বন্ধক সম্পর্কিত আইন ও বিধানাবলী

Laws and Regulations Relating to Mortgage

(সংশ্লিষ্ট আইন ও বিধি এবং গুরুত্বপূর্ণ রুলিং সহ)

রেহেন বা বন্ধক (Mortgage) সংক্রান্ত
প্রয়োজনীয় নমুনা- ফরম্যাট সহ

[বাংলা ও ইংরেজি]

মো. জাহিদুল হক রাসেল
সাইফুল ইসলাম ফকির

ইউনিক ল' বুক হাউস

এক নজরে এতে যা আছে

১। রেহেন বা বন্ধক আইনের (Mortgage Laws) ধারণা, সংজ্ঞা ও বিধান।
২। ব্যাংকিং ব্যবস্থাপনায় 'বন্ধকি' ও 'অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নি' প্রসঙ্গে আইনগত করণীয়।
৩। জমি বন্ধক রাখার নিয়ম ও বন্ধকি ঋণ বা মর্টগেজ সম্পর্কিত ধারণা ও পদ্ধতি।
৪। Mortgage Laws in Bangladesh.
৫। সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ (বাংলা-ইংরেজি) এবং ধারানুযায়ী কেস্ রুলিং।
৬। রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন, ১৯৫০-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ।
৭। রেজিস্ট্রেশন-আইন, ১৯০৮-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ (বাংলা-ইংরেজি) এবং ধারানুযায়ী কেস্ রুলিং।
৮। শিশু (শ্রম বন্ধকি) আইন, ১৯৩৩ (ইংরেজি-বাংলা) এবং এ সম্পর্কিত কেস্ রুলিং।
৯। স্ট্যাম্প আইন (Stamp Act), ১৮৯৯-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা (ইংরেজি-বাংলা) এবং ধারাভিত্তিক কেস্ রুলিং।
১০। বাংলাদেশ ব্যাংক আদেশ, ১৯৭২ (ইংরেজি-বাংলা)-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ এবং এ সম্পর্কিত রুলিং।
১১। বাংলাদেশ ক্ষুদ্র ও কুটিরশিল্প কর্পোরেশন আইন, ১৯৫৭ (ইংরেজি-বাংলা)-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ এবং এ সম্পর্কিত রুলিং।
১২। সমবায় সমিতি আইন, ২০০১-এর ধারাসমূহ এবং ধারানুযায়ী কেস রুলিং।
১৩। বাংলাদেশ ঋণ সালিসি আইন, ১৯৮৯ [পূর্ণাঙ্গ] রুলিংসহ।
১৪। **অর্থ ঋণ আদালত আইন, ২০০৩-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা এবং ধারানুযায়ী কেস রুলিং।**
১৫। **কোম্পানি আইন, ১৯৯৪-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা এবং ধারানুযায়ী কেস রুলিং।**
১৬। চুক্তি আইন (Contract Act), ১৮৭২-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা এবং ধারানুযায়ী কেস রুলিং।
১৭। অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা এবং ধারানুযায়ী কেস রুলিং।
১৮। পাওয়ার অব অ্যাটর্নি আইন, ২০১২-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ।
১৯। কোর্ট ফিস আইন, ১৮৭০-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা: ৭-এর অংশবিশেষ এবং এ সম্পর্কিত রুলিং।
২০। রেহেন বা বন্ধক আইন (Mortgage Laws) সংশ্লিষ্ট ড্রাফটিংসমূহ।
২১। রেহেন বা বন্ধক আইন (Mortgage Laws) সম্পর্কিত গুরুত্বপূর্ণ দেশি-বিদেশি রুলিংসমূহ।
২২। রেহেন বা বন্ধক আইন (Mortgage Laws)সংক্রান্ত কতিপয় গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্নোত্তরসমূহ।

ভূমিকা

১৮৮২ সালের সম্পত্তি হস্তান্তর আইন (১৮৮২ সনের ৪নং আইন)-এর ৫ ধারা অনুযায়ী একজন জীবিত ব্যক্তি, বর্তমান বা ভবিষ্যৎ কোন সম্পত্তি, এক বা একাধিক জীবিত ব্যক্তিকে বা নিজেকে ও এক বা একাধিক জীবিত ব্যক্তিকে সম্পত্তি প্রদান করলে তাকে সম্পত্তি হস্তান্তর বলে। আর এই সম্পত্তি হস্তান্তরের উল্লেখযোগ্য একটি মাধ্যম হলো Mortgage (n.) অর্থ: বন্ধক বা রেহেন।

সাধারণত নগদ অর্থ ঋণ হিসেবে গ্রহণের নিশ্চয়তার উদ্দেশ্যে ভবিষ্যৎ দেনা সৃষ্টি করতে পারে এমন সম্পত্তির স্বত্ব অপরের নিকট হস্তান্তর করাকে রেহেন বা বন্ধক বা মর্টগেজ বলে।

আইনগত দিক থেকে কর্জ বা ঋণ পরিশোধের জন্য জামানতের একটি রূপ হিসেবে সৃষ্ট সম্পত্তিতে কোন স্বার্থ বা শরিকানা বিশেষ। ১৮৮২ সালের সম্পত্তি হস্তান্তর আইন (১৮৮২ সনের ৪নং আইন)-এর ধারা ৫৮ অনুসারে, ঋণ হিসেবে অগ্রিম প্রদত্ত বা প্রদেয় অর্থ অথবা কোন বর্তমান বা ভবিষ্যৎ দেনা পরিশোধ বা আর্থিক দায় সৃষ্টি করতে পারে, এরূপ কোন কার্য সম্পাদনের নিশচয়তা বিধানের উদ্দেশ্যে কোন নির্দিষ্ট স্থাবর সম্পত্তির স্বত্ব হস্তান্তরকে বন্ধক বলে এবং যে দলিলের দ্বারা বন্ধকি সম্পত্তি হস্তান্তর করা হয়, তাকে বন্ধকি দলিল বলে।

তাছাড়া, যিনি সম্পত্তির স্বার্থ হস্তান্তর করেন তাকে বলে 'রেহেনদাতা'। যিনি গ্রহণ করেন তাকে বলে 'রেহেনগ্রহীতা'। যে দলিলের মাধ্যমে রেহেন দেওয়া হয় তাকে বলে 'রেহেন দলিল'। চুক্তি অনুযায়ী যে টাকা প্রদানের নিশ্চয়তা দেওয়া হয় তাকে 'রেহেনকৃত টাকা' বলা হয়ে থাকে।

১৮৮২ সালের সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৫৯ ধারা মোতাবেক রেহেনের আসল মূল্য একশত টাকা বা ততোধিক হলে, দলিল জমা দেওয়া রেহেন ব্যতীত অন্যান্য রেহেন কেবলমাত্র দলিলদাতা কর্তৃক স্বাক্ষরিত ও দুইজন সাক্ষী কর্তৃক প্রত্যয়িত রেজিস্ট্রি দলিল দ্বারাই সম্পাদন করা যেতে পারে। রেহেনের আসল মূল্য একশত টাকার কম হলে, উক্তরূপ স্বাক্ষরিত ও প্রত্যয়িত দলিল দ্বারা অথবা সাধারণ রেহেন ব্যতীত অন্যান্য ক্ষেত্রে সম্পত্তির দখল অর্পণ দ্বারা রেহেন কার্যকর করা যেতে পারে।

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার বা ১৯৭২ সালের বাংলাদেশ ব্যাংক আদেশ অনুযায়ী কোন তফসিলী ব্যাংক অথবা ১৯৯৩ সালের আর্থিক প্রতিষ্ঠান আইন অনুসারে কোন আর্থিক প্রতিষ্ঠানের নিকট স্বত্বের দলিল জমার মাধ্যমে বন্ধকের ক্ষেত্রেও শুধুমাত্র রেজিস্ট্রিকৃত দলিলের মাধ্যমে বন্ধক কার্যকর হয়। রেজিস্ট্রেশন (সংশোধনী) আইন, ২০০৪-এ ১৭(১) (সিসি) ধারার সংযোজনের মাধ্যমে সম্পত্তি

সূচিপত্র

ক্রমিক নং	বিষয় শিরোনাম	পৃষ্ঠা নম্বর
	প্রথম অধ্যায়	
১.	রেহেন বা বন্ধক আইনের (Mortgage Laws) ধারণা, সংজ্ঞা ও বিধানঃ	১৩
১.১	প্রাককথন;	১৩
১.২	বন্ধক (Mortgage) এর সংজ্ঞা (আইন শব্দকোষ অনুযায়ী);	১৪
১.৩	Mortgage n. অর্থ: বন্ধক, রেহেন ;	১৪
১.৪	Mortgage Action অর্থ: বন্ধকি মামলা;	১৪
১.৫	Mortgage Deed অর্থ: বন্ধকি দলিল;	১৪
১.৬	Mortgage Shares অর্থ: শেয়ারের বন্ধক;	১৫
১.৭	Mortgage Usufructuary অর্থ: খাইখালাসি বন্ধক;	১৫
১.৮	Mortgaged-backed Security অর্থ: বন্ধক-সম্পর্কিত জামানত;	১৫
১.৯	Mortgagor n. অর্থ: বন্ধকগ্রহীতা বি.;	১৫
১.১০	Mortgages Registration অর্থ: বন্ধক-নিবন্ধন;	১৫
১.১১	Mortgagor n. অর্থ: বন্ধকদাতা বি.;	১৫
১.১২	সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২ এর ৫৮ (a) ধারা মতে বন্ধকি দলিল (Mortgage deed) এর সংজ্ঞা;	১৫
১.১২ক	উচ্চতর আদালতের নজির;	১৬
১.১৩	বন্ধক বা রেহেনের উপাদান;	১৭
১.১৪	রেহেনের শর্ত;	১৮
১.১৫	যিনি রেহেন বাতিল করতে পারেন।	১৮
১.১৬	বন্ধক বা রেহেনের প্রকারভেদ;	১৮
১.১৭	রেহেন বা বন্ধকের বিধান;	২০
১.১৮	বন্ধকি সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন ফি;	২২
১.১৯	স্ট্যাম্প শুল্ক;	২২

১.২০	গৃহনির্মাণ ঋণের বিপরীতে ব্যাংকের অনুকূলে সম্পাদিত বন্ধকি দলিলের স্ট্যাম্প শুল্ক সম্পর্কিত বিধান	২৪
১.২১	যখন বন্ধক উদ্ধারের পরিসমাপ্তি ঘটে।	২৪
২.	**ব্যাংকিং ব্যবস্থাপনায় 'বন্ধকি' ও 'অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নি' প্রসঙ্গে আইনগত করণীয়:**	২৬
২.১	বন্ধকি ও অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নি'র আইনগত ব্যাখ্যা ও সতর্কতা এবং ব্যাংকারদের জ্ঞাতব্য;	২৬
২.২	বন্ধকি দলিলের স্ট্যাম্প শুল্ক;	৩০
২.৩	স্ট্যাম্প শুল্কের ধরন;	৩০
২.৪	বন্ধকি দলিলের রেজিস্ট্রেশন ফি ('এ ফি');	৩০
২.৫	বন্ধকি দলিলের অন্যান্য ফি;	৩১
২.৬	অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নি দলিলের স্ট্যাম্পশূল্ক;	৩১
২.৭	অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নি দলিলের রেজিস্ট্রেশন ফি;	৩২
২.৮	অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নি দলিলের অন্যান্য ফি;	৩২
২.৯	রিডেম্পশন ও রিভোকেশন;	৩৩
২.১০	দলিলের নকল উত্তোলন এবং এর ফিসমূহ;	৩৩
২.১১	নির্ধারিত সময়ের মধ্যে মূল দলিল সংগ্রহ করা।	৩৪
২.১২	**জমি বন্ধক রাখার নিয়ম ও বন্ধকি ঋণ বা মর্টগেজ সম্পর্কিত ধারণা ও পদ্ধতি:**	৩৫
৩.	**Mortgage Laws in Bangladesh:**	
৩.১	Introduction;	৪২
৩.২	Hence, the definitions;	৪২
৩.৩	Analysis of Mortgage Loan in Bangladesh;	৪৩
৩.৪	Mortgage Loan related laws in Bangladesh;	৪৩
৩.৫	Mortgage Loan Procedure and Requirements in Bangladesh;	৪৩
৩.৬	Types of Mortgages in Bangladesh;	৪৪

৩.৭	Conditional Sale Mortgage;	৪৪
৩.৮	Mortgage on Usufructuary Property;	৪৫
৩.৯	English Mortgage;	৪৫
৩.১০	Mortgage of Property, a Legal brief discussion.	৪৫
৪.	বন্ধকি সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে 53H ধারায় আয়কর সংগ্রহসংক্রান্ত সার্কুলার, তারিখঃ ১০/০৮/২০১৪ খ্রি.।	৪৮
৫.	গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের নিয়ন্ত্রণাধীন গণপূর্ত অধিদপ্তরের আওতাধীন এলাকার জমি/প্লট/ফ্ল্যাট/এপার্টমেন্ট/ফ্লোর স্পেস-এর হস্তান্তর ফি, নামজারি ফি ও কনভার্সন নির্ধারণ সংক্রান্ত সর্বশেষ পরিপত্র; তারিখঃ ৩০ জানুয়ারি, ২০২০।	৪৯
	দ্বিতীয় অধ্যায়	
৬.	রেহেন বা বন্ধক আইনের (Mortgage Laws) সংশ্লিষ্ট আইন, বিধি ও উচ্চতর আদালতের গুরুত্বপূর্ণ সিদ্ধান্তসমূহঃ	৫৩
৬.১	সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা ও ধারাভিত্তিক গুরুত্বপূর্ণ রুলিংসমূহ।	৫৩
৬.২	রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন, ১৯৫০ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা ও ধারাভিত্তিক গুরুত্বপূর্ণ রুলিংসমূহ।	১০১
৬.৩	রেজিস্ট্রেশন আইন, ১৯০৮ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা ও ধারাভিত্তিক গুরুত্বপূর্ণ রুলিংসমূহ।	১১৯
৬.৪	শিশু (শ্রম বন্ধকি) আইন, ১৯৩৩ (ইংরেজি-বাংলা পাশাপাশি) এবং এ সম্পর্কিত রুলিং।	১২৫
৬.৫	স্ট্যাম্প আইন (Stamp Act), ১৮৯৯ এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা ও ধারাভিত্তিক গুরুত্বপূর্ণ রুলিংসমূহ।	১২৭
৬.৬	বাংলাদেশ ব্যাংক আদেশ, ১৯৭২ (রাষ্ট্রপতির আদেশ) (ইংরেজি-বাংলা পাশাপাশি)।	১৩১
৬.৭	বাংলাদেশ ক্ষুদ্র ও কুটিরশিল্প কর্পোরেশন আইন, ১৯৫৭ (ইংরেজি-বাংলা পাশাপাশি)-এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ।	১৩২

৬.৮	সমবায় সমিতি আইন, ২০০১ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ।	১৩৫
৬.৯	বাংলাদেশ ঋণ সালিসি আইন, ১৯৮৯ [পূর্ণাঙ্গ]।	১৪১
৬.১০	অর্থ ঋণ আদালত আইন, ২০০৩ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ।	১৪৯
৬.১১	কোম্পানি আইন, ১৯৯৪ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ।	১৫৫
৬.১২	চুক্তি আইন (Contract Act), ১৮৭২ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা ও ধারাভিত্তিক গুরুত্বপূর্ণ রুলিংসমূহ।	১৬৫
৬.১৩	অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারাসমূহ।	১৬৯
৬.১৪	পাওয়ার অব অ্যাটর্নি আইন, ২০১২ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা এবং ধারাভিত্তিক রুলিংসমূহ।	১৭০
৬.১৫	কোর্ট ফিস আইন, ১৮৭০ -এর বন্ধক সম্পর্কিত ধারা: ৭-এর অংশবিশেষ এবং এ সম্পর্কিত রুলিংসমূহ।	১৭২
	তৃতীয় অধ্যায়	
৭.	**রেহেন বা বন্ধক আইন (Mortgage Laws) সংশ্লিষ্ট ড্রাফটিংসমূহ:**	১৭৭
৭.১	সম্পত্তি বন্ধক রাখতে দলিল লেখার নিয়মকানুন, খরচ ও বিভিন্ন ধরনের বন্ধকি চুক্তিপত্রের নমুনা বা ফরমেট (কাল্পনিক);	১৭৭
৭.২	একটি জমি বন্ধকনামা চুক্তিপত্র (কাল্পনিক)/ফরমেট;	১৮০
৭.৩	ভিন্ন আরেকটি জমি বন্ধকের চুক্তিনামার নমুনা/ফরমেট;	১৮৩
৭.৪	একটি দোকান বা ঘর বন্ধকি দলিল নমুনা/ফরমেট;	১৮৫
৭.৫	একটি মোটর সাইকেল বন্ধক দেওয়া-নেওয়ার দলিল নমুনা/ফরমেট;	১৮৮
৭.৬	স্বর্ণালংকার বন্ধক দেওয়া নেওয়ার কাল্পনিক (নমুনা) দলিল;	১৯০
৭.৭	একটি নাল জমি রেহান (বন্ধকি) দেওয়া-নেওয়ার কাল্পনিক নমুনা দলিলনামা;	১৯২
৭.৮	একটি নির্মাণসামগ্রী বা পাইলিং মেশিন বন্ধক দেওয়া-নেওয়ার নমুনা বা ফরমেট (কাল্পনিক) দলিল;	১৯৪
৭.৯	জরুরি আর্থিক প্রয়োজনে সাময়িক সময়ের জন্য একটি ফ্ল্যাট বন্ধক দেওয়া ও নেওয়ার দলিল (নমুনা বা ফরমেট);	১৯৬

৭.১০	দলিলসংক্রান্ত ফরমসমূহঃ এল.টি নোটিশ বা ভূমি হস্তান্তর আবেদন ফরম ও নোটিশের নমুনা (পূরণকৃত);	১৯৯
৭.১১	নকলের আবেদন ফর্ম (নমুনা);	২০৪
৭.১২	তল্লাশ ও পরিদর্শনের আবেদন ফরম (নমুনা);	২০৫
৭.১৩	A Common Format Deed of Mortgage	২০৬
৭.১৪	A Sample/Format of Legal Opinion Regarding Sale of Mortgaged Properties, A/C. M/S. Company-1.	২১৫
৭.১৫	A Sample or Format Deed of Mortgage Related RAJUK	২১৯
৭.১৬	A Draft of Simple Format Mortgage Deed.	২২৬
৭.১৭	A Draft of Flat/ House/ Property Mortgage Deed.	২২৮
৭.১৮	A Fictitious Deed of Mortgaging a Flat or Property.	২৩৮
৭.১৯	Sample Deed of Mortgage for Bank Loan Matters.	২৪৩
৭.২০	অর্থঋণ আদালত আইন ২০০৩ এর ১২ ধারা মোতাবেক বন্ধকি সম্পত্তি নিলাম বিক্রয়ের বিজ্ঞপ্তি (নমুনা)।	২৫২
৭.২১	একটি বেসরকারি ব্যাংকের বন্ধকি সম্পত্তি নিলামে বিক্রয় বিজ্ঞপ্তি'র নমুনা।	২৫৫
৮.	**বন্ধকি সম্পর্কিত গুরুত্বপূর্ণ দেশি-বিদেশি রুলিংসমূহ।**	২৫৭
৯.	**বন্ধকি দলিলসংক্রান্ত কতিপয় গুরুত্বপূর্ণ প্রশ্নোত্তরঃ**	
৯.১	প্রশ্নঃ সম্পত্তি হস্তান্তর আইন অনুযায়ী 'বন্ধকি দলিল' বলতে কী বুঝায়?	৩০৪
৯.২	প্রশ্নঃ বন্ধকি দলিলের রেজিস্ট্রেশন কি বাধ্যতামূলক?	৩০৪
৯.৩	প্রশ্নঃ ব্যাংক ঋণ পরিশোধের পর বন্ধকি দলিল বাতিল করা বাধ্যতামূলক কিনা?	৩০৫
৯.৪	প্রশ্নঃ বন্ধকি দলিলের ক্ষেত্রে আয়কর আইনের 53H ধারা মোতাবেক অগ্রিম আয়কর প্রযোজ্য কিনা?	৩০৫
৯.৫	প্রশ্নঃ গৃহনির্মাণ ঋণের বিপরীতে ব্যাংকের অনুকূলে সম্পাদিত বন্ধকি দলিলের স্ট্যাম্প শুল্ক সম্পর্কিত বিধান কী?	৩০৫

প্রথম অধ্যায়

রেহেন বা বন্ধক আইনের (Mortgage Laws) ধারণা, সংজ্ঞা ও বিধান:

প্রাককথন; বন্ধক (Mortgage) এর সংজ্ঞা; বন্ধক বা রেহেনের উপাদান ও শর্ত; যিনি রেহেন বাতিল করতে পারেন; রেহেনের প্রকারভেদ; রেহেন বা বন্ধকের বিধান; বন্ধকি সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন ফি; স্ট্যাম্প শুল্ক; গৃহনির্মাণ ঋণের বিপরীতে ব্যাংকের অনুকূলে সম্পাদিত বন্ধকি দলিলের স্ট্যাম্প শুল্ক সম্পর্কিত বিধান এবং যখন বন্ধক উদ্ধারের পরিসমাপ্তি ঘটে।

প্রাককথন:

১৮৮২ সালের সম্পত্তি হস্তান্তর আইন (১৮৮২ সনের ৪ নং আইন)-এর ৫ ধারা অনুযায়ী একজন জীবিত ব্যক্তি, বর্তমান বা ভবিষ্যৎ কোন সম্পত্তি, এক বা একাধিক জীবিত ব্যক্তিকে বা নিজেকে ও এক বা একাধিক জীবিত ব্যক্তিকে সম্পত্তি প্রদান করলে তাকে সম্পত্তি হস্তান্তর বলে।

সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে যিনি হস্তান্তর করবেন এবং যার বরাবর হস্তান্তর করবেন উভয় পক্ষকে জীবিত থাকতে হবে। সম্পত্তি অবিলম্বে কার্যকর হতে পারে আবার বিলম্বেও কার্যকর হতে পারে। সাধারণত সম্পত্তি হস্তান্তর দুইভাবে হয়ে থাকে, যথা:

(১) পক্ষগণের ইচ্ছামূলক কার্যদ্বারা: একজন জীবিত ব্যক্তি কর্তৃক অন্য জীবিত ব্যক্তির বরাবর সম্পত্তি হস্তান্তর করাকে পক্ষগণের ইচ্ছামূলক কার্য দ্বারা সম্পত্তি হস্তান্তর। যেমন : (১) বিক্রয়, (২) বিনিময়, (৩) ইজারা, (৪) রেহেন বা বন্ধক (৫) দান।

(২) আদালতের মাধ্যমে বা আইন দ্বারা: কোন ব্যক্তি দেউলিয়া হলে আদালত কর্তৃক উক্ত ব্যক্তির সম্পত্তি হস্তান্তর করাকে আদালত দ্বারা সম্পত্তি হস্তান্তর বলে। যেমন: আদালত কর্তৃক ক্রোক করা।

মূলত আমরা সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের একটি উল্লেখযোগ্য মাধ্যম 'রেহেন বা বন্ধক' সম্বন্ধে আলোচনা করবো, যাকে ইংরেজিতে Mortgage নামে অভিহিত করা হয়ে থাকে।

বন্ধক (Mortgage) এর সংজ্ঞা:

সাধারণত নগদ অর্থ ঋণ হিসেবে গ্রহণের নিশ্চয়তার উদ্দেশ্যে ভবিষ্যত দেনা সৃষ্টি করতে পারে এমন সম্পত্তির স্বত্ব অপরের নিকট হস্তান্তর করাকে রেহেন বা বন্ধক বা মর্টগেজ বলে।

- আইন কমিশন কর্তৃক প্রকাশিত [1]**আইন শব্দকোষ** মতে,

  Mortgage *n.* অর্থ: **বন্ধক, রেহেন:** *বি.* কর্জ বা ঋণ পরিশোধের জন্য জামানতের একটি রূপ হিসেবে সৃষ্ট সম্পত্তিতে কোন স্বার্থ বা শরিকানা বিশেষ। ১৮৮২ সালের সম্পত্তি হস্তান্তর আইন (১৮৮২ সনের ৪নং আইন)-এর ধারা ৫৮ অনুসারে, ঋণ হিসেবে অগ্রিম প্রদত্ত বা প্রদেয় অর্থ অথবা কোন বর্তমান বা ভবিষ্যৎ দেনা পরিশোধ বা আর্থিক দায় সৃষ্টি করিতে পারে, এরূপ কোন কার্য সম্পাদনের নিশ্চয়তা বিধানের উদ্দেশ্যে কোন নির্দিষ্ট স্থাবর সম্পত্তির স্বত্ব হস্তান্তরকে বন্ধক বলে। জামানত দিয়ে যিনি ঋণ গ্রহণ করেন, তিনি বন্ধকদাতা; যে ঋণদাতা অর্থ প্রদান করেন, তিনি বন্ধকগ্রহীতা। কার্যত যে কোন সম্পত্তি বন্ধক দেওয়া যেতে পারে (যদিও জমিই সর্বাধিক প্রচলিত); সরকারি কর্মকর্তাদের বেতন এর ব্যতিক্রম।

  Mortgage Action অর্থ: **বন্ধকি মামলা:** বন্ধক অনুযায়ী পাওনা অর্থ পরিশোধ করতে বন্ধকদাতা ব্যর্থ হলে বন্ধকি সম্পত্তির দখল কিংবা পাওনা অর্থ আদায়ের জন্য বন্ধকগ্রহীতা কর্তৃক আনীত মামলা।

  Mortgage Deed অর্থ: **বন্ধকি দলিল:** ১৮৮২ সালের সম্পত্তি হস্তান্তর আইন (১৮৮২ সনের ৪ নং আইন)-এর ধারা ৫৮ অনুসারে, যে দলিলের দ্বারা বন্ধকি সম্পত্তি হস্তান্তর করা হয়, তাকে বন্ধকি দলিল বলে। একই আইনের ধারা: ৫৯ অনুসারে, যে ক্ষেত্রে বন্ধকের আসল মূল্য একশত টাকা বা তার বেশি, সে ক্ষেত্রে দলিল জমা দেওয়া বন্ধক ব্যতীত অন্যান্য বন্ধক কেবল দাতা কর্তৃক স্বাক্ষরিত ও দুইজন সাক্ষী কর্তৃক প্রত্যয়িত রেজিস্ট্রি দলিল দ্বারাই সম্পাদন করা যেতে পারে। যেক্ষেত্রে বন্ধকের আসল মূল্য একশত টাকার কম সেক্ষেত্রে উপরিউক্তরূপে অথবা অমিশ্র বন্ধক ব্যতীত সম্পত্তির দখল অর্পণ দ্বারা বন্ধক কার্যকর হইবে। *The State Acquition and Tenancy Act, 1950* এর ধারা: ৯৫ অনুসারে, প্রত্যেক খাইখালাসি বন্ধক ছাড়া কৃষি জমির অন্য কোনরূপ বন্ধক আইনগত চলতে পারে না।

---

1 আইন শব্দকোষ, আইন কমিশন কর্তৃক প্রকাশিত; দ্বিতীয় সংস্করণ; মার্চ ২০২০; পৃষ্ঠা নং: ৮২৪-৮২৫।

Mortgage Shares অর্থ: **শেয়ারের বন্ধক:** কোম্পানিতে শেয়ার হলো হস্তান্তরযোগ্য সম্পত্তি। এটি হাত হতে হাতে ঘুরতে থাকে। ঋণ নেবার জন্য জামানত হিসেবে শেয়ার বন্ধক হিসেবে ব্যবহৃত হতে পারে। যখন ঋণদাতার নিকট শেয়ার জমা দেওয়া হয় তখন ইহা এক ধরনের মুচলেকা হিসেবে গণ্য হয়। এই মুচলেকা বা জামানত ঋণ শোধ না হওয়া পর্যন্ত ভোগদখল স্বত্ব হিসেবে কাজ করে। ফলে শেয়ারের লভ্যাংশ ঋণদাতা ভোগ করতে পারেন। এমনকি বন্ধকগ্রহীতার নিকট শেয়ার যখন হস্তান্তরিত হয়ে যায়, আর এমন অবস্থায় বন্ধকগ্রহীতা যদি কোম্পানির সদস্য হিসেবে নিজের নাম তালিকাভুক্ত করে ফেলেন তবে মূল শেয়ারহোল্ডারের সদস্যপদ বাতিল হয়ে যায়।

Mortgaged-backed Security অর্থ: **বন্ধক সম্পর্কিত জামানত:** যে জামানত (বিশেষত ভুক্ত জামানত) বন্ধক দ্বারা সমর্থিত। এই ধরনের জামানত হতে অর্থের প্রবাহ বন্ধকসমূহের যৌথ বন্দোবস্ত হতে আসল ও সুদ পরিশোধের উপর নির্ভর করে।

Mortgagor *n.* অর্থ: **বন্ধকগ্রহীতা** *বি.*: যিনি গ্রহণ করেন তাকে বলে 'বন্ধকগ্রহীতা'।

Mortgages Registration অর্থ: **বন্ধক-নিবন্ধন:** প্রতিটি কোম্পানি-এর সকল বন্ধক সম্পর্কে রেজিস্ট্রার অব জয়েন্ট স্টক কোম্পানিজ কর্তৃক নির্ধারিত ফরমে একটি করে নিবন্ধন বই সংরক্ষণ করবেন। নির্ধারিত ফিসপ্রাপ্ত হবার পর অনুরূপ সকল বন্ধক শুরুর তারিখ নিবন্ধন বইয়ে উল্লেখ করে রাখবেন। বন্ধকের দ্বারা যে অর্থের নিশ্চয়তার ব্যবস্থা করা হয়েছে তার পরিমাণ লিপিবদ্ধ করবেন। এ ছাড়া যে সম্পত্তির উপর বন্ধক করা হয়েছে তাহার সংক্ষিপ্ত বিবরণ এবং বন্ধকগ্রহীতা ব্যক্তিগণের নাম উক্ত নিবন্ধন বইতে লিপিবদ্ধ করবেন।

Mortgagor *n.* অর্থ: **বন্ধকদাতা বি.:** যিনি সম্পত্তির স্বার্থ হস্তান্তর করেন তাকে বলে 'রেহেন বা বন্ধকদাতা'।]

- **সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২ এর 58 (a) ধারা** মতে, যে দলিলের মাধ্যমে ঋণ হিসেবে অগ্রিম প্রদত্ত বা ভবিষ্যতে প্রদেয় অর্থ পরিশোধের নিশ্চয়তা, বর্তমান বা ভবিষ্যৎ দেনা পরিশোধের নিশ্চয়তা অথবা আর্থিক দায় সৃষ্টি করতে পারে এরূপ কোন কার্য সম্পাদনের অঙ্গীকার হিসেবে নির্দিষ্ট স্থাবর সম্পত্তির স্বার্থ হস্তান্তর করা হয়, তাকে বন্ধক দলিল বলে।
  - যিনি সম্পত্তির স্বার্থ হস্তান্তর করেন তাকে বলে 'রেহেন দাতা'।
  - যিনি গ্রহণ করেন তাকে বলে 'রেহেন গ্রহীতা'।
  - যে দলিলের মাধ্যমে রেহেন দেওয়া হয় তাকে বলে 'রেহেন দলিল'।
  - চুক্তি অনুযায়ী যে টাকা প্রদানের নিশ্চয়তা দেওয়া হয় তাকে বলে 'রেহেনকৃত টাকা'।

58. (a) "Mortgage," "mortgagor," "mortgagee," "mortgage-money" and "mortgage-deed"defined: A mortgage is the transfer of an interest in specific immoveable property for the purpose of securing the payment of money advanced or to be advanced by way of loan, an existing or future debt, or the performance of an engagement which may give rise to a pecuniary liability.

The transferor is called a mortgagor, the transferee a mortgagee; the principal money and interest of which payment is secured for the time being are called the mortgage-money, and the instrument (if any) by which the transfer is effected is called a mortgage-deed.

উচ্চতর আদালতের নজির:

মোকদ্দমার টীকা: পি.ও. ৮৮ দ্বারা সংশোধিত রাষ্ট্র অধিগ্রহণ এবং প্রজাস্বত্ব আইনের ধারা ৯৫এ (১৯৭২ সালের ৮৮ নং পি.ও.), ১৯৭২ সালের ১৩৬ পি.ও. এবং ১৯৭৩ এর ২৪ নং পি.ও. বৈষম্যমূলক নয় এবং সম্পত্তি সম্পর্কিত মৌলিক অধিকার লঙ্ঘন করে না- বাংলাদেশের সংবিধান (১৯৭২) এর অনুচ্ছেদ ২৭ এবং ৪২।

১৯৭২ সালের ৮৮নং পি.ও., ১৯৭২ সালের ১৩৬ নং পি.ও. এবং ১৯৭৩-এর ২৪ নং পি.ও. দ্বারা রাষ্ট্র অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইনের ধারা ৯৫-এর বিধানগুলো সংশোধন করা হয়েছে এবং ধারা ৯৫এ সন্নিবেশিত ও সংশোধন করা হয়েছে, যার ফলে সম্পূর্ণ ব্যবহার বন্ধকের মেয়াদ ৭ বছর করা হয়েছে, বন্ধকদারের দ্বারা এবং তার দখলের পুনরুদ্ধার এবং পুনরুদ্ধারের জন্য একটি সংক্ষিপ্ত পদ্ধতি প্রদান করা হয়েছে, এটি বিক্রয় এবং বিক্রয়ের বাইরে ব্যবহৃত সম্পত্তি হস্তান্তরের একটি পদ্ধতি, পুনরুদ্ধারের চুক্তির সাথে ৭ বছরের বেশি না হওয়া সময়ের জন্য একটি সম্পূর্ণ ব্যবহারিক বন্ধক বলে গণ্য হবে। এটি দাবি করা হয়েছিল যে সংশোধিত ধারা ৯৫এ সংবিধানের ২৭ এবং ৪২ অনুচ্ছেদের লঙ্ঘন।

BANGLADESH vs. HAJI ABDUL GANI BISWAS and OTHERS; 1-BCR (1981) (AD)16; (1981) 1-BLD (AD) 8.

মোকদ্দমার টীকা: সম্পত্তি- নির্দিষ্ট কার্যকারিতা- সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ধারা ৫৪ এবং ৫৮-

নিচের উভয় আদালতই রেকর্ডে থাকা সাক্ষ্য, বিশেষ করে চুক্তির কথিত দলিলকে ভুল ব্যাখ্যা করেছে কি না?- ঘটনা: এটি এমন কিছু শর্তাবলিসহ একটি চুক্তি যা উভয় পক্ষের দ্বারা সম্পাদন করা প্রয়োজন ছিল - এই চুক্তির মুখে শর্তসাপেক্ষ বিক্রয় দ্বারা বন্ধকের সংজ্ঞাকে মোটেই প্রকাশ করে না- [৪],[৬],[৭],[৯],[১০]

Government of the People's Republic of Bangladesh, represented by the Secretary Ministry of Public Works and Urban Development vs. Hosne Ara Begum and others; 48 DLR (1996) (HCD) 511.

মোকদ্দমার টীকা: তিনি আরো জমা দেন যে, একটি লেনদেন ১৯৭২ সালের রাষ্ট্রপতি আদেশ নং ১৩৬-এর সাথে পড়া রাষ্ট্রপতির আদেশ (১৯৭২ সালের রাষ্ট্রপতির আদেশ নং ৮৮) কার্যকর হওয়ার আগে একটি পৃথক চুক্তির মাধ্যমে বিক্রয়ের বাইরে এবং বাইরে বিক্রি করার জন্য একটি বন্ধক ছিল না, প্রকৃতপক্ষে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৫৮ ধারায় দেওয়া 'মর্টগেজ'-এর সংজ্ঞা অনুসারে এই ধরনের লেনদেন বন্ধক ছিল না। তিনি পরবর্তীতে জমা দেন যে যেখানে পুনরুদ্ধারের চুক্তিটি একই নথিতে মূর্ত থাকে যার দ্বারা বিক্রয় কার্যকর হয় লেনদেনটি শর্তসাপেক্ষ বন্ধকি ছিল [২০-২১]।

Shamim Ahmed and Ors. vs. Nikhil Kumar Malakar and Ors.; 25 BLC (2020) (HCD) 230.

মোকদ্দমার টীকা: আইনের ধারা ৯৫ এর উপ-ধারা (২) পড়ে স্পষ্টভাবে প্রমাণ করে যে প্রতিটি ফলপ্রসূ বন্ধকি নিবন্ধন আইনের অধীনে নিবন্ধিত হবে এবং 'হবে' শব্দটি বাধ্যতামূলক হওয়া মানে 'অবশ্যই' বুঝায়। নিবন্ধন ছাড়া চুক্তিতে কোন কিছু বিক্রয়ের বাইরে যা করা হয় বা একটি হোল্ডিং বা এর অংশ বা এর একটি শেয়ার হস্তান্তর করা হলে, তা অনিবন্ধিত চুক্তি বলে প্রতীয়মান হয়। যদি একটি ফলপ্রসূ বন্ধক বলে মনে করতে হয়, তবে তা নিবন্ধন আইনের অধীনে নিবন্ধিত হতে হবে এবং পুনর্গঠনের একটি অনিবন্ধিত চুক্তির সৎকার করা যাবে না অথবা এটিকে একটি সম্পূর্ণ অনিবন্ধিত বন্ধকি বলে মনে করা হবে।

Md. Amirul Islam vs. Md. Shahabuddin and Ors.; (2018) 38 BLD (HCD) 568

মোকদ্দমার টীকা: সম্পত্তি- পরিত্যক্ত তালিকা- অন্তর্ভুক্তি- পরিত্যক্ত তালিকায় বিষয় সম্পত্তি অন্তর্ভুক্তির বিরুদ্ধে দায়ের করা রিট পিটিশনে হাইকোর্ট বিভাগের দেওয়া রায় এবং আদেশের বিরুদ্ধে বর্তমান দেওয়ানি আপিল নির্দেশিত-চ্যালেঞ্জের অধীনে রায় এবং আদেশ হস্তক্ষেপ প্রয়োজন কি না- স্থগিত, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ যথাযথ তদন্তের পর উত্তরদাতাদের পূর্বসূরিকে সঠিক মালিক বলে মনে করেছে- আজ অবধি বর্তমান উত্তরদাতারা সমস্ত সরকারি নথিতে তাদের নাম পরিবর্তন করে একই দখল উপভোগ করছেন- পরিত্যক্ত তালিকায় বিষয় সম্পত্তির অন্তর্ভুক্তি নির্বিচারে- হাইকোর্ট বিভাগ মিথ্যা সিদ্ধান্তে পৌঁছাতে বাস্তবতা বা আইনের কোনো ত্রুটি করেনি-

বিষয়: নিবন্ধন এবং স্ট্যাম্প শুল্কের আইন; বিষয়: বন্ধকি সম্পত্তি- আপিল খারিজ। [১২]

Government of Bangladesh and Ors. vs. Sultan Giasuddin and Ors.; 15 ADC (2018) 543; 26 BLC (AD) (2021) 297; 12 LM (AD) (2022) 45.

<u>বন্ধক বা রেহেনের উপাদানঃ</u>

বন্ধক বা রেহেনের উপাদানসমূহ নিম্নরূপ-

১. **ঋণ:** রেহেনের মূল উপাদান হল টাকা ধার বা কর্জ করা। ঋণ বা দেনা পাওনার সম্পর্ক না থাকলে রেহেন সৃষ্টি হতে পারে না।

২. **বিষয়বস্তু:** রেহেনের বিষয়বস্তু হবে স্থাবর সম্পত্তি।