

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
আইন কমিশনের কার্যালয়
পুরাতন হাইকোর্ট ভবন
ঢাকা-১০০০।

আইন কমিশন আইন এর ধারা ৬ (এ) এর অধীনে আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয় স্মারক নং উস/ড্রাঃ ৩/৯৯/১০ তারিখঃ ০৬/০৬/৯৯ ইং মূলে “রেজিস্ট্রেশন আইনের অধীনে রেজিস্ট্রিকৃত অবমূল্যায়ন কেসসমূহের দ্রুত নিষ্পত্তির উপায় উদ্ভাবনের লক্ষ্যে গঠিত কমিটি” প্রণীত সুপারিশসমূহ পরীক্ষাপূর্বক সুপারিশমালার উপর আইন কমিশনের মতামত যাচনা করে। আইন কমিশন পূর্বোক্ত প্রতিবেদনে প্রদত্ত সুপারিশসমূহ পুংখানুপুংখরূপে পর্যালোচনা করিয়া তৎবিষয়ে নিম্নবর্ণিত মতামত প্রদান করে।

১। ১৯০৮ সনের রেজিস্ট্রেশন আইনের অধীনে অস্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তর সংক্রান্ত দলিল রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে হস্তান্তরিত সম্পত্তির মূল্য নির্ধারিত হয় ক্রেতা ও বিক্রেতার মধ্যে ব্যক্তিগত পর্যায়ে দরকষাকষির মাধ্যমে এবং যেহেতু হস্তান্তরিত দলিলে উল্লেখিত সম্পত্তির মূল্যের উপর শতকরা হারে সরকারী রাজস্ব আদায় যোগ্য, সেহেতু দলিলে সম্পত্তির মূল্য প্রকৃত বিক্রয়মূল্য অপেক্ষা কম প্রদর্শনের প্রবণতা রহিয়াছে। ১৯০৮ সনের রেজিস্ট্রেশন আইনে হস্তান্তরিত সম্পত্তির “প্রকৃত বিক্রয়মূল্য” বা “বাজার মূল্য” উল্লেখের বাধ্যতামূলক বিধান যেমন নাই তেমনি অনুরূপ বাজার মূল্য নির্ধারণে ক্রেতা-বিক্রেতার ব্যর্থতার ক্ষেত্রে কোন কর্তৃপক্ষ দ্বারা অনুরূপ বাজার মূল্য নির্ধারণের সংস্থানও নাই। ১৮৯৯ সনের স্ট্যাম্প আইনের ২৭ ধারায় ‘কোন দলিলে পণ, যদি থাকে, এবং কর নির্ধারন বা নির্ধারিতব্য করের পরিমান প্রভাবিত করে এইরূপ সকল ঘটনা ও পরিস্থিতি সম্পূর্ণরূপে ও সঠিকভাবে উল্লেখ করার’ যে বিধান আছে উহাও হস্তান্তর দলিলে “প্রকৃত বিক্রয়মূল্য” বা “বাজার মূল্য” উল্লেখ নিশ্চিতকরণে পর্যাপ্ত নয়। কারণ উক্ত ধারায় দলিলে হস্তান্তরিত সম্পত্তির “প্রকৃত মূল্য” বা “বাজার মূল্য” উল্লেখ করার কোন বাধ্যবাধকতা যেমন নাই তেমনি বিক্রয় ব্যতীত অন্যরূপে হস্তান্তরিত অস্থাবর সম্পত্তির “বাজার মূল্য” নির্ধারণেরও সংস্থান নাই। উক্ত ২৭ ধারার বিধান লঙ্ঘনের ক্ষেত্রে উক্ত আইনের ৬৪ ধারায় প্রদত্ত শাস্তির বিধান “সরকারকে প্রত্যাহারিত করিবার উদ্দেশ্যে” দ্বারা শর্তযুক্ত হওয়ায় বহুলাংশে কার্যকারিতা হারায়াছে। কোন ব্যক্তি ২৭ ধারার বিধান লঙ্ঘন করিয়াও শাস্তি হইতে অব্যাহতি পাইবে যদি না প্রমানিত হয় যে, সে ‘সরকারকে প্রত্যাহারিত করিবার উদ্দেশ্যে’ উক্ত কার্য করিয়াছে। এমতাবস্থায়, ১৯০৮ সনের রেজিস্ট্রেশন আইন ও ১৮৯৯ সনের স্ট্যাম্প আইন হস্তান্তরিত অস্থাবর সম্পত্তির দলিল রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে হস্তান্তরিত সম্পত্তির “প্রকৃত মূল্য” বা “বাজার মূল্য” দলিলে উল্লেখ নিশ্চিত করিবার বা দলিলের পক্ষগণ কর্তৃক অনুরূপ উল্লেখ ব্যর্থতার ক্ষেত্রে সরকার বা অন্য কোন কর্তৃপক্ষকে অনুরূপ মূল্য নির্ধারণের এখতিয়ার প্রদান করে নাই।

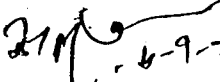
২। যেহেতু হস্তান্তরিত অস্থাবর সম্পত্তির “প্রকৃত মূল্য” ক্রেতা ও বিক্রেতার মধ্যে ব্যক্তিগত পর্যায়ে নির্ধারিত হয় এবং “বাজার মূল্য” বিভিন্ন শর্ত স্বাপেক্ষ ও পরিবর্তনশীল, সেহেতু হস্তান্তরিত সম্পত্তির “বাজার মূল্য” বা “প্রকৃত বিক্রয় মূল্য” অনুসন্ধান ও নির্ধারণের পরিবর্তে আইন দ্বারা রেজিস্ট্রেশনের উদ্দেশ্যে সরকার কর্তৃক অস্থাবর সম্পত্তির মৌজা ভিত্তিক “রেজিস্ট্রেশন মূল্য” নির্ধারণ করিয়া হস্তান্তরিত সম্পত্তির প্রকৃত মূল্য বা বাজার মূল্য নির্বিশেষে দলিল রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে দলিলে পূর্বোক্ত রেজিস্ট্রেশন মূল্য উল্লেখ বাধ্যতামূলক করিয়া তদুপরি বর্তমান পদ্ধতিতে রাজস্ব আদায়ের বিধান এবং উক্তরূপে নির্ধারিত রেজিস্ট্রেশন মূল্য অপেক্ষা কম মূল্য প্রদর্শিত দলিলের রেজিস্ট্রেশন বে-আইনী সাব্যস্তের বিধান সংস্থান করা যাইতে পারে। ১৯০৮ সনের রেজিস্ট্রেশন আইন সংশোধনপূর্বক সরকার কর্তৃক নির্ধারিত কর্তৃপক্ষ দ্বারা অস্থাবর সম্পত্তির মৌজা ভিত্তিক “রেজিস্ট্রেশন মূল্য” নির্ধারণ এবং রেজিস্ট্রেশনের জন্য উপস্থাপিত দলিলে কমপক্ষে উক্তরূপ রেজিস্ট্রেশন মূল্য উল্লেখ বাধ্যতামূলক করার বিধান এবং তদাপেক্ষা কম মূল্য প্রদর্শিত দলিলের রেজিস্ট্রেশন অবৈধ গণ্যের বিধান সংযোজনের পাশাপাশি অনুরূপ কম মূল্যের দলিল রেজিস্ট্রিকরণ

ণ্যর বিধান সংযোজনের পাশাপাশি অনুরূপ কম মূল্যের দলিল রেজিস্ট্রিকরণ সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রারের দক্ষতারূপে গণ্য করার বিধান সংযোজন করা হইলে প্রত্যাশিত সঠিক রাজস্ব আদায় নিশ্চিত হইতে পারে।

৩। বিদ্যমান আইনে হস্তান্তরিত অস্থাবর সম্পত্তির দলিল রেজিস্ট্রেশনের উদ্দেশ্যে কোন "রেজিস্ট্রেশন মূল্য" বা "মানসম্মত মূল্য" নির্ধারণ ব্যবস্থার অনুপস্থিতিতে ব্যক্তিগত পর্যায়ে নির্ধারিত জমির মূল্য কোন কোনদণ্ডে অবমূল্যায়ন রূপে চিহ্নিত করিয়া তৎবাবদ ১৮৯৯ সনের স্ট্যাম্প আইনের ৬৪ ধারায় মোকদ্দমা রুজু করা হইতেছে তাহা প্রশ্ন স্বাপেক্ষ। বিচারাধীন অবমূল্যায়ন কেসসমূহ সংশ্লিষ্ট সাব রেজিস্ট্রারগণ স্বীয় বিবেচনায় উদ্যোগে অথবা জেলা রেজিস্ট্রার বা তদুর্ধ্ব কর্তৃপক্ষ কর্তৃক পরিদর্শনের প্রেক্ষিতে প্রদত্ত মৌখিক বা লিখিত নির্দেশের ভিত্তিতে কালেক্টরের নিকট দায়ের করা হইয়াছে। সাবরেজিস্ট্রারগণ সরাসরি জেলা রেজিস্ট্রারের শাসনিক নিয়ন্ত্রণে থাকিয়া দায়িত্ব পালন করেন। এমতাবস্থায় বিচারাধীন অবমূল্যায়ন কেসসমূহ দায়েরের মধ্যে, কোন কোন ক্ষেত্রে, প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে জেলা রেজিস্ট্রারের সংশ্লিষ্টতা থাকিতে পারে। বিরোধের হইত প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে সংশ্লিষ্ট কোন ব্যক্তিকে উক্ত বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য বিচারক নির্বাচিত করা ক্রমসঙ্গত নহে। বিচারাধীন অবমূল্যায়ন কেসসমূহের নিরপেক্ষ নিষ্পত্তির স্বার্থে উক্ত মোকদ্দমা সমূহ নিষ্পত্তির জন্য জেলা রেজিস্ট্রারকে কালেক্টরের ক্ষমতা প্রদানের প্রস্তাব কমিশনের বিবেচনায় গ্রহণযোগ্য হইবে। বিদ্যমান অবমূল্যায়ন কেস সমূহের দ্রুত নিষ্পত্তি নিশ্চিতকরণের জন্য বিচারাধীন মোকদ্দমার তথ্য বিবেচনায় উপযুক্ত সংখ্যক ম্যাজিস্ট্রেটকে সার্বক্ষমিকভাবে কেবলমাত্র উক্ত মোকদ্দমা সমূহ নিষ্পত্তি করণের জন্য নিয়োগ দান করা যাইতে পারে।

৪। অস্থাবর সম্পত্তির হস্তান্তর দলিল রেজিস্ট্রেশনের উদ্দেশ্যে মৌজাভিত্তিক জমির "রেজিস্ট্রেশন মূল্য" নির্ধারণের উদ্দেশ্যে থানা নিবাহী অফিসার, সহকারী কমিশনার (ভূমি) ও সাব-রেজিস্ট্রার সমন্বয়ে কমিটি গঠনের বিষয়ে কমিটি প্রণীত সুপারিশ আইন কমিশনের বিবেচনায় গ্রহণযোগ্য হইতেছে। তবে কমিশনের মতে উক্তরূপে নির্ধারিত জমির "রেজিস্ট্রেশন মূল্য" দুই বছরের পরিবর্তে প্রতি পাঁচ বছর অন্তর মূল্যনির্ধারণের পদক্ষেপ গ্রহণ করা অধিকতর যুক্তিসংগত হইবে।

এমতাবস্থায়, আইন কমিশন এই অভিমত পোষণ করে যে, ১৯০৮ সালের রেজিস্ট্রেশন আইন সংশোধনের মাধ্যমে হস্তান্তরিত জমির মৌজাভিত্তিক "রেজিস্ট্রেশন মূল্য" নির্ধারণের বিধান, উক্ত মূল্য অপেক্ষা কম মূল্য প্রদর্শিত জমির দলিলের রেজিস্ট্রেশন অবৈধ গণ্যের বিধান এবং অনুরূপ কম মূল্য প্রদর্শিত দলিল রেজিস্ট্রিকরণকে সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রারের অদক্ষতা গণ্যের বিধান সংযোজন করা হইলে অস্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তর দলিল রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে বিদ্যমান অবমূল্যায়ন সমস্যার অবসান হইবে। এমতাবস্থায়, বিরোধ নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে মিরপেক্ষতা রক্ষার স্বার্থে, সাময়িকভাবে ১৮৯৯ সনের স্ট্যাম্প আইনের ৬৪ ধারায় বর্ণিত কালেক্টরের ক্ষমতা জেলা রেজিস্ট্রারকে প্রদানের আবশ্যিকতা নাই।


৬-৭-১১
(ডঃ এম, শাহ আলম)
সদস্য(২)
আইন কমিশন।

ন. আহমেদ
১/৭/১১
(বিচারপতি নইম উদ্দিন আহমেদ)
সদস্য(১)
আইন কমিশন।

১২-১১
১/৭/১১
(বিচারপতি কামাল উদ্দিন হোসেন)
চেয়ারম্যান
আইন কমিশন।