

বিরুদ্ধ দখল ও সুখাধিকার আইন-১৮৮২

The Adverse Possession & Easement Act-1882

[সংশ্লিষ্ট আইন ও বিধি এবং গুরুত্বপূর্ণ আপ-টু ডেট রুলিংসহ]

[বাংলা ও ইংরেজি]

মোঃ জাহিদুল হক (রাসেল)
সাইফুল ইসলাম ফকির

বিরুদ্ধ দখল-এর সংজ্ঞা ও আইনগত ব্যাখ্যা

দখল বলতে যা বোঝায়; দখলের ধরন

এডভার্স পজিশন ও সময়সীমার পর্যালোচনা

ইজমেন্ট বা সুখাধিকার আইন, ১৮৮২

অবৈধভাবে স্থাবর সম্পত্তি জবরদখল ফৌজদারি অপরাধের শামিল

দখলকে মালিকানার নয় পয়েন্ট বলা হয় কেন?

বিরুদ্ধ দখল বা দখল পুনরুদ্ধার সংক্রান্ত মোকদ্দমার ড্রাফটিংসমূহ (নমুনা)

বিরুদ্ধ দখল এবং সুখাধিকার বিষয়ক উচ্চতর আদালতের
দেশি-বিদেশি গুরুত্বপূর্ণ সিদ্ধান্ত (রুলিংস)

নালিশী সম্পত্তিতে স্বত্ব ঘোষণা ও দখল পুনরুদ্ধারসংক্রান্ত জাজমেন্ট



ইউনিক ল' বুক হাউস

এক নজরে এতে যা আছে :

- ১। বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) সম্পর্কিত প্রাথমিক ধারণা ও পরিচয়।
- ২। বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession)-এর সংজ্ঞা ও আইনগত ব্যাখ্যা।
- ৩। দখল (Possession) বলতে যা বোঝায়; দখলের ধরন; তাৎক্ষণিক দখল (Immediate possession); মধ্যবর্তী দখল (Mediate possession); অমূর্ত দখল (Incorporeal possession); গঠনমূলক দখল (Constructive possession) এবং প্রতিকূল দখল (Adverse possession)।
- ৪। সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনে সম্পত্তি দখল ও পুনরুদ্ধার; ধারা: ৮-১১ বিশ্লেষণ।
- ৫। ইজমেন্ট বা সুখাধিকার, এডভার্স পজিশন ও সময়সীমার পর্যালোচনা:
- ৬। আইন ও অধিকার: স্থাবর সম্পত্তি দখলচ্যুত বা বেদখল হলে প্রতিকারে করণীয় এবং প্রশ্নোত্তরে সম্পত্তি বেদখল হলে যা করবেন।
- ৭। The Adverse Possession Laws Details in English।
- ৮। তামাদি আইন, ১৯০৮-এর ধারা: ১৮; ২৬; ২৭; ২৮; ২৯ এবং ১ নং তফসিলের অনুচ্ছেদ: ১৪২ ও ১৪৪
- ৯। সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন, ১৮৭৭-এর ধারা: ৮; ৯; ১০ ও ১১ এবং ৪২ (বাংলা ও ইংরেজি এবং ধারাভিত্তিক আলোচনা ও গুরুত্বপূর্ণ কেস ল'সমূহ)।
- ১০। ইজমেন্ট বা সুখাধিকার আইন, ১৮৮২-এর ধারা: ৪, ১৫-১৯ এবং ৩৭-৪৭। (বাংলা ও ইংরেজি এবং ধারাভিত্তিক আলোচনা ও গুরুত্বপূর্ণ কেস ল'সমূহ)।
- ১১। ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল, ১৯৯০; অনুচ্ছেদ নং: ৯৬ ও ৯৭ অনুচ্ছেদভিত্তিক আলোচনা ও গুরুত্বপূর্ণ কেস ল'সমূহ)।
- ১২। ফৌজদারি কার্যবিধি, ১৮৯৮-এর ধারা: ১৪৪ ও ১৪৫ (বাংলা ও ইংরেজি এবং ধারাভিত্তিক আলোচনা ও গুরুত্বপূর্ণ কেস ল'সমূহ)।
- ১৩। গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশের সংবিধান। অনুচ্ছেদ নং: ৩১ ও ৪২ (বাংলা ও ইংরেজি এবং ধারাভিত্তিক আলোচনা ও গুরুত্বপূর্ণ কেস ল'সমূহ)।
- ১৪। বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) বা দখল পুনরুদ্ধারসংক্রান্ত মোকদ্দমার ড্রাফটিংসমূহ (নমুনা)।
- ১৫। বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) এবং সুখাধিকার (Easement Rights) বিষয়ক উচ্চতর আদালতের দেশি-বিদেশি গুরুত্বপূর্ণ সিদ্ধান্ত (রুলিং ব্যাংক)।
- ১৬। নালিশী সম্পত্তিতে স্বত্ব ঘোষণা ও দখল পুনরুদ্ধারসংক্রান্ত জাজমেন্ট: আব্দুল লতিফ বনাম মোহাম্মদ কামাল উদ্দীন এবং অন্যান্য (বিচারপতি শেখ হাসান আরিফ); ১৫-এস.সি.ও.বি (২০২১) (হাইকোর্ট), ২৭।

সূচিপত্র

ক্রমিক নং	বিষয় শিরোনাম প্রথম পাঠ প্রথম অধ্যায়	পৃষ্ঠা নম্বর
১.	প্রাথমিক ধারণা: বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession):	১৩
১.১	প্রাককথন	১৩
১.২	বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) বলতে যা বোঝায়	১৪
১.৩	মোকদ্দমার নজির	১৪
১.৪	সুখাধিকার বা ব্যবহার স্বত্ব (The right of Easement) বলতে যা বোঝায়:	১৫
১.৫	জবরদখল (Forceful Possession) বলতে যা বোঝায়	১৫
১.৬	এ সম্পর্কিত মামলার নজির।	১৬
২.	বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession)-এর সংজ্ঞা ও আইনগত ব্যাখ্যা:	১৭
২.১	(কেস নোট) Case Note	১৮
৩.	বিভিন্ন ধরনের দখল (Possession):	২০
৩.১	দখল (Possession) বলতে যা বোঝায়	২০
৩.২	দখলের ধরন	২০
৩.৩	Immediate possession (তাৎক্ষণিক দখল)	২০
৩.৪	Mediate possession (মধ্যবর্তী দখল)	২০
৩.৫	Incorporeal possession (অমূর্ত দখল)	২০
৩.৬	Constructive possession (গঠনমূলক দখল)	২০
৩.৭	Adverse possession (প্রতিকূল দখল)।	২১
৪.	সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনে সম্পত্তি দখল ও পুনরুদ্ধার; ধারা: ৮-১১ বিশ্লেষণ:	২২
৪.১	স্থাবর সম্পত্তি পুনরুদ্ধার [ধারা: ৮]	২২
৪.২	দখল পুনরুদ্ধার [ধারা: ৯]	২২
৪.৩	অস্থাবর সম্পত্তি পুনরুদ্ধার [ধারা: ১০]	২৩
৪.৪	ব্যাখ্যা ও উদাহরণ	২৩
৪.৫	অস্থাবর সম্পত্তি পুনরুদ্ধার [ধারা: ১১]	২৪
৫.	সুখাধিকার, এডভার্স পজিশন ও সময়সীমার পর্যালোচনা:	২৫
৫.১	Easement Right বা সুখাধিকার বলতে যা বোঝায়	২৫

৫.২	তামাদি আইন ও দখলের সময়: সুখাধিকারের সময় গণনার ব্যতিক্রম (ধারা: ২৭)	২৬
৫.৩	সম্পত্তির অধিকার বিলুপ্ত হওয়া (ধারা: ২৮)	২৬
৫.৪	তামাদি আইন প্রযোজ্য হয় না (ধারা: ২৯)	২৭
৬.	আইন ও অধিকার: স্থাবর সম্পত্তি দখলচ্যুত বা বেদখল হলে প্রতিকারে করণীয়:	২৮
৬.১	জমি নিয়ে বিরোধ হলে যা করবেন	২৮
৬.২	সালিশের মাধ্যমে	২৮
৬.৩	সম্পত্তি বেদখল হলে যারা সাহায্য করে থাকে	২৮
৬.৪	মামলার মাধ্যমে: মামলা আবার দুইভাবে হয়ে থাকে	২৯
৬.৫	ফৌজদারি প্রতিকার	২৯
৬.৬	দেওয়ানি আদালতের প্রতিকার বা মালিকানা দাবি করবেন যেভাবে:	২৯
৬.৭	যেখানে ও যেভাবে আইনের আশ্রয় নেবেন	৩১
৬.৮	অবৈধ দখলদারকে উচ্ছেদের আইনি পথের ব্যাখ্যা	৩১
৬.৯	প্রতিকারে আইনগত উদাহরণ	৩২
৬.১০	মোকদ্দমার নজির।	৩৩
৭.	অবৈধভাবে স্থাবর সম্পত্তি জবরদখল ফৌজদারি অপরাধের শামিল।	৩৪
৮.	দখলকে মালিকানার নয় পয়েন্ট বলা হয় কেন?	৪০
৯.	প্রশ্নোত্তরে সম্পত্তি বেদখল হলে যা করবেন:	৪২
৯.১	সম্পত্তি বেদখল কী?	৪২
৯.২	সম্পত্তি বেদখল কীভাবে হয়?	৪২
৯.৩	সম্পত্তি বেদখল হলে উদ্ধারে করণীয় কী?	৪২
৯.৪	ফৌজদারি আদালতে মামলায় সংক্ষিপ্ত করণীয় কী?	৪২
৯.৫	দেওয়ানি আদালতে মামলা মামলায় সংক্ষিপ্ত করণীয় কী?	৪২
৯.৬	বিরুদ্ধ দখল ও পুনরুদ্ধার সম্পর্কিত সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন ১৮৭৭ এর ৮, ৯ ও ৪২ ধারাসমূহ এবং ফৌজদারী কার্যবিধির ১৪৫ ধারাসমূহের বিধানগুলো কী? কী?	৪৩
৯.৭	তামাদি আইনে কীভাবে অধিকারকে শুধু ধ্বংস করে না, পরোক্ষভাবে অধিকার প্রদানও করে, ব্যাখ্যা কর।	৪৬
৯.৮	ব্যবহার সিদ্ধ বা সুখাধিকার বা ইজমেন্ট কী?	৪৭
৯.৯	ব্যবহার সিদ্ধ বা সুখাধিকার অর্জনের জন্য কোন কোন উপাদানের উপস্থিতি আবশ্যিক অথবা তামাদি আইনে কীভাবে ইজমেন্টের অধিকার অর্জন করা যায়?	৪৭
৯.১০	ব্যবহার সিদ্ধ অধিকারের ক্ষেত্রে সাধারণ সম্পত্তি ও সরকারি সম্পত্তির ক্ষেত্রে কত দিন সময় লাগে অথবা কখন কোন ব্যক্তি দলিল ব্যতীত অন্যের স্থাবর সম্পত্তিতে স্বত্ব অর্জন করতে পারে?	৪৭

৯.১১	ব্যবহার সিদ্ধ অধিকার নষ্ট বা বিলোপ হতে কত সময় লাগে?	৪৮
৯.১২	কখন নির্ধারিত সময় থেকে দেরি করলেও মামলা বা আপিল করা যাবে?	৪৮
৯.১৩	জবরদখলের উপাদানগুলো কী কী?	৪৯
৯.১৪	জবরদখলকৃত সম্পত্তিতে জবরদখলকারী কী চূড়ান্ত মালিকানা অর্জন করতে পারে?	৫০
	দ্বিতীয় অধ্যায়	
১০.	The Adverse Possession Laws Details in English	
	তৃতীয় অধ্যায়	
১১.	বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) সংশ্লিষ্ট আইন, বিধি ও উচ্চতর আদালতের গুরুত্বপূর্ণ সিদ্ধান্তসমূহ:	
১১.১	তামাদি আইন, ১৯০৮-এর ধারা: ১৮; ২৬; ২৭; ২৮; ২৯ এবং ১নং তফসিলের অনুচ্ছেদ: ১৪২ ও ১৪৪	৬৫
১১.২	সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন, ১৮৭৭-এর ধারা: ৮; ৯; ১০ ও ১১ এবং ৪২	৮০
১১.৩	ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল, ১৯৯০; অনুচ্ছেদ নং: ৯৬ ও ৯৭। আলোচনা ও প্রয়োগ এবং ধারাভিত্তিক মোকদমার নজির।	৯৯
১১.৪	ফৌজদারি কার্যবিধি, ১৮৯৮-এর ধারা: ১৪৪ ও ১৪৫	১০২
১১.৫	গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশের সংবিধান। অনুচ্ছেদ নং: ৩১ ও ৪২	১১৫
	চতুর্থ অধ্যায়: ড্রাফটিং	
১২.	বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) / দখল পুনরুদ্ধারসংক্রান্ত মোকদমার ড্রাফটিং (নমুনা):	
১২.১	সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৯ ধারা মোতাবেক দখল পুনরুদ্ধার সংক্রান্ত মোকদমার ড্রাফটিং (কাল্পনিক)	১২১
১২.২	সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন মোতাবেক খাস দখলের মামলায় বিবাদীর লিখিত জবাব (নমুনা)	১২৪
১২.৩	সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৪২ ধারা মোতাবেক ঘোষণামূলক মোকদমা ড্রাফটিং (কাল্পনিক)	১২৭
১২.৪	সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৪২ ধারা মোতাবেক ঘোষণামূলক মোকদমা আরজির জবাব (কাল্পনিক)	১৩০

	দ্বিতীয় খণ্ড প্রথম অধ্যায় ইজমেন্ট বা সুখাধিকার আইন ১৮৮২	১৩৭
	সুখাধিকারের সংজ্ঞা	১৩৮
	প্রধান অধিকার ও মালিক এবং পশ্চাৎ অধিকার ও মালিক	১৩৮
	সুখাধিকারের প্রধান বৈশিষ্ট্যসমূহ	১৪২
	ভোগদখলজনিত স্বত্ব	১৪২
	সুখাধিকার অর্জন	১৪২
	সুখাধিকার (Right of Easement) সম্পর্কিত কতিপয় মোকদ্দমার নজির	১৪৩
ধারা	ইজমেন্ট বা সুখাধিকার আইন, ১৮৮২ (ইংরেজি ও বাংলায়)	
১.	Short title/ সংক্ষিপ্ত শিরোনাম	১৪৭
২.	Savings / সংরক্ষণ	১৪৭
৩.	Construction of certain references to Act IX of 1908 / ১৯০৮ সালের ৯ নং আইনের কতিপয় উদ্ধৃতির ব্যাখ্যা	১৫০
	CHAPTER I OF EASEMENTS GENERALLY/ সাধারণভাবে সুখাধিকার	
৪.	'Easement' defined / সুখাধিকারের সংজ্ঞা	১৫০
৫.	Continuous and discontinuous, apparent and non- apparent, easements / অবিরাম ও সবিরাম, দৃশ্যমান ও অদৃশ্যমান সুখাধিকার	১৫৭
৬.	Easement for limited time or on condition / সীমাবদ্ধ সময় বা শর্তাধীনে সুখাধিকার	১৫৯
৭.	Easements restrictive of certain rights / কতিপয় অধিকারে সীমাবদ্ধ সুখাধিকার	১৬০
	CHAPTER II THE IMPOSITION, ACQUISITION AND TRANSFER OF EASEMENTS/ সুখাধিকার সৃষ্টি, অর্জন ও হস্তান্তর	
৮.	Who may impose easements / সুখাধিকার কে আরোপ করতে পারে	১৬৬
৯.	Servient owners / পশ্চাৎ মালিক	১৬৯
১০.	Lessor and mortgagor / ইজারাদাতা ও বন্ধকদাতা	১৭৩
১১.	Lessee / ইজারাগ্রহীতা	১৭৭
১২.	Who may acquire easements / কে সুখাধিকার অর্জন করতে	১৭৮
১৩.	Easements of necessity and quasi easements/ প্রয়োজনের জন্য সুখাধিকার ও উপ-সুখাধিকার	১৭৯

১৪.	Direction of way of necessity/প্রয়োজনের জন্য পথের নির্দেশনা	১৮৮
১৫.	Acquisition by prescription/ ব্যবহারজনিত কারণে সুখাধিকার:	১৯১
১৬.	Exclusion in favour of reversioner of servient heritage/ পাশের জমির ভাবী উত্তরাধিকারীর পক্ষে সময়ের অব্যাহতি	১৯৫
১৭.	Rights which cannot be acquired by prescription/ব্যবহারজনিত কারণে যেসব অধিকার অর্জন করা যায় না	১৯৫
১৮.	Customary easements/ প্রথাগত সুখাধিকার	১৯৯
১৯.	Transfer of dominant heritage passes easement/ প্রধান জমির হস্তান্তর সুখাধিকারকেও হস্তান্তর করে	২০১
	CHAPTER III THE INCIDENTS OF EASEMENTS/ সুখাধিকারের আনুষঙ্গিক ঘটনাসমূহ	
২০.	Rules controlled by contract or title/ চুক্তি বা স্বত্বের দ্বারা নিয়ন্ত্রিত বিধি	২০২
২১.	Bar to use unconnected with enjoyment/ উপভোগের সঙ্গে সম্পর্কহীন ব্যবহারে বাধা	২০৪
২২.	Exercise of easement Confinement of exercise of easement/ সুখাধিকার চর্চা, সুখাধিকার চর্চা সীমাবদ্ধ করা	২০৬
২৩.	Right to alter mode of enjoyment/ উপভোগের প্রক্রিয়া পরিবর্তনের অধিকার	২০৮
২৪.	Right to do acts to secure enjoyment Accessory rights/ উপভোগ নিশ্চিত করার জন্য কতিপয় কাজের অধিকার, আনুষঙ্গিক অধিকারসমূহ	২০৯
২৫.	Liability for expenses necessary for preservation of easement/ সুখাধিকার সংরক্ষণের জন্য প্রয়োজনীয় খরচের দায়	২১১
২৬.	Liability for damage from want of repair/ মেরামতের ঘাটতি থেকে সৃষ্ট ক্ষতির দায়	২১১
২৭.	Servient owner not bound to do anything: পশ্চাৎ মালিক কোনো কিছু করতে বাধ্য নয়	২১২
২৮.	Extent of easements/ সুখাধিকারের ব্যাপ্তি	২১৩
২৯.	Increase of easement/ সুখাধিকার বৃদ্ধি	২১৫
৩০.	Partition of dominant heritage/ প্রধান ভূমির বন্টন	২১৮
৩১.	Obstruction in case of excessive user/ অতিরিক্ত ব্যবহারের ক্ষেত্রে বাধা	২২২

CHAPTER IV		
THE DISTURBANCE OF EASEMENTS/ সুখাধিকার উপভোগে বাধা প্রদান		
৩২.	Right to enjoyment without disturbance/ কোনো বাধা ছাড়াই সুখাধিকার উপভোগের অধিকার	২৩১
৩৩.	Suit for disturbance of easement/ সুখাধিকার উপভোগে বাঁধা দেওয়ার জন্য মোকদ্দমা	২৩২
৩৪.	When cause of action arises for removal of support/ যখন সহায়তা অপসারণের জন্য মোকদ্দমার কারণের উদ্ভব হয়	২৩৩
৩৫.	Injunction to restrain disturbance/ বাধা নিবারণের জন্য নিষেধাজ্ঞা	২৩৪
৩৬.	Abatement of obstruction of easement/ সুখাধিকারে বাধা প্রদানে সহায়তা	২৩৪
CHAPTER V		
THE EXTINCTION, SUSPENSION AND REVIVAL OF EASEMENTS/ সুখাধিকার বিলুপ্ত, স্থগিত ও পুনরুজ্জীবিত করা		
৩৭.	Extinction by dissolution of right of servient owner/ প্রধান মালিকের অধিকার নিঃশেষ-এর মাধ্যমে বিলুপ্তি	২৩৪
৩৮.	Extinction by release/ অব্যাহতির দ্বারা বিলুপ্তি	২৩৭
৩৯.	Extinction by revocation/ বর্জনের দ্বারা বিলুপ্তি	২৩৯
৪০.	Extinction on expiration of limited period or happening of dissolving condition/ সীমিত সময় শেষ হওয়ার পরে অথবা নিঃশেষকারী ঘটনা ঘটানোর পরে বিলুপ্তি/	২৪১
৪১.	Extinction on termination of necessity/ প্রয়োজন শেষ হবার পরে বিলুপ্তি	২৪৫
৪২.	Extinction of useless easement/ মূল্যহীন সুখাধিকারের বিলুপ্তি	২৪৯
৪৩.	Extinction by permanent change in dominant heritage/ প্রধান ভূমির স্থায়ী পরিবর্তনের দ্বারা বিলুপ্তি	২৪৯
৪৪.	Extinction on permanent alteration of servient heritage by superior force/ দৈব শক্তির দ্বারা পশ্চাদ্ভূমির স্থায়ী পরিবর্তনে বিলুপ্তি	২৫০
৪৫.	Extinction by destruction of either heritage/ কোনো একটি ভূমি বিনষ্টের মাধ্যমে বিলুপ্তি	২৫১
৪৬.	Extinction by unity of ownership/ মালিকানা একীভূত হওয়ার কারণে বিলুপ্তি	২৫২
৪৭.	Extinction by non-enjoyment/ উপভোগ না করার দ্বারা বিলুপ্তি:	২৫৪

৪৮.	Extinction of accessory rights/ আনুষঙ্গিক অধিকারসমূহের বিলুপ্তি	২৫৬
৪৯.	Suspension of easement/ সুখাধিকার স্থগিতকরণ	২৫৬
৫০.	Servient owner not entitled to require continuance/ পশ্চাৎ মালিক চলমান রাখতে বাধ্য করার অধিকারী নয়	২৫৮
৫১.	Revival of easements: সুখাধিকার পুনরুজ্জীবিতকরণ	২৫৯
CHAPTER VI		
LICENSES/ লাইসেন্সসমূহ		
৫২.	"License" defined/ লাইসেন্সের সংজ্ঞা	২৬১
৫৩.	Who may grant license/কে লাইসেন্স মঞ্জুর করতে পারে	২৬৪
৫৪.	Grant may be express or implied/মঞ্জুরি ব্যক্ত বা অব্যক্তভাবে হতে পারে	২৭১
৫৫.	Accessory licenses annexed by law/আইনের দ্বারা সংযুক্ত আনুষঙ্গিক লাইসেন্সসমূহ	২৭২
৫৬.	License when transferable/ যখন লাইসেন্স হস্তান্তরযোগ্য	২৮১
৫৭.	Grantor's duty to disclose defects/ মঞ্জুরকারীর ত্রুটি প্রকাশের দায়িত্ব	২৮৩
৫৮.	Grantor's duty not to render property unsafe/ মঞ্জুরকারীর দায়িত্ব সম্পত্তিকে অনিরাপদ করা নয়	২৯১
৫৯.	Grantor's transferee not bound by license/ মঞ্জুরকারীর হস্তান্তরগ্রহীতা লাইসেন্সের দ্বারা বাধ্য নয়	২৯১
৬০.	License when revocable/ যখন লাইসেন্স বাতিলযোগ্য	২৯৬
৬১.	Revocation express or implied/ ব্যক্ত ও অব্যক্ত বাতিল	২৯৮
৬২.	License when deemed revoked/ কখন লাইসেন্স বাতিল করা হয়েছে বলে বিবেচিত	২৯৯
৬৩.	Licensee's rights on revocation/ বাতিলের ক্ষেত্রে লাইসেন্সগ্রহীতার অধিকার	৩০০
৬৪.	Licensee's rights on eviction/ উচ্ছেদের ক্ষেত্রে লাইসেন্সগ্রহীতার অধিকার	৩০০
	বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) এবং সুখাধিকার (Easement Rights) বিষয়ক উচ্চতর আদালতের দেশি- বিদেশি গুরুত্বপূর্ণ সিদ্ধান্ত (রুলিং)।	৩০৩
	নালিশী সম্পত্তিতে স্বত্ব ঘোষণা ও দখল উদ্ধার সংক্রান্ত জাজমেন্ট: আব্দুল লতিফ বনাম মোহাম্মদ কামাল উদ্দীন এবং অন্যান্য (বিচারপতি শেখ হাসান আরিফ); ১৫-এস.সি.ও.বি (২০২১) (হাইকোর্ট), ২৭	৩৫২

প্রথম খণ্ড

প্রথম অধ্যায়

প্রাথমিক ধারণা: বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession):

প্রাককথন; বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) বলতে যা বোঝায়; মোকদ্দমার নজির; ব্যবহারস্বত্ব (The right of Easement) বলতে যা বোঝায়; জবরদখল (Forceful Possession) বলতে যা বোঝায় এবং এ সম্পর্কিত মামলার নজির।



প্রাককথন:

ইংরেজি Adverse Possession শব্দ দুটির মধ্যে Adverse শব্দের অর্থ: প্রতিকূল, বিরুদ্ধ, বিপরীত, পরিপন্থি ইত্যাদি এবং Possession শব্দের অর্থ: দখল, অধিকার, ভূতাবেশ ইত্যাদি। অতএব Adverse Possession অর্থ হলো- প্রতিকূল দখল বা বিরুদ্ধ দখল বা জবরদখল।

পারিতোষিক অর্থে অপরের সম্পত্তি জোর করে নিজের অধিকারে রেখে প্রকাশ্যভাবে সম্পত্তির মালিকের জ্ঞাতসারে নিরবচ্ছিন্নভাবে ভোগদখল করাকেই বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) বলে।

প্রথমেই আমাদের জানা প্রয়োজন, বিরুদ্ধ বা প্রতিকূল দখল (The Adverse Possession) এর উৎপত্তিগত ও আইনগত ভিত্তি সম্বন্ধে। মূলত বিরুদ্ধ বা প্রতিকূল দখল (The Adverse Possession) এর উৎপত্তিগত ও আইনগত ভিত্তি হলো—তামাদি আইন, ১৯০৮ (১৯০৮ সনের ৯নং আইন)। এ আইনের ২৮ ধারার মূল বিষয়বস্তু হলো দখলসূত্রে জমির মালিকানা অর্জন। তামাদি আইন দলিল ছাড়া মালিকানা, অধিকার ও স্বত্বের সৃষ্টি করে থাকে। সাধারণত দুভাবে মালিকানা অধিকার বা স্বত্বের বিলুপ্তি ঘটে। যথা:

১. বিরুদ্ধ বা প্রতিকূল দখল (The Adverse Possession) ও
২. ব্যবহারস্বত্ব (The right of Easement)।

বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession) বলতে যা বোঝায়:

অন্যের মালিকানা অস্বীকার করে যখন কোন সম্পত্তি কেউ সবার সম্মুখে একটানা দীর্ঘদিন প্রকৃতভাবে দখলে থাকে তখন তাকে বিরুদ্ধ দখল বলে।

কোন সম্পত্তিতে মালিক ছাড়া অন্য কোন ব্যক্তি যদি অপ্রতিরোধ্য ও নিরবচ্ছিন্নভাবে ১২ (বারো) বছরের বেশি সময় ধরে দখলে ও ভোগ করতে থাকে তখন ঐ সম্পত্তিতে বিরুদ্ধ দখলজনিত স্বত্ব বা মালিকানা সৃষ্টি হয়।

পাশাপাশি ১২ (বারো) বছর ধরে বেদখল হওয়ার পরেও যদি প্রকৃত মালিক কোন প্রকার মামলা না করে তখন সে সম্পত্তি থেকে তার অধিকার হারিয়ে ফেলে।

মোকদ্দমার নজির:

ডালিমিন নেছা বেওয়া বনাম মো: হাসমত আলী (61 DLR, AD8) মামলায় বিরুদ্ধ দখল দ্বারা স্বত্ব বা মালিকানা অর্জনের কথা বলা হয়েছে।

এই মামলার রায়ে বলা হয়েছে, “রেকর্ডে থাকা সাক্ষ্যপ্রমাণ এবং পারিপার্শ্বিক অবস্থা থেকে প্রতীয়মান হয় যে, বিবাদীগণ নালিশী জমিতে ১২ (বারো) বছরের অধিককাল অধিকার হিসেবে দখলে আছে এবং বাদী বা তাদের পূর্বাধিকারীর প্রতিকূলে বিরুদ্ধ স্বত্ব দাবি করে এবং তারা পুরাপুরিভাবে বহিষ্কৃত হয়েছিল এবং এভাবে বাদীর অধিকার, স্বত্ব ও স্বার্থ, যা তারা ঐ সম্পত্তিতে অর্জন করেছে বলে দাবি করেছে তা বিরুদ্ধ দখল দ্বারা বিলুপ্ত হয়েছে এবং বিবাদীগণের অনুকূলে বিরুদ্ধ দখলজনিত স্বত্বের সৃষ্টি হয়েছে।”

এজন্য বলা যায়, দীর্ঘকালীন দখল সম্পত্তিতে মালিকানা, অধিকার ও স্বত্ব সৃষ্টি করে, কোন দলিলের প্রয়োজন হয় না।

সুখাধিকার বা ব্যবহার স্বত্ব (The right of Easement)

বলতে যা বোঝায়:

তামাদি আইনে ২৬ ও ২৭ ধারায় ব্যবহারস্বত্ব বা Easement এর বিষয়ে বলা হয়েছে। ব্যবহারস্বত্ব মানে হলো কোন স্থলপথ, পানি বা জলপথ, আলো-বাতাসের দীর্ঘদিন ব্যবহারের ফলে সৃষ্ট অধিকার। অনাবশ্যক ছাড়া কোন জমির ক্ষেত্রে ব্যবহারস্বত্ব সৃষ্টি হয় না।

উক্ত ধারায় আরও উল্লেখ আছে ব্যবহারস্বত্ব সৃষ্টির জন্য ব্যবহার বা ভোগদখল প্রকাশ্য ও শান্তিপূর্ণ হতে হবে। তবে ব্যবহারস্বত্ব অর্জনের ক্ষেত্রে সাধারণ সম্পত্তিতে একটানা ২০ (বিশ) বছর ব্যবহার করতে হবে এবং সরকারি সম্পত্তির ক্ষেত্রে একটানা ৬০ (ষাট) বছর যাবৎ ব্যবহার করতে হবে।

আইনবিজ্ঞানী স্যামন্ডের মতে, যৌক্তিক ভিত্তি হলো দখল ও মালিকানা সব সময় একত্রে থাকার অনুমান। দখল হলো মালিকানার সাক্ষ্য। কোন সম্পত্তির মালিক সম্পত্তির দখলে না থাকলে অনুমান করা হয়, তিনি মালিক নয়। আবার দখলদারকে মালিক বলেও ধারণা করা হয়।

জবরদখল (Forceful Possession) বলতে যা বোঝায়:

সাধারণত জবরদখল (Forceful Possession) এর মাধ্যমে সম্পত্তিতে অধিকার সৃষ্টি হয় না। যদি কেউ সংঘাতপূর্ণভাবে বা জোর করে অন্যের সম্পত্তি দখল করে তাহলে তাকে জবরদখল বা Forceful possession বলে।

আইনের দৃষ্টিতে জবরদখল সম্পূর্ণ অবৈধ। কোন সম্পত্তি কেউ জোর করে দখল করে একটানা ১২ বছর ভোগদখলে থাকলেও সে সম্পত্তিতে তার অধিকার সৃষ্টি হবে না।

সাধারণ দৃষ্টিতে দেখলে জবরদখল ও বিরুদ্ধ দখল উভয়েই অন্যের সম্পত্তিতে দখল। কিন্তু পার্থক্য হলো বিরুদ্ধ দখলের মাধ্যমে নির্দিষ্ট সম্পত্তিতে নির্দিষ্ট সময় পর একধরনের অধিকার সৃষ্টি হয় আর জবরদখল করা সম্পত্তিতে কখনো অধিকার সৃষ্টি হয় না।

জবরদখল মূলত ভয় দেখিয়ে বা শক্তি প্রয়োগ করে অথবা প্রকৃত মালিককে ভয় দেখিয়ে গোপনে হতে পারে। একটি বিষয় স্পষ্ট যে, বিরুদ্ধ দখলকারী ব্যক্তি দেওয়ানি আদালতে তামাদি আইনের ২৮ ধারায় মামলার মাধ্যমে অধিকার দাবি করতে পারে এবং এর আইনি ভিত্তিও আছে কিন্তু জবরদখলকারী কোন ব্যক্তি কোন সম্পত্তির অধিকারের জন্য আদালতে মামলা করতে পারেন না।

সুতরাং, কেউ যদি সম্পত্তি জোর করে জবরদখল করে নেয় সেক্ষেত্রেও সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৯ ধারা অনুযায়ী দখল পুনরুদ্ধারের মামলা করার বিধান রয়েছে।

১ বিরুদ্ধ দখল (Adverse Possession)-এর সংজ্ঞা ও আইনগত ব্যাখ্যা:

Adverse Possession-এর সংজ্ঞা; সিদ্ধান্ত এবং এ সম্পর্কিত কেস নোট।

সংজ্ঞা: আইন-শব্দকোষ মতে, বিরুদ্ধ দখল বা প্রতিকূল দখল (Adverse Possession) হলো নিজের বলিয়া অধিকার করিবার অভিপ্রায়ে অন্য কোন স্বত্বাধিকারীর জমি দখল।

তামাদি আইন, ১৯০৮ মতে, যখন কোন ব্যক্তি অন্য কারও (মালিকানাধীন) স্থাবর সম্পত্তিতে কোন ধরনের চুক্তি বা অভিযোগ ছাড়া ১২ বছর বাহ্যিকভাবে/ বাস্তবে দখল করে থাকে তখন তা এই দখলকে Adverse possession বা প্রতিকূল দখল বলে।

সিদ্ধান্ত: সাধারণত জবরদখল/ প্রতিকূল দখল (Adverse Possession) অর্থ হলো বিরুদ্ধদখল। অর্থাৎ অপরের সম্পত্তি জোর করে নিজের অধিকারে রেখে প্রকাশ্যভাবে সম্পত্তির মালিকের জ্ঞাতসারে নিরবচ্ছিন্নভাবে প্রাচীর বা বেড়া দিয়ে চাষাবাদ বা অন্য কোনভাবে ভোগদখল করাকেই জবরদখল (Adverse Possession) বলে।

আইনগত ব্যাখ্যা: দখলদারকে অবশ্যই জমিটি এমন প্রকাশ্যভাবে দখল করিতে হইবে, যেন তিনি উহার একমাত্র স্বত্বাধিকারী এবং তাঁহার অবশ্যই উহা নিজের বলিয়া দখল করিবার অভিপ্রায় থাকিতে হইবে। জমিটি কীভাবে ব্যবহৃত হইতেছে, তাহার দ্বারাই এই উভয় নিয়ামকের প্রমাণ দিতে হইবে। যেমন: চাষ করা, বেড়া দেওয়া ইত্যাদি। দ্ব্যর্থবোধক কার্য, যেমন সময়ে সময়ে গরু-ছাগল চরাইবার জন্য জমির ব্যবহার কিংবা জমিতে শিশুদের খেলাধুলা করিতে দেওয়া যথেষ্ট নহে। ১২ বৎসর বিরুদ্ধদখলের পর মূল মালিকের স্বত্ব তামাদি হইয়া যায় এবং তিনি তাঁহার জমি বিরুদ্ধদখলদারের নিকট হইতে আর উদ্ধার করিতে পারেন না।

The Limitation Act, 1908 এর ১ নং তফসিলের ১৪২ অনুচ্ছেদের বিধান হইতেছে যে, স্থাবর সম্পত্তি বেদখলের ১২ বৎসরের মধ্যে দখল উদ্ধারের জন্য নালিশ দায়ের করিতে হইবে, নচেৎ উক্ত আইনের ২৮ ধারার বিধান অনুযায়ী মালিকের স্বত্ব বিলুপ্ত হইবে। 'এরূপ মামলায় বাদীকে প্রমাণ করিতে হয় যে, বেদখল হওয়ার নির্দিষ্ট তারিখের পূর্বে তাঁহার দখল ছিল এবং তাঁহাকে ঐ তারিখে বেদখল করা হইয়াছে।'

¹ আইন-শব্দকোষ, আইন কমিশন কর্তৃক প্রকাশিত ও বিচারপতি এ.বি.এম. খাইরুল হক কর্তৃক সম্পাদিত; দ্বিতীয় সংস্করণ, ২০২০; পৃষ্ঠা নং: ৪৮-৪৯।

বিভিন্ন ধরনের দখল (Different types of Possession):

দখল (Possession) বলতে যা বোঝায়; দখলের ধরন; **Immediate possession** (তাৎক্ষণিক দখল); **Mediate possession** (মধ্যবর্তী দখল); **Incorporeal possession** (অমূর্ত দখল); **Constructive possession** (গঠনমূলক দখল) এবং **Adverse possession** (প্রতিকূল দখল)।

দখল (Possession) বলতে যা বোঝায়:

সাধারণত দখল বলতে আমার কারও অধীনে বা নিয়ন্ত্রণ ক্ষমতার মধ্যে কোন অস্থাবর বা স্থাবর সম্পত্তিকে বুঝি, এখানে প্রথমেই এটা মনে রাখতে হবে মালিকানা এবং দখল এক জিনিস নয়, যদিও মালিকানা প্রমাণের অন্যতম প্রধান প্রমাণ হচ্ছে দখল। এখানে দখলটি বাস্তবিক/প্রকৃত (physical) ভাবে হতে পারে, আবার ধরুন স্থাবর সম্পত্তিতে দলিল বা সেই স্থাবর সম্পত্তি ব্যবহারের ক্ষমতাও হতে পারে।

এবার আসি আইনগত সংজ্ঞায়নে, আইনগত দখল হতে হলে দুটি বিষয় থাকা প্রয়োজন; যথা:

- (১) দখলকৃত সম্পত্তির উপর বাস্তবিক নিয়ন্ত্রণ (physical possession) ও
- (২) সেই সম্পত্তি তার নিয়ন্ত্রণে রাখার চেষ্টা বা তার কাজে ব্যবহার করার চিন্তা। এটি হচ্ছে তার ভেতরকার চিন্তা তথা তার বস্তুটির সাথে মানুষিক যে সংযোগ সেটা (animus possidendi)।

দখলের ধরন:

নিম্নে বিভিন্ন ধরনের দখল উল্লেখ করা হলো; যথা:

- (১) **Immediate possession** (তাৎক্ষণিক দখল) : যখন কেউ নিজে নিজের জন্য দখল করে রাখে, যেমন: যে বৈধ দখলদার বা মালিক।
- (২) **Mediate possession** (মধ্যবর্তী দখল) : যখন কেউ নিজে অন্য কারও হয়ে দখল করে রাখে, যেমন: এজেন্ট।
- (৩) **Incorporeal possession** (অমূর্ত দখল) : এমন কোন বিষয়ের দখল যা বাহ্যিকভাবে/ বাস্তবে দেখা যায় না, যেমন আইনি অধিকার বা সুনাম ইত্যাদি।
- (৪) **Constructive possession** (গঠনমূলক দখল) : যখন কেউ বাস্তবিক/ প্রকৃত দখলে না থেকেও কোন কিছু নিয়ন্ত্রণ করতে পারে এমন ধরনের দখল।

² <https://bangla.lawhelpbd.com/> সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন/দখল/

উচ্চাঙ্কিত আইন মন্ত্রণালয় : (অধিকার অধিকার) (Adverse Possession) (১)

আইন মন্ত্রণালয় : (অধিকার অধিকার) (Adverse Possession) (১)

সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনে সম্পত্তি দখল ও পুনরুদ্ধার;
ধারা: ৮-১১ বিশ্লেষণ

প্রারম্ভিকা; স্থাবর সম্পত্তি পুনরুদ্ধার [ধারা: ৮]; দখল পুনরুদ্ধার [ধারা: ৯];
অস্থাবর সম্পত্তি পুনরুদ্ধার [ধারা: ১০]; ব্যাখ্যা-১; ব্যাখ্যা-২; উদাহরণ; অস্থাবর
সম্পত্তি পুনরুদ্ধার [ধারা: ১১]; ব্যাখ্যা এবং উদাহরণ।

প্রারম্ভিকা:

পূর্বে দখল সম্পর্কে জেনেছি এবং দখল ও বেদখল সম্পর্কে ধারণা পেয়েছি এবং
জেনেছি দখল বিষয়টা আইনে কতটা গুরুত্বপূর্ণ। আমরা জানি দখল নানা রকমের
হয়ে থাকে তবে বিষয় অনুযায়ী ভাগ করলে আমরা প্রধানত দুই ধরনের দখল দেখতে
পাই। যথা:

১. স্থাবর সম্পত্তির দখল ও
২. অস্থাবর সম্পত্তির দখল।

আর এই দুই ধরনের দখল বেদখল বিষয়ে আইন এবং সম্পত্তি ও দখল
পুনরুদ্ধারের উপায় বলা আছে সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনে ধারা: ৮ -১১ তে। নিচে এ
ধারাগুলো সম্পর্কে আলোকপাত করছি:

স্থাবর সম্পত্তি পুনরুদ্ধার [ধারা: ৮]

যে ব্যক্তি পজিশন/দখল পাবার যোগ্য/অধিকারী (সাধারণ ভাষায় আইনগত
মালিক, ট্রাস্টি, লাইফ ইন্টারেস্ট প্রাপ্ত ব্যক্তি, লিজ বা ভাড়া নিয়েছে এমন কেউ বা
যার আইনগতভাবে ইন্টারেস্ট আছে এমন কেউ) সে তার সেই স্থাবর সম্পত্তি
[অন্য কারও কাছে থেকে, যে পজিশনে আছে] পুনরুদ্ধার করতে পারবে।

১২ বছরের মধ্যে এই দলে পুনরুদ্ধারের মোকদ্দমা করতে হবে।

দখল পুনরুদ্ধার [ধারা: ৯]

কেউ যদি কোন স্থাবর সম্পত্তির দখলে থাকে এবং তাকে উচ্ছেদ করা হয় তবে
সে সেই দখলে অবস্থান করার জন্য / ফিরে পাবার জন্য দখল পুনরুদ্ধারের মামলা
করবেন।

৬ মাসের মধ্যে এই মোকদ্দমা করতে হবে।