

IN THE SUPREME COURT OF BANGLADESH
APPELLATE DIVISION

PRESENT:

Mr. Justice Hasan Foez Siddique, C.J.

Mr. Justice Obaidul Hassan

Mr. Justice M. Enayetur Rahim

CIVIL APPEAL NO.115 OF 2015

(From the judgment and order dated the 20th January, 2011 passed by a Division Bench of the High Court Division in Writ Petition No.8197 of 2010)

Md. Hamiduzzaman : . . . Appellant

-Versus-

Joint District Judge and Artha Rin : . . . Respondents
Adalat, Faridpur and others

For the Appellant : Mr. Qumrul Haque Siddique, Advocate
with Mr. Nakib Saiful Islam, Advocate
instructed by Mr. Nurul Islam
Chowdhury, Advocate-on-Record

For the Respondent Nos.3-5 : Mr. Abdun Noor Dulal, Advocate
instructed by Ms. Shahanara Begum,
Advocate-on-Record

For the Respondent No.2 : Mr. Md. Kamrul Alam Kamal, Advocate
instructed by Ms. Shirin Afroz,
Advocate-on-Record

For the Respondent Nos.1, 6-7 : Not represented

Date of Hearing : **The 2nd day of August, 2022**

Date of Judgment : **The 3rd day of August, 2022**

J U D G M E N T

M. Enayetur Rahim, J: This appeal, by leave, is directed against the judgment and order dated 20.01.2011 passed by the High Court Division in Writ Petition No.8197 of 2010 discharging the Rule.

Facts, relevant for disposal of the appeal are as follows:

The present appellant is the successor of the judgment-debtor Khoceja Zaman @ Khodeja Begum (the defendant No.2) in Artha Rin Suit No.10 of 2004, which was instituted by the respondent No.2, Islami Bank Bangladesh Limited, Khulna Branch (**hereinafter referred to as the Bank**) for recovery of Tk.4,01,55,468.00 as on 2nd February, 2003.

Though the judgment debtor-the defendant No.1 entered into appearance in the suit but ultimately he did not contest the same and the suit was decreed ex-parte on 8th May, 2005. Thereafter, the decree holder Bank filed Execution Case No.104 of 2005 in the Artha Rin Adalat, Faridpur. In the said execution case, auction notices were published under section 33(1)(4) of the Artha Rin Adalat Ain (**hereinafter referred to as the Ain**) and attempts were made to sell the mortgaged property twice. As no bidder participated in the said auctions, the decree holder-Bank filed an application on 22nd July, 2008, for issuance of a certificate for conferring title of the mortgage property in its favour under section 33(7) of the Ain. When the said application was pending, both the parties tried to resolve their dispute through mutual compromise, but failed. Ultimately the executing court allowed the said application by an order dated 1st July, 2009. The judgment debtor prayed for postponement of issuance of the certificate and the learned Judge allowed him time to pay the outstanding dues by 6th September, 2009. As the judgment debtor failed to deposit the money and did not take any step on the date fixed by the executing court, the executing court by an order dated 6th September, 2009 rejected the application

dated 5th July, 2009 and passed an order to prepare the certificate. Subsequently, the court issued the certificate on 9th September, 2009 and sent it for registration on 29th September, 2009, when the present appellant as a heir of Khodeja Zaman filed an application on 5th September, 2010, for staying operation of the certificate and allowing him to pay $\frac{1}{4}$ th of the outstanding due within one month and to pay the remaining dues by eight installments.

In the said application it is contended, *inter-alia*, that he is the younger brother of defendant No.1 and son of defendant No.2; his mother, the defendant No.2 did not execute any mortgage deed in favour of the respondent-Bank; he was in dark about the execution proceedings and he along with his three brothers and five sisters inherited the mortgaged property. His parent's graveyards were situated on the mortgaged land. A title suit being No.24 of 2010 for partition of the mortgaged land was pending before the 1st Court of Joint District Judge, Faridpur, and the respondent-bank had been made a defendant therein.

Meanwhile, the Bank had sold the mortgaged land to the present respondent Nos.3-5 by three separate registered sale deeds. Under such situation, the appellant moved before the High Court Division challenging the orders dated 1st July, 2009 and 6th September, 2009 passed in the execution case, obtained a Rule and secured an interim order on 10th October, 2010, to the effect that in case he deposits Taka 2,00,00,000/- (two crore) only on or before 30th December, 2010, the order of stay as prayed for would be granted. Subsequently, he had deposited the said amount in favour of the respondent-Bank and filed an affidavit to that effect.

The High Court Division after hearing the Rule by the impugned judgment and order discharged the same.

Being aggrieved by and dissatisfied with the impugned judgment and order, the writ petitioner filed civil petition for leave to appeal No.592 of 2011 and leave was granted to consider the following grounds:

- I. Because the High Court Division erred in law in holding that with issuance of certificate under section 33(7) of the Artha Rin Adalat Ain, 2003, the mortgage decree attained finality and right of mortgagor to redeem mortgaged property is lost and as such the impugned judgment passed by the High Court Division discharging the rule is liable to be reversed.
- II. Because section 5(4) of the Artha Rin Adalat Ain, 2003 has made clear provision that decree passed by Artha Rin Adalat in suits on mortgage except suit for foreclosure would be deemed to be preliminary decree which will become final only when mortgaged property is sold in auction by court in execution of the decree resulting in cessation of right to redeem, but in the present case the property mortgaged has not been sold in auction rather a certificate under section 33(7) of the Artha Rin Adalat Ain, 2003 has been issued, which law does not say to have the effect of cessation of right to redeem and therefore rule issued in writ petition No.8197 of 2010 was fit to be made absolute.

Mr. Qumrul Haque Siddique, learned Advocate, appearing for the appellant submits that the High Court Division has failed to appreciate that, as per provisions of section 5(4) of the Ain the impugned decree was mere a preliminary decree for sale amounting to a preliminary decree for foreclosure, and erroneously hold that the mortgage decree 'attained' finality after issuance and registration of the certificate under section 33(7) of the Ain.

Mr. Haque further submits that, right to redeem a mortgage subsists up to 66 years and the appellant had expressed his willingness to redeem the mortgage at the latest on 05.09.2010 by filing application in the Adalat, which was even before 08.09.2010 when the Bank sold part of the property in question to the respondents No.3 to 5, without getting possession of the same.

He also submits that the appellant has paid Tk. 1,25,00,000/- before 16.10.2010 and paid another Tk. 2,00,00,0000/- as per order of the High Court Division by Pay Order dated 29.11.2010 and is ready and willing to pay the balance amount of the decree for redemption of the mortgage.

Mr. Abdun Noor Dulal, learned Advocate, appearing for the respondent Nos. 3 and 4, submits that the appellant is the heirs of judgment debtor Khodeja Zaman alias Khodeja Begum (defendant No.2), and that the said Khodeja Begum mortgaged her land to the Islami Bank Bangladesh Limited and due to non-payment of the outstanding loan the Bank authority published auction notices in the daily newspaper and lastly the Artha Rin Adalat, Faridpur issued a certificate under section 33(7) of the Artha Rin Adalat Ain, 2003. Subsequently, the respondent Nos.3 and 4 purchased the land after following all relevant law and regulation vide Registered Deed Nos.9916 and 9917 dated 08.09.2010. The respondent Nos.3-4 invested huge amount for purchasing the land and the appellant has not taken any steps regarding the land until purchased by the present respondents and thereafter, with malafide intention filed the writ petition. The respondents are the bonafide purchasers of the suit land for value, who had purchased the property after following the

procedure of law and as they have acquired a good title in the property in question.

Mr. Noor further submits that the respondent No.1 issued the certificate in favour of the respondent No.2, decree holder-Bank under Section 33(7) of the Ain, regarding land in question in due process of law and there is nothing arbitrarily or malafide or anything done in violation of law. The Appellant being a heir of the judgment debtor had full knowledge of the suit as well as of the execution case. He has lost his right to redeem the property mortgaged by his predecessor in interest, with issuance of certificate of title in favour of the Bank.

He also submits that, after issuance of the certificate under section 33(7) of the Ain, it was presented for registration on 29.09.2009 and subsequently the mortgaged property was sold to respondent Nos.3 to 5, the decree passed by the Artha Rin Adalat attained its finality with issuance of the certificate and delivery of possession. After attainment of mortgage decree in finality, the mortgagor judgment debtor has lost his right to redeem the said property. The law provides to the executing court to issue certificate of title in an execution proceeding under the Ain, if the mortgaged property cannot be sold in auction. As such there is nothing wrong in issuance of certificate under section 33(7) of the Ain and as such the present appeal is liable to be dismissed.

Mr. Md. Kamal Alam, the learned Advocate, appearing for the respondents No.2, Bank has adopted the submissions made by the learned Advocate for the respondent Nos.3-5.

We have considered the rival submissions of the learned Advocates for the respective parties, perused the impugned judgment, leave granting order and other materials as placed before us.

The High Court Division in discharging the Rule has held that the notice under section 30 of the Ain was duly served upon the judgment debtors; the defendant No.1 judgment debtor was given ample opportunity to pay off the loan and release the property, but without doing so, he dragged the matter for years together by moving various applications on this and that plea; he had moved writ petition before the High Court Division and kept the execution case pending for two years, but ultimately allowed it to be discharged for default; in the execution proceedings, auction notices were published in four news papers, and attempts were made twice to sell the mortgaged property; as no bidder had participated in the bid, the decree holder-Bank filed application for issuance of certificates in its favour under section 33(7) of the Ain; the executing court allowed the same by the impugned order; the summons of the suit were served upon defendant No.2, who did not appear; the writ petitioner-defendant No.1 though had appeared, he did not contest the suit and allowed it to pass exparte decree; the writ petitioner mysteriously silent about the date of the death of the defendant No.2- judgment debtor whether he died before or after the issuance of the certificate; after the certificate was registered on 29th September, 2009, the mortgaged property was sold to the purchaser, and the decree had attained into finality.

To address the issue involved in the present appeal it is necessary to look into section 33 of the Ain which run as follows:

“৩৩। নিলাম বিক্রয়।-(১) অর্থ ঋণ আদালত ডিক্রী বা আদেশ জারির সময় কোন সম্পত্তি বিক্রয়ের ক্ষেত্রে বাদীর খরচে বিজ্ঞপ্তি প্রচারের তারিখ হইতে অনূন ১৫(পনের) দিবসের সময় দিয়া সীলমোহরকৃত টেন্ডার আহ্বান করিবে, উক্ত বিজ্ঞপ্তি কমপক্ষে বহুল প্রচারিত একটি বাংলা জাতীয় দৈনিক পত্রিকায়, তদুপরি ন্যায় বিচারের স্বার্থে প্রয়োজন মনে করিলে স্থানীয় একটি পত্রিকায়, যদি থাকে, প্রকাশ করিবে; এবং আদালতের নোটিশ বোর্ডে লটকাইয়া ও স্থানীয়ভাবে ঢেলে সহরত যোগেও উক্ত বিজ্ঞপ্তি প্রচার করিবে।

(২) প্রত্যেক দরদাতা, উদ্ধৃত দর অনূর্ধ্ব ১০,০০,০০০ (দশ লক্ষ) টাকা হইলে উহার ২০%, উদ্ধৃত দর ১০,০০,০০০ (দশ লক্ষ) টাকা অপেক্ষা অধিক এবং অনূর্ধ্ব ৫০,০০,০০০ (পঞ্চাশ লক্ষ) টাকা হইলে উহার ১৫% এবং উদ্ধৃত দর ৫০,০০,০০০ (পঞ্চাশ লক্ষ) টাকা অপেক্ষা অধিক হইলে উহার ১০% এর সমপরিমাণ টাকার, জামানত স্বরূপ, ব্যাংক ড্রাফট বা পে-অর্ডার আদালতের অনুকূলে দরপত্রের সহিত দাখিল করিবেন।

(২ক) দরপত্র সরাসরি নির্দিষ্ট দরপত্র বাস্তবে কিংবা রেজিস্ট্রিকৃত ডাকযোগে নির্ধারিত সময়ের মধ্যে নির্ধারিত কর্তৃপক্ষের নিকট প্রেরণের মাধ্যমে দাখিল করিতে হইবে।

(২খ) অনূর্ধ্ব ১০,০০,০০০ (দশ লক্ষ) টাকার উদ্ধৃত দর গৃহীত হইবার পরবর্তী ৩০(ত্রিশ) দিবসের মধ্যে, ১০,০০,০০০ (দশ লক্ষ) টাকা অপেক্ষা অধিক এবং অনূর্ধ্ব ৫০,০০,০০০ (পঞ্চাশ লক্ষ) টাকার উদ্ধৃত দর গৃহীত হইবার পরবর্তী ৬০ (ষাট) দিবসের মধ্যে এবং ৫০,০০,০০০ (পঞ্চাশ লক্ষ) টাকার অধিক উদ্ধৃত দর গৃহীত হইবার পরবর্তী ৯০ (নব্বই) দিবসের মধ্যে, দরদাতা সমুদয় মূল্য পরিশোধ করিবেন এবং তাহা করিতে ব্যর্থ হইলে আদালত জামানতের টাকা বাজেয়াপ্ত করিবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, সংশ্লিষ্ট ডিক্রীদার-আর্থিক প্রতিষ্ঠান লিখিত দরখাস্ত দাখিল করিয়া দায়িকের সুবিধার্থে সময়সীমা বর্ধিত করিবার জন্য অনুরোধ করিলে, আদালত এই উপ-ধারার অধীন নির্ধারিত সময়সীমার অনূর্ধ্ব ৬০(ষাট) দিবস পর্যন্ত বর্ধিত করিতে পারিবে।

(২গ) ডিক্রীদারের পক্ষে যদি লিখিতভাবে আদালতকে এই মর্মে অবহিত করা হয় যে, উপ-ধারা

(২) এর অধীন দাখিলকৃত দরপত্রে সম্পত্তির প্রস্তাবকৃত মূল্য অস্বাভাবিকভাবে অপর্যাপ্ত বা কম এবং আদালত যদি উহাতে একমত পোষণ করে, তাহা হইলে আদালত, কারণ লিপিবদ্ধ করিয়া, উক্ত দর প্রস্তাব অগ্রাহ্য করিত পারিবে।

(৩) উপ-ধারা (২খ) এর অধীন জামানত বাজেয়াপ্ত হইলে উহার অর্থ ডিক্রীদারকে প্রদান করা হইবে, ডিক্রীকৃত দাবীর সহিত উক্ত অর্থ সমন্বয় করা হইবে, এবং অতঃপর আদালত, দ্বিতীয় সর্বোচ্চ দরদাতা কর্তৃক উদ্ধৃত দর এবং পূর্বে বাজেয়াপ্তকৃত জামানত একত্রে সর্বোচ্চ দরদাতা কর্তৃক উদ্ধৃত দর অপেক্ষা কম না হইলে, উক্ত দ্বিতীয় সর্বোচ্চ দরদাতাকে সম্পত্তি নিলাম খরিদ

করিতে হইবে আস্থান করিবে; এবং দ্বিতীয় সর্বোচ্চ দরদাতাকে সম্পত্তি নিলাম করিতে আস্থান করিবে; এবং দ্বিতীয় সর্বোচ্চ দরদাতা [আহুত হইবার পর উপ-ধারা (২খ) এ নির্ধারিত সময়সীমার মধ্যে সম্পূর্ণ মূল্য] পরিশোধ করিবেন এবং তাহা করিতে ব্যর্থ হইলে তাঁহার জামানত বাজেয়াপ্ত হইবে এবং জামানতের উক্ত অর্থ ডিক্রীদারকে ডিক্রীর দাবীর সহিত সমন্বয় করিবার জন্য প্রদান করা হইবে।

(৪) কোন সম্পত্তি [উপ-ধারা (১), (২), (২ক), (২খ), (২গ), (৩) এর বিধান অনুসারে] নিলামে বিক্রয় করা সম্ভব না হইলে, আদালত পুনরায় কমপক্ষে বহুল প্রচারিত ২(দুই) টি বাংলা জাতীয় দৈনিক পত্রিকায়, তদুপরি ন্যায় বিচারের স্বার্থে প্রয়োজন মনে করিলে স্থানীয় একটি পত্রিকায়, যদি থাকে, উপ-ধারা (১) এর অনুরূপ পদ্ধতিতে বিজ্ঞপ্তি প্রকাশ করাইয়া এবং আদালতের নোটিশ বোর্ডে নোটিশ টাংগাইয়া ও স্থানীয় টোল সহরতযোগে সীলমোহরকৃত টেন্ডার আস্থান করিবে; এবং বিক্রয় ও বাজেয়াপ্ত বিষয়ে [উপ-ধারা (২), (২ক), (২খ), (২গ) ও (৩) এ উল্লেখিত বিধান] অনুসরণ করিবে।

[(৪ক) উপ-ধারা (১) ও (৪) এর অধীন পত্রিকার মাধ্যমে বিজ্ঞপ্তি জারী করিবার ক্ষেত্রে, বাদী লিখিতবাবে আদালতকে যে পত্রিকার নাম অবহিত করিবেন আদালত তদনুযায়ী উক্ত পত্রিকায় বিজ্ঞপ্তি প্রকাশ করাইবে।]

(৫) কোন সম্পত্তি [উপ-ধারা (১), (২), (২ক), (২খ), (২গ), (৩) ও (৪) এর বিধান অনুসারে] বিক্রয় করা সম্ভব না হইলে উক্ত সম্পত্তি ডিক্রীকৃত দাবী পরিপূর্ণভাবে পরিশোধিত না হওয়া পর্যন্ত দখল ও ভোগের অধিকারসহ ডিক্রীদারের অনুকূলে ন্যস্ত করা হইবে এবং ডিক্রীদার [উপ-ধারা (১), (২), (২ক), (২খ), (২গ), (৩) ও (৪) এর বিধান অনুসারে] উক্ত সম্পত্তি বিক্রয় করিয়া অপরিশোধিত ডিক্রীর দাবী আদায় করিতে পারিবে, এবং আদালত ঐ মর্মে একটি সার্টিফিকেট ইস্যু করিবে।

(৬) ডিক্রীকৃত অংকের অতিরিক্ত অর্থ বিক্রয় বাবদ আদায় হইলে, উক্ত অতিরিক্ত অর্থ দায়িককে ফেরৎ প্রদান করিতে হইবে, এবং বিক্রীকৃত অর্থ ডিক্রীর দাবী অপেক্ষা কম হইলে অবশিষ্ট অর্থ বাবদ ২৮ ধারার বিধান সাপেক্ষে, আরো জারীর মামলা গ্রহণযোগ্য হইবে।

[(৬ক) উপ-ধারা (৫) ও (৬) এর বিধানে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, যেক্ষেত্রে কোন সম্পত্তি, দখল ও ভোগের অধিকারসহ, ডিক্রীদারের অনুকূলে ন্যস্ত করা সত্ত্বেও ডিক্রীদার উক্ত সম্পত্তি উপযুক্ত মূল্যে প্রকাশ্য নিলামে বিক্রয় করিতে অসমর্থ হন, সেক্ষেত্রে উক্ত সম্পত্তির নির্ধারিত মূল্য কিংবা যুক্তিসংগত আনুমানিক মূল্য বাদ দিয়া, ধারা ২৮ এর বিধান সাপেক্ষে, জারীর মামলা দায়ের করা হইবে।

(৬খ) এই ধারায় ভিন্নতর যাহা কিছুই থাকুক না কেন, উপ-ধারা (৫) এর অধীনে কোন সম্পত্তি, দখল ও ভোগের অধিকারসহ, ডিক্রীদারের অনুকূলে ন্যস্ত হইবার ক্ষেত্রে, অনুরূপ ন্যস্ত হইবার ৬(ছয়) বৎসরের মধ্যে উপ-ধারা (৭) এর অধীন ডিক্রীদারের পক্ষে আদালতের নিকট লিখিত আবেদন করিয়া উক্ত সম্পত্তির মালিকানা অর্জন করা যাইবে এবং তাহা না করা হইলে ৬ (ছয়) বৎসর উত্তীর্ণ হইবার সাথে সাথেই উক্ত সম্পত্তিতে ডিক্রীদারের মালিকানা স্বয়ংক্রিয়ভাবে বর্তিত হইবে এবং সংশ্লিষ্ট আদালত হইতে তৎমর্মে ঘোষণা বা সনদ গ্রহণ করা যাইবে।]

(৭) উপ-ধারা (৪) ও (৫) এর বিধান সত্ত্বেও, ডিক্রীদার, উল্লিখিত সম্পত্তি মালিকানা সত্ত্বে পাইতে আশ্রয়ী মর্মে আদালতের নিকট লিখিতভাবে আবেদন করিলে, আদালত, [উপ-ধারা (১), (২), (২ক), (২ খ), (২গ) ও (৩) এর বিধানাবলীর কোনরূপ হানি না ঘটাইয়া,] উপ-ধারা (৪) ও (৫) এর কার্যক্রম অনুসরণ করা হইতে বিরত থাকিবে; এবং ডিক্রীদারের প্রার্থিতমতে উল্লিখিত সম্পত্তির স্বত্ব ডিক্রীদারের অনুকূলে ন্যস্ত হইয়াছে মর্মে ঘোষণা প্রদানপূর্বক তৎমর্মে একটি সনদপত্র জারী করিবে এবং জারীকৃত এইরূপ সনদপত্র সত্ত্বেও দলিল হিসাবে গণ্য হইবে; এবং আদালত উহার একটি অনুলিপি সংশ্লিষ্ট স্থানীয় সাব-রেজিস্ট্রারের অফিসে নিবন্ধনের জন্য প্রেরণ করিবে।

[(৭ক) উপ-ধারা (৫) বা (৭) এর অধীন সম্পত্তির দখল আদালতযোগে প্রাপ্ত হওয়া আবশ্যিক হইলে, ডিক্রীদারের লিখিত আবেদনের ভিত্তিতে আদালত ডিক্রীদারকে উক্ত সম্পত্তির দখল অর্পণ করিতে পারিবে।

(৭খ) উপ-ধারা (৭ক) এর অধীন ডিক্রীদারকে সম্পত্তির দখল অর্পণ করিবার পূর্বে আদালতে পুনঃনিশ্চিত হইতে হইবে যে, উক্ত সম্পত্তিই আইনানুগভাবে উহার প্রকৃত মালিক কর্তৃক ডিক্রীর সংশ্লিষ্ট ঋণের বিপরীতে বন্ধক প্রদান করা হইয়াছিল অথবা ডিক্রী কার্যকর করিবার লক্ষ্যে দায়কের প্রকৃত স্বত্ব দখলীয় সম্পত্তি হিসাবে উক্ত সম্পত্তিই ক্রোক করা হইয়াছিল।]

(৮) বর্তমানে প্রচলিত অন্য কোন আইনে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, উপ-ধারা (৭) এর অধীনে জারীকৃত সনদপত্র বাবদ কোন কর বা রেজিস্ট্রেশন ফি আদায়যোগ্য হইবে না।

(৯) উপ-ধারা (৫) এর অধীনে সম্পত্তির দখল ও ভোগের অধিকার অথবা উপ-ধারা (৭) এর অধীনে সম্পত্তির স্বত্ব ডিক্রীদারের অনুকূলে ন্যস্ত হইলে, ধারা ২৮ এর বিধান সাপেক্ষে, উক্ত ডিক্রী জারী মামলার চূড়ান্ত নিষ্পত্তি হইবে।”. (Underlines supplied)

In view of the provision of sub-section 9 of section 33, it is abundantly clear that if the property is transferred as per provision of section 33(7) of the Ain, the decree will

attend its finality and the execution case shall be disposed of subject to the provision of section 28 of the Ain. In the instant case the decree has attained its finality.

Mr. Noor referring to section 12(8) of the Ain, submits that in the view of above provision of law the right, title and interest of the respondent Nos.3-5 would not be affected in any way.

Mr. Qumrul Haque Siddique, learned Advocate appearing for the appellants submits that issuance of certificate in favour of decree holder-Bank under section 33(7) of the Ain does not effect of cessation of right to redeem.

Section 5(4) of the Ain, provides as follows:

“৫। আদালতের একক এখতিয়ার।-(১) অন্য কোন আইনে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, উপ-ধারা (৫) ও (৬) এর বিধান সাপেক্ষে, আর্থিক প্রতিষ্ঠানের ঋণ আদায় সম্পর্কিত যাবতীয় মামলা ধারা ৪ এর অধীন প্রতিষ্ঠিত, ঘোষিত বা গণ্য হওয়া অর্থ ঋণ আদালতে দায়ের করিতে হইবে এবং উক্ত আদালতেই উহাদের নিষ্পত্তি হইবে।

(8) The Transfer of property Act, 1882 অথবা বর্তমানে প্রচলিত অন্য কোন আইনে বিপরীত যাহা কিছুই থাকুক না কেন, উপ-ধারা (৩) এর অধীন বন্ধকী মামলা ব্যতিরেকে, এই আইনের অধীন দায়েরকৃত কোন মামলায়, আদালত কর্তৃক প্রদত্ত ডিক্রী বাদী আর্থিক প্রতিষ্ঠানের পক্ষে নিষ্ক্রিয় সমাপ্তির (Foreclosure) প্রাথমিক ডিক্রী হিসাবে গণ্য হইবে, এবং ঋণের বিপরীতে বাদীর অনুকূলে বন্ধকী স্থাবর সম্পত্তি ডিক্রীর ধারাবাহিকতায় নিলাম বিক্রয় হওয়া মাত্রই উক্ত প্রাথমিক ডিক্রী চূড়ান্ত ডিক্রী হিসাবে গণ্য হইবে, এবং বিক্রয় চূড়ান্ত এবং ক্রয় বৈধ গণ্য হইবে এবং অতঃপর উক্ত সম্পত্তি পুনরুদ্ধার করিবার কোনরূপ অধিকার (Right to redeem) বিবাদী-দায়কের থাকিবে না।”

(Underlines supplied)

If we analyze section 5(4) of the Ain then it will be clear that said provision of law will be applicable when the mortgaged property sold in auction in process of execution by the Court only.

In the instant case no such auction was held by the executing court though attempts were made twice. Thus, it is our considered view that provision of section 5(4) of the Ain will not be applicable in the facts and circumstances of the present case, in particular the alleged mortgaged property was never sold in auction through court, rather it was transferred in favour of the decree holder Bank by the executing court as per provision of section 33(7) of the Ain. Thereby, right, title, interest and possession of the property in question had vested in favour of the decree holder-Bank, eventually who sold the property to respondent Nos.3-5.

Section 12(8) of the Ain runs as follows:

“(৮) আপাততঃ বলবৎ অন্য কোন আইনে ভিন্নরূপ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, এই ধারার অধীন আর্থিক প্রতিষ্ঠান কর্তৃক lien, pledge, hypothecation অথবা Mortgage এর অধীন প্রাপ্ত ক্ষমতাবলে কোন জামানতী স্থাবর বা অস্থাবর সম্পত্তি বিক্রয় করা হইলে, উক্ত বিক্রয় ক্রেতার অনুকূলে বৈধ স্বত্ব সৃষ্টি করিবে এবং ক্রেতার ক্রয়কে কোনভাবেই তর্কিত করা যাইবে নাঃ

তবে শর্ত থাকে যে, আর্থিক প্রতিষ্ঠান কর্তৃক বিক্রয় কার্যক্রমে কোনরূপ অবৈধতা বা পদ্ধতিগত অনিয়ম থাকিলে, জামানত প্রদানকারী ঋণ-গ্রহীতা আর্থিক প্রতিষ্ঠানের বিরুদ্ধে ক্ষতিপূরণ দাবী করিতে পরিবেন।”

The above law has given a protection to a purchaser in a execution process. Right, title and interest conferred upon the purchaser for value cannot be called in question. If any illegality or irregularity is found in process of sell, the judgment debtor may claim compensation from the decree holder-Bank.

In this connection we may referred to the case of **Sonali Banks, Sadarghat Corporate Branch, Dhaka Vs. Mrs. Hazera**

Islam and others, reported in 6 ADC, Page-975, wherein this Division has observed that-

"It appears that the decree of foreclosure in favour of the plaintiff attained its finality and the judgment debtor shall have no right to redeem the said mortgaged property. Moreover after issuance of the certificate under Section 33(5) of the Artha Rin Adalat Ain the same court of Artha Rin Adalat Ain had no power to entertain the application of the appellant invoking Section 57 of the Artha Rin Adalat Ain as such power under Section 57 is only available when the other provisions of the Ain are not exhaustive. In this case after the certificate issued under Section 33(5) of the Ain the decree-holder has already sold the suit property in favour of the respondent No.8, Md. Rafique by registered sale deed and therefore there is no scope to interfere with the bonafide purchase for value."(Underlines supplied)

Moreover, it is admitted by the respective parties that the respondent Nos.3-5 having purchased the property in question transferred some of the properties to different persons by different legal instruments and nature and character of the property has been changed and in the mean time various multistoried buildings have been constructed.

Having considered and discussed as above, we find no merit in the appeal.

Accordingly, the appeal is dismissed without any order of cost.

However, the Artha Rin Adalat is directed to return the money to the appellant deposited by him.

C.J.

J.

J.

