

অগ্রক্রয় আইন

Law on Pre-emption

[সর্বশেষ সংশোধনীসহ ধারার বিশ্লেষণ]



বিচারপতি ছিদ্দিকুর রহমান মিয়া

নিউ ওয়ার্সী বুক কর্পোরেশন

সূচীপত্র

প্রথম অধ্যায় অগ্রক্রয় আইন

১।	অগ্রক্রয় (প্রিয়েমশন) বা শুফার সংজ্ঞা।-----	১৯
২।	ভারতীয় উপমহাদেশে শুফার অগ্রক্রয় আইনটির উৎপত্তি ও প্রবর্তন।-----	১৯
৩।	চুক্তির মাধ্যমে।-----	২০
৪।	উদ্দেশ্য ও শুফা বা অগ্রক্রয়ের সংজ্ঞা।-----	২০
৫।	অগ্রক্রয়ের প্রকৃতি ও আওতা।-----	২১
৬।	অগ্রক্রয়ের ভিত্তি।-----	২২
৭।	অগ্রক্রয়ের অধিকার কখন উদ্ভব হয়।-----	২৫
৮।	অগ্রক্রয়ের দাবী ও অধিকার।-----	২৬
৯।	শুফার উপাদান।-----	২৭
১০।	হক্ক-এ-শুফার দাবীদার কাহার।-----	২৮
১১।	শুফার উদ্দেশ্য মালিকানা হইতে উদ্ভূত হয়।-----	৩১
১২।	লীজ নহে জমির পূর্ণ মালিকানা থাকিতে হইবে।-----	৩১
১৩।	শুফার দাবীদরগণ সমশ্রেণীর হইলে।-----	৩১
১৪।	ক্রেতা শুফার দাবীদার অন্তর্ভুক্ত হইলে।-----	৩২
১৫।	বৃক্ষের শাখাদি অন্যের জমিতে বুলিলে।-----	৩২
১৬।	পানি ও আলো বাতাসের ক্ষেত্রে শুফার অধিকার।-----	৩২
১৭।	শুফায় নারীদের অগ্রাধিকার-----	৩২
১৮।	শিয়া আইন।-----	৩২
১৯।	গুপুমাত্র বিক্রয়ই শুফার অধিকার সৃষ্টি করে।-----	৩৩
২০।	অগ্রাধিকার প্রয়োগের অত্যাৱশ্যকীয় আনুষ্ঠানিকতা।-----	৩৪
২১।	অগ্রক্রয়ের মোকদমায় তামাদি।-----	৩৫
২২।	মোকদমার ধরণ।-----	৩৬
২৩।	মোকদমা বিচারাধীন থাকাবস্থায় অগ্রক্রয়কারীর মৃত্যু হইলে।-----	৩৬

২৪।	কিভাবে অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগ হয়।-----	৩৬
২৫।	কিভাবে অগ্রক্রয়ের অধিকার বিনষ্ট হয়-----	৩৭
২৬।	শুফার অধিকার কি ওয়াকফ সম্পত্তির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য-----	৩৭
২৭।	একজন মুসলমান কি হিন্দু ক্রেতার বিরুদ্ধে অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগ করিতে পারে।-----	৩৮
২৮।	হক্ক-এ-শুফায় সুন্নী ও শিয়া আইনের পার্থক্য-----	৩৮
২৯।	মালিকানা-----	৩৯
৩০।	বিক্রয়ের পর অধিকার সৃষ্টি হয়-----	৪০
৩১।	শুফার অধিকার প্রয়োগের নিয়ম-----	৪১
৩২।	মূল্য প্রদান-----	৪৪
৩৩।	ক্রেতা কর্তৃক হস্তান্তর-----	৪৪
৩৪।	শাফীর মৃত্যু-----	৪৪
৩৫।	মৌনতার অধিকার হরণ-----	৪৫
৩৬।	বিক্রয়ের পূর্বে ক্রয়-----	৪৫
৩৭।	শুফার মামলা-----	৪৫
৩৮।	অগ্রক্রয়ের টাকা জমাদান-----	৪৭

দ্বিতীয় অধ্যায়

মুসলিম আইনে অগ্রক্রয়

১।	দাবীদারের শ্রেণী বিভাগ-----	৪৯
২।	মুসলিম আইন অনুযায়ী অগ্রক্রয়ের শর্ত-----	৫০
৩।	তামাদি-----	৫২
৪।	অগ্রক্রয়ের অধিকারের প্রকৃতি-----	৫২
৫।	কখন অগ্রক্রয়ের মামলা সচল হইবে।-----	৫২

তৃতীয় অধ্যায়

বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইনে অগ্রক্রয়

১।	অগ্রক্রয়ের পটভূমি-----	৫৩
২।	বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইনের ২৬(৮) ধারা-----	৫৩
৩।	বিশ্লেষণ।-----	৫৩

চতুর্থ অধ্যায় অকৃষি ভূমির অগ্রক্রয়

১।	ধারা ২৩-অকৃষি ভূমির হস্তান্তরের এবং ভূস্বামীদের প্রতি নোটিশ সমূহ-----	৫৭
২।	ধারার বিশ্লেষণ-----	৫৮
৩।	উচ্চতর আদালতের সিদ্ধান্তসমূহ-----	৬০
৪।	সহ-শরীকের ক্রয় করার ক্ষমতা-----	৬১
৫।	ধারার বিশ্লেষণ-----	৬৫
৬।	অগ্রক্রয়ের অর্থ-----	৬৫
৭।	অকৃষি ভূমির সংজ্ঞা-----	৬৭
৮।	ধারার উদ্দেশ্য-----	৬৭
৯।	২৪ ধারার কার্যক্রমে দেওয়ানী কার্যবিধি আইনের বিধান সমূহের প্রযোজ্যতা-----	৬৮
১০।	অগ্রক্রয়ের অধিকারের উদ্ভব-----	৬৯
১১।	ধারার আওতা-----	৬৯
১২।	১৯৫০ সালের রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইনের ১৬ ধারার অগ্রক্রয় এং ১৯৪৯ সালের অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইনের ২৪ ধারার অগ্রক্রয়ের মধ্যে পার্থক্য।-----	৬৯
১৩।	তামাদির মেয়াদ-----	৭২
১৪।	৯৬ ধারা অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইনের ২৪ ধারাকে ক্ষতিগ্রস্ত করে নাই-----	৭২
১৫।	অগ্রক্রয়ের অধিকার ত্যাগ-----	৭৩
১৬।	আপীল-----	৭৪
১৭।	মূল্যের টাকার পরিমাণ-----	৭৪
১৮।	মূল্যের টাকা জমা দেওয়া-----	৭৪
১৯।	উন্নয়ন বাবদ ক্ষতিপূরণ-----	৭৫
২০।	মূল্যের টাকা ও ক্ষতিপূরণ-----	৭৬
২১।	মুসলিম আইনে দেওয়া অগ্রক্রয়ের দরখাস্তের প্রাধান্য-----	৭৬
২২।	পুনঃফেরতের ফল-----	৭৬

২৩।	অগ্রক্রয়ে দরখাস্তে যোগদান-----	৭৬
২৪।	পক্ষগণের দোষ-----	৭৭
২৫।	কখন অগ্রক্রয়ের অধিকার নষ্ট হয়-----	৭৭
২৬।	কখন অগ্রক্রয়ের অধিকার থাকে না-----	৭৭
২৭।	আংশিক অগ্রক্রয়-----	৭৮
২৮।	উচ্চতর আদালতের সিদ্ধান্তসমূহ-----	৭৮
(১)	কারা অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগকারী-----	৭৮
(২)	ভূমির সংজ্ঞা-----	৮২
(৩)	অগ্রক্রয়ের আবেদনের সঙ্গে জমাকৃত অর্থের পরিমাণ-----	৮৩
(৪)	আদালত কর্তৃক অনুসৃত পদ্ধতি-----	৮৪
(৫)	অবশিষ্ট সহ-অংশীদারদের সহ-আবেদনকারী হিসাবে বিবেচিত হওয়ার সুযোগ-----	৮৫
(৬)	আদালত কর্তৃক অগ্রক্রয়ের আদেশ প্রদান-----	৮৬
(৭)	অগ্রক্রয়ের আদেশের বিরুদ্ধে আপীল-----	৮৭
(৮)	যে সকল ক্ষেত্রে ২৪ ধারার বিধানাবলী প্রযোজ্য হয় না।-----	৮৯
(৯)	টিনেসির আংশিক ভূমির ইজারা গ্রহীতা জমার অবশিষ্ট ভূমির সহ-শরীক নহে।-----	৯৩
(১০)	স্টোপেলের নীতি প্রযোজ্য কিনা-----	৯৩
(১১)	অগ্রক্রয়ের কার্যক্রমে হস্তান্তর যোগসাজস মামলার রদ করা হইয়াছে এই প্রশ্ন আদালত দেখিতে পারেন কিনা-----	৯৪
(১২)	ঘর-দরজা অগ্রক্রয় যোগ্য-----	৯৫
(১৩)	সংলগ্ন ভূমির মালিকের অগ্রক্রয়-----	৯৫
(১৪)	মেয়াদ আরম্ভ হওয়ার তারিখ, আংশিক অগ্রক্রয় ও জমাখারিজ	৯৫
(১৫)	ধারার উদ্দেশ্য-----	৯৬
(১৬)	২৪ ধারা কার্যক্রমে দেওয়ানী কার্যবিধি আইনের বিধানসমূহ প্রযোজ্য হইবে।-----	৯৮
(১৭)	কখন অগ্রক্রয়ের অধিকারের উদ্ভব ঘটে-----	৯৮
(১৮)	আংশিক অগ্রক্রয়-----	১০১
(১৯)	কখন অগ্রক্রয়ের অধিকার নষ্ট হয় না।-----	১০২

(২০)	মূল্যের টাকার পরিমাণ -----	১০৩
(২১)	উন্নয়ন বাবদ ক্ষতিপূরণ -----	১০৪
(২২)	মূল্যের টাকা ও ক্ষতিপূরণ-----	১০৪
(২৩)	মুসলিম আইনে দেওয়া অগ্রক্রয়ের আবেদন প্রাধান্য পাইবে-----	১০৪
(২৪)	পুনঃ ফেরতের ফল -----	১০৫
(২৫)	সংলগ্ন ভূমির মালিকের অগ্রক্রয়-----	১০৬
(২৬)	অগ্রক্রয়ের কার্যক্রমে হস্তান্তরটি যোগসাজস মামলায় বাতিল করা হইয়াছে, এই প্রশ্ন আদালত পারেন কিনা -----	১০৮
(২৭)	স্বীকৃতির বাধা নীতি প্রযোজ্য কিনা -----	১০৯
(২৮)	প্রজাস্বত্বের আংশিক ভূমির ইজারা গ্রহীতা জমার অবশিষ্ট ভূমির সহ শরীক নহে -----	১১০
(২৯)	অকৃষি ভূমির সংগে ঘর দরজা অগ্রক্রয়যোগ্য -----	১১১
(৩০)	দখল অর্পণ-----	১১১
(৩১)	মাদুরের বিনিময়ে সৃষ্ট হেবা বিল এওয়াজ অগ্রক্রয়যোগ্য নহে-----	১১১
(৩২)	Rullings on Pre-emption under section 24 of Non- Agricultural Tenancy Act -----	১১২-১৪৪

পঞ্চম অধ্যায়

কৃষি ভূমি সংক্রান্ত অগ্রক্রয়

১।	হোল্ডিং বা জোতজমা শরীক -----	১৪৫
২।	হস্তান্তর পন্থা -----	১৪৬
৩।	ধারা ৯৫(ক)-----	১৪৮
৪।	ধারা ৯৬ অগ্রক্রয়ের অধিকার (অগ্রক্রয় সংশোধন আইন, ২০০৬) -----	১৪৮
৫।	পুরাতন ও সংশোধনী আইনের বিশ্লেষণ-----	১৫২
	পুরাতন ও সংশোধনী আইনের মধ্যে পার্থক্য -----	১৫৩
	SAT Act এর সংশোধন ২০০৬ -----	১৫৫
৬।	প্রি-এমশনের অধিকার মালিকানা হইতে উদ্ধৃত -----	১৬১
৭।	জোত স্বত্ব রায়তি হতু-----	১৬১
৮।	কেবলমাত্র বিক্রয়ের ক্ষেত্রে প্রি-এমশন চলে -----	১৬১
৯।	ডিক্রি না হওয়া পর্যন্ত প্রি-এমশনের কারণ অব্যাহত থাকিবে-----	১৬৫

১০।	ক্রেতা মুসলমান হওয়া আবশ্যিক কিনা সেই বিষয়ে সন্দেহ-----	১৬৬
১১।	সংলগ্ন সম্পত্তির মালিকের নিকট বিক্রয়ের ক্ষেত্রে প্রি-এমশন -----	১৬৭
১২।	অগ্রক্রয় কি -----	১৬৮
১৩।	হোল্ডিং কি -----	১৬৮
১৪।	প্রজার সংজ্ঞা -----	১৬৮
১৫।	কখন অগ্রক্রয়ের অধিকারের উদ্ভব ঘটে -----	১৬৯
১৬।	কোন কোন ব্যক্তি অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগের জন্য আবেদন করতে করতে পারে-----	১৭০
১৭।	কাহারা অগ্রক্রয়ের আবেদনে পক্ষ হইতে পারে -----	১৭০
১৮।	জমাকৃত অর্থের পরিমাণ -----	১৭১
১৯।	অন্যান্য ব্যক্তির অগ্রক্রয়ের আবেদন-----	১৭১
২০।	কোন কোন ব্যক্তি অগ্রক্রয়ের অধিকার পাইবে -----	১৭২
২১।	আদালত কর্তৃক আবেদন মঞ্জুর -----	১৭২
২২।	আদালতের আদেশের পরিণতি -----	১৭৩
২৩।	আদালতের আদেশের বিরুদ্ধে আপীল -----	১৭৩
২৪।	অগ্রক্রয়ের অধিকার যে সকল ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হয় না -----	১৭৪
২৫।	অগ্রক্রয়ের অধিকার কখন বজায় থাকে -----	১৭৪
২৬।	অগ্রক্রয় ক্রয় কিনা -----	১৭৪
২৭।	৯৬ ধারার বর্ণিত অগ্রক্রয় ও ২৪ধারায় বর্ণিত অগ্রক্রয়ের মধ্যে পার্থক্য- ১৭৫	১৭৫
২৮।	কোর্ট ফি -----	১৭৬
২৯।	কখন সংলগ্ন ভূমির মালিক অগ্রক্রয় দাবি করিতে পারে না -----	১৭৭
৩০।	অগ্রক্রয়ের মোকদ্দমায় প্রয়োজনীয় পক্ষসমূহ -----	১৭৭
৩১।	যদি হস্তান্তর গ্রহীতার উত্তরাধিকারগণকে অগ্রক্রয়ের সময়সীমার পর পক্ষভুক্ত করা হয় তবে তাহাদের বিরুদ্ধে অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত বাতিল হইবে-----	১৮১
৩২।	আংশিক অগ্রক্রয় -----	১৮২
৩৩।	কখন সংলগ্ন ভূমির মালিক আংশিক অগ্রক্রয় করিতে পারে-----	১৮২
৩৪।	অগ্রক্রয়ের মামলায় বেনামীর প্রশ্ন-----	১৮৪
৩৫।	লিজ পেভেসের নীতি প্রযোজ্য কিনা -----	১৮৫
৩৬।	৯৬ ধারা ও ২৬(চ) ধারার পার্থক্য-----	১৮৬

উচ্চতর আদালতের সিদ্ধান্তসমূহ

(১)	৯৬ ধারা অকৃষি প্রজাস্বত্ব আইনের ২৪ ধারাকে ক্ষতিগ্রস্ত করে নাই ---	১৮৭
(২)	অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগের সময় -----	১৯০
(৩)	টাকা জমা দেওয়া -----	১৯২
(৪)	অগ্রক্রয়ের মামলায় প্রার্থীর যোগ্যতা -----	১৯২
(৫)	অগ্রক্রয়ের ক্ষেত্রে অধাধিকার -----	১৯৩
(৬)	অগ্রক্রয়ের মামলার সচলতা -----	১৯৪
(৭)	অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগ -----	১৯৫
(৮)	আপোষ ডিহির মাধ্যমে হস্তান্তরিত ভূমির অগ্রক্রয় -----	১৯৭
(৯)	সংলগ্ন ভূমির মালিকের অগ্রক্রয়ের অধিকার -----	১৯৭
(১০)	গ্রহীতা আংশিক অগ্রক্রয় দাবী করিতে পারে -----	১৯৮
(১১)	সংলগ্নতা -----	১৯৮
(১২)	সংলগ্ন ভূমির মালিকগণের অগ্রক্রয়ের ক্ষেত্রে বিবেচ্য বিষয়সমূহ -----	১৯৯
(১৩)	কিরূপ হস্তান্তরের ক্ষেত্রে অগ্রক্রয় প্রযোজ্য -----	২০০
(১৪)	সহ প্রার্থীদের দরখাস্তের অচলতা -----	২০০
(১৫)	জীবন স্বত্বের অধিকারিণীর অগ্রক্রয়ের অধিকার -----	২০১
(১৬)	পক্ষাভাবের প্রশ্ন -----	২০১
(১৭)	কখন আংশিক অগ্রক্রয় সম্ভব -----	২০২
(১৮)	কখন অগ্রক্রয়ের মামলায় সহ-দরখাস্তকারী হওয়া যায় -----	২০৩
(১৯)	মূল দরখাস্তকারী অগ্রক্রয়ের অধিকারী না হইলে তাহার স্থলাবতীগণও অধিকারী হইবে না -----	২০৩
(২০)	অগ্রক্রয়ের মামলা দায়েরের পর সংশ্লিষ্ট কবলা রেজিস্ট্রি করা হইলেও মামলা সচল -----	২০৩
(২১)	উন্নতির বাবদ খরচ -----	২০৪
(২২)	আপীল আদালত -----	২০৪
(২৩)	সি-এস এ খতিয়ানের একটি সাব-টেনেন্সি খোলা হয় -----	২০৫
(২৪)	লটকাইয়া সমনজারী -----	২০৫
(২৫)	সর্বোচ্চ সিলিং সম্বন্ধে আপত্তি -----	২০৬
(২৬)	একতরফা ডিক্রি রদ -----	২০৬
(২৭)	আপীল করা চলিবে না -----	২০৬
(২৮)	অগ্রক্রয়ের অধিকারের ধরণ -----	২০৭

সূচিপত্র

বিষয়ভিত্তিক সর্বশেষ রুলিং অন অগ্রক্রয় আইন

১. অগ্রক্রয়ের সংজ্ঞা.....	২১৫
২. ৯৬ ধারা অনুযায়ী অগ্রক্রয়ের মামলা.....	২১৫
৩. শরীকগণের অগ্রক্রয়ের মামলা দায়ের করার অধিকার.....	২১৬
৪. অগ্রক্রয় মামলার প্রয়োজনীয় পক্ষ.....	২১৯
৫. নিম্নলিখিত ব্যক্তিগণকে অগ্রক্রয়ের মামলার পক্ষভুক্ত করিতে হবে.....	২২০
৬. Addition of Parties Limitation in Pre-emption proceedings.....	২২১
৭. Abatement.....	২২২
৮. টাকা জমা দেওয়া.....	২২২
৯. কোন কোন ক্ষেত্রে অগ্রক্রয়ের আবেদন মঞ্জুর করা যাইবে না.....	২২৩
১০. কখন অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত অচল হবে.....	২২৬
১১. আংশিক অগ্রক্রয়ের আবেদনের গ্রহণযোগ্যতা.....	২২৮
১২. আংশিক অগ্রক্রয়.....	২২৮
১৩. অগ্রক্রয়স্বত্বত্যাগ.....	২২৯
১৪. Ratable Pre-emption.....	২৩০
১৫. তামাদি.....	২৩১
১৬. পুনঃফেরৎ.....	২৩১
১৭. বিনিময় দলিল যদি হয় পুরাপুরি বিক্রয় দলিল.....	২৩৩
১৮. বিনিময়.....	২৩৪
১৯. জমা খারিজ.....	২৩৪
২০. দান অথবা হেবা যিল এওয়াজ.....	২৩৫
২১. মুসলিম আইনে শুফা.....	২৩৭
২২. অবগতি.....	২৩৮
২৩. উন্নত বাবদ খরচ.....	২৩৯
২৪. অগ্রক্রয়ের আদেশ Executable.....	২৪০
২৫. পৌর সভা এলাকা বহির্ভূত বাসভবন কৃষিভূমি.....	২৪১
২৬. বিবিধ.....	২৪১
চুক্তির সুনির্দিষ্ট কার্য সম্পাদনের ডিক্রির মাধ্যমে বিক্রি অগ্রক্রয়যোগ্য.....	২৪৫

[৯৬ ধারা State Acquisition and Tenancy (Amendment)

Act, 2006 ২৫৬-৩৪১

Law on pre-emption

Chapter-I

Introduction :

- (1) Meaning of pre-emption-----342
- (2) Definition-----342

Chapter-II

Pre-emption under section 96 of the East Bengal State

- Acquisition and Tenancy Act-----345
1. Section 96-----345
2. Explanations of the section-----449
3. Decisions Regarding section-----359

Chapter-III

Pre-emption under Non-Agricultural Tenancy Act ---386

1. Section -----386
2. Explanation of the Sections -----387
3. Decisions of the section-----388
4. Section 24 of Non-Agricultural Tenancy Act-----391
5. Explanations of the section-----395
6. Decisions of the section-----401

Chapter-IV

Pre-emption under customs and contracts..... 409

Chapter-V

Pre-emption under the land reforms ordinance, 1984..... 407

Chapter-VI

Pre-emption under the mahamedan law 407

Latest Rulings..... 409

(১) অগ্রক্রয় (প্রিয়েমশন) বা শুফা এর সংজ্ঞা :

অগ্রক্রয় (প্রিয়েমশন) বা 'শুফা' বলিতে, অন্য কোন ব্যক্তির স্থাবর সম্পত্তি, ক্রয়ের মাধ্যমে মালিকানা লাভের অধিকারকে বুঝায় যাহা কোন ব্যক্তির পক্ষে ঐ সম্পত্তিতে শরীক কিংবা প্রতিবেশী হওয়ার কারণে সৃষ্টি হয়।

হেদায়ার সংজ্ঞা অনুযায়ী অগ্রক্রয় হইল এমন একটি অধিকার, যদ্বারা কোন স্থাবর সম্পত্তির মালিক, অন্য একজনের নিকট বিক্রীয়ত অপর একটি স্থাবর সম্পত্তি, অগ্রক্রয়ের অধিকার প্রয়োগ করিয়া, ক্রয় লাভে সমর্থ হয়।

কোন স্থাবর সম্পত্তি বিক্রয় হইয়া গেলে উহা পুনঃক্রয় করিবার অধিকারকে 'শুফা' (Pre-emption) বলা হয়। ইহা স্থাবর সম্পত্তির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইয়া থাকে। এই অধিকারকে 'ব্যক্তিগত অধিকার' বলা হয়। উত্তরাধিকারসূত্রে কেহ এই অধিকার দাবি করিতে পারেন না। একইভাবে, এই অধিকার কাহাকেও হস্তান্তর করা যায় না। মুসলিম আমলে এই বিধান এই দেশে প্রচলিত হয়। অর্থাৎ মূঘল আমলে অগ্রক্রয়ের বিধান চালু হয়।

২। ভারতীয় উপমহাদেশে শুফা বা অগ্রক্রয় আইনটির উৎপত্তি ও প্রবর্তন :

কখন এবং কিভাবে আইনের এই শাখাটি ভারতীয় উপমহাদেশে প্রবর্তিত হয় নিম্নে উহা আলোচনা করা হইল :

মামলার উল্লেখ : এই প্রসঙ্গে প্রিভি-কাউন্সিল (Privy Council) দিগম্বর সিং বনাম আহমেদ সাজিদ খান (১৯১৫) ৪২ আই. এ. ১০ মামলায় অগ্রক্রয়ের ইতিহাস পর্যালোচনা করেন এবং এই অভিমত প্রকাশ করেন যে, অগ্রক্রয়ের বিধানটি মূঘল আমলের পূর্বে এই উপমহাদেশে প্রচলিত ছিল না। মুসলিম আইন হইতেই বৃটিশ ভারতের গ্রামীণ সমাজে অগ্রক্রয় বিধানের উৎপত্তি ঘটে এবং কালক্রমে উহা প্রথায় পরিণত হইয়া যায়। সেই সময়ে অগ্রক্রয়ের ক্ষেত্রে কোন কোন স্থানে মুসলিম আইন এবং কোন কোন স্থানে প্রথাগত আইনকে অনুসরণ করা হইত। সুতরাং কোন বিশেষ গ্রামের জমির অংশীদারদের সম্মতিক্রমেই যে এইরূপ অগ্রক্রয়ের প্রথা এই উপমহাদেশে গড়িয়া উঠিয়াছিল তাহাতে কোন সন্দেহ নাই। এমনকি বর্তমানে আমাদের দেশে পল্লী সমাজেও মুসলিম আইনের পাশাপাশি প্রথাগত আইনকেও অনুসরণ করা হয়।

৩। চুক্তির মাধ্যমে :

এইভাবে দেখা যায় যে, ভারতীয় উপমহাদেশের কোন কোন প্রদেশে, বিধিবদ্ধ বা প্রণীত আইনের দ্বারা যেমন অগ্রক্রয়ের অধিকার সৃষ্টি করা হইয়াছিল, তেমনি কোন কোন স্থানের জমির অংশীদারদের মধ্যে সম্পাদিত চুক্তির মাধ্যমেও অগ্রক্রয়ের বিধানটি প্রবর্তিত হইয়াছিল।

৪। উদ্দেশ্য ও শুফা বা অগ্রক্রয়ের সংজ্ঞা :

অগ্রক্রয়াধিকার সৃষ্টির উদ্দেশ্যে ছিল কোন বিশেষ স্থান বা গ্রামের অংশীদারিত্ব হইতে কোন আগতুককে যথাসম্ভব দূরে রাখা অর্থাৎ আগতুককে যথাসম্ভব দূরে রাখিয়া নিকটবর্তীদের প্রাধান্য দেওয়া।

বিচারপতি মাহমুদের অভিমত : ইহা ব্যতীত, গোবিন্দ দয়াল বনাম এনায়েতুল্লাহ মামলায় মাহমুদ এই অভিমত প্রকাশ করে যে ইসলামী আইনতত্ত্ব (Islamic Jurisprudence) হইতে অগ্রক্রয়ের নিয়ম বা বিধানটি আহরণ করা হয়। মুসলিম আমলে এই বিধান এই দেশে প্রচলিত হয়। ইহার পর হইতে কয়েক শতাব্দী ধরিয়া এই বিধানটি দেশের আইন হিসাবে মুসলিম ও হিন্দুদের উপর প্রযোজ্য হইতে থাকে। কারণ মুসলিম আইনের এই বিধানটি প্রয়োগের ক্ষেত্রে জাতি, ধর্ম, বর্ণ, নির্বিশেষে কোন পার্থক্য করা হইত না।

এইভাবে ভারতীয় উপমহাদেশে আইনের এই শাখাটি প্রবর্তিত হয়। অগ্রক্রয়ের বিধানটি মুঘল আমলে মুসলিম আইনের অংশ হিসাবে এই দেশে প্রচলিত হয়। পরবর্তীতে এই নিয়মটি প্রথা হিসাবে হিন্দু সমাজেও গৃহীত হয় তবে অগ্রক্রয় সম্পর্কীয় বিধানটি ভারতের মাদ্রাজ প্রদেশে প্রচলিত হয় নাই। কারণ সেখানে এই বিধানটিকে ন্যায়নীতি, সুবিবেচনা ও সুবিচারের পরিপন্থী বলিয়া বিবেচিত হয়।

শুফা বা অগ্রক্রয়ের সংজ্ঞা : শুফা বা অগ্রক্রয় একটি অধিকার। এই অধিকার বলে কোন ব্যক্তি অন্যের ক্রয় করা জমি ক্রয় করিতে পারে। অতএব কোন স্থাবর সম্পত্তির মালিক কর্তৃক অন্য কোন স্থাবর সম্পত্তির বিক্রয়মূল্য উক্ত সম্পত্তির মালিককে প্রদান করিয়া ক্রেতার স্থলাভিষিক্ত হওয়ার অধিকারকে শুফা বা অগ্রক্রয়াধিকার বলা হয়।

D. F. Molla শুফার নিম্নলিখিত সংজ্ঞা প্রদান করিয়াছেন। তিনি বলেন, "The right of shuffa or pre-emption is a right which the owner of an immovable property possesses to acquire by

purchase another immovable property which has been sold to another person. অর্থাৎ, শুফা হইল এমন একটি অধিকার যাহার দ্বারা কোন স্থাবর সম্পত্তির মালিক ক্রয়ের মাধ্যমে অপর অন্য কোন ব্যক্তির নিকট বিক্রিত অপর একটি সম্পত্তি অর্জনের অধিকার অর্জন করে।

Gobind Dayal Vs. Inayatullah (1885) নাম মোকদ্দমায় Justice Mahmood শুফার সংজ্ঞা দিতে গিয়া বলেন যে, প্রত্যেক মালিকের শান্তিপূর্ণভাবে তাহার স্থাবর সম্পত্তি উপভোগ করার যে হক রহিয়াছে তাহার বলে, তাহার নিজের নহে, এইরূপ অন্য কোন স্থাবর সম্পত্তি বিক্রয় হইলে ঐ সম্পত্তির মালিকানা স্বত্বের দখলপ্রাপ্ত হওয়ার জন্য, ঐ বিক্রয় যেই সমস্ত শর্তে হইয়াছে, উহা মিটাইয়া দিয়া তৎকর্তৃক ক্রেতার স্থলাভিষিক্ত হওয়ার অধিকারকে 'শুফা' বলে।

সুতরাং, উপরোক্ত মামলার পূর্বে সন্দেহ ছিল যে, 'শুফার' অধিকার সম্পত্তির আনুসঙ্গিক কোন ব্যক্তিগত অধিকার কিনা। কারণ এই মামলার পূর্বে কলিকাতা এবং বোম্বাই হাইকোর্ট ধার্য করিয়াছিল যে, 'শুফা' ক্রেতার নিকট হইতে 'পুনরায় ক্রয়' করার ক্ষমতা মাত্র। কিন্তু গোবিন্দ দয়ালের মামলায় ইহা স্পষ্টভাবে ধার্য হয় যে, জমি সংক্রান্ত যেকোন অধিকারের মতই উহা সম্পত্তির আনুসঙ্গিক অধিকার-ইহা শুধু পুনরায় ক্রয় করার অধিকার নহে।

অগ্রক্রয় অধিকার কেবলমাত্র একটি ব্যক্তিগত অধিকার না উহা সম্পত্তিরই একটি প্রতিক্রিয়া, যে বিষয়ে ইতিপূর্বে সন্দেহের অবকাশ ছিল। কলিকাতা হাইকোর্ট এবং বোম্বাই হাইকোর্ট সিদ্ধান্ত করেন যে, অগ্রক্রয়ের অধিকার হইল সম্পত্তি ক্রেতার নিকট হইতে পুনরায় ক্রয় করিবার অধিকার। কিন্তু এলাহাবাদ হাইকোর্ট অনুরূপ সিদ্ধান্ত করে। অতঃপর ভারতের সুপ্রীম কোর্ট সিদ্ধান্ত করেন যে, অগ্রক্রয়ে অধিকার সম্পত্তির সহিত সংশ্লিষ্ট একটি প্রতিক্রিয়া বটে। তবে অগ্রক্রয়ের অধিকার একটি ব্যক্তিগত অধিকার হিসাবেই সীমিত আকারে প্রযুক্ত হয়। এই অধিকার উত্তরাধিকারযোগ্য বা হস্তান্তরযোগ্য নহে।

৫। অগ্রক্রয়ের প্রকৃতি ও আওতা :

অগ্রক্রয় হইল এমন একটি অধিকার যাহার দ্বারা কোন স্থাবর সম্পত্তির মালিকানা একজনের নিকট বিক্রিত অন্য একটি স্থাবর সম্পত্তিতে ক্রয়লাভে সমর্থ হয়। যেইক্ষেত্রে কোন ব্যক্তি সম্পত্তির মালিক কর্তৃক অন্য জনের নিকট যেই মূল্যে বিক্রয়ে সম্মত হইয়াছে, সেই বিনিময় মূল্য পরিশোধক্রমে তাহার নিজের

নিকট হস্তান্তরিত হওয়ার অধিকার রাখেন, সেইক্ষেত্রে সেই ব্যক্তির সেই অধিকারই হইল, “অগ্র-ক্রয়ের অধিকার” সেই ব্যক্তির উক্ত সম্পত্তিকেই বলা হয় “অগ্রক্রয়ের বিষয়”। কলিকাতা হাইকোর্টের মোট কথা, অগ্রক্রয়ের অধিকার হইল ক্রেতার নিকট হইতে পুনঃক্রয়ের অধিকার।

অগ্রক্রয় হইল এমন একটি অধিকার, যাহা কোন স্থাবর সম্পত্তির মালিক, যাহা তাহার নিজের নহে, এমন অন্য কোন স্থাবর সম্পত্তির ক্রেতার স্থলবর্তী হইয়া এইরূপ শর্তাদি সাপেক্ষে লাভ করার অধিকার রাখেন, যেইগুলি ঐ স্থাবর সম্পত্তির শান্তিপূর্ণ ভোগদখলের জন্য প্রয়োজন। মোটকথা, অগ্রক্রয়ের অধিকার হইল অন্য কোন স্থাবর সম্পত্তির ক্রেতার স্থলবর্তী হওয়ার অধিকার।

অগ্রক্রয়ের অধিকার সম্পত্তির সম্পূর্ণ এবং উহা ক্রেতার নিকট হইতে একটি পুনঃক্রয়ের অধিকার নহে। ইহা অগ্রক্রয়কারীর মধ্যে নিহিত কোন ব্যক্তিগত অধিকার নহে, ইহা এমন একটি অধিকার যাহা তাহার মধ্যে সম্পত্তির মালিকানার কারণে নিহিত থাকে এবং উহা বিক্রয়ের তারিখের পূর্বেই বিদ্যমান থাকে, যদিও এই অধিকার কেবলমাত্র বিক্রয় কর্ম অনুষ্ঠিত হওয়ার পরেই বলবত করা যায়। অগ্রক্রয়ের অধিকার মূলতঃ স্থলাভিষিক্ত হওয়ারই একটি অধিকার; ইহার অর্থ হইল, অগ্রক্রয়কারী তাহার দাবিতে জয়ী হওয়ার মূহুর্তে অগ্রক্রয়ের অধীনস্থ সম্পত্তির বিক্রয় হইতে সকল অধিকার এবং দায় সম্পর্কে ক্রেতার স্থানে অবস্থান। মুসলিম আইনের অধীনে এইরূপ অগ্রক্রয়ের অধিকার উত্তরাধিকার বলে প্রাপ্তিসাধ্য নহে। ইহা এমন একটি বিশেষ সুবিধাধিকার যাহা কোন স্থাবর সম্পত্তির শান্তিপূর্ণ মালিকানাগত অধিকার বিধায় ইহাকে ধর্ম, বর্ণ ও জাতি নির্বিশেষে যেকোন ক্রেতার বিরুদ্ধে বলবত করা যাইবে।

৬। অগ্রক্রয়ের ভিত্তি :

জাবের (রাঃ) হইতে বর্ণিত। রাসুলুল্লাহ বলিয়াছেন, প্রতিবেশী শুফা (অগ্রক্রয়-এর অধিকতর হকদার। যদি তিনি অনুপস্থিত থাকেন তাহা হইলে শুফার জন্য তাহার অপেক্ষা করিতে হইবে। তবে এই শুফা তখনই অধিকারভুক্ত হইবে যখন উভয় প্রতিবেশীর চলাচলের পথ অভিন্ন।

জাহের (রাঃ) হইতে বর্ণিত। রাসুলুল্লাহ ঐ সকল বস্তুর ক্ষেত্রেই কেবল শুফা-র নির্দেশ দিয়াছেন যাহা তদবধি অবিভক্ত ও শরীকানাভুক্ত। কিন্তু যখন উহাদের সীমানা নির্দিষ্ট এবং পথ সকল স্বতন্ত্র হইয়া যায় তখন (শরীকানামূলে) শুফা-র অবস্থা থাকিবে না।

জাবের (রাঃ) হইতে বর্ণিত । রাসুলুল্লাহ প্রত্যেক মিলিত বস্তুর ক্ষেত্রে শুফা-র নির্দেশ দিয়াছেন যতক্ষণ না ঐ বস্তুটি বিভক্ত হয় । উহা একটি বাড়ী হইতে পারে কিংবা বাগানও হইতে পারে । উহার মালিক তাহার শরীককে না জানাইয়া উহা বিক্রয় করিলে তাহা বৈধ হইবে না (বরং তাহাকে অবহিত করা আবশ্যিক) । অতঃপর শরীক ইচ্ছা করিলে তাহা রাখিতে পারে আবার তাহা ছাড়িয়াও দিতে পারে । কিন্তু স্বত্বাধিকারী যখন ঐ বাড়ী কিংবা বাগান (অথবা জমিটি) শরীকের অগোচরে বিক্রয় করিয়া দেয় তখন যিনি শরীক তিনি উহার (বাড়ী, বাগান বা জমির) অধিকতর হকদার হইবেন ।

আবু রাফে হইতে বর্ণিত । রাসুলুল্লাহ বলিয়াছে “ প্রতিবেশী স্বীয় নৈকট্য ও সংলগ্নতা হেতু শুফা-র অগ্রাধিকারী ।

উল্লিখিত প্রথমোক্ত হাদীসদ্বয়ের অধ্যয়নের দ্বারা প্রতিভাত হয় যে, শুফা শরীক ও প্রতিবেশী উভয়ের জন্য প্রযোজ্য । তৃতীয় হাদীসটির দ্বারা, গৃহ ও বাগান (জমি)-এর পরিষ্কার উল্লেখ থাকায়, ইহাও সাব্যস্ত হয় যে শুফা শুধুমাত্র স্থাবর বিষয়বস্তুর ক্ষেত্রে নির্দিষ্ট । শেষোক্ত হাদীসে, সম্পত্তিটি মিলিত (অবিভক্ত) হইলে, , অন্যতম শরীক তাহার নিজ অংশ বিক্রয় করিলে তৎপূর্বে অন্য শরীক দিগকে অবহিত করার নির্দেশ রহিয়াছে ।

প্রখ্যাত ইসলামী আইনশাস্ত্রবিদ ইমাম সারাখসী তাঁহার ‘আল মাবসূত’ গ্রন্থে লিখিয়াছেন কিয়াস-এ আকলী (বুদ্ধিগত অনুসিদ্ধান্ত) অগ্রক্রয়াধিকার-এর বৈধতার পরিপন্থী । কেননা, এই অধিকার বলে ক্রেতার এমন একটি বস্তুর মালিকানা তাহার ইচ্ছার বিরুদ্ধে কাড়িয়া লওয়া হয়, যাহা তিনি পারস্পরিক সম্মতিতে একটি বৈধ সম্পাদনের মাধ্যমে অর্জন করিয়াছেন । এই পদ্ধতি দৃশ্যতঃ তাহার একজন মুসলিম ভ্রাতার সম্পত্তি অন্যায়ভাবে অর্জন করার নামান্তর । রাসুলুল্লাহ-এর একটি সাধারণ বাণীও এই বিষটিকে সমর্থিত করে । বর্ণনাটি হইল :

কোন মুসলিমের সম্পত্তি তাহার সম্মতি ব্যতিরেকে হস্তগত করা হালাল নহে ।” এই প্রসঙ্গে আরেকটি বিষয় হক্ক-এ-শুফার পরিপন্থী হয় । উহা হইল এই যে শাফি’ অগ্রক্রয়াধিকারের দাবীদার)-কে এই অধিকার এই কারণে দেওয়া হইয়াছে যে, একজন আগন্তুক বা নতুন প্রতিবেশীর দ্বারা তাহার যে ক্ষতি হওয়ার