

**হাইকোর্ট বিভাগ**

সিভিল রিভিশন নং ৩৭৪/২০০৯

কাজী সানাউল করিম ওরফে নাদিম

.....পিটিশনার

-বনাম-

আইনজীবী মোঃ মোজাম্মেল হক ও অন্যান্য

....অপজিট পার্টিগণ

জনাব গোলাম আহমেদ, আইনজীবী

.....পিটিশনারের পক্ষে

জনাব মোহাম্মদ আলী আকন্দ, আইনজীবী সঙ্গে

জনাব মোঃ গোলাম রাব্বানী, আইনজীবী

...১-৮নং অপজিট পার্টির পক্ষে

শুনানীর তারিখ: ২৭.০২.২০, ০৫.০৩.২০ এবং

০৮.০৯.২০২০

রায়ের তারিখ: ১০.০৯.২০২০

**উপস্থিত:**

বিচারপতি জনাব এস এম কুদ্দুস জামান

**রায়**

বিচারপতি এস এম কুদ্দুস জামান

১. ২০০৩ সালের ১৩নং এস. সি. সি. মামলায় বিজ্ঞ সিনিয়র সহকারী জজ, সদর, ময়মনসিংহ কর্তৃক ২০.০১.২০০৯ তারিখের তর্কিত রায় ও ডিক্রি কেন বাতিল করা হবে না অপজিট পার্টিগণকে তার কারণ দর্শানোর জন্য এবং/অথবা এই আদালত কর্তৃক উপযুক্ত এবং যথাযথ বলে মনে হয় এরূপ অন্যান্য এবং পরবর্তী আদেশ প্রদানের জন্য এই রুলটি জারি করা হয়েছিল।

২. সংক্ষেপে ঘটনাগুলি হল অপজিট পার্টিগণের পূর্বসূরীরা বিবাদীকে উচ্ছেদের উদ্দেশ্যে ময়মনসিংহের বিজ্ঞ সিনিয়র সহকারী জজ, সদর আদালতে ২০০৩ সালের ১৩ নং এস.সি.সি মামলাটি দায়ের করেছিলেন এই দাবি করে যে বিবাদী বাদীর অধীনে একজন মাসিক ভাড়াটে। তবে ১৪০৭ খ্রি. এর চৈত্র মাস হতে বিবাদী নালিশী জায়গার ভাড়া এবং পৌরসভার কর পরিশোধে ব্যর্থ হয়েছিল। নালিশী জায়গাটি পুরানো এবং জরাজীর্ণ অবস্থায় পরিণত হয়েছে যা অবিলম্বে সংস্কার করা প্রয়োজন। মোঃ আজহারুল হক নামে বাদীর কনিষ্ঠ পুত্র অসুস্থ ও বেকার। বাদীর তার উপরোক্ত পুত্রকে দিয়ে ব্যবসা শুরু করার জন্য নালিশী খালি জায়গার দখল নেয়া প্রয়োজন। বাদী বিবাদী বরাবর সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২ এর ১০৬ ধারার অধীনে নোটিশ দিয়েছিল তবে বিবাদী খালি জায়গা হস্তান্তর করেনি।

৩. ১নং বিবাদী একটি লিখিত বিবৃতি দাখিল করে মামলাটিতে প্রতিদ্বন্দ্বিতা করেছিল যেখানে তিনি বাদীর সমস্ত দাবি এবং অভিযোগ অস্বীকার করেছিলেন। আরও অভিযোগ করা হয়েছিল যে বাদী ১৪০৭ খ্রি. এর কার্তিক মাসের ভাড়া গ্রহণ করেছিল, কিন্তু বাদী ১৪০৭ খ্রি. এর চৈত্র মাসের ভাড়া নিতে অস্বীকার করেছিল। বিবাদী ০১.০৫.২০০১ খ্রি. তারিখে মানি অর্ডার এর মাধ্যমে ভাড়া প্রেরণ করেছিল যা ০৯.০৫.২০০১ খ্রি. তারিখে ফেরত এসেছিল। এমতাবস্থায়, মানি অর্ডার ফেরত দেওয়ার তারিখ হতে ১৫ দিনের মধ্যে বিবাদী ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে ভাড়া জমা দেয়। নালিশী জায়গাটি যথেষ্ট মজবুত এবং ভাল অবস্থায় আছে যার কোন সংস্কারের প্রয়োজন নেই। বাদীর কনিষ্ঠ পুত্র মোঃ আজহারুল হকের বাদীর অন্য একটি দোকানে ব্যবসা ছিল। তবে তিনি উপরোক্ত ব্যবসা বন্ধ করে দিয়ে উক্ত দোকানটি ভাড়া দিয়েছেন। বাদীর মিথ্যা মামলা খারিজ করা আবশ্যিক।

৪. বিচারিক মামলায় বাদী ৫ জন সাক্ষীকে পরীক্ষা করেছেন এবং বিবাদী একজনকে পরীক্ষা করেছেন। বাদী কর্তৃক দাখিলকৃত ও প্রমাণিত নথিপত্রগুলিকে যথাক্রমে প্রদর্শনী নম্বর ১, ২-২ (ক), ৩-৩ (ক), ৪-৪ (ক), ৫-৫ (ক), ৬-৬, ৮-৮ (ক), ৯-১১ হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছিল এবং বিবাদীগণ কর্তৃক দাখিলকৃত ও প্রমাণিত নথিপত্রগুলিকে যথাক্রমে প্রদর্শনী নম্বর, ক, খ ও গ হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছিল।

৫. মামলার ঘটনা এবং পরিস্থিতি এবং রেকর্ডে থাকা উপাদানগুলি পর্যালোচনা করে বিজ্ঞ সিনিয়র সহকারী জজ মামলার রায় দেন যে বাদী ভাড়া পরিশোধে অভ্যাসগত খেলাপকারী এবং বাদীর ব্যবহারের জন্য বিরোধপূর্ণ জায়গাটি প্রয়োজন।

৬. উপরোক্ত রায় ও ডিক্রি দ্বারা সংক্ষুব্ধ হয়ে বিবাদী এই সিভিল রিভিশন মোকদ্দমাটি দায়ের করে বর্তমান রুলটি প্রাপ্ত হয়েছেন।

৭. শুনানির জন্য মামলাটি নেওয়া হলে পিটিশনারের পক্ষে কেউ উপস্থিত হয়নি।

৮. বিবাদী পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী জনাব মোঃ গোলাম রব্বানী যুক্তি প্রদর্শন করেন যে ভাড়া পরিশোধের ক্ষেত্রে বিবাদী অভ্যাসগত খেলাপি এবং এই সত্যটি বিবাদী তার জেরাতে ডি ডাব্লুড-১ হিসাবে স্বীকার করেছে। বিজ্ঞ আইনজীবী আরও বলেন যে লিখিত বিবৃতির গ অনুচ্ছেদে বিবাদী স্বীকার করেছেন যে তিনি ভাড়া চুক্তির শর্তানুযায়ী ১৪০৭ খ্রি. এর চৈত্র মাসের ভাড়া পরবর্তী মাসের ৭ দিনের মধ্যে প্রদান করেননি, তবে একই পরিমাণ টাকা ২৪ বৈশাখ, ১৪০৮ খ্রি. তারিখে মানি অর্ডারের মাধ্যমে প্রেরণ করেছিলেন। সুতরাং, উক্ত বিবাদী ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে স্বীকৃতভাবে খেলাপি এবং

উচ্ছেদ হতে বাধ্য। উপরোক্ত দাখিলের সমর্থনে বিজ্ঞ আইনজীবী ৬৩ ডিএলআর (এডি) ৮৪-এ রিপোর্টকৃত মামলার উল্লেখ করেছেন।

৯. বিজ্ঞ আইনজীবী বলেন যে, নালিশী ভূমিটি বাদীর কনিষ্ঠ পুত্রের ব্যবহারের জন্য প্রয়োজন, কেবল এই কারণের উপর ভিত্তি করে বিবাদী উচ্ছেদযোগ্য। উপরোক্ত দাখিলকৃত কাগজপত্রের সমর্থনে বিজ্ঞ আইনজীবী ৫৯ ডিএলআর (এডি) ৬৫-এ রিপোর্টকৃত মামলার কথা উল্লেখ করেছেন।

১০. অপজিট পার্টির পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী কর্তৃক প্রদত্ত যুক্তিতর্ক বিবেচনা এবং তর্কিত রায় ও আদেশ এবং নথিতে থাকা অন্যান্য উপকরণ পর্যালোচনা করা হয়েছে।

১১. এটি স্বীকৃত যে বাদী নালিশী ভূমির মালিক এবং বিবাদী তার মাসিক ভাড়াটে।

১২. উপরে উল্লিখিত এই মামলায় বাদী ৫ জন সাক্ষী পরীক্ষা করেছেন। বাদী নিজেই পিডব্লিউ ১ হিসাবে সাক্ষ্য দিয়েছেন। জবানবন্দী প্রদানের সময় পিডব্লিউ ১ বলেন যে বিবাদীকে নালিশী ভূমি হতে উচ্ছেদের জন্য তিনি এই মামলাটি করেছেন। পিডব্লিউ ১ অভিযোগে করা দাবিগুলিকে সমর্থন করে এমন কোনো সাক্ষ্য প্রদান করেননি যার মাধ্যমে প্রমাণিত হয় যে বিবাদী একজন অভ্যাসগত খেলাপি বা নালিশী জমিটি জরাজীর্ণ অবস্থায় রয়েছে এবং এটি অবিলম্বে সংস্কার বা পুনর্গঠন করা প্রয়োজন বা নালিশী জায়গাটি তার নিজের বা এমন ব্যক্তির ব্যবহারের জন্য প্রয়োজন যার সুবিধার জন্য জায়গাটি ধরে রাখা হয়েছে। যেহেতু বাদী বিবাদীপক্ষের বিরুদ্ধে তার দাবি বা অভিযোগ সমর্থন করে উপযুক্ত সাক্ষ্য প্রদান করেননি, সেহেতু পুরো আর্জিই অপ্রমাণিত থেকে যায় এবং মামলাটি প্রমাণে বাদীর যে প্রাথমিক দায়িত্ব তাও অসম্পূর্ণ থেকে যায়।

১৩. পিডব্লিউ ২ হিসেবে মোঃ মোজাম্মেল হক, বাদীর ছেলে, সাক্ষ্য প্রদান করেছেন এবং তিনি পিডব্লিউ ১, জাহানারা বেগম এর প্রমাণের ঘাটতিগুলি পূরণ করার চেষ্টা করেছেন যা আইনগতভাবে অনুমোদিত নয়। তবে তিনি শুধুমাত্র বলেছিলেন যে বিবাদী নিয়মিত নালিশী জায়গার ভাড়া এবং মাসিক কর প্রদান করেননি এবং বিবাদী একজন অভ্যাসগত খেলাপি। বিবাদী কীভাবে ভাড়া পরিশোধে খেলাপি হয়ে উঠেছেন বা কোন মাস এবং বছরে তিনি ভাড়া পরিশোধে ব্যর্থ হন সে সম্পর্কে সাক্ষী কোনো সুনির্দিষ্ট অভিযোগ করেননি। বাদী পৌরসভার কর প্রদানে ব্যর্থ হয়েছেন, সাক্ষীর এরূপ অভিযোগও অস্পষ্ট এবং কোনও দলিলগত বা মৌখিক সাক্ষ্য দ্বারা সমর্থিত নয়।

১৪. শুরুতে এটি উল্লেখ করা যেতে পারে যে বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৯১-এর অধীনে মালিকের ছেলের ব্যবহারের জন্য জায়গাটির প্রয়োজনীয়তার কারণে ভাড়াটেকে উচ্ছেদের কোনো বিধান নেই। উপরোক্ত আইনের ১৮(১) (ঙ) ধারা অনুযায়ী কোন ভাড়াটিয়া নিম্নলিখিত কারণের ভিত্তিতে উচ্ছেদের জন্য দায়ী হবে:

(ঙ) বাড়ীর নির্মাণ বা পুনঃনির্মানের জন্য অথবা নিজ দখলের জন্য অথবা যাহার উপকারার্থে বাড়ীটি রাখা হইয়াছে তাহার দখলের জন্য বাড়ীটি বাড়ী-মালিকের প্রকৃতই প্রয়োজন হয় অথবা বাড়ী-মালিক এমন কোন কারণ দর্শাইতে পারেন যাহা আদালতের নিকট সন্তোষজনক বলিয়া গন্য হয়;

১৫. বাদী দাবি করেননি যে নালিশী জায়গাটি তার নিজস্ব ব্যবহারের জন্য প্রয়োজন। বাদীর তিন পুত্র রয়েছে এবং বিষয়টি এমন নয় যে বিতর্কিত জায়গাটি তার কনিষ্ঠ পুত্রের সুবিধার জন্য ধরে রাখা হয়েছে এবং তার ব্যবহারের জন্য প্রয়োজন। বাদী প্রমাণ করতে ব্যর্থ হয়েছে যে তার নিজের ব্যবহারের জন্য নালিশী জমিটি প্রয়োজন। সুতরাং, এই ক্ষেত্রে অপজিট পার্টির পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী কর্তৃক উল্লেখিত মামলাটির বর্তমান মামলায় কোনও প্রাসঙ্গিকতা নেই।

১৬. বাদী তার প্রমাণে পিডব্লিউ ১ হিসাবে নালিশী জমিটির জরাজীর্ণ অবস্থার বিষয়ের দাবিটি প্রমাণ করেনি। ডিডাব্লু ১ কাজী সানাউল করিম যিনি নালিশী জমির ভাড়াটিয়া ছিলেন তিনি বলেছিলেন যে এই নালিশী জমিটি মজবুত এবং ভাল অবস্থায় আছে, জরাজীর্ণ অবস্থায় নয়। পিডব্লিউ ২ মোঃ মোজাম্মেল হক বিবাদী পক্ষের উপরোক্ত দাবিকে সমর্থন করে বলেছেন যে বাদী নালিশী জমিতে বহুতল বিশিষ্ট বাণিজ্যিক ভবন নির্মাণ করতে চায়। তদুপরি, যদি নালিশী জমিটি জরাজীর্ণ অবস্থায় থাকে তবে বাদী কীভাবে তার কনিষ্ঠ পুত্রকে দিয়ে ব্যবসা শুরু করতে চায়? সুতরাং, বাদী প্রমাণ করতে ব্যর্থ হয়েছে যে এই নালিশী জায়গাটি জরাজীর্ণ অবস্থায় রয়েছে এবং অবিলম্বে জায়গাটির পুনর্নির্মাণ বা পুনর্গঠন প্রয়োজন।

১৭. বিজ্ঞ আইনজীবীর দাখিলসমূহ হতে জানা যায় যে বিবাদী একজন স্বীকারোক্তিমূলক খেলাপি, বিবাদী একজন সাক্ষীকে জেরা করেছেন। কাজী সানাউল করিম ডিডাব্লু ১ হিসাবে বলেছেন যে বাদী ১৪০৭ বঙ্গাব্দের ভাড়া নিতে অস্বীকার করেছেন এবং তিনি ৭.০৫.২০০১ তারিখে মানি অর্ডারের মাধ্যমে একই পরিমাণ অর্থ পাঠিয়েছিলেন। উপরের মানি অর্ডারটি ০৯.০৫.২০০১ তারিখে অক্ষত অবস্থায় ফেরত এসেছিল এবং তারপরে ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে জমা দেওয়া হয়েছিল। উপরোক্ত প্রমাণের ভিত্তিতে সাক্ষীকে জেরা করা হয়নি বা ভাড়া চুক্তির শর্ত অনুযায়ী ভাড়া প্রদানের তারিখের মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে তিনি উপরোক্ত ভাড়া প্রেরণ করেছিলেন, এমন কোনোও ইঙ্গিতও তাকে দেয়া হয়নি।

১৮. স্বীকারোক্তি হলো অপজিট পার্টির এমন একটি দাবি অথবা বিবৃতির সমর্থন বা অনুমোদন যা স্বীকারোক্তি প্রদানকারী ব্যক্তির স্বার্থের পরিপন্থী। স্বীকারোক্তি একটি গুরুত্বপূর্ণ আইনী প্রমাণ যা আরও প্রমাণের প্রয়োজন হয় না এবং এটি স্বীকারোক্তিকারীর বিরুদ্ধে ব্যবহার করা যেতে পারে। তবে স্বীকারোক্তি অবশ্যই স্পষ্ট, সামঞ্জস্যপূর্ণ এবং দ্ব্যর্থহীন হতে হবে। স্বীকারোক্তির জন্য অপজিট পার্টির একটি নির্দিষ্ট দাবি বা বিবৃতি থাকতে হবে যা স্বীকার করা যায়। উপরোক্ত মত অনুযায়ী, বাদী বিবাদীর বিরুদ্ধে কোনও নির্দিষ্ট দাবি করেনি যে বিবাদী ভাড়া পরিশোধে ব্যর্থ হয়েছে।

১৯. বিজ্ঞ আইনজীবী আরও বলেছিলেন যে পিডব্লিউ ২ মোঃ মোজাম্মেল হক বাদীর পুত্র এবং বাদীর অনুমোদিত অ্যাটর্নি এবং তিনি বাদীর পক্ষে সাক্ষ্যও প্রদান করেছেন। যেহেতু বাদী নিজেই এই মামলায় পিডব্লিউ ১ হিসাবে সাক্ষ্য প্রদান করেছেন, তার পক্ষে তার অ্যাটর্নির সাক্ষ্য প্রদানের কোনও সুযোগ নেই। অধিকন্তু, উপরে বর্ণিত মোজাম্মেল হক পিডব্লিউ ২ হিসাবে সাক্ষ্য প্রদান করেছেন এবং তিনি দাবি করেননি যে তিনি বাদীর পক্ষে সাক্ষ্য দিচ্ছেন।

২০. তদুপরি, পিডব্লিউ ১-২ বাদী এবং বিবাদীর মধ্যে কোনো ভাড়াটিয়া চুক্তি প্রদান বা প্রমাণ করতে পারেনি। তবে ডিডব্লিউ ৩ মাহফুজ তার সাক্ষ্য পক্ষগুলোর মধ্যে দুটি ভাড়া চুক্তির কথা উল্লেখ করেছেন। প্রথম চুক্তিটি ১৩.০৬.১৯৮৮ খ্রি. তারিখে এবং পরবর্তীটি ১১.০৯.১৯৯৩ খ্রি. তারিখে করা হয়েছিল। উপরোক্ত সাক্ষী উপরে উল্লিখিত দুটি ভাড়া চুক্তি আদালতে পেশ ও প্রমাণ করেছেন এবং সেগুলো যথাক্রমে প্রদর্শনী-৪ এবং ৪ (ক) হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছিল। পিডব্লিউ ২ মোঃ মোজাম্মেল হক এবং পিডব্লিউ ৩ মামুন মাহফুজ সর্বসম্মতভাবে বলেছেন যে পরবর্তী চুক্তিপত্রটি উভয় পক্ষের সম্মতির ভিত্তিতে প্রস্তুত করা হয়েছিল, কিন্তু বিবাদী তা কার্যকর করা হতে বিরত থাকে। পিডব্লিউ ২-৩ এর উপরোক্ত দাবিটি দেখায় যে বাদী প্রদর্শনী-৪ পরিত্যাগ করেছে এবং বিবাদী প্রদর্শনী-৪ (ক) কে অব্যাহতি প্রদান করেনি এবং উভয় পক্ষের মধ্যে প্রজাস্বত্বের কোন সম্মত দলিল নেই।

২১. তদুপরি, বিবাদী এই দাবি করে মামলাটির প্রতিদ্বন্দ্বিতা করে যে তিনি ভাড়া দেওয়ার ক্ষেত্রে খেলাপী নন।

২২. সুতরাং, বিবাদী ভাড়াটিয়া চুক্তির সম্মত তারিখের বাইরে মানি অর্ডারের মাধ্যমে ভাড়া পাঠানোর কথা স্বীকার করেছেন, বিজ্ঞ আইনজীবীর এরূপ দাবির কোনো সত্যতা নেই। এই মামলার ঘটনা ও পরিস্থিতি ৬৩ ডিএলআর (এডি) ৮৫-তে উল্লিখিত মামলা হতে পৃথক, সুতরাং উপরোক্ত মামলাটি বর্তমান মামলায় প্রাসঙ্গিক নয়।

২৩. বিজ্ঞ সিনিয়র সহকারী জজ ডিডার্লু ১ এর জেরায় একটি বিকৃত প্রশ্নের জবাবের ভিত্তিতে, যা মোকদ্দমার বাইরের ছিল, বিবাদীকে ভ্রান্তভাবে ভাড়া প্রদানের ক্ষেত্রে খেলাপি করে মামলাটির রায় প্রদান করেছিলেন যা আইন অনুযায়ী সঠিক নয়।

২৪. ফলস্বরূপ, রুলটি কোনও খরচা ছাড়াই চূড়ান্ত করা হয়।

২৫. বিজ্ঞ সিনিয়র সহকারী জজ, সদর, ময়মনসিংহ কর্তৃক ২০০৩ সালের ১৩নং এস. সি. সি মামলায় প্রদত্ত ২০.০১.২০০৯ তারিখের তর্কিত রায় এবং ডিক্রি বাতিল করা হলো।

২৬. রুল জারি করার সময় পাসকৃত অন্তর্বর্তীকালীন আদেশ বাতিল করা হলো।

২৭. এই রায়ের একটি অনুলিপি অবিলম্বে সংশ্লিষ্ট আদালতে প্রেরণ করা হোক।

#### দায়বর্জন বিবৃতি (DISCLAIMER)

শুধুমাত্র মামলার দুই পক্ষের এবং জনসাধারণের বোঝার সুবিধার্থে ‘আমার ভাষা’ সফটওয়্যার ব্যবহার করে বাংলায় এই রায়টি অনুবাদ করা হয়েছে। বাংলায় অনূদিত এ রায়কে অন্য কোনও উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। ব্যবহারিক ও সরকারি কাজে শুধুমাত্র মাননীয় আদালতের প্রকাশিত ইংরেজি রায়টিকে যথার্থ বলে গণ্য করা হবে এবং রায় বাস্তবায়নের জন্য ইংরেজি ভাষায় প্রদত্ত রায়টিকেই অনুসরণ করতে হবে।