বঙ্গানুবাদ

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
ভূমি প্রশাসন বোর্ড
ঢাকা

বিষয় ঃ নামজারী, জমাখারিজ ও একত্রীকরণ।

জমিদারী দখল ও প্রজাস্বত্ব আইন, ১৯৫০এর ১৪৩ ধারা মোতাবেক জমির মালিকের স্বত্ব বা রেকর্ড-অব-রাইটস সঠিকভাবে সংরক্ষণের উপর সুষ্ঠু ভূমি প্রশাসন ব্যবস্থা অনেকখানি নির্ভরশীল। উত্তরাধিকারসূত্রে বা রেজিষ্ট্রীকবলামূলে প্রত্যেক মালিকানা পরিবর্তনের সময় নামজারীর স্বার্থে জমা-খারিজ বা জমা একত্রীকরণের কাজ একই সঙ্গে সম্পন্ন করা বাঞ্ছনীয়।

২। জমিদারী দখল ও প্রজাস্বত্ব আইনের ১৪৩ ধারা এবং তৎসহ ১১৬বা ১১৭ ধারার বিধান মোতাবেক সরেজমিনে ভূমি মালিককানার প্রকৃত অবস্থা রেকর্ড-অব-রাইটে প্রতিফলনের জন্য রাজস্ব অফিসারগণকে সক্রিয় ব্যবস্থা গ্রহণ করা উচিত। এই বিষয়ে রাজস্ব অফিসারগণ নিম্নলিখিত নীতি নির্দেশ অনুসরণ করিবেনঃ

ক) খাজনা আদায় এবং রেকর্ড- অব-রাইট সঠিকভাবে সংরক্ষণের জন্য নামজারীকে গুরুত্বপূর্ণ পদক্ষেপ বলিয়া গণ্য করিতে হইবে;

ক) ১৪৩ ধারা ও তৎসহ ১১৭ধারার আওতায় নামজারী কার্যক্রম সম্পাদনের জন্য *সরেজমিনে তদন্ত প্রয়োজন হইতে পারে;*

গ) অনুরূপভাবে ১৪৩ ধারার ও তৎসহ ১১৬ ধারার আওতায় খতিয়ান/ জমা একত্রীকরণের প্রয়োজন হইতে পারে।

৩। উপরোক্ত নিয়মে যখনই কোন নামজারীর কার্যক্রম সম্পাদন করা হয়, তখনই নির্ধারিত ছকে একটি নূতন খতিয়ান খুলিতে হইবে। সংশ্লিষ্ট রাজস্ব অফিসার খতিয়ান যথানিয়মে স্বাক্ষর ও সীলমোহরযুক্ত করিবেন। ইহার কপি সংশ্লিষ্ট তহশিল অফিসে ও জেলা প্রশাসকের রেকর্ডরুমে প্রেরণ করিতে হইবে এবং একটি কপি মূল খতিয়ান বইয়ে সংযোজিত করিতে হইবে।

৪। নামজারীজনিত নূতন খতিয়ানের নম্বর কোন বর্তমান খতিয়ানের নম্বরের সহিত সম্পৃক্ত হইতে পারিবে না। বস্তুতঃপক্ষে নূতন খতিয়ানের নম্বর এমনভাবে দিতে হইবে যাহাতে ইহা মূল খতিয়ানের সহিত সম্পর্কিত থাকে। যদি কোন খতিয়ানের সমুদয় সম্পত্তি কাহারও নিকট উত্তরাধিকারসূত্রে বা কবলামূলে হস্তান্তরিত হইয়া থাকে, তবে নূতন খতিয়ানে পুরাতন খতিয়ান নং অপরিবর্তিত থাকাই বাঞ্ছনীয়। যদি কোন খতিয়ানভুক্ত সম্পত্তি একাধিক ব্যক্তির নিকট উত্তরাধিকার বা কবলামূলে হস্তান্তরিত হইয়া থাকে, তবে প্রত্যেক মালিকের জন্য ভিন্ন খতিয়ান প্রণয়নকালে একটি বাটা নম্বর দিতে হইবে। উদাহরণস্বরূপ, মূল খতিয়ান নং-১০ হইলে, প্রথম নূতন বিভক্ত খতিয়ান নং১০/১,২য় বিভক্ত খতিয়ান ১০/২ ইত্যাদিকারে নূতন খতিয়ান খুলিতে হইবে। কিন্তু খতিয়ানভুক্ত সম্পত্তির মালিকের নামে কিছু সম্পত্তি বহাল থাকিলে তাহার খতিয়ানের জন্য পুরাতন খতিয়ান নং অপরিবর্তিত থাকিবে।

৫। পূর্বোক্ত অনুচ্ছেদে বর্ণিত উদাহরণের অনুসরণে খতিয়ান বিভক্তিকরণের ক্ষেত্রে ডিমান্ড রেজিষ্টারে (২নং রেজিষ্টার) পৃথক হোল্ডিং খুলিতে হইবে। ২নং রেজিষ্টারে শেষ ভাগে ক্রমিক নম্বর দিয়া হোল্ডিং খুলিতে হইবে এবং ".....তারিখের নম্বর নামজারী কেইসমূলে হোল্ডিং নম্বর খোলা হইল" এই মর্মে প্রত্যয়ন লিপিবদ্ধ করিতে হইবে। ডিমান্ড রেজিষ্টারে উপজেলা রাজস্ব অফিসার বা ফিল্ড কানুনগো এই প্রত্যয়ন স্বাক্ষর করিবেন।

৬। ইহা বলার অপেক্ষা রাখে না যে, এস, এ, অপারেশন মোতাবেক প্রণীত খতিয়ানে বর্ণিত হোল্ডিং এর আইনগত বা বাস্তব ভিত্তি রহিয়াছে। তথাপি সর্বশেষ হোল্ডিং-এ উপজেলা রাজস্ব অফিসার বা ফিল্ড কানুনগো কর্তৃক অনুরূপভাবে "এস, এ, অপারেশন মোতাবেক শেষ হোল্ডিং" এই প্রত্যয়ন লিপিবদ্ধ করিতে হইবে। অনুরূপভাবে ঢাকা, রাজশাহী, চট্টগ্রাম, পাবনা ও কুষ্টিয়া জেলায় যেখানে জরিপ কাজ শেষ পর্যায়ে পৌঁছাইয়াছে সেইখানে চূড়ান্ত প্রকাশিত রেকর্ড-অব-রাইট অনুসরণে ডিমান্ড রেজিষ্টার তৈরী করার সময়ও এই নিয়ম অনুসরণ করিতে হইবে।

৭। নামজারীর কার্যক্রম কি, কি অবস্থায় নামজারী করা যায় এবং নামজারী কেইস নিষ্পত্তির পদ্ধতি ইত্যাদি ব্যাখ্যা করিয়া ইতিপূর্বে ১০-১১-৮২ তারিখের ৩০৫ (১২৫-১০-১২৬/৮২) বি এল-এ নম্বর স্মারক জারী করা হইয়াছে। এই সার্কুলার অনুসরণ করার জন্য সকলকে অনুরোধ করা যাইতেছে। সাবেক জরিপের রেকর্ড-অব-রাইট, মৌজা মানচিত্র, রেজিষ্ট্রিকৃত দলিল ইত্যাদি কাগজপত্র নামজারী কেস নিষ্পত্তির জন্য যত্নের সহিত পর্যালোচনা করিতে হইবে। নামজারীর মামলার শুনানীর সময় মূল কাগজাদি নিরীক্ষা করিতে হইবে এবং চূড়ান্ত নিষ্পত্তির পর অনতিবিলম্বে এই মূল দলিলাদি সংশ্লিষ্ট পক্ষের নিকট প্রত্যর্পণ করিতে হইবে। চূড়ান্তকরণের পর খতিয়ান খুলিতে হইবে। ২৫.০০ টাকা ফি প্রদান করিলে পক্ষকে খতিয়ানের কপি প্রদান করিতে হইবে (সংশোধিত আদেশ নং এ-এ-১৭/৮৪/৪৭বি এল এ তাং ১০-০১-৮৬)। খতিয়ান স্বাক্ষরিত ও সীলমোহর করিতে হইবে।

৮। উত্তরাধিকার প্রমাণের জন্য সংশ্লিষ্ট পক্ষকে ১ম শ্রেণীর ম্যাজিষ্ট্রেট/অফিসার, ইউনিয়ন পরিষদ চেয়ারম্যান বা স্থানীয় এম পি হইতে উত্তরাধিকার প্রত্যয়নপত্র দাখিল করিতে হইবে। মুসলমানদের ক্ষেত্রে মসজিদের ঈমাম, মাদ্রাসা শিক্ষক বা উকিল প্রদত্ত "ফরায়েজ" এবং হিন্দুদের ক্ষেত্রে পণ্ডিত বা উকিল প্রদত্ত উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্য সম্পত্তির পরিমাণ সম্পর্কিত প্রত্যায়নপত্র নির্ভরযোগ্য বলিয়া গণ্য করা হইবে।

৯। নামজারী প্রক্রিয়া একটি বিচারবিভাগীয় কার্যক্রম হিসাবে গণ্য করিতে হইবে। সামান্য ভুল-ভ্রান্তি মারাত্মক আইনগত জটিলতা সৃষ্টি করিতে পারে। হস্তান্তরের ক্ষেত্রে বিক্রেতার হস্তান্তরিত সম্পত্তিতে কোন স্বত্ব/ দখল/ অধিকার ছিল কিনা তাহা প্রধান বিবেচ্য বিষয়। হস্তান্তরকারীর মালিকী অংশের সম্পত্তিই কেবলমাত্র হস্তান্তরযোগ্য। ২য় বিবেচ্য বিষয় হইতেছে হস্তান্তর দলিলের সহিত সম্পত্তির দখল ক্রেতার নিকট হস্তান্তর হইয়াছে কিনা তাহা যাচাই করা। সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের বিধান ও মুসলিম ও হিন্দু আইনমতে হস্তান্তর সিদ্ধ না হইলে কোন হস্তান্তর কার্যক্রম আইনগত স্বীকৃতি পাইতে পারে না।

১০। নামজারী কার্যক্রমে কোন সমস্যা দেখা দিলে তাহা বোর্ডের বিবেচনা ও নির্দেশের জন্য বোর্ডের নিকট পেশ করিতে হইবে।

স্বা/- মোঃ খানে আলম খান
চেয়ারম্যান।
১৮/০৭/৮৪