

অগ্রক্রম আইন-এর বিধানাবলী

THE PROVISIONS OF
PRE-EMPTION LAWS

রুলিংসমূহ ইংরেজি থেকে বাংলায়

জাকির উদ্দিন আহাম্মদ
অ্যাডভোকেট, বাংলাদেশ সুপ্রিম কোর্ট

রহিম ল' বুক হাউস

=সূচিপত্র=

ক্রমিক	বিবরণ	পৃষ্ঠা
১	Pre-emption অগ্রক্রয়	১৩
২	Pre-emption right অগ্রক্রয় অধিকার	১৩
৩	Pre-emptive right অগ্রক্রয়াদিকার	১৪
৪	Haq-shuffa হকশুফা, অগ্রক্রয়ের অধিকা	১৪
৫	অগ্রক্রয় কি	১৫
৬	কার আগে কে	১৫
৭	কারা অগ্রক্রয়ের আবেদন করতে পারেন	১৬
৮	কৃষি জমি বিক্রয়ের বিরুদ্ধে মামলা করার ক্ষেত্রে যে সকল শর্ত মানতে হবে	১৬
৯	অকৃষি জমির ক্ষেত্রে	১৮
১০	মামলার পক্ষ কারা হবে	১৯
১১	কখন অধিকার জন্মায়	২১
১২	অগ্রক্রয়ের জন্য কারা মামলা করতে পারেন	২২
১৩	কখন অধিকার হারায়	২২
১৪	দানের ক্ষেত্রে কী হবে	২৩
১৫	টাকা কত লাগবে	২৩
১৬	কোন আদালতে যাবেন	২৪
১৭	অগ্রক্রয়ের আবেদন আদালতে পেশ করার সময়সীমা	২৪
১৮	আপিলের বিধান	২৬
১৯	Pre-emption	২৭
	1. Introduction	২৭
	1.1. Pre-emption	২৮
	2. Pre-emption under Muslim Law	২৯
	(i) The First Demand (talab-e mowasibat)	৩০
	(ii) The Second Demand (talab-e ishhad)	৩০

ক্রমিক	বিবরণ	পৃষ্ঠা
	(iii) The Third Demand (talab-e tamlik)	৩১
	3.Pre-emption under the State Acquisition and Tenancy Act (SAT), 1950	৩২
	3.1. Rationale behind Amended Sec. 96 of the SAT Act	৩৪
	3.2. Important Aspects of the Amended Sec. 96 of the SAT Act	৩৪
	3.2.1.The Right of Pre-emption when Arises	৩৫
	3.2.2. Requirements for Pre-emption Application under Amended Sec. 96	৩৫
	A. Parties to the Pre-emption Application:	৩৫
	B. Time limitation for Pre-emption Application:	৩৬
	C. Other Necessary Conditions:	৩৮
	D. The Courts Orders to a Pre-emption Application	৩৮
	3.3 Lacunae of the Substituted Section 96	৩৯
	4. Pre-emption under the Non-Agricultural Tenancy Act (NATA), 1949	৪০
	5. Comparison between Two Existing Legislations as Regards Pre-emption	৪১
	Firstly	৪১
	Secondly	৪১
	Thirdly	৪১
	Fourthly	৪২
	Fifthly	৪২
	Sixth	৪৩
	Seventh	৪৩

ক্রমিক	বিবরণ	পৃষ্ঠা
#	5.1. Comparison between Muslim Law & Legislation as regards Pre-emption	৪৪
#	6. Importance of Pre-emption in the Present Society	৪৫
#	7. Findings and Recommendation	৪৬
	8. Conclusions	৪৭
১	The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 (East Bengal Act) (Act No. XXVIII of 1951)	৪৯
	PART V CHAPTER XIII INCIDENTS OF HOLDINGS OF RAIYATS, AND TRANSFER, PURCHASE AND ACQUISITION OF LANDS	৪৯
২	96. Right of preemption: ধারা-৯৬। অগ্রক্রয়ের অধিকার	৪৯ ৫৩
৩	অগ্রক্রয় আইন সংক্রান্ত	৫৭
৪	লঙ্ঘন	৫৭
৫	প্রতিকার	৫৮
৬	যে হস্তান্তর অগ্রক্রয়যোগ্য নয়	৬১
৭	অগ্রক্রয় মামলায় আবশ্যকীয় পক্ষ	৬১
৮	প্রার্থী হওয়ার সময়সীমা	৬২
৯	অগ্রক্রয় প্রার্থীর অগ্রগণ্যতা নির্ণয়	৬৩
১০	অগ্রক্রয় অধিকার প্রয়োগের সময়সীমা	৬৪
১১	কৃষি জমির অগ্রক্রয়	৬৬
১২	কারা অগ্রক্রয় দাবি করতে পারেন?	৬৬

ক্রমিক	বিবরণ	পৃষ্ঠা
১২	আইনে অগ্রক্রয় অধিকার কেন দেয়া হয়?	৬৬
১৩	কোন ধরনের জমিতে অগ্রক্রয় অধিকার প্রয়োগ করা যায়	৬৬
১৪	Pre-emption (অগ্রক্রয় আইন এর রুলিংসমূহ)	৬৭
১৫	Non Agricultural Tenancy Act, 1949 এর ২৪ ধারা	২৪৫
১৬	Power of the co-sharer or the immediate landlord of transferor to purchase:	২৪৫
#	Case-Laws	২৪৯
#	The Court-fees Act, 1870 (Act No. VII of 1870) CHAPTER III COMPUTATION OF FEES (vi) to enforce a right of pre-emption; (vi) অগ্রক্রয়ের অধিকার বলবৎকরণের জন্য	২৬৭

Pre-emption

অগ্রক্রয়

Pre-emption অগ্রক্রয়: অন্যদের অপেক্ষা কোনো সম্পত্তি ক্রয়ের নিজস্ব অধিকার। The Non-Agricultural Tenancy Act, 1949 এর ২৪ ধারা অনুসারে কোনো বহিরাগত ক্রেতার নিকট কোনো শরিকের বিক্রীত অকৃষি ভূমির অংশ অপর কোনো শরিক কর্তৃক আদালতের মাধ্যমে মূল্য ও নির্ধারিত ক্ষতিপূরণের টাকা জমাপ্রদানে ক্রয় করিয়া লওয়া। The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর ৯৬ ধারা এবং মুসলমান আইনে বিধান-অনুসারে, কোনো বহিরাগত ক্রেতার নিকট কোনো শরিকের বিক্রীত ভূমির অংশ অপর কোনো শরিক কর্তৃক আদালতের মাধ্যমে মূল্য ও নির্ধারিত ক্ষতিপূরণের টাকা জমাপ্রদানে ক্রয় করিয়া লওয়া। মুসলমান আইন-অনুসারে অগ্রক্রয় করিতে হইলে আনুষ্ঠানিক দাবি উত্থাপন করিতে হয় এবং মূল্য বা ক্ষতিপূরণের টাকা মামলা ডিক্রি হইবার পূর্বে আদালতে জমা দিতে হয় না।

Pre-emption right অগ্রক্রয় অধিকার: জমি বিক্রয়ের ক্ষেত্রে কিছু কিছু ব্যক্তির জন্য উক্ত জমি ক্রয়ের অধিকার আইনে সংরক্ষিত থাকে। উক্ত সংরক্ষিত অধিকার অন্যান্য ক্রেতাদের আগে প্রয়োগযোগ্য হওয়ায় এই অধিকারকে অগ্রক্রয় অধিকার বলে। যেমন, একজন সহশরীক একজন আগন্তুক (Stranger) ক্রেতার বিরুদ্ধে এবং সহশরীকদের মধ্যে উত্তরাধিকার সূত্রের সহশরীকসহ অপর সহশরীকের বিরুদ্ধে এই ক্ষমতা প্রয়োগ করিয়া থাকে। বর্তমানে বাংলাদেশে প্রচলিত আইন-অনুযায়ী কৃষি জমির অগ্রক্রয় The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর ৯৬ ধারায় এবং অকৃষি জমির অগ্রক্রয় The Non-Agricultural Tenancy Act, 1949 এর ২৪ ধারায় নিয়ন্ত্রিত হয়। এছাড়া মুসলিম আইন-অনুযায়ী উভয় প্রকার জমির ক্ষেত্রে অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগ করা যায়।

Pre-emptive right অগ্রক্রয়াদিকার: (১) ইংল্যান্ডে কোম্পানি আইনে নির্দিষ্ট শ্রেণির নূতন জামানত গ্রহণের জন্য অন্য কাহারো নিকট প্রস্তাব দিবার পূর্বে অন্তত একইপ্রকার সুবিধাজনক শর্তে তাহার হারাহারি অংশ কতিপয় শেয়ারধারকের গ্রহণের জন্য প্রস্তাব পাইবার অধিকার। (২) কতিপয় প্রাতিজনিক কোম্পানির সংঘ-স্মারক দ্বারা অর্পিত শেয়ারধারকদের অধিকার। ইহাতে কোনো শেয়ারধারক নিজের শেয়ার হস্তান্তর করিতে চাহিলে নির্দিষ্ট শর্তে অপর শেয়ারধারকদের তাহা সর্বপ্রথম অগ্রাহ্য করিবার অধিকার।^১

Haq-shuffa হকশুফা, অগ্রক্রয়ের অধিকার: মুসলমান আইনে কোনো স্থাবর সম্পত্তি অন্য কোনো ব্যক্তির নিকট বিক্রয় হইলে অন্য কোনো স্থাবর সম্পত্তির মালিক কর্তৃক তাহা ক্রয়সূত্রে অর্জনের অধিকার। বিক্রীত সম্পত্তির কোনো অংশীদার (শাফি-ই-শরিক), বর্তম্বত্ব ভোগের অংশীদার (শাফি-ই-খালিত) এবং সংলগ্ন স্থাবর সম্পত্তির মালিক (শাফি-ই-জর) শুধু অগ্রক্রয় দাবি করিতে পারেন। তবে প্রথম শ্রেণি দ্বিতীয় শ্রেণিকে এবং দ্বিতীয় শ্রেণি তৃতীয় শ্রেণিকে এই অধিকার হইতে বাদ দেয়। কিন্তু একই শ্রেণির একাধিক ব্যক্তি দাবি করিলে তাঁহারা সমান অংশে দাবিকৃত সম্পত্তি পাইবার অধিকারী হইবেন। সম্পত্তির বিক্রয়কার্য সম্পূর্ণ হইলেই মাত্র তাহা অগ্রক্রয়মূলে দাবি করিবার অধিকার জন্মাইবে এবং ডিক্রি পাওয়া পর্যন্ত সেই অধিকার বহাল থাকিতে হইবে। একজন অগ্রক্রয়াদিকারীর নিকট অন্য একজন অগ্রক্রয়াদিকারী অংশহারে অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগ করিতে পারেন। যদি কোনো অগ্রক্রয়াদিকারী সম্পত্তি বিক্রয় হইবার খবর পাওয়া মাত্র লক্ষ্যম্প দিয়া দাবি (তলবি মোয়াসিবাত) না করেন এবং তৎপর সম্ভাব্য অতিম্বত্বর তলবি মোয়াসিবাত করিয়াছে প্রকাশপূর্বক ক্রেতা, বিক্রেতার সম্মুখে বা বিক্রয়সংক্রান্ত ঘরবাড়িতে যাইয়া অন্ততপক্ষে দুইজন সাক্ষীর সম্মুখে অগ্রক্রয়ের আনুষ্ঠানিক দাবি না করেন, তিনি অগ্রক্রয়ের অধিকার বলবৎ করিবার জন্য আদালতে নালিশ করিতে পারিবেন না। The Non-Agricultural Tenancy

^১ আইন শব্দকোষ=আইন কমিশন ২য় সংস্করণ মার্চ ২০২০ পৃষ্ঠা ৯৮৫ থেকে নেওয়া।

Act, 1949 এর ২৪ ধারা-অনুসারে, অকৃষি সম্পত্তির অংশীদারকে এবং The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর ৯৬ ধারা অনুসারে, কৃষি সম্পত্তির অংশীদার ও সংলগ্ন জমির মালিককে অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রদান করায় বর্তমানে অধিকাংশ ক্ষেত্রে মুসলমান আইন-অনুসারে অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগের আবশ্যিকতা নাই। তবে The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর ৯৬ ধারায় ২০০৬ সালে সংশোধনী দ্বারা সংলগ্ন ভূমির মালিকের অগ্রক্রয়াদিকার বিলুপ্ত করায় মুসলমান আইন অনুসারে বর্তমানে অগ্রক্রয়াদিকার প্রয়োগের প্রবণতা বৃদ্ধি পাইয়াছে।^২

অগ্রক্রয় কি

অগ্রক্রয় বা প্রি-এমশন শব্দের শাব্দিক অর্থ হলো, কোন কিছু ক্রয়ের ক্ষেত্রে একজনকে আরেকজনের তুলনায় অগ্রাধিকার দেয়া। মুসলিম আইনে অগ্রক্রয়কে সাফা বলে। কোর্ট কাচারিতে বা আমাদের সমাজে অগ্রক্রয়ের তুলনায় প্রি-এমশন শব্দের প্রচলন অনেক বেশি। অগ্রক্রয় কে যদি আরেকটু সহজভাবে সংজ্ঞায়িত করি তাহলে দাড়ায়- কোন স্থাবর সম্পত্তি যদি বিক্রি হয় তাহলে ঐ সম্পত্তি কেনার ক্ষেত্রে কোন কোন ব্যক্তির অধিকার সবার আগে থাকে। আইনের ভাষায় এই অধিকারকে অগ্রক্রয়ের অধিকার বলা হয়।

যদি একটি উদাহরণ দিয়ে বলি তাহলে বিষয়টি আরও পরিষ্কার হয়ে যাবে। ধরুন, তমাল ও জামাল আপন দুই ভাই। তমাল উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত তার এক খন্ড স্থাবর সম্পত্তি বিক্রি করতে চায়। এই খন্ড জমি কেনার ক্ষেত্রে জামালের অধিকার সবার আগে। জামাল যদি এই জমি কিনতে চায় তাহলে অন্য কেউ এই সম্পত্তি ক্রয় করতে পারবে না। কারণ ক্রয়ের অধিকার তার সবচেয়ে বেশি। এটাই হলো প্রিয়েমশন।

^২ আইন শব্দকোষ=আইন কমিশন ২য় সংস্করণ মার্চ ২০২০ পৃষ্ঠা ৫৬০ থেকে নেওয়া।

কার আগে কে

অগ্রক্রয়ের ক্ষেত্রে উত্তরাধিকার সূত্রে সহ-শরিকরা সবার আগে এ অধিকার পাবেন। ক্রয়সূত্রে সহ-শরিক সংলগ্ন ভূমির মালিকের ওপর এবং উত্তরাধিকার সূত্রে সহ-শরিক ক্রয়সূত্রে সহ-শরিকের ওপর অগ্রাধিকার পাবে। সংলগ্ন ভূমির মালিক যদি একাধিক হয়, তাহলে তাদের ক্ষেত্রে বিবেচ্য বিষয় হলো- ক। প্রত্যেক মালিকের দখলে থাকা ভূমির মোট পরিমাণ; খ। সংলগ্ন ভূমি বসতবাড়ি না অন্য কোন প্রকারের; গ। সংলগ্নতার বিস্তৃতি ও ঘ। দরখাস্তকারীর সংলগ্ন ভূমি কতখানি প্রয়োজন ইত্যাদি। তবে অগ্রক্রয় করতে হলে হস্তান্তরিত সব সম্পত্তির করতে হবে। এর কোনো অংশ বিশেষ অগ্রক্রয় করা চলবে না।

কারা অগ্রক্রয়ের আবেদন করতে পারেনঃ

‘রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন (সংশোধনী ২০০৬) এর ৯৬ ধার অনুযায়ী, উত্তরাধিকার সূত্রে যদি কেউ সহ-শরিক হয়, তাহলে সেই ব্যক্তি প্রি-অ্যামশন বা অগ্রক্রয় মিস কেইস করতে পারবে। তবে উত্তরাধিকার ছাড়া ক্রয়সূত্রে বা অন্য সহ-শরিকরা এই আইন অনুযায়ী কোন মামলা করতে পারবেন না। ২০০৬ সালের আগে অন্যান্য শরিকরা এই আইনের অধীন মামলা করতে পারতেন। কিন্তু ২০০৬ সালের সংশোধনী আসার পর এখন শুধুমাত্র উত্তরাধিকার সূত্রে যারা সহ শরীক তারাই কেবল এই আইনে প্রতিকার পাবেন।

কৃষি জমি বিক্রয়ের বিরুদ্ধে মামলা করার ক্ষেত্রে যে সকল শর্ত মানতে হবেঃ

নিয়ম হচ্ছে, জমি বিক্রয়ের আগে রেজিস্ট্রেশন আইনের ৮৯ ধারা অনুযায়ী উত্তরাধিকার সূত্রে সহ-শরিকদের ওপর নোটিস দিতে হয়। এ অনুযায়ী নোটিস পাওয়ার পরবর্তী দুই মাসের মধ্যে অগ্রক্রয়ের মামলা করতে হয়।

যদি নোটিশ না দিয়ে কোন জমি গোপনে বিক্রয় করা হয় তাহলে যেদিন বিক্রয়ের বিষয়টি জানা যাবে সেদিন থেকে পরবর্তী দুই মাসের মধ্যে মামলা করতে হবে। তবে বিক্রয় দলিল রেজিস্ট্রি হওয়ার তিন বছরের মধ্যে মামলা না করলে ঐ মামলা করার অধিকার আর থাকবে না। তার মানে হলো ঐ দলিল রেজিস্ট্রি হয়ে যাওয়ার তিন বছর পরে যদি আপনি বিক্রির বিষয়টি জানতে পারেন তাহলে আর মামলা করতে পারবেন না।

এ মামলায় যতজন উত্তরাধিকারসূত্রে সহ-শরিক থাকে এবং ঐ জমির ক্রেতা সবাইকে পক্ষভুক্ত করতে হয়।

আদালতে মামলা দাখিল করার সময় কিছু নির্দিষ্ট পরিমাণ অর্থ জমা দিতে হবে। নির্দিষ্ট পরিমাণ অর্থ মানে হচ্ছে দলিল রেজিস্ট্রি করার সময় যে বিক্রয়মূল্য ধরা হয়েছে, সে পরিমাণ অর্থ।

এছাড়া বিক্রয় দলিলে যে পরিমাণ অর্থের উল্লেখ আছে, সে পরিমাণ অর্থের ওপর শতকরা ২৫ ভাগ হারে ক্ষতিপূরণ আদালতে জমা দিতে হবে। বিক্রয় দলিল সম্পাদনের তারিখ থেকে অগ্রক্রয় মোকদ্দমা দায়ের করার তারিখ পর্যন্ত সময়ের জন্য বার্ষিক শতকরা আট টাকা হারে সরল সুদে বিক্রয় দলিলে উল্লেখিত টাকার ওপর যত টাকা আসে, সে পরিমাণ টাকা আদালতে জমা দিতে হবে।

আবেদন এবং উক্ত নির্ধারিত টাকা জমা দেয়ার পর আদালত প্রতিপক্ষকে নোটিশ দিবেন এবং ক্রেতাসহ শরিকদের হাজির হতে বলবেন। এছাড়া ক্রেতার খাজনা এবং অন্যান্য যত টাকা খরচ হয়েছে, তা জানাতে ক্রেতাকে নির্দেশ দিবেন। আদালত এর পরিপ্রেক্ষিতে আবেদনকারীকে আরও অর্থ নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে জমাদানের নির্দেশ দিতে পারেন।

সব কিছু হয়ে যাওয়ার পর আদালত সন্তুষ্ট হলে এবং গুনানি শেষে আবেদনকারীকে জমি কেনার অধিকার দিতে পারেন। এর পরিপ্রেক্ষিতে জমা দেয়া টাকা থেকে ক্রেতাকে তার পাওনা টাকা পরিশোধ করতে আদেশ দেবেন। যার আবেদন মঞ্জুর করা হলো তার বরাবর ৬০ দিনের মধ্যে বিক্রয় দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করে