব্যাংকের বৈধ বন্ধকী স্বার্থাধীন শোয়েব আলীর স্বত্বাংশীয় ভূমি; এবং (খ) মিস কেস নং ৩৬/২০২২ ও ৩৭/২০২২ এর দরখাস্তকারীগণের অবমুক্তিপ্রাপ্ত আর.এস. ৫৮ নং দাগ সামিল মহানগর জরিপের ২৪১ নং দাগে অবস্থিত ০.০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি এবং সিটি জরিপের ১১ নং খতিয়ানের ২৪৩ দাগে ৬.৬০ শতাংশ ভূমি। এইরূপ সুনির্দিষ্ট শনাক্তকরণের মাধ্যমে উভয় সম্পত্তির মধ্যে বাস্তবিক সীমানা নির্ধারিত হইলে ব্যাংক কেবল তাহার বৈধ বন্ধকী অংশের দখল গ্রহণ করিতে পারিবে এবং দরখাস্তকারীগণের অবমুক্তিপ্রাপ্ত সম্পত্তিতে কোনো প্রকার হস্তক্ষেপের সুযোগ থাকিবে না।

১১০) সুতরাং, এই আদালতের অভিমত এই যে, বন্ধকী দলিলে মোয়াজ্জেমুল হকের স্বত্বাংশীয় ভূমির ক্ষেত্রে শোয়েব আলীর বন্ধক প্রদানের ক্ষমতার অভাব থাকিলেও, তাহার নিজস্ব স্বত্বাংশের উপর সৃষ্ট বন্ধক বৈধ ও কার্যকর থাকিবে। ব্যাংক উক্ত বৈধ বন্ধকী অংশের দখল গ্রহণে আইনগতভাবে বাধাপ্রাপ্ত নহে। তবে উক্ত দখল গ্রহণের পূর্বে সম্পত্তির সুনির্দিষ্ট পরিচিতি, অবস্থান, পরিমাণ ও সীমানা সার্ভে-জ্ঞানসম্পন্ন অ্যাডভোকেট কমিশনারের মাধ্যমে সরেজমিনে শনাক্ত ও নির্ধারণ করা আবশ্যক। কমিশনার কর্তৃক বৈধ বন্ধকী অংশ পৃথকভাবে শনাক্ত ও প্রতিবেদন দাখিলের পর, আইনানুগ

অর্থজারি কার্যক্রমের মাধ্যমে ব্যাংক উক্ত চিহ্নিত অংশের দখল গ্রহণ করিতে পারিবে। এই ব্যবস্থা গ্রহণ করা হইলে একদিকে ব্যাংকের বৈধ বন্ধকী অধিকার সংরক্ষিত হইবে, অন্যদিকে দরখাস্তকারীগণের স্বতন্ত্র ও অবমুক্তিপ্রাপ্ত সম্পত্তিও অনধিকার দখল বা হস্তক্ষেপ হইতে সুরক্ষিত থাকিবে।

১১১) সার্বিকভাবে অত্র মিস মোকদ্দমাসমূহের দরখাস্ত, লিখিত আপত্তি, পক্ষগণের মৌখিক ও দালিলিক সাক্ষ্য, প্রদর্শনীসমূহ, সি.এস., এস.এ., আর.এস. ও মহানগর জরিপের রেকর্ড, নামজারি খতিয়ান, নিবন্ধিত কবলা দলিল, পাওয়ার অব অ্যাটর্নি, বন্ধকী দলিল এবং পূর্ববর্তী কার্যক্রম সতর্কতার সহিত পর্যালোচনায় প্রতীয়মান হয় যে, দরখাস্তকারীপক্ষের স্বত্বের ধারাবাহিকতা, সম্পত্তির পরিচিতি এবং বন্ধকী সম্পত্তির সহিত উহার সম্পর্ক পৃথকভাবে নির্ণীত হইয়াছে। মিস ৩৫/২০২২ মোকদ্দমায় দরখাস্তকারীপক্ষ তাহাদের দাবিকৃত সম্পত্তিতে স্বতন্ত্র স্বত্ব ও দখল এবং উহা অর্থজারি কার্যক্রমের আওতামুক্ত মর্মে পর্যাপ্ত ও নির্ভরযোগ্য সাক্ষ্য-প্রমাণ দ্বারা প্রতিষ্ঠিত করিতে ব্যর্থ হওয়ায় উক্ত মোকদ্দমার বিচার্য বিষয়সমূহ দরখাস্তকারীপক্ষের প্রতিকূলে নিষ্পত্তিযোগ্য।

অপরদিকে, মিস ৩৬/২০২২ ও মিস ৩৭/২০২২ মোকদ্দমায় দরখাস্তকারীপক্ষ নিবন্ধিত দলিল, নামজারি রেকর্ড, জরিপ খতিয়ান ও অন্যান্য দালিলিক প্রমাণের মাধ্যমে দাবিকৃত সম্পত্তিতে স্বতন্ত্র স্বত্ব ও দখল প্রতিষ্ঠা করিতে সক্ষম হইয়াছেন। উক্ত সম্পত্তি ব্যাংকের বৈধ বন্ধকী সম্পত্তির অন্তর্ভুক্ত নহে বিধায় তাহা অর্থজারি ২১৮/২০১৫ মামলার কার্যক্রম হইতে অবমুক্তির অধিকারী। তবে ব্যাংকের বৈধ বন্ধকী স্বার্থাধীন শোয়েব আলীর নিজস্ব অংশ আইনানুগভাবে কার্যকর থাকিবে এবং সার্ভে-জ্ঞানসম্পন্ন অ্যাডভোকেট কমিশনারের মাধ্যমে উক্ত অংশ সুনির্দিষ্টভাবে শনাক্তের পর ব্যাংক আইনানুগ পদ্ধতিতে তাহার দখল গ্রহণ করিতে পারিবে। সুতরাং, মিস ৩৫/২০২২ দরখাস্তকারীপক্ষের প্রতিকূলে এবং মিস ৩৬/২০২২ ও ৩৭/২০২২ দরখাস্তকারীপক্ষের অনুকূলে নিষ্পত্তি করা হইল।

অতএব,

আদেশ হয় যে

দরখাস্তকারী/৩য় পক্ষ মোঃ সিদ্দিক হোসন গং কর্তৃক আনীত মিস ৩৫/২০২২ দরখাস্ত বিনা খরচায় নামঞ্জুর করা হলো।

দরখাস্তকারী/৩য় পক্ষ মোঃ এনামুল হাসান গং ১২ জন কর্তৃক আনীত মিস ৩৬/২০২২ দরখাস্ত মঞ্জুর করা হলো। এতদ্বারা মিস ৩৬/২০২২ দরখাস্তে বর্ণিত তফসিলভুক্ত ০৬৬০ অযুতাংশ ভূমি অর্থজারি মামলা নং ২১৮/২০১৫-এর কার্যক্রম হইতে অবমুক্ত ঘোষণা করা হইল। প্রতিপক্ষগণ, বিশেষত প্রতিপক্ষ ব্যাংক ও নিলাম ক্রেতাগণ কে উক্ত সম্পত্তিতে দরখাস্তকারীগনের শান্তিপূর্ণ ও নিরবচ্ছিন্ন দখল বজায় রাখিবার ক্ষেত্রে কোন প্রকার বাধা বা বে-আইনীভাবে বেদখলের পদক্ষেপ গ্রহন হতে বিরত থাকার নির্দেশ প্রদান করা হলো।

একই ভাবে দরখাস্তকারী/৩য় পক্ষ মিসেস আক্তার জাহান কর্তৃক আনীত মিস ৩৭/২০২২ দরখাস্ত মঞ্জুর করা হলো। এতদ্বারা মিস ৩৭/২০২২ দরখাস্তে বর্ণিত **'ক'** তফসিলভুক্ত ৬.৬০ শতাংশ ভূমি অর্থজারি মামলা নং ২১৮/২০১৫-এর কার্যক্রম হইতে অবমুক্ত ঘোষণা করা হইল। প্রতিপক্ষগণ, বিশেষত প্রতিপক্ষ ব্যাংক ও নিলাম ক্রেতাগণ কে উক্ত সম্পত্তিতে দরখাস্তকারীর শান্তিপূর্ণ ও নিরবচ্ছিন্ন দখল বজায় রাখিবার ক্ষেত্রে কোন প্রকার বাধা বা বে-আইনীভাবে বেদখলের পদক্ষেপ গ্রহন হতে বিরত থাকার নির্দেশ প্রদান করা হলো।

আমার স্বহস্তে টাইফকৃত ও সংশোধিত

মোঃ হাসান জামান
জজ
অর্থঋন আদালত নং-১, ঢাকা

মোঃ হাসান জামান
জজ
অর্থঋন আদালত নং-১, ঢাকা