

# যত মুশকিল মিউটেশনে

[ মিউটেশন সমস্যার অধি-গমিতে এক আইনি পরিকল্পনা ]

— বিশ্বনাথ চক্রবর্তী

॥ ১ ॥

ফরমাশ ছিল কর্ম বিষয়ে একটি লেখার। বিষয়ের স্বাধীনতা আমারই ছিল। মনে হল এমন কিছু লেখা যাক যা স্পর্শ করতে পারে অধিকাংশ সহকর্মীকে। মিউটেশন এমন একটি বিষয় যাতে নিয়োজিত থাকেন গরিষ্ঠাংশ আধিকারিক এবং ব্যয় হয় তাদের কর্ম-সময়ের অধিকাংশ। কাজটি quasi judicial হলেও অস্বীকার করার উপায় নেই এর একটি পরিষেবা রূপও আছে। তাই এ কাজটির উৎকর্ষ ও ক্রটিহীনতায় নাগরিক যেমন উপকৃত হয়, অনাবশ্যক আপীলের সংখ্যাও তেমন কমে।

বিষয় নির্বাচনে তাই অসুবিধা হয়নি। আমার বাইশ বছরের কর্মজীবনে এমন দু-তিনটি ব্লকে চাকরী করেছি যেখানে মিউটেশন কেসগুলি ছিল বৈচিত্র ও জটিলতায় ভরা। যেমন রকমারী দলিল পেয়েছি, পেয়েছি তার বিঘ্নকর জবানি (recital)। পেয়েছি একেবারে ব্যতিক্রমী মামলা ও তার রায়। আবার সামনে এসেছে আইনকে কলা দেখানোর নানা ছল ও কৌশল। এটা ছিল 'যোগানের' দিক। স্বাভাবিকভাবেই একটা চর্চার আগ্রহ তৈরী হয়েছিল, যাকে বলা যেতে পারে 'যোগান-সৃষ্ট চাহিদা'। এভাবে একটা পথ চলা শুরু করেছিলাম। সমস্যাগুলো নিয়ে নাড়াচাড়া করতে গিয়ে দেখেছি দপ্তরে সেগুলোকে নিয়ে কিছু প্রচলিত ধারণাও আছে। অনেক ক্ষেত্রে সেটা 'এটা হয় না' অথবা 'এটাই আইন' গোছের, যেখানে আইনের নির্দিষ্ট বিধান অনুচ্চারিত থাকে। প্রচলিত ধারণা সম্পর্কে আমার বিশ্বাস এ ধারণাগুলির অধিকাংশ সঠিক, কিছু ভ্রান্ত। কিন্তু যেগুলো ভুল সেগুলোও সব ভিত্তিহীন নয়। আইনের নির্দিষ্ট বিধানের পিছনে পরিক্রমা করতে গিয়ে অনেক সময়েই আবিষ্কার করেছি ভুলের ভিত্তি। এই চর্চার পথ অবশ্য আমার কাছে শুধু শেখার পথ নয়, ধারণা মুক্তিরও পথ, কারণ পরিমণ্ডলে ভুলের মাত্রা নেহাৎ কম নয়।

এবার ঢুকে পড়া যাক মূল আলোচনায়। ভূমি সংস্কার আইনের (WBLR Act) 50 (1) (a) ধারায় নামের মিউটেশন করা হয় হস্তান্তর ও উত্তরাধিকারের কারণে। বন্টন ও বিনিময়ের কারণে রেকর্ড সংশোধন করা হয় 50 (1) (b) ধারায়। এ দুটি ধারার মধ্যে মৌলিক কোন পার্থক্য নেই। তাই 'মিউটেশন' বলতে এ আলোচনায় দু'ধরনের সংশোধনই বোঝানো হয়েছে।

প্রথমে সাজিয়ে নেওয়া যাক মিউটেশনের কারণ, তার ধরণ এবং তা থেকে উদ্ভূত সম্ভাব্য সমস্যাগুলো। যেহেতু আইনের জগৎ ইংরাজী-কীর্ণ সেহেতু ইংরাজী শব্দ এড়ানো প্রায় অসম্ভব। তাছাড়া অতি গুরুত্বপূর্ণ শব্দগুলোর অনাবশ্যক তর্জমা সহজ জিনিসকে জটিল করে তুলতে পারে।

১। হেবা, দান, বিক্রয়/না-দাবী ও বিনিময় :-

এর সবকটি প্রকৃতির দিক থেকে হস্তান্তর হলেও ধরণে প্রত্যেকটি ভিন্ন।

(ক) দান বা হেবা : Transfer of Property Act-এর 122 ধারা অনুযায়ী দান একটি হস্তান্তর যা কোন কিছুর প্রাপ্তির বিনিময় ছাড়াই সংঘটিত হয়। গ্রহীতা গ্রহণ না করলে

দান সম্পূর্ণ হয় না। তাই দানপত্র দলিলে note of acceptance (দান গ্রহণের ঘোষণা) লিখে গ্রহীতাকে স্বাক্ষর করতে হয়। দান একটি পরিপূর্ণ হস্তান্তর (out and out transfer) যেখানে কোন অধিকার সংরক্ষিত রাখা যায় না। যেহেতু দানের মাধ্যমে right, title এবং interest-এর হস্তান্তর ঘটে তাই এই হস্তান্তর রেজিস্টার্ড দলিলের মাধ্যমে করা বাধ্যতামূলক। মুসলিম আইনে দানকে বলা হয় হেবা এবং দানপত্রকে হেবানামা। প্রকৃতিগতভাবে দান এবং হেবা একই। তবে মুসলিম আইনে মৌখিক হেবাও আইনগ্রাহ্য যদি দানের ঘোষণা, গ্রহণ এবং দখল অর্পণ (dclaration, acceptance এবং delivery of possession) যথাযথভাবে হয়ে থাকে। এরপরের স্বাভাবিক ও প্রত্যাশিত প্রশ্নটিই হল মৌখিক হেবার ভিত্তিতে মিউটেশন করা যায় কিনা। উত্তরের খোঁজে প্রাসঙ্গিক আইনি বিধানগুলোর দিকে চোখ বোলানো যাক। মিউটেশন করা হয় পঃ বঃ ভূঃ সঃ আইনে। এই আইনের 5 নং ধারায় বলা আছে রেজিস্টার্ড দলিলের মাধ্যমেই হস্তান্তর করতে হবে। একই আইনের 3 নং ধারা বলছে অন্য কোন আইনের সঙ্গে এই আইনের কোন বিরোধ ঘটলে এই আইনের বিধান-ই গ্রহণযোগ্য হবে — যাকে পরিভাষায় বলে overriding effect। স্বাভাবিকভাবেই মুসলিম আইনের সঙ্গে ভূঃ সঃ আইনের এ দ্বন্দ্ব 'জয়ী' হবে পরোক্ষ আইনটি এবং মিউটেশন আবেদনটি এক্ষেত্রে খারিজযোগ্য। তবে অর্ডার লেখার ক্ষেত্রে সতর্ক থাকা ভাল। মৌখিক হেবার আইনি বৈধতা নিয়ে প্রশ্ন না তুলে প্রাসঙ্গিক দুটি আইনের বিরোধ এবং ভূঃ সঃ আইনের প্রাধান্য বা অগ্রাধিকার বিষয়টি ব্যাখ্যা করে রায় দেওয়া বাঞ্ছনীয়। আইনের এই ভিন্ন দৃষ্টিভঙ্গী থেকেও সমস্যাটিকে দেখা যায়। আইনের জগতে একটি অন্যতম প্রতিষ্ঠিত নীতি (settled position of law) হল বিশেষ আইনের বিধান (special law) সাধারণ আইনের (general law) উপরে প্রাধান্য পাবে। যেহেতু জমির স্বত্বলিপি প্রস্তুত ও সংশোধন হয় ভূঃ সঃ আইনের বিধানে তাই এই আইন আলোচ্য ক্ষেত্রে বিশেষ আইন যা নাকি মুসলিম সম্প্রদায়ের সাধারণ আইন Mohamedan Law-এর বিধানের উপর অগ্রাধিকার পাবে। ফলতঃ ভূঃ সঃ আইনের 5 নং ধারার প্রয়োজন মতো রেজিস্টার্ড দলিল ছাড়া মিউটেশন আবেদন মঞ্জুর করা যাবে না।

- (খ) বিক্রয় : Transfer of Property Act-এর 54 নং ধারা অনুযায়ী বিক্রয় হল মূল্যের বিনিময়ে কোন সম্পত্তির মালিকানার হস্তান্তর। বিক্রয়ও একটি পরিপূর্ণ হস্তান্তর যেখানে কোন অধিকার বা স্বত্ত্ব সংরক্ষিত রাখা যায় না। শুধুমাত্র রেজিস্টার্ড দলিলের মাধ্যমেই বিক্রয় বৈধ।
- (গ) না-দাবী পত্র : না-দাবী পত্র বা Deed of Relinquishment নামের এক ধরনের দলিলের চল আছে যা মূলতঃ ব্যবহারসিদ্ধ। আইনে না পাওয়া গেলেও বিভিন্ন আদালতের রায়ে এই দলিল কিছু মাত্রায় স্বীকৃত। এই দলিলের মাধ্যমে কোন মালিক তার সম্পত্তির উপর স্বত্ত্ব বা দাবী ত্যাগ করেন। দু'ধরনের না-দাবী পত্র সাধারণতঃ দেখা যায়। এক ধরনের না-দাবী পত্রে একটি মাত্র পক্ষ হিসাবে যিনি না-দাবী পত্র লিখছেন তিনিই থাকেন এবং 'আমার কোন দাবী রহিল না' গোছের একটি ঘোষণা থাকে। এ ধরনের না-দাবী পত্র আইনতঃ বৈধ না কারণ কেউ দাবী ছেড়ে দিলেই সেই সম্পত্তির উপর অপর কারো স্বত্ত্ব আপনা-আপনি তৈরী হয় না। স্বত্ত্ব বা অধিকার পরিত্যাগ করলে কারো অনুকূলে তা করতে হবে। তাই যে না-দাবী পত্রে না-দাবী পত্র দাতা এবং না-দাবী পত্র গ্রহীতা এই

দু'পক্ষ থাকে এবং দলিলের জবানিতে (recital) এক পক্ষ অপর পক্ষের অনুকূলে স্বত্ব ভাগ করে থাকে সেই দলিলকে অন্যান্য স্বাভাবিক শর্ত সাপেক্ষে একটি হস্তান্তর দলিল হিসাবে গণ্য করা যেতে পারে। না-দাবী পত্র বিষয়ে বিভিন্ন উচ্চ আদালতের রায়ের নির্যাস এরকমই।

- (খ) **বিনিময় & Transfer of Property Act-এর 118 নং ধারা** মতে বিনিময় হল পারস্পরিক হস্তান্তর (Mutual Transfer) যেখানে উভয় পক্ষই একে অন্যকে কিছু সম্পত্তি হস্তান্তর করে। বিনিময়ের মাধ্যমে যেহেতু স্বত্বের পরিপূর্ণ হস্তান্তর ঘটে তাই বিনিময় দলিল ও রেজিস্টার্ড হওয়া বাধ্যতামূলক। মনে রাখা ভাল যেহেতু বিনিময় একপ্রকার হস্তান্তর তাই যেসব ক্ষেত্রে হস্তান্তর (Transfer) নিষিদ্ধ সেসব ক্ষেত্রে বিনিময়ও নিষিদ্ধ।

হস্তান্তরের 'পালা' সাক্ষর করার আগে দু'টি গুরুত্বপূর্ণ কথা বলে রাখি। গ্রহীতা সম্পত্তির দখল প্রাপ্ত হলে তবেই সে হস্তান্তর আইনসিদ্ধ। তাই হস্তান্তরের কারণে মিউটেশন আবেদন নিষ্পত্তির সময় দখল যাচাই করা এবং তা অর্ডারে লিপিবদ্ধ করা বাধ্যতামূলক। দুই, দলিলের যে প্রকৃতি তার সঙ্গে দলিলের জবানির (recital) কোন অংশ সঙ্গতিপূর্ণ না হলে দলিলের প্রকৃতিকে প্রাধান্য দিতে হবে এবং জবানির ঐ সঙ্গতিহীন অংশটিকে উপেক্ষা করতে হবে। উদাহরণ হিসাবে বলা যেতে পারে বিক্রয় দলিল বা দানপত্রের জবানিতে কখনো কখনো কিছু স্বত্ব সংরক্ষণের কথা বলা থাকে যা আইনগ্রাহ্য নয়। সেক্ষেত্রে দলিলটি যদি বিক্রয় দলিল বা দানপত্র হিসাবে চিহ্নিত থাকে তবে জবানির ঐ অংশকে উদ্বৃত্ত বা অবাস্তর (redundent) বলে ধরে নিতে হবে। অর্থাৎ দলিলের প্রকৃতিই এখানে নির্ধারক।

## ২। উইল হোক বা বন্দোবস্ত, চাই এবার হেস্তনেস্ত :-

- (ক) **উইল বা ইচ্ছাপত্র :** উইল বা ইচ্ছাপত্রের ভিত্তিতে মিউটেশনের আবেদন পাওয়া যায় অপেক্ষাকৃত কমই। যদি বা পাওয়া যায়, Probate দেখে মিউটেশন মঞ্জুর করতে বিশেষ অসুবিধা হয় না সাধারণত। কিন্তু উইল থেকে উদ্ভূত সমস্যাও ক্ষেত্রবিশেষে জটিল হতে পারে উইলের প্রথাগত বয়ানের সঙ্গে পরিচয় না থাকলে বা উইল সম্পর্কিত কতগুলো প্রাথমিক ধারণার অভাব থাকলে। তাহলে উইলের সঙ্গে সম্যক পরিচয়ের লক্ষ্যে এগোনো যাক।

প্রথমত উইলের মাধ্যমে যা ঘটে তা হস্তান্তর নয়, এক ধরনের উত্তরাধিকার যাকে পরিভাষায় বলা হয় Testamentary Succession হিন্দুদের ক্ষেত্রে এই উত্তরাধিকার নির্ধারিত হয় Indian Succession act-এর বিধান অনুসারে। মুসলিমদের উইল বা অসিয়তনামার মাধ্যমে যে উত্তরাধিকার নির্ধারিত হয় তা হয় Mohammedan Law-এর বিধান অনুযায়ী।

দ্বিতীয়ত কোন উইল-ই রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক নয়, ঐচ্ছিক।

তৃতীয়ত হিন্দুদের উইলে সাধারণত একজন Executor থাকেন যার দায়িত্ব উইলকারী ব্যক্তির মৃত্যুর পর Probate নেওয়ার জন্য উইলটি আদালতে পেশ করা। আদালতে Probate grant হওয়া মাত্র উইলটি কার্যকর হয় উইলকারীর মৃত্যুর দিন থেকে (with restropective effect)। উইলে কোন Executor না থাকলে

Probate-এর বদলে Letter of Administration নিতে হয় আদালত থেকে একইভাবে যার আইনি তাৎপর্য Probate-এর মতই। মুসলিম অসিয়তনামার জন্য Probate নেওয়া বাধ্যতামূলক নয়। সেক্ষেত্রে তদন্ত করে অসিয়তনামার বৈধতা যাচাই করতে হয় এবং তার ভিত্তিতে মিউটেশনের আবেদন নিষ্পত্তি করতে হয়।

চতুর্থত Probate এবং Letter of Administration অনুমোদন করা হয় Indian Seccession Act-র যথাক্রমে 289 এবং 290 নং ধারা অনুসারে এবং ঐ আইনের Schedule VI এবং Schedule VII-এর বাঁধা বয়ানে। এই বয়ানে কতগুলো নির্দিষ্ট কথা যেমন Full and inventory, Credit, Accounts ইত্যাদি থাকে যা একটু বিভ্রান্তিকর বলে ঠেকে এবং অনেকসময়ই Probate অনুমোদনের শর্ত হিসাবে প্রতিভাত হয়। আসলে যেহেতু অস্থাবর সম্পত্তির উত্তরাধিকারও উইলের মাধ্যমে স্থির করা যায় তাই তার Probate অথবা, letter of Administration-এর বাঁধা গৎ-এ ঐ কথাগুলো অনিবার্যভাবে ঢুকে পড়েছে। এতে বিভ্রান্ত হওয়ার কারণ নেই। Probate/Letter of Administration একবার grant হলে সংশ্লিষ্ট উইলের মাধ্যমে স্থিরীকৃত উত্তরাধিকার রেকর্ডে প্রতিফলিত করা যায়।

পঞ্চমত উইলে অনেক সময় সুনির্দিষ্ট জমির তপশিল থাকে না। 'আমার যাবতীয় জমি-জমা' বা '..... মৌজার আমার সমস্ত সম্পত্তি' ইত্যাদি কথাগুলো উইলের পরিচিত ও প্রথাসিদ্ধ ভাষা ও ভঙ্গী। মিউটেশনে আবেদনকৃত জমি যদি উইলে উল্লিখিত এলাকার অন্তর্ভুক্ত হয় সেক্ষেত্রে মিউটেশন মঞ্জুর করতে আইনি বাধা কিছু থাকে না।

ষষ্ঠতঃ মনে রাখতে হবে উইল একটি উত্তরাধিকার নির্ধারক নথী মাত্র যার মাধ্যমে উইলকারী নির্ধারন বা ঘোষণা করতে পারেন শুধুমাত্র তাঁর মৃত্যুতে ত্যক্ত সম্পত্তির স্বত্ত্ব বা অধিকার কার উপর বর্তাবে তা, কিন্তু উইল যেহেতু 'ইচ্ছাপত্র' তাই উইলকারী অনেকসময় সম্পত্তির ভবিষ্যৎ সম্পর্কে তাঁর যাবতীয় ইচ্ছা লিপিবদ্ধ করে ফেলেন এবং উইলের সুবিধাপ্রাপক উত্তরাধিকারী সেইমতো সুবিধা বা অধিকার দাবী করে বসেন। এসব ক্ষেত্রে একটি জনপ্রিয় যুক্তি শোনা যায় যে উইলের যখন Probate হয়েছে তখন উইলের সব কথাই কার্যকর করা যায়। রাজস্ব আধিকারিকের কাছে এ সমস্যা এলে মাথায় রাখতে হবে উইলকারীর নিজের মৃত্যুজনিত উত্তরাধিকার ছাড়া উইলে নথিবদ্ধ অন্য কোন ইচ্ছা-ই আইনে বলবৎযোগ্য (legally enforceable) নয়। উইলে লিপিবদ্ধ এ ধরনের অতিরিক্ত ইচ্ছাকে অবাস্তুর এবং উপেক্ষাযোগ্য বলে ধরে নিতে হবে এবং প্রয়োজনে রায়ের মধ্যে কথাগুলো অন্তর্ভুক্ত করতে হবে।

(খ) বন্দোবস্ত পত্র : বন্দোবস্ত পত্র বা deed of settlement নামের একটি বিশেষ ধরনের দলিলের মুখোমুখি হতে হয় আধিকারিকদের কম-বেশী। সুনির্দিষ্ট বয়ান না থাকলেও এ দলিলের একটি বিশেষ আদল আছে। বন্দোবস্ত পত্র সাধারণভাবে সম্পত্তির পারিবারিক বন্দোবস্তের একটি দলিল। এই দলিলের মাধ্যমে দাতা কিছু অধিকার বা স্বত্ত্ব হস্তান্তর করে দেন বন্দোবস্ত গ্রহীতাকে এবং কিছু অধিকার সংরক্ষিত রাখেন তাঁর মৃত্যু অবধি যা দাতার মৃত্যুকালে গ্রহীতার উপর বর্তায়। অর্থাৎ বন্দোবস্ত পত্রের মধ্যে হস্তান্তর দলিল ও উইল-এ দুয়েরই উপাদান লক্ষ্য করা যায়। এ ধরনের দলিলের উল্লেখ Transfer of Property Act-এ না থাকলেও এর স্বীকৃতি আছে Specific Relief Act (1963)-এ এবং বিভিন্ন আদালতের রায়ে। এ ধরনের দলিল প্রকৃতপক্ষে হস্তান্তর দলিল

যার হস্তান্তর সম্পূর্ণ হয় বন্দোবস্তদাতার মৃত্যুর পর। দলিলের কোন Probate লাগে না, তবে কার্যকর হয় যেহেতু দাতার মৃত্যুর পর তা জমির রেকর্ডে প্রতিফলিত করার আগে বন্দোবস্তদাতার মৃত্যু সম্পর্কে নিশ্চিত হয়ে নিতে হবে।

- ৩। দেবোত্তরে দিশেহারা :— দেবোত্তর সম্পত্তির হস্তান্তর নিয়ে আমাদের মধ্যে বিভ্রান্তি, বিতর্ক ও মতানৈক্য বোধ হয় সবথেকে বেশী। প্রাসঙ্গিক কয়েকটি প্রাথমিক বিষয় আলোচনা করে নিলে 'দিশেহারা' হওয়ার সম্ভাবনা কমে। কোন ব্যক্তি রেজিস্টার্ড দলিল মারফৎ কোন সম্পত্তি দেবতার উদ্দেশ্যে উৎসর্গ বা অর্পণ করলেই সে সম্পত্তি দেবোত্তর হয় এবং এভাবেই religious endowment তৈরী হয়। যে দলিলের মাধ্যমে এই অর্পণ হয় তাকে বলা হয় deed of dedication, বাংলায় অর্পণনামা। যে ধারণাটি এখানে জরুরী তা হল সম্পত্তি যেহেতু দেবতাকে অর্পণ করা হয় সেহেতু দেবতাই এখানে মালিক বা রায়ত। সেবাইতের মর্যাদা এখানে ম্যানেজারের যিনি রক্ষণাবেক্ষণ, সেবা-পূজা ইত্যাদি অর্পণনামায় বর্ণিত দায়িত্বগুলি পালন করে থাকেন। কে বা কারা সেবাইত নিযুক্ত হবেন এবং কিভাবে হবেন তাও অর্পণনামাতেই বলা থাকবে। যেহেতু সেবাইত কখনোই মালিক নন সেহেতু সেবাইত পরিবর্তন কখনো মিউটেশন কেসের বিষয় হতে পারে না। কারণ মিউটেশন মানেই হস্তান্তর বা উত্তরাধিকার হেতু মালিকানা পরিবর্তন। সেবাইতের নাম পরিবর্তনের বিষয়টি আইনের অন্য ধারায় বিবেচনা করা যেতে পারে। মুসলিম সমাজে একইভাবে তৈরী হয় পীরোত্তর সম্পত্তি অথবা ওয়াকফ সম্পত্তি, Deed of dedication টি সেক্ষেত্রে Deed of Wakf বা ওয়াকফনামা। এক্ষেত্রে সম্পত্তি আল্লা বা পরমেশ্বরকে উৎসর্গ করা হয় এবং মোতোয়াল্লি থাকেন ম্যানেজারের ভূমিকায়। দেবোত্তর বা ওয়াকফ সম্পত্তি যেহেতু ঈশ্বরকে উৎসর্গ করা হয় তাই তার কোন উত্তরাধিকারের প্রশ্ন নেই।

এবার প্রশ্ন হস্তান্তরের!

দেবোত্তর সম্পত্তির ক্ষেত্রে অর্পণনামায় দাতা তার যাবতীয় ইচ্ছাকে লিপিবদ্ধ করে থাকেন। সম্পত্তি হস্তান্তরের বিষয়ে তাঁর বিশেষ অভিমত থাকলে তা তিনি ঐ দলিলে ব্যক্ত করতে পারেন অর্থাৎ কি শর্তে কাকে হস্তান্তরের ক্ষমতা দিচ্ছেন ইত্যাদি। হস্তান্তরের ক্ষমতাসম্পন্ন ব্যক্তি যদি অর্পণনামার শর্ত মেনে হস্তান্তর করে থাকেন তাহলে তার ভিত্তিতে মিউটেশন করতে কোন বাধা নেই। শুধু মিউটেশন করার সময় অর্পণনামায় বর্ণিত হস্তান্তরের শর্ত এবং হস্তান্তর দলিলে বর্ণিত হস্তান্তরের উদ্দেশ্য (Objective of transfer) তুলনা করে মিলিয়ে নিতে হবে। এ দু'য়ের মিল থাকলে নির্দিষ্ট মিউটেশন মঞ্জুর করা চলে। তবে সেবাইত যদি বিক্রী করে থাকে তবে মিউটেশনের পরে ভূ-সম্পত্তি আইনের 14T(6) ধারায় তদন্ত করে endowment-এর প্রকৃতি যাচাই করতে হবে এবং তারপর প্রাসঙ্গিকতা বুঝে 14M(5), 14T(3) ধারা প্রয়োগ করতে হবে। এ ব্যাপারে D.L.R.S.-এর Circulation No. 13/3583/C/88 dt. 15.07.93 অনুসরণ করা যেতে পারে।

ওয়াকফ সম্পত্তির ক্ষেত্রে বিষয়টি একটু আলাদা। Wakf Act 1995-এর 51 ধারা মোতাবেক পীরোত্তর বা, ওয়াকফ সম্পত্তি Wakf Board-এর অনুমতি ছাড়া হস্তান্তর করা যাবে না। এ ব্যাপারে সুপ্রীম কোর্টের সুনির্দিষ্ট অভিমত হল কোন সম্পত্তি একবার ওয়াকফ হলে তা চিরকালের জন্য ওয়াকফ, কখনো তা ব্যক্তিগত সম্পত্তি হবে না। অর্থাৎ হস্তান্তর একপ্রকার নিষিদ্ধ।

এবার প্রয়োজন একটি বিশেষ ধারণা নিয়ে আলোচনা। ধারণাটি হল দেবোত্তর সম্পত্তি

হস্তান্তর করতে হলে District Judge-এর অনুমোদন প্রয়োজন। ধারণাটি বহুমুখে শোনা। এর ভিত্তি সন্ধান করতে গিয়ে পাওয়া গেল Indian Trust Act (1832) এর 34 নং ধারা যেখানে বলা আছে Trust বা, Endowment এর সম্পত্তির Administration এবং Management সম্পর্কে District Judge-এর মতামত/পরামর্শ বা নির্দেশ চাওয়া যেতে পারে। কিন্তু উক্ত আইনেরই 1 নং ধারায় বলা আছে স্পষ্ট ভাষায় যে এই আইন ধর্মীয় Endowment -এর ক্ষেত্রে প্রযোজ্য নয়। অর্থাৎ দেবোত্তর সম্পত্তির ক্ষেত্রে Indian Trust Act কোনভাবেই প্রযোজ্য নয় এবং সে কারণে District Judge-এর অনুমোদনও অপ্রাসঙ্গিক। আইনের প্রথম ধারা বাদ দিয়ে 34 ধারা পড়ার ফলেই আমাদের এই ধারণাগত বিপত্তি!

৪। নাবালকে নাজেহাল :- মিউটেশন করেছেন কিন্তু নাবালকের 'খপ্পরে' পড়েননি এমন আধিকারিক দপ্তরে বিরল। আমি পড়েছি বারবার, যা আমাকে কর্মক্ষেত্রে 'সাবালক' হতে সাহায্য করেছে প্রভূত। বিষয়টির গোড়ায় যাওয়া যাক। প্রথম কথা হল নাবালকের ইচ্ছা-অনিচ্ছা, অভিমত, সিদ্ধান্ত কোন কিছুই আইনে স্বীকৃত নয়। তাই তার প্রয়োজন অভিভাবকের। আবার অভিভাবকও যাতে নাবালকের স্বার্থ রক্ষার নামে স্বীয় স্বার্থ চরিতার্থ না করে বসেন সেজন্য রয়েছে আদালতের নিয়ন্ত্রণ। Hindu Minority and guardianship Act 1956 আইনের 8(2) নং ধারা অনুসারে নাবালকের সম্পত্তি হস্তান্তরের জন্য স্বাভাবিক বা, মনোনীত অভিভাবককে আদালতের অনুমোদন নিতে হবে। এবার প্রশ্নে যদি আদালতের অনুমতি ছাড়াই নাবালকের সম্পত্তি হস্তান্তরিত হয়ে থাকে তাহলে কি হবে? উত্তর আছে Limitation Act-এর Schedule of period of limitation-এর SI. 60-তে। বলা আছে সংশ্লিষ্ট নাবালক সাবালকত্ব প্রাপ্তির তিন বছরের মধ্যে উক্ত হস্তান্তর বাতিল করার জন্য মামলা দায়ের করতে পারবেন আদালতে। কিন্তু তারপরেও তো প্রশ্ন থাকে যে যদি তিন বৎসর পার হয়ে যায় এবং কোন মামলা দায়ের না হয় তবে কি ঐ হস্তান্তর শুধুমাত্র কালহরণের গুনেই বৈধতা পেয়ে যাবে। এই বিন্দুতে এসে আইন কিন্তু কিঞ্চিৎ নীরব। এ ধরণের এক-আধটি কেসে LRTT কিন্তু Limitation Act নির্ধারিত সময় পার হয়ে গেলে ঐ দলিলের ভিত্তিতে মিউটেশন মঞ্জুর করে দেওয়ার কথাই বলেছে। সুপ্রীম কোর্টের Civil Appeal No. 554 of 1998 মামলার রায়ের উপর ভিত্তি করে। তবে সেক্ষেত্রেও যে নাবালকের সম্পত্তি বিক্রী হয়েছিল তাকেও শুনানী করা বাঞ্ছনীয়। মুসলিম আইনে একইরকম নিষেধাজ্ঞা আছে নাবালকের জমি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে। তবে সেখানে Limitation Act-এর প্রয়োগ নেই। অর্থাৎ পরিপূর্ণ নিষেধাজ্ঞা।

৫। দাতা যদি উপজাতি, প্রয়োজন অনুমতি :- একথা বোধহয় কারো অজানা নয় যে তপশীলি উপজাতির জমি উপজাতিভুক্ত নয় এমন কোন ব্যক্তির অনুকূলে হস্তান্তরের জন্য উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের আগাম অনুমতি লাগে। অনুমতি ছাড়া হস্তান্তর হলে মিউটেশন না-মঞ্জুর। Notification No. 1548-L. Ref/140/2000 GE (M) dtd. 18.06.2000 অনুসারে এই উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ হলেন অধিকাংশ জেলায় Project Officer Cum Dist Welfare Officer, BCW. কোন কোন জেলায় Dist Welfare Officer বা Additional Dist Welfare Officer, BCW. ভূঃ সংঃ আইনের 14B এবং 14C ধারায় উপজাতিভুক্ত রায়তের জমি অনুপজাতির অনুকূলে হস্তান্তরের নিষেধাজ্ঞা এবং আগাম অনুমতির কথা বলা আছে। তপশীলি উপজাতির অর্থনৈতিক নিরাপত্তা নিশ্চিত করতেই এই বিধান। যাই হোক, উপজাতি হস্তান্তর জাত মিউটেশন সবসময় এত নিরীহ নাও হতে পারে। একটি মোক্ষম উদাহরণ দেওয়া যাক।

14B এবং 14C নং ধারা ভূঃ সং আইনে অন্তর্ভুক্ত হয় 1965 সালের সংশোধনে। তাহলে কোন তপশিলী উপজাতিভুক্ত ব্যক্তি যদি 1965 সালের আগে অনুপজাতি কোন ব্যক্তিকে জমি হস্তান্তর করে থাকেন উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের অনুমতি ছাড়া তাহলে কি হবে?

মনে রাখতে হবে যে, যে সংশোধনে (1965) 14B এবং 14C ভূঃ সং আইনে অন্তর্ভুক্ত হল সেই একই সংশোধনে 13 নং ধারা Omitted হয়ে গেল। 13 নং ধারায় একই নিষেধাজ্ঞা আরো কঠোরভাবে ছিল উপজাতিভুক্ত ব্যক্তির জমি হস্তান্তরের ব্যাপারে। কিন্তু আজ আমরা ভূঃ সং আইনের যে সব বইপত্র নাড়াচাড়া করি অফিসে তার প্রায় সবই 1965 সালের পরে মুদ্রিত যেখানে 13 নং ধারার জায়গায় লেখা আছে শুধু (Omitted) এবং 14 B এবং 14C ধারা সম্পর্কে ফুটনোটে বলা আছে যে এই বিধানগুলি এসেছে 1965 সালের সংশোধনে। অর্থাৎ 13 নং ধারার চেহারাটাই আইনের বইয়ে অনুপস্থিত! ফলতঃ আপাত বিবেচনায় মনে হতেই পারে 1965 সালের আগের দলিল হলে আগাম অনুমতির প্রয়োজন নেই। অর্থাৎ আইন, তার সংশোধন এবং মুদ্রণ মিলেমিশে এমন এক 'ফাঁক' তৈরী করেছে যা দিয়ে 'গলে' যেতে পারে উপজাতি স্বার্থ, একটু সতর্ক না হলে। চুম্বকে ব্যাপারটি হল ১৯৫৫ সালে ভূঃ সং আইন লাগু হওয়ার পর থেকে আজ অবধি উপজাতিভুক্ত ব্যক্তির জমি অনুপজাতির অনুকূলে হস্তান্তরের উপর নিষেধাজ্ঞা এবং অনুমতির প্রাক-শর্ত নিরবিচ্ছিন্নভাবে আছে, কখনো 13 নং ধারায় আবার কখনো তা 14B এবং 14C ধারার বিধানে। তাই প্রাক অনুমতি দ্বারা এরকম হস্তান্তর মিউটেশন সবসময়ই খারিজযোগ্য।

৬। মালিক যদি কোম্পানী বিক্রেতা কাকে মানি? :-

Company Act 1956 এর 293 নং ধারা এবং Company Act 2013 এর 180 নং ধারা কোম্পানীর সম্পত্তি হস্তান্তরের ব্যাপারে মোটামুটি একই বিধান দেয়, এবং তা এরকম যে কোম্পানীর সাধারণ সভার সম্মতিক্রমে Board of Directors তার ক্ষমতা প্রয়োগ করে সম্পত্তি হস্তান্তরের সিদ্ধান্ত নিতে পারে। তবে এ হস্তান্তর মিউটেশনের সময় সাধারণ সভার সিদ্ধান্ত যাচাইয়ের প্রয়োজন নেই রাজস্ব আধিকারিকদের। শুধু দেখে নেওয়া প্রয়োজন Board of Directors মনোনীত ব্যক্তিই হস্তান্তর দলিলটি সম্পাদন করলেন কিনা তা।

৭। (সিভিল) কোর্ট বলে আমি বড/R.O. বলে আমি ..... :-

আসলে এরকম কোন বিরোধের অস্তিত্ব আইনে নেই, তার কারণ আইন কখনো একই বিষয় নির্ধারণের দায়িত্ব সমান্তরালভাবে একাধিক আদালত বা কর্তৃপক্ষকে অর্পণ করে না। Title ঘোষণা করার একতরফা অধিকার সিভিল কোর্টের হলেও CPC-এর 9 নং ধারায় বলা আছে সিভিল কোর্ট যে কোন দেওয়ানী বিষয়ে নির্ধারণ করতে পারবে যদি না কোন আইনে স্পষ্টভাবে বা ঈঙ্গিতে কোন বাধা থাকে। অন্যদিকে জমির স্বত্বলিপি প্রস্তুত, তার সংশোধন ও প্রজাস্বত্ব নির্ধারণের একচেটিয়া ক্ষমতা রাজস্ব আধিকারিকের। শুধু তাই নয় ভূঃ সং আইনের 51C, 61 এবং 14X ধারায় রাজস্ব আধিকারিকের এজিয়ারভুক্ত বিষয়গুলিতে সিভিল কোর্টের এজিয়ারকে দ্ব্যর্থহীনভাবে বহিস্কার (Ousted) করা আছে। সে কারণেই সিভিল কোর্ট কখনো স্বত্বলিপি (R-O-R) সংশোধনের আদেশ দেয় না। যদি দেয় তবে তা এজিয়ার বহির্ভূত এবং অবশ্যই আপীলযোগ্য।

সিভিল কোর্টের ডিক্রির ভিত্তিতে মিউটেশন আবেদন বিবেচনা করতে গিয়ে দুটি প্রশ্ন প্রাথমিক ভাবে উঠে আসে। এক ডিক্রির ভিত্তিতে রেকর্ড সংশোধন করা যায় কিনা এবং

দুই-সংশোধন করতে বাধ্য কিনা। দ্বিতীয় প্রশ্নের উত্তর হল 'বাধ্য নই, এই অর্থে যে Contempt of Court-এর মামলা করা যাবে না কারণ ডিক্রীতে R-O-R সংশোধনের আদেশ থাকে না। শুধু Title ঘোষণা করা থাকে। প্রথম প্রশ্নের উত্তর এক কথায় দিতে গেলে বলতে হয় — যায়। কিন্তু এই এক কথার উত্তরে সমাধানের থেকেও বিভ্রান্তি উদ্ভবের সম্ভাবনা বেশী। তাই একটু ভেঙ্গে বলা যাক। কোর্টের ডিক্রী হল দলিলের মতই একটি মালিকানা স্বত্বের নথি (Instrument of Title) এবং প্রমানপত্র হিসাবে বরং আরও শক্তপোক্ত। দুই বা ততোধিক পক্ষের কোন মামলায় যেখানে কোন সরকারী স্বার্থ জড়িত নেই, কোন ডিক্রী হলে সে ডিক্রীর ভিত্তিতে দখলাবস্থা যাচাই করে মিউটেশন মঞ্জুর করতে সাধারণভাবে কোন বাধা নেই। সরকারকে পক্ষ না করলে মিউটেশন করব না — এমন অবস্থান নেওয়াটা এক্ষেত্রে খুব অর্থবহ নয় বা তা মিউটেশন আবেদন খারিজের কারণ হিসাবে লিপিবদ্ধ করা যায় না। তবে Title Suit (T.S.) -এর ডিক্রীর ভিত্তিতে মিউটেশন করার আগে Suit-এর বিষয়টি এবং সংশ্লিষ্ট জমির তপশীল খুঁটিয়ে পরীক্ষা করে দেখতে হবে সত্যিই কেসটি সরকারী স্বার্থমুক্ত কিনা। অনেক সময় আপাত নিরীহ T.S. মামলার অন্তরালে থাকে জমির উর্ধ্বসীমার আইনকে ফাঁকি দেওয়ার গোপন অভিসন্ধি। সেই সম্ভাবনা বাদ (Exclude) দিতে পারলে মিউটেশনে কোন বাধা নেই। আর যদি অনুসন্ধান সরকারী স্বার্থ বিঘ্নিত হওয়ার সম্ভাবনা ধরা পড়ে তা হলেও অর্ডারে তা লেখা যায় না। এসব ক্ষেত্রে সবথেকে ভাল অবস্থান মিউটেশন আবেদনটি নিয়ে অগ্রসর না হওয়া, কারণ যেহেতু কোর্টের ডিক্রীতে R-O-R সংশোধনের আদেশ থাকে না তাই সংশোধন না করলে আদালত অবমাননার মামলারও ভয় নেই, রাজস্ব আধিকারিকের মনে রাখা জরুরী যে তিনি যেমন Quasijudicial Authority হিসাবে বিচারক, তাঁর আর একটি সত্ত্বা হল তিনি সরকারী প্রতিনিধি এবং তার গুণে তিনি সরকারী স্বার্থেরও রক্ষক।

এবার যাওয়া যাক বন্টনে। বন্টন বা বাটোয়ারা (Partition) সম্পর্কে প্রথম কথাই হল বন্টন কিন্তু হস্তান্তর নয়। দ্বিতীয় কথা হল সম্পত্তির প্রত্যেক অংশীদার (Co-Sharer) অংশগ্রহণ না করলে বন্টনটি আইনত বৈধ নয়।

এবার বন্টন সম্পর্কে একটি প্রচলিত ধারণার ব্যবচ্ছেদ করা যাক। রেজিস্টার্ড বন্টননামা ছাড়া কোন বন্টন আইনগ্রাহ্য নয় — এমন মতবাদে বিশ্বাসী আধিকারিকের সংখ্যা নেহাত কম নয়। এর পিছনে যে যুক্তিটি বেশীরভাগ ক্ষেত্রে দেখানো হয় তা হল এরকম যে কোর্ট ডিক্রী মারফৎ বন্টনের মাধ্যমে আসলে বন্টনকারীরা Stamp Duty ফাঁকি দেন, ফলে সরকার ক্ষতিগ্রস্ত হয় এবং সে কারণে মিউটেশন বাতিলযোগ্য।

এভাবে সরকার 'রক্ষা' করতে গিয়ে আদতে আমরা আইন ভেঙ্গে বসি।

ভূঃ সঃ আইনের 14(1) ধারায় অতি স্পষ্ট ভাষায় বলা আছে জমির বন্টন করতে হবে রেজিস্টার্ড দলিলের দ্বারা অথবা কোর্টের অর্ডার বা, ডিক্রী-এর মাধ্যমে। তাই কোর্ট-ডিক্রীর মাধ্যমে বন্টন একশ শতাংশ আইনসিদ্ধ এবং Stamp Duty-এর চর্চা সমধিক এক্তিয়ার বহির্ভূত। এই কোর্ট ডিক্রীও দু'ভাবে হতে পারে। এক বা একাধিক অংশীদার Partition Suit (P.S.) দায়ের করতে পারেন কোর্টে এবং তা থেকে হতে পারে ডিক্রী। অথবা কোন T.S. চলাকালীন সংশ্লিষ্ট পক্ষগুলি আপোষে সমঝোতা করে একটি বন্টনের প্রস্তাব বা সলেনামা (Solenama) কোর্টে সামিল করতে পারেন এবং কোর্ট ঐ সলেনামাকে গ্রহণ করে 'ডিক্রীর অংশ' (Part of the Decree) ঘোষণা করে দিতে পারেন। উভয় ক্ষেত্রে ডিক্রীর তাৎপর্য একই এবং এর ফলে মিউটেশন মঞ্জুর না করার কোন কারণ নেই। শুধু রেজিস্টার্ড বন্টননামার

ক্ষেত্রে রাজস্ব আধিকারিক যাচাই করতে পারেন সব অংশীদার বস্টনে অংশগ্রহণ করেছেন কিনা। কোর্ট ডিক্রীর ক্ষেত্রে তার সুযোগ কিংবা প্রয়োজন কোনটিই নেই কারণ কোর্টের আদেশের ব্যবচ্ছেদ রাজস্ব আধিকারিকদের কাজ নয়।

এ আলোচনা পূর্ণতা পাবেনা Title Execution-এর ধারণাটি স্পর্শ না করলে। আমাদের মধ্যে কিছু আধিকারিক কোর্ট ডিক্রীর বলে মিউটেশন আবেদন নিষ্পত্তি করতে গিয়ে কোন বাছ বিচার না করে সবক্ষেত্রেই Title Execution (T. Exe) দাবী করে বসেন প্রথাগত রুদ্দ ধারণার বশে। বিষয়টি আসলে সরল। কোর্ট ডিক্রী যার নামে, Physical Possession যদি তারই থাকে তবে T. Exe একেবারে অপ্রাসঙ্গিক। যদি দেখা যায় জমিটি ফাঁকা পড়ে আছে তবে ধরে নিতে হবে ডিক্রী যার নামে জমি তারই দখলে আছে। যদি দেখা যায় জমি অন্য কারও Physical Possession-এ আছে কিন্তু আবেদনকৃত মিউটেশনে তার কোন আপত্তি নেই সেক্ষেত্রেও T. Exe-এর কোন প্রয়োজন নেই। একমাত্র যদি Physical Possession অন্য কারও হয় এবং তিনি মিউটেশনে আপত্তি তোলেন একমাত্র সেক্ষেত্রেই T. Exe দাবী করা সমীচীন। এ ব্যাপারে Compendium Vol-1-এর 327 পাতায় মুদ্রিত হুগলী D.L. & L.R.O. এর Circular No. 30(M)C/1069/S/7000 dtd. 02.08.2000 অনুসরণ করা যেতে পারে। এসব ক্ষেত্রে T. Exe করিয়ে নিয়ে এলে তবেই মিউটেশন মঞ্জুর করা চলে।

আর এক ধরনের মামলার রায়ের বলেও মিউটেশন আবেদন জমা পড়তে পারে — Pre-emption Case বা অগ্রক্রয়াদিকার মামলা। ভূঃ সং আইনের ৪ (আট) নং ধারা অনুসারে কৃষি জমি বিক্রীর ক্ষেত্রে সংলগ্ন জমির মালিককে এবং অকৃষি জমির বিক্রীর ক্ষেত্রে অংশীদারকে বাজার দরে ক্রয়ের সুযোগ বা বিক্রীর প্রস্তাব না দিয়ে অন্য কাউকে বিক্রী করলে অসন্তুষ্ট সংলগ্ন জমির মালিক (কৃষি জমির ক্ষেত্রে) বা অংশীদার (অকৃষি জমির ক্ষেত্রে) সিভিল কোর্টে অগ্রক্রয়াদিকার মামলা দায়ের করতে পারেন। অগ্রক্রয়াদিকার মঞ্জুর হলে সিভিল জজ যে রায় দেন তার ভিত্তিতে মিউটেশন করা যায়। অনেক সময় কোর্ট হস্তান্তরটিকে রেজিস্ট্রি করে নিতে বলেন। সেক্ষেত্রে হস্তান্তরটি রেজিস্ট্রি হলে তবেই মিউটেশন মঞ্জুর করা চলে।

৮। দখল-কথা :— Transfer of property Act-এর বিধান অনুযায়ী সম্পত্তির দখল গ্রহীতার কাছে না গেলে কোন হস্তান্তর-ই বৈধ নয়। তাই হস্তান্তরের ভিত্তিতে মিউটেশন করার সময় আবেদনকারীর দখল সম্পর্কে নিশ্চিত হতে হয়; নচেৎ অর্ডারটি আইনের চোখে দুর্বল হয়ে যায়। তবে উত্তরাধিকার সূত্রে যে মিউটেশন হয় সেক্ষেত্রে দখল যাচাইয়ের বিষয়টি প্রযোজ্য নয়।

প্রজাস্বত্ত্ব নির্ণয়ের ক্ষেত্রে দখলের যখন এত গুরুত্ব তখন বিষয়টি দখলে আনার চেষ্টা করা যাক। দখল মূলত দু'ধরনের। পরিভাষায় Physical Possession এবং Constructive Possession. বোঝার জন্য সংজ্ঞার থেকে উদাহরণের আশ্রয় নেওয়াই ভাল। বাড়ী যদি ভাড়া দিয়ে মালিক অন্যত্র থাকেন তবে ভাড়াটিয়া থাকেন Physical Possession-এ এবং মালিক ভাড়া গ্রহণের মাধ্যমে বজায় রাখেন তার Constructive Possession। এই দুই Possession-এর অস্তিত্ব ও ফারাক না জানা থাকলে মিউটেশন করতে গিয়ে উদোর পিন্ডি বুধোর ঘাড়ে পড়তে পারে। আবার দখলের ব্যাপারটির অসতর্ক মোকাবিলায় রাজস্ব আধিকারিকের হাতেই উদ্ভব হতে পারে নতুন সমস্যার। ধরা যাক রামের জমিতে শ্যামের

নামে 'অনুমতি' বা 'জোর' দখল রেকর্ডভুক্ত আছে। রাম জমিটি যদুকে হস্তান্তর করল। এক্ষেত্রে রাজস্ব আধিকারিক যদি জমিটি যদুর নামে মিউটেশন করেন শ্যামের নামে 'অনুমতি' বা 'জোর' দখল অপরিবর্তিত রেখে তবে তিনি আইনের আড়িনায় একটি স্ববিবোধ বাধিয়ে বসবেন কারণ Transfer of Property Act অনুযায়ী বৈধ হস্তান্তরের জন্য গ্রহীতার দখল হল অত্যাবশ্যক শর্ত আর এক্ষেত্রে তৃতীয় ব্যক্তির 'অনুমতি'/'জোর' দখল স্বীকার করে নিলে কার্যত গ্রহীতার দখল অস্বীকার করা হয় এবং হস্তান্তরটিও গ্রহীতার অনুকূলে বৈধ বলে স্বীকার করার অবকাশ বা সুযোগ থাকে না। এরকম মিউটেশন যেমন দায়সারা তেমনি বেআইনি। এই গৌজামিল দেওয়া মিউটেশনের পর নিশ্চিতভাবে 'দখলস্বত্ব কর্তন' করার আর একটি আবেদন জমা পড়বে এবং বলার আপক্ষা রাখে না যে তা 'মিস্কেস'-এর কানাগলিতে গিয়ে পড়বে। তাই যা করণীয় তা হল যার নামে 'অনুমতি'/'জোর' রেকর্ডভুক্ত আছে তিনি সমেত সব পক্ষকে নোটিশ করে মাঠ তদন্ত ও শুনানী করতে হবে। যদি ঐ রেকর্ডভুক্ত দখলদারের কোন দখল না থাকে তবে 'অনুমতি' বা 'জোর' দখল বাদ দিয়ে গ্রহীতার নামে মিউটেশন হবে; আর যদি তার দখল প্রমাণিত হয় তবে হস্তান্তর দলিলের গ্রহীতার মিউটেশন আবেদন না-মঞ্জুর হবে। এখানে কোন আইনসিদ্ধ মধ্যপস্থা নেই। যদি আবেদনকৃত দাগে কোন বর্গাস্বত্ব রেকর্ডভুক্ত থাকে তবে কিন্তু বিষয়টি ভিন্ন। বর্গাদার যখন প্রকৃত কর্তক হিসাবে জমিটি দখল করেন তখন সে দখল Physical Possession, আর জমির মালিক তার Constructive Possession কায়ম রাখেন ঐ জমির ফসলের ভাগ গ্রহণের মাধ্যমে। অর্থাৎ দু'জন দখল করেন দু'ভাবে, একজনের দখল স্বীকার করলে অন্যেরটা অস্বীকার করা হয় না। এক্ষেত্রে মালিকানা হস্তান্তর হলে বর্গাস্বত্ব অটুট রেখে নতুন মালিকের নামে মিউটেশন করাটাই আইনগ্রাহ্য।

- ৯। বর্গা যখন রায়ত বেশে :- রেকর্ডভুক্ত বর্গাদার মানেই তা মালিকের কাছে একটি অনভিপ্রেত জিনিস। জমির উৎপাদনে সে যেমন ভাগ বসায় তেমনি জমির বাজার দরও দেয় কমিয়ে। বর্গা নামক এহেন 'আপদ' বিদায়ের নানা কৌশল চর্চিত রয়েছে বহুদিন ধরে গোটা বাংলা জুড়ে। প্রথম কৌশল হল একই দিনে জমির মালিক বিক্রী করলেন রেকর্ডভুক্ত বর্গাদারকে এবং তিনি বিক্রী করলেন তৃতীয় ব্যক্তিকে। এবার এই তৃতীয় ব্যক্তি মিউটেশন করাতে এসে মিউটেশনের সঙ্গে ঐ দাগের 'বর্গামুক্তি' ও চেয়ে বসলেন উপর্যুপরি দুটি হস্তান্তরের ভিত্তিতে। এ কৌশলটি বেশীদিন টেকে নি কারণ দপ্তরের আধিকারিকরা ও পাল্টা একটি আইনসিদ্ধ অবস্থান গ্রহণ করেছিলেন। অবস্থানটি এরকম যে একই দিনে বর্গাদার জমি কিনে তা বিক্রী করলে ঐ জমির উপর তার মালিকানা বা রায়তি স্বত্ব প্রতিষ্ঠিতই হয় না এবং বর্গাদার থেকে রায়ত এই স্বত্ব পরিবর্তন প্রতিষ্ঠার জন্য একটি সঙ্গত সময়ে ব্যবধান প্রয়োজন — অন্তত একটি ফসলের চাষ বা সমতুল্য কিছু। তাই বর্গাদার রয়ে গেছেন বর্গাদার হিসাবেই, শুধু কাগজে তাকে রায়ত বানানোর চেষ্টা হয়েছে মাত্র। এমন 'কাগজে' রায়তের স্বীকৃতি আইনে নেই। এবার এ 'ধাক্কা' সামলানোর নয় পস্থা আবিষ্কার করলেন কুশলী মালিকেরা। তাদের পরামর্শে একই দিনে কিনে বিক্রী করা বর্গাদার দ্বিতীয় হস্তান্তরটি গোপন করে শুধু প্রথম হস্তান্তরটির বলে মিউটেশন দরখাস্ত করলেন বর্গামুক্ত রায়ত হওয়ার জন্য কারণ একই জমির রায়ত ও বর্গাদার একই ব্যক্তি হতে পারেন না। অভিপ্রেত মিউটেশনটি হয়ে গেলে একই দিনে হওয়া দ্বিতীয় হস্তান্তরটির বলে শেষ গ্রহীতা (Transferee) মিউটেশন চাইলেন এবং এভাবে ক্রমাগত দু'টি মিউটেশনের মাধ্যমে বর্গাস্বত্বটি বিলুপ্ত হল। এই 'দুর্ঘটনাটি'

সহজেই এড়ানো যায় সংশ্লিষ্ট আধিকারিক একটু সজাগ থাকলেই। ব্যাপারটির মোকাবিলা করার জন্য এরকম একটি দৃঢ় অবস্থান নেওয়া যেতে পারে যে রেকর্ডভুক্ত বর্গাদার সংশ্লিষ্ট জমিটি কিনে মিউটেশন চাইলেই তা মাঠ-তদন্তে (Local Enquiry) পাঠানো হবে একটি মাত্র প্রশ্ন রেখে যে আবেদনকারী জমি কিনে রায়ত হিসাবে চাষ করেছেন না ইতিমধ্যেই বিক্রী করে দিয়েছেন অপর কাউকে। এছাড়া শুনানীকালে তার কাছে এই মর্মে বিবৃতি নেওয়া যায় যে তিনি রায়ত হিসাবে বর্তমানে জমি চাষ করছেন। এই তদন্ত ও শুনানী থেকে দরখাস্তকারীর প্রকৃত স্বত্ব পরিষ্কার হয়ে যাওয়ার কথা। তবে আমার অভিমত, যদি দেখা যায় আবেদনকারী সত্যিই বর্তমানে রায়ত হিসাবে জমি ভোগ করছেন তাহলেও তার বর্গাস্বত্ব মিউটেশন কেস-এ কর্তন না করে পৃথক ভাগ চাষ কেস মারফৎ কর্তন করাই ভাল।

১০। পাপ নেই Power-এ :— ইদানীংকালে প্রায়শই মিউটেশন কেস নিষ্পত্তি করতে গিয়ে যে Instrument টি নিয়ে সমস্যার সম্মুখীন হতে হয় তা হল Power of Attorney (POA) বা আমমোক্তারনামা-এর চল এখন ক্রমবর্ধমান। POA একটি প্রমাণপত্র যার মাধ্যমে কোন সম্পত্তির মালিক কোন বিশেষ কারণে অপর কোন ব্যক্তিকে সম্পত্তি সংক্রান্ত কোন ক্ষমতা প্রদান করেন। এ ক্ষমতা জমি হস্তান্তরের ক্ষমতাও হতে পারে। রাজস্ব আধিকারিকের কাছে বিষয়টি সমস্যা হিসাবে আসে তখন যখন কোন রায়ত কোন ব্যক্তিকে জমি হস্তান্তরের জন্য একটি POA সম্পাদন করেছেন এবং সেই POA টি Notary Public-এর দ্বারা প্রমাণীকৃত (Authentication) এবং সেই POA এর বলে ক্ষমতাপ্রাপ্ত Attorney সংশ্লিষ্ট হস্তান্তর দলিলটি সম্পাদন করেছেন। প্রশ্ন একটাই — উক্ত POA টি যেহেতু Registration Act 1908-এর বিধান অনুযায়ী রেজিস্টার্ড নয়, শুধুমাত্র Notary Public-এর দ্বারা প্রমাণীকৃত, ঐ POA-এর মাধ্যমে হওয়া হস্তান্তরটি আইনসিদ্ধ কিনা। উত্তরের খোঁজে একটু গভীরে যাওয়া যাক। Registration Act-এর 17 নং ধারায় বলা আছে কোন সম্পত্তির right, title এবং interest এর হস্তান্তর হলে সংশ্লিষ্ট Instrument টির Registration বাধ্যতামূলক। POA-এর বলে যা প্রদান করা হয় তা কিন্তু কোন অধিকার বা স্বত্ব নয় (right, title, interest), শুধুমাত্র কোন বিশেষ কাজ সম্পাদনের ক্ষমতা। কখনো সে কাজ দেখ-ভাল, রক্ষণাবেক্ষণ, কখনো বা দান, বিক্রয় বা অফিস-আদালতে নথি পেশ ইত্যাদি। ‘ক্ষমতা’ প্রদানের instrument-এর Registration বাধ্যতামূলক এমন কথা Registration Act-এর 17 নং ধারায় কোথাও বলা নেই। আর 18 নং ধারা দেখলেই বোঝা যায় POA-এর মত প্রমানপত্রের Registration একান্তই ঐচ্ছিক। এই আইনেরই 32 নং এবং 33 নং ধারা দেখে কারো কারো বিভ্রান্তি বাড়ে যদিও আইন এখানে যথেষ্টই স্পষ্ট। 32 নং 33 নং ধারা মিলিয়ে আলোচ্য বিষয়ে যে কথাটা বলা আছে তা হল হস্তান্তরের দলিল সম্পাদন করে যিনি স্বাক্ষর করছেন তিনি Registration-এর সময় সশরীরে উপস্থিত থেকে দলিলটি পেশ করতে না পারলে তাঁর মনোনীত বা, নিযুক্ত কোন Attorney এই পেশ করার কাজটি করতে পারেন এবং সেক্ষেত্রে Attorney যে POA-এর বলে এই পেশ করার কাজটি করবেন সেই POA রেজিস্টার্ড হওয়া বাধ্যতামূলক। রাজস্ব আধিকারিকের কাছে এ ধরনের সমস্যা আসেনা। যা আসে তা হল মালিকের বদলে Notary Public-এর POA-এর বলে ক্ষমতাপ্রাপ্ত Attorney জমিটি বিক্রী বা, দান করছেন এবং হস্তান্তর দলিলটি নিজে স্বাক্ষর করে সম্পাদন করছেন এবং নিজেই Registration-এর জন্য পেশ করছেন। অর্থাৎ Notary Public-এর POA-এর বলে মালিক দলিলের Executant করে দিয়েছেন Attorney-কে। এই POA, বলাবাহুল্য 32 নং ধারার আওতাভুক্ত নয়, তাই এক্ষেত্রে Sec-33 প্রযোজ্য নয়। এক কথায় আইনে সরাসরি এই

POA-এর Registration-এর কথা কোথাও বলা নেই। তবে এ বিষয়ে কিছু মামলা বিভিন্ন আদালতে দায়ের হয়েছে যার রায়ও বিভিন্ন। এ ব্যাপারে Civil Appeal No. 4671 of 2004 মামলায় সুপ্রীম কোর্টের রায়টি সবিশেষ উল্লেখযোগ্য যেখানে শীর্ষ আদালত Notary Public-এর POA-এর বলে ক্ষমতাপ্রাপ্ত Attorney-এর সম্পাদিত হস্তান্তরকে আইনসম্মত বলে ঘোষণা করেছেন। সব মিলিয়ে বলা যায় Notary Public দ্বারা প্রমাণীকৃত POA-এর বলে ক্ষমতাপ্রাপ্ত Attorney হস্তান্তর দলিল সম্পাদন করলে সেই হস্তান্তরের বৈধতা নিয়ে প্রশ্ন তোলা একপ্রকার অসম্ভব এই মুহূর্তে।

১১। আরও কিছু সূত্র/বিবিধ বিচিত্র :-

(ক) উত্তরাধিকার শংসাপত্র বা ওয়ারিশ সার্টিফিকেট-উত্তরাধিকারের ভিত্তিতে যখন কেউ মিউটেশনের আবেদন করেন তখন তিনি উত্তরাধিকারের প্রমাণপত্র হিসাবে একটি ওয়ারিশ সার্টিফিকেট দাখিল করেন এবং বেশীরভাগ ক্ষেত্রেই তা স্থানীয় জনপ্রতিনিধির দেওয়া। প্রথমতঃ উত্তরাধিকারের কোন বিধিবদ্ধ (statutory) সার্টিফিকেট হয় না। উত্তরাধিকার নির্ধারণ করা হয় সবসময় তদন্তের মাধ্যমে যদি না কোন উইল থাকে। দ্বিতীয়ত জনপ্রতিনিধিরা যে সার্টিফিকেট প্রদান করেন তা দীর্ঘদিনের প্রচলিত ও নিত্যসুই প্রথাগত (customary), তবে তার একটি সাধারণ গ্রহণযোগ্যতা আছে। সে কারণে এরকম সার্টিফিকেটকে তদন্তে দাখিলীকৃত একটি নথি হিসাবে গণ্য করা যেতে পারে এবং অর্ডারে সে কথাটাই লিপিবদ্ধ করতে হবে। পরিবর্তে 'সার্টিফিকেট দেখিলাম ও মিউটেশন মঞ্জুর করিলাম' — এ ধরনের কথা অর্ডারে লিখলে তা যথেষ্টই দুর্বল হয়ে পড়ে। ওয়ারিশ সার্টিফিকেটের বদলে Affidavit দাখিল করলেও একই কথা প্রযোজ্য। তবে দেখে নিতে হবে সার্টিফিকেটের শেষে যেন 'আর কোন ওয়ারিশ নেই' — কথাটি বলা থাকে। তা না হলে কেউ বাদ পড়ল কিনা বোঝা যাবে না।

এ প্রসঙ্গে বলি কেউ কেউ ওয়ারিশ সার্টিফিকেটের সঙ্গে Succession Certificate কে গুলিয়ে ফেলেন এবং মিউটেশনের সময় Succession Certificate দাবী করে বসেন। Succession Certificate প্রদান করেন District Judge এবং তা শুধু অস্থাবর সম্পত্তির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য। শুধু তাই নয় একটি Succession Certificate দেখে বোঝা যায় না সম্পত্তির মালিক ক'জন উত্তরাধিকারী রেখে গত হয়েছেন এবং তারা কারা। এক কথায় আমাদের কাজের ক্ষেত্রে Succession Certificate বস্তুটির কোন প্রয়োগই নেই।

(খ) **Sale Certificate** বা বিক্রয় শংসাপত্র : এ জিনিষ কদাচিৎ-ই দেখা যায় — ধুমকেতুর মত! দেখা যাক ধারণাটি ঠিক কি। কোন জমি (বা অন্য সম্পত্তি) বন্ধক রেখে বন্ধকদাতা (Mortgagor) দেনা শোধ করতে ব্যর্থ হলে বন্ধক গ্রহীতা (Mortgagee) সংস্থা বন্ধকের শর্ত মোতাবেক ঐ জমি ক্রোক বা আটক (Distrain) করে আদালত বা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের (যেমন বন্ধকগ্রহীতা সংস্থা Co-operative Society হলে ARCS) কাছে বিক্রয় সম্পাদনের আবেদন করতে পারেন। আদালত বা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ নিলামের মাধ্যমে স্থিরীকৃত সর্বোচ্চ দরদাতাকে ঐ অর্থ জমা দেওয়ার নির্দেশ দেন। অর্থ জমা পড়লে বন্ধকগ্রহীতা সংস্থাকে প্রাপ্য অর্থ মিটিয়ে দিয়ে কোর্ট Sale Confirm করেন এবং যার অনুকূলে বিক্রয়টি হল সেই গ্রহীতার অনুকূলে একটি Sale Certificate প্রদান করেন। এই গ্রহীতা Sale Certificate এর বলে মিউটেশন চাইতে পারেন। মনে রাখতে হবে Sale Certificate যদি কোর্ট প্রদান করে থাকে তাহলেও তা কোর্ট ডিক্রীর মত

‘শিরোধার্য’ নথি নয় যে দেখামাত্র মিউটেশন মঞ্জুর করা যায়; বরং তা দলিলের মতই একটি instrument of title আর সে কারণে দলিলের ক্ষেত্রে যা যা করণীয় এক্ষেত্রেও তাই। প্রসঙ্গতঃ বলি Registration Act এর 17 নং এবং 18 নং ধারা তুলনা করলেই দেখা যায় Civil বা, Revenue Officer প্রদত্ত Sale Certificate এর Registration বাধ্যতামূলক নয়। ঐচ্ছিক (optional)। কেউ যদি এ প্রশ্ন তোলেন যে Sale Certificateটি registration না করলে ভুগসঃ আইনের 5 নং ধারায় বৈধ হস্তান্তর হল কিভাবে — মিউটেশনই বা কিভাবে সম্ভব। তার আগাম উত্তর হল এই যে 5 নং ধারায় যে হস্তান্তরের কথা বলা আছে তা ‘রায়ত কর্তৃক হস্তান্তর’ (Transfer by raiyat)। আলোচ্য ক্ষেত্রে কিন্তু sale টি সম্পাদন (conduct) করছেন আদালত বা উপর্যুক্ত কর্তৃপক্ষ যেখানে রায়তের কোন ভূমিকাই নেই। তাই মিউটেশনের জন্য 5 নং ধারার প্রয়োজন মেটাতে Sale Certificate এর Registration ও দাবী করা চলে না। তবে সম্প্রতি Directorate এর 20-12-2017 তারিখের একটি সার্কুলারে বলা হয়েছে Sarfaesi Act এর বিধানে ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্তৃপক্ষের প্রদত্ত Sale Certificate এর রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক। এ ব্যাপারে বিভিন্ন উচ্চ আদালতের রায় নাড়াচাড়া করে ঐক্যমত্যের সন্ধান মেলেনি। কোন আদালতের বিচারে এই আইনের ক্ষমতাপ্রাপ্ত আধিকারিকও একজন Revenue Officer, আর তাই রেজিস্ট্রেশন Act এর 17 নং ধারানুসারে তাঁর প্রদান করা Sale Certificate এর রেজিস্ট্রেশন প্রয়োজন নেই। আবার কোনও আদালতের বক্তব্য — এই আধিকারিক Civil বা Revenue Officer — কোনোটিই নয়, তাই তাঁর মঞ্জুর করা Sale Certificate এর রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক। এমতাবস্থায় সাম্প্রতিক সার্কুলারটি মেনে চলাই শ্রেয়। তবে মনে রাখতে হবে এক্ষেত্রেও ভূমি সংস্কার আইনের 5 নং ধারা নয়, Registration Act এর 17 নং ধারার প্রয়োজন মেটাতেই এই রেজিস্ট্রেশন।

(গ) সংশোধনী দলিল : সম্পাদিত দলিলের সংশোধনের বিধান আইনে পৃথকভাবে কোথাও নেই। তবে উচ্চ আদালতের কিছু রায়ে এর সমর্থন পাওয়া যায় এবং তা থেকেই সম্ভবতঃ এর চল এসেছে। রায়গুলির নির্যাস মোটামুটি এরকম যে সম্পাদিত দলিলে যদি কোনো ‘প্রকৃত ভুল’ (Genuine / Bonafide Mistake) থাকে তবে মূল দলিলের সম্পাদনকারী একটি সংশোধনী দলিলের মাধ্যমে তা সংশোধন করতে পারবেন। বলা বাহুল্য এ ধরনের দলিলের ভিত্তিতে মিউটেশন করতে কোনো বাধা নেই। তবে অর্ডার সীটে মূল ও সংশোধনী — উভয় দলিলেরই উল্লেখ থাকা প্রয়োজন। এ ব্যাপারে একটি বিশেষ ধরনের দলিলের দেখা প্রায়ই মেলে — মূল দলিলের প্রাপকের করা রেজিস্ট্রিকৃত ঘোষণাপত্র (Declaration Deed) যেখানে তিনি নিজেই মূল দলিলের ভুল বিবৃত করেছেন এবং প্রয়োজনীয় সংশোধন করেছেন। বলা বাহুল্য প্রাপকের করা এ ধরনের একতরফা ঘোষণাপত্রের কোনো আইনী ভিত্তি নেই। আর তাই এর ভিত্তিতে মিউটেশন অনুমোদন করারও কোনো প্রশ্ন নেই।

(ঘ) মিউটেশন আবেদন নিষ্পত্তির অর্ডারে কোন নথি বা প্রমাণপত্রকে বেআইনী (illegal) বা বাতিল (void) বলে ঘোষণা করার অধিকার রাজস্ব আধিকারিকের নেই, আছে সিভিল কোর্টের। বরং ঐ instrument-এর মাধ্যমে যে কাজটি হয়েছে তাকে বেআইনী বা বাতিল বলা যেতে পারে। ধরা যাক, একটি সম্পত্তির বন্টনের জন্য একটি রেজিস্টার্ড

বন্টননামা করা হল। কিন্তু ঐ বন্টনে সম্পত্তির সব অংশীদার অংশগ্রহণ করলেন না। সেক্ষেত্রে বন্টননামা নয়, আমরা বলব বন্টনটি বেআইনি এবং বাতিল। অর্থাৎ সতর্ক থাকতে হবে যাতে শব্দ ব্যবহারের সামান্য হেরফের অর্ডারটি দুর্বল না হয়ে পড়ে।

- (ঙ) হিন্দু উত্তরাধিকার আইনে কোন ব্যক্তি সৎ (step) বাবা বা মায়ের সম্পত্তির উত্তরাধিকারী হবেন না। আর একটু বিস্তৃত পরিসরে বলতে গেলে কোন ব্যক্তি এমন কারো সম্পত্তির সরাসরি উত্তরাধিকারী হবেন না যার সঙ্গে ঐ ব্যক্তি সৎ সম্পর্কযুক্ত (to whom he / she is step)। আবার আইনসঙ্গতভাবে দত্তক নেওয়া সন্তান তার পালক বাবা-মায়ের (Adoptive parents) সম্পত্তির উত্তরাধিকার পাবেন কিন্তু দত্তক নেওয়ার পর মূল পরিবারের (Natural family) কোন সম্পত্তির উত্তরাধিকার আর বর্তাবে না তার উপর। Hindu Adoption Act এবং Hindu Succession Act মিলেমিশে এমন বিধান-ই দেয়।
- (চ) মুসলিম উত্তরাধিকার নির্ধারণের জন্য ফারাজ কষতে গিয়ে প্রায়শঃই খাবি খেয়ে থাকি আমরা কম-বেশী। এর বিহিত খুঁজতে গিয়ে হৃদিশ পাওয়া গেল Internet এর একটি site এর। site টি হল [www.inheritancecalculator.net](http://www.inheritancecalculator.net)। মুসলিম উত্তরাধিকার আইনের (Hanafi Law of Inheritance) তিন ধরনের সম্ভাব্য উত্তরাধিকারীদের (Sharer, Residuary এবং Distant Kindred) সম্পর্কগুলি এবং আইনের অংশ বিভাগের সূত্রটি ঐ site এ অন্তর্ভুক্ত করা আছে। Online -এ প্রদত্ত উত্তরাধিকারীদের সম্পর্কের পাশে সংখ্যা বসিয়ে 'Calculate Inheritance' ঘরে click করলেই প্রত্যেক উত্তরাধিকারীদের প্রাপ্য অংশ একেবারে 'হাতে-গরম' মিলে যাবে। এককথায় site টি খুবই কাজের।
- (ছ) একটি অকাজ-এর কথা বলি যার চর্চা করে থাকেন আধিকারিকদের একটি অতুচ্ছনীয় অংশ। মৃত রায়তের এক উত্তরাধিকারী মিউটেশন আবেদন জমা দিতে এলে দাবী করে বসেন সব ওয়ারিশ একসঙ্গে আবেদন করলে তবেই মিউটেশন সম্ভব। আবদারটি যতটা বেআইনি ততটাই অনৈতিক, আর তার থেকেও বেশি জনবিরোধী। শুধু তাই নয় সদলবলে দরখাস্ত দাখিল অনেক ক্ষেত্রে অবাস্তবও বটে। এর পিছনে যে যুক্তিগুলি দেখানো হয় তার প্রত্যেকটিই অপযুক্তি। নিজের কাজ 'সহজ' করার জন্য নাগরিকের উপর এই জটিল দায়িত্ব আরোপ করা চলে না।

সম্ভাব্য সমস্যার যেহেতু শেষ নেই, যেখানেই দাঁড়ি টানি না কেন মনে হতে পারে 'শেষ হয়েও হইল না শেষ'। সাজিয়ে দিলাম সেগুলোই যার সম্মুখীন নিজে হয়েছি এবং যেসব প্রশ্ন ভেসে এসেছে সহকর্মীদের কাছ থেকে দুই দশকের কর্মজীবনে। ভূঃ সং আইনের মিউটেশনের পিছনে যেহেতু নানা বিধির বিবিধ বিধানের আন্তঃক্রিয়ার একটি সম্ভাব্য ক্ষেত্র আছে তাই এ নিবন্ধ নিশ্চিহ্ন হওয়ার সম্ভাবনা কম। পরিকল্পনাও ছিল না সেরকম কিছু; বরং উদ্দেশ্য ছিল একটু সংলাপের বাতাবরণ তৈরি করা প্রতিদিনের কাজের সবচেয়ে বড় উপকরণটি নিয়ে। বিষয়টিকে নিয়ে বহুমত আসুক আর এই আদান প্রদানে আকর্ষক হয়ে উঠুক ভূমিবর্তার পাতা।

আর যে কথাটা গোপন না করাটাই বুদ্ধিমানের কাজ তা হল সম্ভাব্য ভুলের ফিরিস্তি যে সহজেই তৈরি করা গেছে তার কারণ এর প্রায় প্রত্যেকটিই স্বহস্তে করা। চর্চা ফলশ্রুতি একটাই — এক ভুল দু'বার করিনি।