



গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
আইন কমিশন

বিষয় :

The Transfer of Property Act, 1882 (Act No.IV of 1882) –এর অধিকতর সংশোধন সংক্রান্ত আইন
কমিশনের সুপারিশ এবং বিলের খসড়া

রিপোর্ট নম্বর : ১৫৪

৩১ ডিসেম্বর ২০১৯

আইন কমিশন
বিচার প্রশাসন প্রশিক্ষণ ইনস্টিটিউট ভবন
১৫ কলেজ রোড, ঢাকা -১০০০
ফ্যাক্স : ০২-৯৫৮৮৭১৪
ই-মেইল : info@lc.gov.bd
ওয়েব : www.lc.gov.bd



গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
আইন কমিশন

The Transfer of Property Act, 1882 (Act No.IV of 1882) –এর অধিকতর সংশোধন সংক্রান্ত আইন
কমিশনের সুপারিশ এবং বিলের খসড়া

১. ভূমিকা:

আইন কমিশন বাংলাদেশের নাগরিকগণের কাছ থেকে বিভিন্ন সময় দান (Gift) সংক্রান্ত নতুন বিধান সংযোজন করার অনুরোধ পেয়ে আসছে। তাঁরা জীবমানে সমুদয় সম্পত্তি পছন্দের ব্যক্তি বরাবরে দানের মাধ্যমে বিলিবন্দোবস্ত করতে আগ্রহী এবং একই সাথে জীবনযাপনের অবলম্বন হিসেবে আমৃত্যু ঐ দানকৃত সম্পত্তির উপস্বত্ব (Usufruct) নিজ অনুকূলে বহাল রাখতে চান। বিভিন্ন কেসস্টাডি থেকে দেখা যাচ্ছে যে, পিতা বা মাতা শেষবয়সে সেবায়ত্ত পাওয়ার আশায় নিজের সমুদয় সম্পত্তি সন্তানদের অনুকূলে দান করার পরে সন্তানদের দ্বারা চরমভাবে অবহেলার শিকার হয়েছেন। কোন কোন ক্ষেত্রে এমনও দেখা গেছে যে, দানের পরে নিজের তৈরি বাড়িতেও দাতার ঠাঁই মেলেনি। কমিশন এই মানবিক সমস্যা সমাধানকল্পে বিশেষ গবেষণা প্রকল্প গ্রহণ করে। বিদ্যমান আইন- নীতি- পর্যালোচনা- জেলা পর্যায়ে স্টাডি ট্যুর এবং একাধিক মতবিনিময় সভার মাধ্যমে কমিশন সংশ্লিষ্ট সবার মতামতের ভিত্তিতে এই খসড়া আইনটি প্রস্তুত করেছে।

২. বর্তমান অবস্থা: সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২

সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২ (The Transfer of Property Act, 1882 (Act No.IV)) এর ১২২ ধারায় দানের সংজ্ঞা দেয়া হয়েছে। এই ধারা নিম্নরূপ :

122. “Gift” is the transfer of certain existing moveable or immoveable property made voluntarily and without consideration, by one person, called the donor, to another, called the donee, and accepted by or on behalf of the donee.

Such acceptance must be made during the lifetime of the donor and while he is still capable of giving.

If the donee dies before acceptance, the gift is void.

১২২ ধারা অনুসারে দানের অপরিহার্য উপাদান সমূহ হল:

ক. বিনিময় মূল্য ব্যতীত সম্পত্তি হস্তান্তর,

খ. দাতা,

গ. গ্রহীতা,

ঘ. বিষয়-বস্তু,

ঙ. হস্তান্তর এবং

চ. দান গ্রহণ। দান অবশ্যই দাতার জীবমানে গ্রহণ করতে হবে, দানগ্রহণের পূর্বে দাতার মৃত্যু হলে দানটি বাতিল হয়ে যাবে।

ব্রিটিশ ভারতে দান সম্পর্কিত প্রচলিত বিধান, ১৮৮২ সালের The Transfer of Property Act দ্বারা সর্বপ্রথম পরিবর্তন করে দেওয়ানি আইনের (Civil Law) রূপ দেয়া হয়। যেখানে ১২৩ ধারায় বলা হয় যে, স্থাবর সম্পত্তির দান অবশ্যই নিবন্ধিত দলিলের (Registered deed) মাধ্যমে করতে হবে। পরবর্তীতে ২০০৫ সালে আরেকটি সংশোধন দ্বারা মুসলিম আইনে সম্পাদিত দানও নিবন্ধনের বাধ্যবাধকতায় আনা হয়।

৩. আইন সংশোধনের প্রয়োজনীয়তা

বর্তমান সময়ে সমাজের চাহিদার প্রেক্ষিতে জীবমানে সমুদয় সম্পত্তি দান করতে ইচ্ছুক ব্যক্তির স্বার্থসংরক্ষণের প্রয়োজনে 'সীমিত স্বত্তে দানের' (Gift with limited interest) বিধান প্রবর্তন করা সমীচীন। অন্যদিকে, উইল (Will) সম্পাদনের মাধ্যমে বিদ্যমান সমস্যার সহজ সমাধান করা যাচ্ছে না। কারণ, উইলকারীর মৃত্যুর পরে আদালতে গিয়ে উইল কার্যকরী করার প্রক্রিয়াটি জটিল প্রকৃতির। বিদ্যমান সমস্যা নিরসনে আইন কমিশন 'সীমিত স্বত্তে দান' (Gift with limited interest)-এর বৈধতা নিয়ে দীর্ঘদিন ধরে গবেষণা করে আসছে এবং প্রিভি কাউন্সিল (The Judicial Committee of the Privy Council) সহ বাংলাদেশের উচ্চ আদালত কর্তৃক ঘোষিত অনেক মামলায় শর্তসাপেক্ষে দান এর স্বীকৃতির বিষয়টিও খতিয়ে দেখেছে^১।

সার্বিক পর্যালোচনায় আইন কমিশন মনে করে যে, দানকারীর নিজেদের ভবিষ্যৎ নিরাপত্তা নিশ্চিত করতে দানপত্র সম্পাদনের জন্য বিদ্যমান The Transfer of Property Act, 1882 (Act No.IV of 1882) —এ থাকা দান এর সংজ্ঞার সাথে 'সীমিত স্বত্তে দান' (Gift with limited interest) অংশটি সংযোজন করা বিশেষ প্রয়োজন। এই প্রেক্ষিতে কমিশন দান সম্পাদনের জন্য আইনের একটি খসড়া বিল প্রস্তুত করেছে।

^১Amjad Khan V. Ashraf Khan (1929)56 I.A. 213; Nazir Uddin V. Khairat Ali (1937)XIII, ILR, 713; Rabjel Mondal V Didar Mondal (1994) 47 DLR (AD) 41.

৪. প্রস্তাবিত খসড়ার সাধারণ পর্যালোচনা:

প্রস্তাবিত এই খসড়ায় সীমিত স্বত্বে ((gift with limited interest)) দান সম্পাদনের বিষয়টি সংযোজন করার সুপারিশ করা হয়েছে। এর প্রথম অংশে বলা হয়েছে কোনো ব্যক্তি নিজ মালিকানাধীন সম্পত্তির উপস্বত্ব (Usufruct) নিজের অনুকূলে রেখে, এর স্বত্ব (Corpus) দান করতে পারবে। এক্ষেত্রে দাতার মৃত্যুর পরেই সম্পত্তির উপস্বত্বে দানগ্রহীতা পূর্ণ মালিকানা লাভ করবে।

এর দ্বিতীয় অংশে বলা হয়েছে যে, কোনো ব্যক্তি নিজ মালিকানাধীন সম্পত্তির স্বত্ব (corpus of property) হস্তান্তরনাকরে, উপস্বত্ব (Usufruct) অপর কোনো ব্যক্তিকে তার (দানগ্রহণকারীর) জীবন স্বত্বে ভোগের জন্য দান করতে পারবে। সম্পত্তির মালিকের (দাতার) মৃত্যুর পর সম্পত্তির স্বত্ব তার উত্তরাধিকারীদের উপর ন্যস্ত হবে, তবে সম্পত্তির উপস্বত্ব দান গ্রহীতার জীবনস্বত্বে বর্তাবে। দানগ্রহণকারীর মৃত্যুর পর সম্পত্তির উপস্বত্বও দাতার উত্তরাধিকারীদের নিকট ফেরত আসবে।

সর্বোপরি, The Transfer of Property Act, 1882-এর 122 ধারায় প্রস্তাবিত এই বিশেষ সংযোজন, দানপত্রমূলে সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে দীর্ঘদিন ধরে সমাজে বিদ্যমান অনিশ্চয়তা দূর করে সম্পত্তি হস্তান্তরে বিশেষ ভূমিকা পালন করবে মর্মে প্রতীয়মান হয়।

৫. আইন সংশোধনের সুপারিশ

বাংলাদেশের আইনসমূহ বিশদ পর্যালোচনান্তে আইন কমিশন নিম্নোক্ত খসড়া বিলটি প্রস্তুত করেছে। আইন কমিশনের পক্ষ থেকে সরকারে নিকট এই সুপারিশসহ খসড়া বিলটি এতদসঙ্গে প্রেরণ করা হলো।

স্বাক্ষরিত / - ৩১.১২.২০১১

বিচারপতি এ.টি.এম. ফজলে কবীর
সদস্য
আইন কমিশন

স্বাক্ষরিত / - ৩১.১২.২০১১

বিচারপতি এ.বি.এম. খায়রুল হক
চেয়ারম্যান
আইন কমিশন

২০২০ সালের নং আইন

The Transfer of Property Act, 1882 এর

সংশোধনকল্পে প্রণীত আইন

যেহেতু নিম্নবর্ণিত উদ্দেশ্যসমূহ পূরণকল্পে The Transfer of Property Act, 1882 (Act No.IV) এর অধিকতর সংশোধন সমীচীন ও প্রয়োজনীয়;

সেহেতু এতদ্বারা নিম্নরূপ আইন করা হইল:--

১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রবর্তন। এই আইন The Transfer of Property (Amendment) Act, 2020 নামে অভিহিত হইবে।

(২) ইহা অবিলম্বে কার্যকরী হইবে।

২। Act No.IV of 1882 এর section 122 এর সংশোধন। - The Transfer of Property Act, 1882 (Act No.IV), এর section 122 এর 'Gift defined' এর পর নিম্নরূপ নতুন clause (a) এবং (b) সংযোজিত হইবে, যথা:-

Gift with limited interest

a. A gift will be considered to be a 'gift with limited interest' if the donor makes a gift of any immovable property in favour of the donee but keeps the usufruct of the property with himself for life:

Provided, the donee is not entitled to transfer the property during the lifetime of the donor.

Illustration:

'A' makes a gift of his three storied house in favour of his only daughter 'B', stating that the usufruct would remain with 'A' during his lifetime.

'B' transfers the house for taka one crore in favour of 'X', during the life-time of 'A'. The transfer in favour of 'X' is void even if he was unaware of the condition in the deed of gift in favour of 'B'.

- b. A transfer of usufruct of any immovable property in favour of any person for life may be made by way of gift which will be effective after the death of the donor but shall revert back to the heirs of the donor after the death of the donee:

Provided, the heirs of the donor is not entitled to transfer the property during the lifetime of the donee.

Illustrations:

(i)'A' makes a gift of enjoyment of his three storied house, in favour of his wife 'C' stating that it will take effect after 'A's death and shall revert back to 'D', the only son of 'A', after 'C's death.

'D' transfers the house for taka one crore in favour of 'X' during the life time of 'C'. The transfer in favour of 'X' is void even if he was unaware of the condition in the deed of gift.

(ii) 'A' makes a gift of his three storied house and a ten bigha agricultural land in favour of his daughter 'B' and son 'D' in equal shares but the usufruct would remain with 'A' during his lifetime and after his demise would remain with his wife 'C' for life. It is further stipulated that the usufruct of the said properties shall revert back to 'B' and 'D' after 'C's death.

'D' transfers the house for taka one crore in favour of 'X' during the life time of 'C'. The transfer in favour of 'X' is void even if he was unaware of the condition in the deed of gift.