প্রঃ - দলিল কাহাকে বলে?

যে কোন লিখিত বিবরণ যাহা আইনগত সাক্ষ্য হিসাবে গ্রহণযোগ্য তাকে দলিল বলা হয়। তবে রেজিস্ট্রেশন আইনের বিধান মোতাবেক জমি ক্রেতা/গ্রহীতা এবং বিক্রেতা/দাতা সম্পত্তি হস্তান্তর করার জন্য যে চুক্তিপত্র সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করেন সাধারন ভাবে তাকে দলিল বলে। সহজ ভাষায় স্থাবর ও অস্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তরের লিখিত নিদর্শন পত্রকে দলিল বলা হয়।

প্রঃ-দলিল রেজিষ্ট্রেশন এর উদ্দেশ্য কি?

উঃ- (ক) দলিলের অকৃত্রিমতা ও বিশুদ্ধতার চূড়ান্ত নিশ্চয়তা ও গ্যারান্টি প্রদান করা।

(খ) সৎ ব্যবহার ও কার্য্য সম্পাদনের প্রচার কার্য্যে সুযোগ প্রদান করা অর্থাৎ জনসাধারনের জানার জন্য Public Register অর্থাৎ রেজিষ্ট্রী অফিসের ইনডেক্স ও CD ভল্যুমে হস্তান্তরিত সম্পত্তির পূর্নাঙ্গ বিবরন লিপিবদ্ধ হইয়া সংরক্ষিত হওয়া।

গ) প্রতারণা নিবারণ করা।

ঘ) কোন সম্পত্তি ইতিপূর্বে বিক্রয় হইয়াছে কিনা তাহা নির্ণয় করা।

ঙ) সম্পত্তির উপর উচিৎ অধিকারের প্রমাণ স্বরূপ দলিলকে নিরাপত্তা প্রমাণ করা এবং মূল দলিল হারাইলে বা ধ্বংসপ্রাপ্ত হইলে সম্পত্তির ন্যায় সংগত অধিকার প্রমাণ করিবার সুযোগ প্রদান করা।

চ) ১০০ টাকার অতিরিক্ত কোন হস্তান্তরিত সম্পত্তির মালিকানা স্বত্ব (Tittle) নির্ধারণের জন্য রেজিষ্ট্রেশন করা অবশ্যই প্রয়োজন।

প্রঃ-দলিল সম্পাদন কাহাকে বলে?

উঃ- দলিল পড়িয়া দলিলের সমস্ত মর্ম ও ফলাফল বুঝিয়া দলিলে সহি-স্বাক্ষর ও টিপছাপ করাকে দলিল সম্পাদন বলা হয়।

প্রঃ-দলিল কে কে লিখিতে পারেন?

উঃ- Handwriting এর ক্ষেত্রে - উকিল, লাইসেন্স প্রাপ্ত দলিল লেখক এবং সম্পাদনকারী (দাতা / পক্ষ) দলিল লিখিতে পারেন। একাধিক সম্পাদনকারী থাকিলে তাহাদের মধ্যে যাহার হাতের লেখা সুন্দর দলিল পড়িবার উপযোগী তিনি দলিল লিখিতে পারেন।

উকিলবাবু নিজে স্বহস্তে দলিল লিখিতে পারেন অথবা তাহার অধিনস্থ ল-ক্লার্ক লাইসেন্স প্রাপ্ত তাহার সহকারী মুহুরি দ্বারা দলিল লেখাইতে পারেন।

Computer Printing এর ক্ষেত্রে - লাইসেন্স প্রাপ্ত দলিল লেখক, উকিলবাবু নিজে অথবা কম্পিউটার টাইপ জানা যে কাউকে দিয়ে টাইপ করাইয়া দলিল প্রিন্টিং করাইতে পারেন। উকিলবাবু তাহার অধিনস্থ (ল-ক্লার্ক) মুহুরির দ্বারা লেখানো বা মুদ্রণ করানো দলিলের ক্ষেত্রে প্রতি পৃষ্ঠায় নিচে মার্জিন লাইনে উকিলবাবু Sign করিবেন এবং শেষ পৃষ্ঠায় উকিলবাবু তাহার পুরা নাম স্বাক্ষর করিবেন ও তিনি কোন "বার অ্যাসোসিয়েশন" এর কত নং Enrolment প্রাপ্ত অ্যাডভোকেট তাহার নং লিখিবেন।

যে ল-ক্লার্ক (সহকারী মুহুরি) দলিল লিখিবেন তাহার লাইসেন্স নং সহ শেষ পৃষ্ঠায় তিনি লেখক হিসাবে পুরা নাম স্বাক্ষর করিবেন এবং যে মুদ্রণকারক দলিল মুদ্রণ করিবেন তাহার পুরা নাম মুদ্রণকারক হিসাবে শেষ পৃষ্ঠায় স্বাক্ষর করিবেন।

প্রঃ – একই সম্পত্তি দুইবার ভিন্ন ভিন্ন ক্রেতাকে বিক্রয় করিলে কোন ক্রেতা সম্পত্তির মালিক হইবেন?

উঃ- উক্ত ২টি রেজিষ্ট্রি দলিলের মধ্যে যে দলিলটি পূর্বে সম্পাদন হইয়াছে, সেই পূর্বের সম্পাদন ভুক্ত দলিলের ক্রেতা সম্পত্তির মালিক হইবেন।

বিঃ দ্রঃ - কোন কোন ক্ষেত্রে অসাধু বিক্রেতা ভিন্ন ভিন্ন ক্রেতাকে প্ররোচিত করিয়া একই সম্পত্তির জন্য ভিন্ন ভিন্ন দলিল সম্পাদন করেন। উক্ত সম্পাদনের ক্ষেত্রে পূর্বের সম্পাদিত দলিলটি বিশেষ কার্যকরী হইবে। কিন্তু যদি দেখা যায় পূর্বের সম্পাদিত দলিল রেজিষ্ট্রি করিবার জন্য দাখিলের পূর্বেই উক্ত দলিলভুক্ত সম্পত্তি অন্য দলিল দ্বারা রেজিস্ট্রি হইয়া গিয়াছে। সেই ক্ষেত্রে উক্ত দলিলের পণমূল্য প্রদান না করিয়া এবং রেজিষ্ট্রী না করিয়া, আইনের পরামর্শ নেওয়া দরকার। সুতরাং সারচিং এর সঙ্গে সঙ্গে সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি একযোগে করে নেওয়া একান্ত বুদ্ধি মানের কাজ। তা নাহলে পরবর্তী সময়ে ঝঞ্ঝাট সৃষ্টি হইতে পারে।

প্রঃ- রেজিষ্ট্রী অফিসে কে কে দলিল দাখিল/জমা করিতে পারেন?

উঃ- সাধারণতঃ দলিল সম্পাদনকারী দাতা / পক্ষ রেজিষ্ট্রী অফিসে দলিল দাখিল করেন। অবশ্য কোন কারনে দাতা উপস্থিত না হইলে, দলিলের গ্রহীতা দলিল দাখিল করিতে পারেন।

বি.দ্র.- দলিল লেখক, উকিলবাবু বা তাহার সহকারী ল-ক্লার্ক (মুহুরি) কে দলিল দাখিলের জন্য রেজিষ্ট্রী অফিসে উপস্থিত হওয়ার কোন বাধ্য বাধকতা নাই।

রেজিস্ট্রীর দিন দলিল রেজিষ্ট্রীর কার্যক্রমে সাহায্যের জন্য (তদ্বির করার জন্য) লেখক, উকিলবাবু বা তাহার সহকারী ল-ক্লার্ক (মুহুরি) অফিসে উপস্থিত হইলে ক্ষতি নাই।

প্রঃ – দলিল সম্পাদনকারী নিরক্ষর হইলে কি করা প্রয়োজন?

উঃ- প্রত্যেক পৃষ্ঠায় নিরক্ষর সম্পাদনকারীর বামহস্তের বৃদ্ধাঙ্গুলির টিপছাপ নিতে হবে। ঐ নিরক্ষর সম্পাদনকারীর বিশ্বস্থ ও সম্পাদনকারীকে চেনেন এমন ব্যক্তি উক্ত সম্পাদনকারীর টিপছাপের পার্শ্বে সম্পাদনকারীর নাম লিখিবেন এবং নিচে বঃ কলমে নিজের নাম স্বাক্ষর করিবেন।

উক্ত নিরক্ষর সম্পাদনকারীর, বিশ্বস্ত ও বৈষয়িক জ্ঞান সম্পন্ন লেখাপড়া জানা ব্যক্তি দলিলটি সম্পূর্ণ পড়িয়া দলিলের সমস্ত বিষয় ও ফলাফল নিরক্ষর সম্পাদনকারীকে বুঝাইয়া দিয়াছেন। এই মর্মে একটি কৈফিয়ৎ বা Certificate দলিলে লিখিবেন এবং উক্ত বিশ্বস্থ লেখাপড়া জানা ব্যক্তি ঐ কৈফিয়ৎ বক্তব্যের নিচে নিজের নাম স্বাক্ষর করিবেন।

প্রঃ - দলিলে স্বাক্ষীর সহি-র প্রয়োজনীয়তা কি?

উঃ- দলিল প্রত্যায়নের (সত্য প্রমাণের) প্রয়োজন হইলে দুই বা ততোধিক ব্যক্তির দলিলে সাক্ষী (ইসাদ) হিসাবে সহি স্বাক্ষর করাইতে হইবে। সাক্ষীর সাক্ষাতে সম্পাদনকারী দলিলে সহি/স্বাক্ষর বা টিপছাপ দিয়াছেন অথবা সম্পাদনকারীর উপস্থিতিতে/সম্পাদনকারীর নির্দেশে পাওয়ার অফ্ এটর্নী স্বীকৃত অপর কোন ব্যক্তিকে দলিলে সম্পাদন করিতে দেখিয়াছে। সাক্ষীকেও সম্পাদনকারীর সাক্ষাতে দলিল সহি/স্বাক্ষর করিতে হইবে। উপরোক্ত উভয়ের সহি/স্বাক্ষর ও টিপছাপ প্রত্যায়ণের (সত্য প্রমাণের) প্রধান উদ্দেশ্যেই দলিলে সাক্ষীগণ স্বাক্ষর করিবেন। যদিও উপরোক্ত প্রধান কারণে দলিলে সাক্ষীগণ স্বাক্ষর করেন তথাপি দলিলে লিখিত বিষয়ে সাক্ষীগণের সম্পূর্ণ সত্য তথ্য জানা থাকিলে পরবর্তী সময়ে কোন সমস্যা সৃষ্টি হইলে সমস্যা সমাধানের ক্ষেত্রে বিশেষ সহায়ক হইবেন।

প্রঃ – দলিলে চিহ্নিতদ্বার-এর দায়িত্ব –

উঃ- চিহ্নিতদ্বার দলিলের সম্পাদনকারীকে ব্যক্তিগতভাবে চিনেন ও জানেন। রেজিস্ট্রী অফিসে চিহ্নিতদ্বার স্বয়ং উপস্থিত হইয়া দলিল সম্পাদনকারীকে Identify করিবেন।

প্রঃ – নাবালকের সম্পত্তি কিভাবে হস্তান্তর হইবে?

উঃ- উহাদের সম্পত্তি হস্তান্তরের জন্য জেলা জজ সাহেব এর আদালতে নাবালকের পক্ষে গার্জেন হইয়া সম্পত্তি হস্তান্তরের অনুমতির জন্য আবেদন করিতে হইবে। উক্ত আদালত নাবালকের পিতামাতা, নিকট জ্ঞাতী কুটুম্ব, আত্মীয়স্বজন গণের মধ্যে যথাযথ বিবেচনা করিয়া যে কোন বাক্তিকে উক্ত নাবালকের পক্ষে গার্জেন নিয়োগ করিবেন। কোর্ট নিযুক্ত উক্ত গার্জেন যে নির্দিষ্ট পরিমিত সম্পত্তি হস্তান্তরের জন্য অনুমতি পেয়েছেন সেই নির্দিষ্ট সম্পত্তি উত্ত নাবালকের পক্ষে গার্জেন হইয়া হস্তান্তর করিবেন।

প্রঃ – জেলা জজ আদালতের অনুমতি ব্যতীত নাবালকের সম্পত্তি হস্তান্তরের অসুবিধা বর্ননা কর-

উঃ- জেলা জজ আদালতের অনুমতি ব্যতীত নাবালকের সম্পত্তি হস্তান্তর হইলে, নাবালক সাবালক হইয়া ১৮ বৎসর হইতে ২১ বৎসর বয়সের মধ্যে উক্ত হস্তান্তরিত সম্পত্তি ফেরৎ পাইবার জন্য দেওয়ানী আদালতে মোকদ্দমা করিবেন। মোকদ্দমার মাধ্যমে নাবালকের বিক্রীত সম্পত্তি উক্ত নাবালকেরই অনুকুলে ফেরৎ হইবে।

প্রঃ – দেবোত্তর বা পীরোত্তর সম্পত্তি কিভাবে হস্তান্তর হইবে?

উঃ- উক্ত দেবোত্তর বা পীরোত্তর সম্পত্তি হস্তান্তরের জন্য জেলা জজ আদালতে উক্ত দেব, দেবী ও পীরের পক্ষে ট্রাষ্টী নিয়োগ হইয়া উহার সম্পত্তি হস্তান্তরের অনুমতির জন্য আবেদন করিতে হইবে। জজ সাহেব উক্ত দেবতা/পীরের সেবাইত গণের বা এলাকার প্রজাগণের মধ্যে থেকে যে কোন ব্যক্তি বা ব্যক্তিগণকে যথাযথ বিবেচনা করিয়া উক্ত দেব, দেবী ও পীরের পক্ষে ট্রাষ্টী নিয়োগ করিবেন। উক্ত দেব/পীরের পক্ষে কোর্ট নিযুক্ত ট্রাষ্টী আদেশ প্রাপ্ত নির্দিষ্ট ও সঠিক পরিমিত সম্পত্তি হস্তান্তর করিবেন।

প্রঃ – বিকৃত মস্তিষ্কসম্পন্ন ব্যাক্তির সম্পত্তি কিভাবে হস্তান্তর হইবে?

উঃ- বিকৃত মস্তিষ্ক ব্যক্তির পক্ষে কিউরেটর নিয়োগ হইয়া সম্পত্তি হস্তান্তর করিবার জন্য জেলা জজ আদালতে আবেদন করিতে হইবে। উক্ত আদালত বিকৃত মস্তিষ্ক ব্যক্তির পিতা, মাতা, জ্ঞাতী-কুটুম্ব, আত্মীয়-স্বজনগণের মধ্যে যে কোন ব্যক্তিকে যথার্থ বিবেচনা করিয়া কিউরেটর নিয়োগ করিবেন। বিকৃত মস্তিষ্ক ব্যক্তির পক্ষে কোর্ট নিযুক্ত উক্ত কিউরেটর আদেশ প্রাপ্ত নির্দিষ্ট সঠিক পরিমিত সম্পত্তি হস্তান্তর করিবেন।