

উন্নয়নের জন্য ভূমি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল

মোঃ হাসিবুর রহমান*

১.০ ভূমিকা

১.১ সম্রাট অশোকের আমলে আবাদকৃত জমির ফসলের এক দশমাংশ, শেরশাহের আমলে এক চতুর্থাংশ এবং আকবরের আমলে এক তৃতীয়াংশ দিয়ে রাজা-বাদশাহদের নিকট থেকে চাষ করার জন্য জমি পাওয়া যেত। আলতামাখা, মাদাদমাশ, জায়গীর ইত্যাদি হিসেবেও অনেক প্রভাবশালী ব্যক্তি লাখেরাজ জমি ভোগ করতেন, কিন্তু আজকের দিনের মত জমির মালিকানা, রেজিস্ট্রী করে বিক্রী, দান, হেবা, বন্ধক ইত্যাদি হস্তান্তর বা প্রক্রিয়া সে যুগে ছিল না। শিবাজীর মত মারাঠা অধিপতিও দিল্লীর সম্রাটকে কর দেবার বিনিময়ে কৃষকদের কাছ থেকে ফসলের এক চতুর্থাংশ জোর কর আদায় করত। ইস্ট ইন্ডিয়া কোম্পানী ও ১৭৫৭ খৃষ্টাব্দের পর থেকে শিবাজীর ভূমিকায় অবতীর্ণ হলো দিল্লীর সম্রাটকে বাৎসরিক ২৬ লক্ষ টাকা কর দেবার বিনিময়ে বঙ্গ, বিহার ও উড়িষ্যার দেওয়ানী লাভ করার মাধ্যমে। ১৭৭৬ সালের দুর্ভিক্ষের পর ইংরেজগণ দেখলেন এদেশের মানুষ বেঁচে না থাকলে খাজনাও পাওয়া যাবে না। সুতরাং ওয়ারেন হেস্টিংসের সময় থেকে বিভিন্ন মেয়াদী বন্দোবস্তের মাধ্যমে জমিদারদের মাধ্যমে খাজনা আদায়ের ব্যবস্থা নেয়া হলো, বেতনভোগী দেওয়ান ও নায়েব-নাজিমদের বদলে। জমিদারদের স্বৈচ্ছাচার বন্ধের জন্য ১৮৬৯ সালে এলো রেন্ট এ্যাক্ট, ১৮৮৫ সালে বংগীয় প্রজাস্বত্ব আইন ও ১৯৫০ সালে জমিদারী অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন। প্রজারাই জমির মালিক হলো। জমির প্রতি প্রজাদের মায়া সৃষ্টি হলো। ১২ বছর ভোগ দখলে থাকলে জমির মালিক হওয়া যেত বিটি এ্যাক্টে। তখন থেকে জমি থেকে মালিকদের উচ্ছেদ করা অসম্ভব হয়ে পড়ল। ভিটেমাটির মায়া কেউ ছাড়তে নারাজ এবং জমি থেকে কাউকে উচ্ছেদ করাও কঠিন কাজ। সুতরাং সংস্থা, অফিস ও উৎপাদনের জন্য সরকারের ভূমি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখলের প্রয়োজন দেখা দিল।

১.২ উন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়ন অনেক সময় প্রয়োজনীয় পরিমাণের জমির অভাবে সম্ভব হয় না, সেজন্য জমি সম্পর্কে আগে থেকেই চিন্তা ভাবনা করা প্রয়োজন। জমির মালিকেরা বাধ্য না হলে জমি বিক্রয় করে না; কারণ প্রকল্পের জন্য অনেক সময় ২/৩ মাইল পর্যন্ত জমি প্রয়োজন হয়। এ জমির মধ্যে অনেক সময় মানুষের বাড়ীঘর, বড় বড় ফলের বাগান, গাছ, মসজিদ, গোরস্থান, শ্মশান, মাদ্রাসা, এতিমখানা, শিল্প প্রতিষ্ঠান ইত্যাদি থাকে। অতএব আইনের আওতায় সন্তোষজনক ক্ষতিপূরণ প্রদান সাপেক্ষে জমি স্থায়ীভাবে অধিগ্রহণ ও অস্থায়ীভাবে হুকুম দখল করতে হয়।

* পরিচালক, বাংলাদেশ লোক-প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র

২.০ সংজ্ঞা ও বিভিন্ন আইন :

২.১ ভূমি অধিগ্রহণ বা Land Acquisition একটি চিরস্থায়ী পদ্ধতি। এই পদ্ধতিতে জমির মালিক এবং ভূমি মন্ত্রণালয় জমি আর ফেরৎ পায় না। হুকুম দখলকে বলা হয় Requisition বা অস্থায়ী দখল। এটা বড় জোর দু বছরের জন্য করা যায়। ১৯৮৮ সালের ২৬ নং আইনের বলে হুকুম দখল করা যায় শুধু অস্থাবর বা Movable Property, কিন্তু ১৯৮২ সালের অধ্যাদেশ ভূমি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল দুটির জন্যই প্রযোজ্য। অস্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশ ১৯৮২ বা ১৯৮২ সালের ২নং অধ্যাদেশ অনুযায়ী অস্থাবর সম্পত্তির সব কিছুই হুকুম দখল করা যায় না, যেমন স্থলযান ও জলযান। হুকুম দখল ছেড়ে দেয়ার ১৫ দিনের ভেতর জলযান ও স্থলযানের স্বাভাবিক ভাড়া এবং ক্ষতিপূরণ প্রদান করা হয়। ব্যবহারের জন্য অন্যভাবে ক্ষতি হলে এবং সে ক্ষতি কমিটি কর্তৃক স্বীকৃত হলে জলযান বা স্থলযানের মূল্যের ৬% ক্ষতিপূরণ অবচয় বাদ দিয়ে দেয়া হয়। স্থায়ী অধিগ্রহণের ক্ষেত্রে তিন মাসের মধ্যে সমস্ত মূল্য পরিশোধ করতে হয়।

২.২ ১৯৮২ সালের ভূমি অধিগ্রহণ আইনে সম্পূর্ণ টাকা না দিলে জমির দখল ছাড়া হয় না, যা ঐ আইনের ১২ ধারায় বিবৃত ছিল। ১৯৮৮ সালের জমির ক্ষতিপূরণ প্রদান আইনের মত গাছ ও ঘরের ক্ষতিপূরণ ১০০%ই দেয়ার কথা। কিন্তু প্রকৃতপক্ষে ১০% বাকি থাকত। জেলা প্রশাসক বাকী ১০% দিয়ে পূর্ণ দখল গ্রহণ করতেন। পরে একই বিষয়ে আগের ১৯৮৮ এবং ১৯৮২ সালের আইনের সমন্বয়-এ ১৯৮৯ সালের ৯নং আইন প্রণয়ন করা হয়েছে (সম্পত্তি জরুরী অধিগ্রহণ আইন ১৯৮৯) ১৯৮৮ সালের আইন ও ১৮৯৪ সালের একই বিষয়ে আইন বাতিল হয়েছে। যদি পুরোনো মামলা (ঐ সময়কার) অনিষ্পন্ন থাকে তবে ১৯৮৮ সালের আইনে সিভিল কোর্ট বা দেওয়ানী আদালতে তা নিষ্পন্ন হবে। একই বিষয়ে KDA (খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ), CDA (চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ) RDA (রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ) ও DIT (ঢাকা ইম্প্রুভমেন্ট টাস্ট বা বর্তমানের রাজউক বা রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ) এর জন্য ১৯৫৩ সনের ভূমি অধিগ্রহণের আইন প্রণীত হয়েছিল।

২.৩ বর্তমান ১৯৫৩, ১৯৮২ এবং ১৯৮৯ সালের আইনে চালু মামলাগুলোর জন্য (বর্তমানকালে উদ্ভূত) বলবৎ আছে। বর্তমানে মামলা নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে ১৯৮৮ ও ১৮৯৪ সালের (১নং আইন) আইন অকার্যকর। কর্তৃপক্ষ ১৯৮৮ সালের আইনে ক্ষতিপূরণ না দিয়ে জরুরিভাবে ঘরবাড়ি অফিস আদালত স্থাপনের জন্য (তৎকালীন পাকিস্তানের নূতন অফিস না থাকায়) অধিগ্রহণ করতে পারতো। ১৯৮৮ সালে ক্ষতিপূরণ দিয়ে জরুরী সম্পত্তি হুকুম দখল আইন প্রণয়ন করা হলো। হুকুম দখল ছাড়ার ১৫ দিনের মধ্যে ক্ষতিপূরণ দিতে হতো। ১৯৮৮ সালের আইনে বর্তমানে তিন মাসের মধ্যে ক্ষতিপূরণ দেবার কথা।

২.৪ ব্রিটিশ সরকার ১৮৯৪ সালের আইনের দ্বারা রেলওয়ের জন্য জমি হুকুম দখল করে। কেও না চাইলে ভিআইপি ভিজিটের সময় পুলিশের জন্য হুকুম দখল করার জন্য যানবাহনের ভাড়া বাস্তবে দেয়া হয় না। বর্তমানের আইন অস্থাবর সম্পত্তি হুকুম দখল

২.০ সংজ্ঞা ও বিভিন্ন আইন :

২.১ ভূমি অধিগ্রহণ বা Land Acquisition একটি চিরস্থায়ী পদ্ধতি। এই পদ্ধতিতে জমির মালিক এবং ভূমি মন্ত্রণালয় জমি আর ফেরৎ পায় না। হুকুম দখলকে বলা হয় Requisition বা অস্থায়ী দখল। এটা বড় জোর দু বছরের জন্য করা যায়। ১৯৮৮ সালের ২৬ নং আইনের বলে হুকুম দখল করা যায় শুধু অস্থাবর বা Movable Property, কিন্তু ১৯৮২ সালের অধ্যাদেশ ভূমি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল দুটির জন্যই প্রযোজ্য। অস্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশ ১৯৮২ বা ১৯৮২ সালের ২নং অধ্যাদেশ অনুযায়ী অস্থাবর সম্পত্তির সব কিছুই হুকুম দখল করা যায় না, যেমন স্থলযান ও জলযান। হুকুম দখল ছেড়ে দেয়ার ১৫ দিনের ভেতর জলযান ও স্থলযানের স্বাভাবিক ভাড়া এবং ক্ষতিপূরণ প্রদান করা হয়। ব্যবহারের জন্য অন্যভাবে ক্ষতি হলে এবং সে ক্ষতি কমিটি কর্তৃক স্বীকৃত হলে জলযান বা স্থলযানের মূল্যের ৬% ক্ষতিপূরণ অবচয় বাদ দিয়ে দেয়া হয়। স্থায়ী অধিগ্রহণের ক্ষেত্রে তিন মাসের মধ্যে সমস্ত মূল্য পরিশোধ করতে হয়।

২.২ ১৯৮২ সালের ভূমি অধিগ্রহণ আইনে সম্পূর্ণ টাকা না দিলে জমির দখল ছাড়া হয় না, যা ঐ আইনের ১২ ধারায় বিবৃত ছিল। ১৯৮৮ সালের জমির ক্ষতিপূরণ প্রদান আইনের মত গাছ ও ঘরের ক্ষতিপূরণ ১০০%ই দেয়ার কথা। কিন্তু প্রকৃতপক্ষে ১০% বাকি থাকত। জেলা প্রশাসক বাকী ১০% দিয়ে পূর্ণ দখল গ্রহণ করতেন। পরে একই বিষয়ে আগের ১৯৮৮ এবং ১৯৮২ সালের আইনের সমন্বয়-এ ১৯৮৯ সালের ৯নং আইন প্রণয়ন করা হয়েছে (সম্পত্তি জরুরী অধিগ্রহণ আইন ১৯৮৯) ১৯৮৮ সালের আইন ও ১৮৯৪ সালের একই বিষয়ে আইন বাতিল হয়েছে। যদি পুরোনো মামলা (ঐ সময়কার) অনিষ্পন্ন থাকে তবে ১৯৮৮ সালের আইনে সিভিল কোর্ট বা দেওয়ানী আদালতে তা নিষ্পন্ন হবে। একই বিষয়ে KDA (খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ), CDA (চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ) RDA (রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ) ও DIT (ঢাকা ইন্সপ্‌টমেন্ট টাউন বা বর্তমানের রাজউক বা রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ) এর জন্য ১৯৫৩ সনের ভূমি অধিগ্রহণের আইন প্রণীত হয়েছিল।

২.৩ বর্তমান ১৯৫৩, ১৯৮২ এবং ১৯৮৯ সালের আইনে চালু মামলাগুলোর জন্য (বর্তমানকালে উদ্ধৃত) বলবৎ আছে। বর্তমানে মামলা নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে ১৯৮৮ ও ১৮৯৪ সালের (১নং আইন) আইন অকার্যকর। কর্তৃপক্ষ ১৯৮৮ সালের আইনে ক্ষতিপূরণ না দিয়ে জরুরিভাবে ঘরবাড়ি অফিস আদালত স্থাপনের জন্য (তৎকালীন পাকিস্তানের নূতন অফিস না থাকায়) অধিগ্রহণ করতে পারতো। ১৯৮৮ সালে ক্ষতিপূরণ দিয়ে জরুরী সম্পত্তি হুকুম দখল আইন প্রণয়ন করা হলো। হুকুম দখল ছাড়ার ১৫ দিনের মধ্যে ক্ষতিপূরণ দিতে হতো। ১৯৮৮ সালের আইনে বর্তমানে তিন মাসের মধ্যে ক্ষতিপূরণ দেবার কথা।

২.৪ ব্রিটিশ সরকার ১৮৯৪ সালের আইনের দ্বারা রেলওয়ের জন্য জমি হুকুম দখল করে। কেও না চাইলে ভিআইপি ভিজিটের সময় পুলিশের জন্য হুকুম দখল করার জন্য যানবাহনের ভাড়া বাস্তবে দেয়া হয় না। বর্তমানের আইন অস্থাবর সম্পত্তি হুকুম দখল

আইন ১৯৮৮ এর ২৬ নং আইনের বলে ২ বৎসরের বেশী সময়ের জন্য কোন জলযান বা স্থলযান হুকুম দখল করা যায় না এবং স্থাবর সম্পত্তি (Immovable) হুকুম দখল করা যায় না, অধিগ্রহণ করা গেলেও। এখন অফিস, আদালত তৈরি হওয়াতে স্থাবর সম্পত্তি হুকুম দখলের প্রয়োজনও নাই। তবে বাস্তবে বন্যা প্রভৃতি দুর্যোগে হুকুম দখল করা হয়।

৩.০ প্রশাসনিক দিক :

৩.১ ডেপুটি কমিশনার বলতে অতিরিক্ত ডেপুটি কমিশনার এবং ডেপুটি কমিশনারের কাছ থেকে ক্ষমতা প্রাপ্ত তার অধীনস্থসহ অন্য কোন কর্মকর্তা অন্তর্ভুক্ত হবেন। ভূমি হুকুম দখল সরকারের নির্দেশে বা অনুমোদনক্রমে প্রয়োজনের তাগিদে ডেপুটি কমিশনারই করবেন। ক্ষতিপূরণের মামলা আপীলের জন্য মালিকের আপত্তি থাকলে কমিশনারের নিকট আপীল বা আবেদন করতে হবে। সাব জজের নিচে নয় এমন দেওয়ানী মামলার জজকে আরবিট্রেটর নিয়োগ করা হবে ক্ষতিপূরণের বিষয়ে জমির মালিকদের দাবি বিবেচনা করার জন্য। তাঁদের রায় অনেক সময় ২০ হাজার টাকার স্থলে ১ লাখ ২০ হাজার টাকাও হয়ে যায় এবং আদালতের রায়ের মতই বিবেচনা প্রাপ্ত হয়, কিন্তু কমিশনার পর্যন্ত রায় আদালতের এখতিয়ার নয় এবং আরবিট্রেশনের রায় ও বিচার বিভাগীয় কার্যক্রমের মত কার্যকারিতা পেলে তা ও বিচারিক কার্যক্রম নয়; কারণ অধিগ্রহণের বিরুদ্ধে দেওয়ানী বিচারে আপীল চলে না।

৩.২ জেলা প্রশাসক বর্তমানে ১০ বিঘা পর্যন্ত জমি অধিগ্রহণ করতে পারেন কেন্দ্রীয় কমিটি বা সরকারের অনুমোদন ছাড়াই। ভবিষ্যতে ৫০ বিঘা পর্যন্ত অধিগ্রহণের ক্ষমতা প্রদানের বিষয়টি বিবেচনাধীন আছে। বর্তমানে ১০ বিঘার উর্ধ্বে গেলে কমিশনারও কেন্দ্রীয় ভূমি বরাদ্দ কমিটির অনুমোদন লাগে। ৫০ বিঘা পর্যন্ত জমি জেলা ভূমি বরাদ্দ কমিটির সিদ্ধান্তে অধিগ্রহণ করার বিষয়টিতে পানি উন্নয়ন বোর্ডের বা প্রাক্তন ওয়াপদার কাজের যাতে বিঘ্ন না ঘটে সে জন্যই জেলা প্রশাসকের ভূমি অধিগ্রহণ করার ক্ষমতা বৃদ্ধির প্রশ্নে উঠেছে। প্রাইভেট প্রতিষ্ঠানের মধ্যে স্কুলের জন্য ভূমি অধিগ্রহণের বিষয়টিতে মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন প্রয়োজন হয়। ১৮৯৪, ১৯৪৮ ও ১৯৮২ সালের ভূমি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল আইনের সমন্বয়েই ১৯৮৯ সালের ৯নং আইন (সম্পত্তি জরুরি অধিগ্রহণ আইন) বলবৎ ছিল, মাত্র ৫ বছরের জন্য ১৯৯৪ সাল পর্যন্ত। ১৯৫০, ১৯৫৩ ও ১৯৮৯ সালের আইনের সমন্বয়েই বর্তমানে ১৯৮৯ সালের সম্পত্তি জরুরি অধিগ্রহণ আইন গ্রহণ করা হয়েছে। ১৯৪৮ এবং ১৮৯৪ সালের (১নং আইন) আইন বর্তমানে উদ্ধৃত মামলার জন্য বাতিল হয়েছে। এটাই ভূমি অধিগ্রহণ ও ভূমি হুকুম দখলের আইনগত দিক। প্রশাসনিক দিক হচ্ছে জেলা প্রশাসক, অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক, কমিশনার, সাব জজ, আরবিট্রেটরদের ক্ষমতাগত দিক। তবে আইন ও পদ্ধতির বাইরে ভূমি হুকুম দখল, অধিগ্রহণ, ক্ষতিপূরণ, ভাড়া প্রদান ও মূল্য প্রদান করলে তার জন্য জবাবদিহিতাও আছে।

৪.০ ক্ষতিপূরণ সংক্রান্ত দিকসমূহ :

৪.১ আরবিট্রেশনে আপত্তি জানালে এবং সময়মত ক্ষতিপূরণ না দিলে প্রতি বৎসর ১০% হারে বৈশী ক্ষতিপূরণ দিতে হবে। জেলা ক্ষতি পূরণ নির্ধারণ কমিটির ক্ষতিপূরণ আরবিট্রেশনেও বর্তমানে বৃদ্ধি করার একটা উর্ধ্বসীমা বেঁধে দেয়া হয়েছে। এর ওপরে বাড়ানো যায় না।

৪.২ ঢাকা শহরের আশে পাশে ২৫ মাইল পর্যন্ত এলাকার ভেতর জমি অধিগ্রহণ করতে হলে কেন্দ্রীয় ভূমি বরাদ্দ কমিটির অনুমোদন লাগে। ভূমি মন্ত্রণালয়ে ঐ কমিটি বিরাজমান এবং ভূমি মন্ত্রী মহোদয় কমিটির চেয়ারম্যান। সড়ক ও জনপথ পরিদপ্তর, স্বাস্থ্য বিভাগ, বিদ্যুৎ উন্নয়ন বোর্ড, রেলওয়ে, স্বরাষ্ট্র মন্ত্রণালয়, পূর্ত, কৃষি মন্ত্রণালয়, বন বিভাগসহ মোট ৭টি মন্ত্রণালয়ের অফিসার এর সদস্য। গাছের দাম কত 'হাথে', গাছের বেড় (পরিধি) নির্ণয় করে বন বিভাগ ক্ষতিপূরণের পরিমাণ নির্ধারণ করে দেন।

৪.৩ জেলা ভূমি বরাদ্দ কমিটি দেশের সকল জেলাতেই আছে। বেসরকারী সংস্থা বা প্রকল্পের মালিক জেলা প্রশাসকের নিকট থেকে জমির দখল বুঝে নিবেন। সরকারের জন্য ভূমি অধিগ্রহণ এবং জলযান ও স্থলযান হুকুম দখল হতে পারে। জেলা ভূমি বরাদ্দ কমিটি এজন্য প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণ করে থাকে এবং বরাদ্দ কমিটি সরকারের পক্ষে প্রয়োজনীয় অনুমোদন প্রদান করে। জেলা প্রশাসককে এখন ১০ বিঘার ওপরে জমি অধিগ্রহণ করতে হলে মন্ত্রণালয়ের ভূমি বরাদ্দ কমিটিতে যেতে হয়। জেলা ভূমি বরাদ্দ কমিটিতে পুলিশের এস, পি, সিভিল সার্জন, গণপূর্ত অধিদপ্তরের জেলা পর্যায়ের নির্বাহী প্রকৌশলী, কোর এসট্যাবলিসমেন্ট হিসেবে কমিটিতে থাকেন।

৫.০ আইনের বিভিন্ন অংশ/ধারাসমূহ এবং কমিটির কার্যামো

৫.১ ১৯৮২ সালের স্বাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ আইনের ৫টি অংশ আছে এবং এতে স্বাবর সম্পত্তির সংজ্ঞায় শুধু জমি নয়, জমির সাথে সংলগ্ন জমির ফসলও বুঝানো হয়েছে। তারও ক্ষতিপূরণের প্রশ্ন আছে। তাই ঐ ক্ষতিপূরণের জন্য জেলা কৃষি সম্প্রসারণ কর্মকর্তারও কমিটিতে থাকার প্রশ্ন আছে।

৫.২ প্রথমে মালিক কে তা না জানার জন্য ৩ ধারার নোটিশ তহশিল অফিস, ইউনিয়ন পরিষদ অফিস, জেলা প্রশাসকের অফিস, সংশ্লিষ্ট থানা নির্বাহী অফিস, সাব রেজিষ্টার অফিস ও মৌজায় ঝুলিয়ে দিয়ে অধিগ্রহণের প্রস্তাব প্রচার করা হয়। এ নোটিশ জারির ১৫ দিন পর গণস্বার্থে উক্ত জমি হুকুম দখল প্রয়োজন বা অধিগ্রহণ প্রয়োজন এ মর্মে মালিককে জেলা প্রশাসক ৬ ধারার নোটিশ দেবেন, এবং ১৫ দিনের মধ্যে কারো আপত্তি থাকলে জেলা প্রশাসক আপত্তির কারণ শুনবেন। নোটিশ প্রাপ্তির ১৫ দিনের মধ্যে মালিককে আপত্তি জানাতে হবে। আপত্তি থাকলে ১০ বিঘা পর্যন্ত অধিগ্রহণ করতেও কমিশনার এবং পরে কেন্দ্রীয় ভূমি বরাদ্দ কমিটির অনুমোদন গ্রহণ করতে হবে, আপত্তি না থাকলে জেলা ভূমি বরাদ্দ কমিটির অনুমোদন গ্রহণের সময় নিম্নোক্ত কাগজপত্র উপস্থাপন করতে হবে :

- ১। নির্ধারিত ছকে প্রকল্প প্রস্তাব (এটা ১০ বিঘার ওপরের জমির জন্য আপত্তি না থাকলেও মন্ত্রণালয়ের কেন্দ্রীয় ভূমি বরাদ্দ কমিটিতে প্রেরণ করতে হবে।)
- ২। সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়ের (যে মন্ত্রণালয়ের অধীনে প্রকল্প) প্রশাসনিক অনুমোদন।
- ৩। জমির ন্যূনতম প্রয়োজনীয়তার প্রত্যায়নপত্র।
- ৪। জমির নক্সা (নকসায় লাল কালিতে চিহ্নিত ঐ দাগের প্রয়োজনীয় জায়গা বা Alignment in red ink দেখাতে হবে)।
- ৫। লে-আউট প্র্যান
- ৬। ভূমির তফসিল

ভূমির তফসিলে জমির স্বত্বলিপি বা দাগ ও খতিয়ান নং, মৌজা, থানা, জমির মালিকের নাম, পিতার নাম ইত্যাদি থাকে। জমি যাতে অপচয় না হয়, সে জন্য ন্যূনতম প্রয়োজনীয়তার হিসেবে দেখাতে হয়। (লে-আউট প্র্যানে জমির কোথায় কি বসানো হবে তা দেখানো হয় এবং কি জন্য কতটুকু জমি লাগবে তাও দেখানো হয়)।

ডিএলএসি হচ্ছে জেলা ভূমি বরাদ্দ কমিটি বা District land Acquisition Committee.

প্রতি জেলায় অস্থাবর সম্পত্তি হকুম দখল ক্ষতিপূরণ নির্ধারণ কমিটি আছে। কমিটি নিম্ন বর্ণিত সদস্য সমন্বয়ে গঠিতঃ

- ক) জেলা প্রশাসক, (কমিটির সভাপতি)
- খ) জেলার পুলিশ সুপারিনটেনডেন্ট
- গ) জেলায় কর্মরত গণপূর্ত অধিদপ্তরের নির্বাহী প্রকৌশলী
- ঘ) সিভিল সার্জন

জেলা প্রশাসক বাদে বাকী তিন জনকে জেলার Core Establishment হিসেবে সব কমিটিতেই থাকতে হয়। অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (সার্বিক) সদস্য সচিব।

এছাড়া কমিটিতে থাকেন উপ-পরিচালক কৃষি, থানা নির্বাহী অফিসার (সংশ্লিষ্ট জমির) এল, এ, ও বা Land Acquisition Officer, পৌর সভার চেয়ারম্যান, বিভিন্ন উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, যেমন কেডিএ, আরডিএ ও সিডিএ (সংশ্লিষ্ট জেলার) প্রতিনিধি। ১৯৮৮ সালের ২৬ নং আইনে স্কুল, এতিমখানা, দালান-কোঠা, বসবাস করার বাড়ী, হকুম দখল করা যাবে না। শুধু অস্থাবর সম্পত্তি বা Movable Property বা জলযান ও স্থলযান ক্ষতিপূরণ ও ভাড়া প্রদান সাপেক্ষে হকুম দখল করা যাবে।

৫.৪ ১৯৮৮ সালের আইনে (হিন্দু ধর্মাবলম্বীদের বাড়ি ঘর) ঢাকা শহরে অনেক বাড়ি-ঘর হকুম দখলের অধীনে এখনো আছে, জামালপুরেও আছে। ১৯৮২, ১৯৮৮ ও ১৮৯৪ সালের সমন্বয়ে ১৯৮৯ সালের সম্পত্তি জরুরী অধিগ্রহণ আইন হয়েছে। ১৯৮২ সালের বিধি বিধান ১৯৮৯তেও টিকে আছে, ১৯৫৩ সালের বিধি বিধানও। কিন্তু ১৯৮৮ ও ১৮৯৪ সালের (১ নং আইন) বিধি বিধান বর্তমানে উদ্ধৃত মামলায় প্রযোজ্য নয়।

৫.৫ জেলা জজ বা সমতুল্য টাইবুনালের কাছে দেওয়ানী আদালতের আরবিট্রেটর এর বিরুদ্ধে আপীল করা যায় (ক্ষতিপূরণ কম হলে এবং সরকারের পক্ষে বেশি হলে)। কিন্তু নোটিশ আদালতের এখতিয়ার নেই লেখা থাকলে আদালতে আপীল করা যাবে না। তখন সমন জারী করা, সাক্ষ্য, দলিল উপস্থাপন করা, ইত্যাদি দেওয়ানী কার্যক্রম দেওয়ানী আদালত কর্তৃক গ্রহণ করা যাবে না। কারণ ১৯৮২ সালের এতদসংক্রান্ত অধ্যাদেশে বলা আছে- ধারা ৪৪-অধ্যাদেশের অধীনে গৃহীত কার্যক্রমে বা আদেশের বিরুদ্ধে কোন আদালত মামলা ও দরখাস্ত গ্রহণ করতে ও কোন নিষেধাজ্ঞা দিতে পারবেন না। বাস্তব ক্ষেত্রে শান্তিরক্ষার প্রয়োজনে, জানমালের নিরাপত্তার স্বার্থে শাসনতান্ত্রিক সমর্থনে সাব জজ বা জেলা জজ, হাইকোর্ট নিষেধাজ্ঞা দিয়ে থাকেন। কিন্তু কমিশনার ও মন্ত্রণালয়ের কমিটিতে আপত্তি উত্থাপন যে বিচার বিভাগীয় কার্যক্রম নয় তা আগেই বলা হয়েছে। আরবিট্রেশন ও আরবিট্রেশন টাইবুনালও বিচার বিভাগীয় কার্যক্রমের এখতিয়ারে নয়।

৫.৬ ১৯৮২ সালের স্বাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশে মোট ৪৮ টি ধারা আছে। ধারা-১এ সংক্ষিপ্ত শিরোনাম এবং ধারা-২এ বিভিন্ন শব্দের সংজ্ঞা দেয়া আছে। এটি অধ্যাদেশের প্রথম অংশ। এতে মোট ৫টি অংশ আছে। দ্বিতীয় অংশে আছে মোট ২২টি ধারা। ধারাগুলো অধিগ্রহণ সম্পর্কে প্রজ্ঞাপন বা নোটিশ জারী, আপত্তি গ্রহণ ও শুনানী, অনুমোদন, জমির মালিকানা প্রমাণ, অধিগ্রহণ ও দখল, ক্ষতিপূরণ নির্ধারণ ও প্রদান, জমি হস্তান্তর ও অধিগ্রহণকৃত জমির ব্যবহার সম্পর্কিত।

ধারা-৩ : স্বাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণের জন্য ৩ ধারায় জমির সংশ্লিষ্ট অফিসকে- স্থানীয় ইউনিয়ন পরিষদ, ইউনিয়ন ভূমি অফিস, এসি (ভূমি) কে নোটিশ প্রদান ও এডিসি (রাজস্বের) নোটিশ বোর্ডে প্রকাশ বহুল প্রচারের জন্য বিধান রয়েছে। ধর্মীয় উপাসনালয়, করবস্থান, শাশান হিসেবে ব্যবহৃত কোন সম্পত্তি অধিগ্রহণ করা যাবে না।

ধারা-৪ : সংশ্লিষ্ট অফিসের আপত্তি থাকলে তা সরকারের নিকট থেকে নোটিশ প্রাপ্তির ১৫ দিনের মধ্যে কমিশনারের নিকট আবেদন এবং তার শুনানী ও মতামতসহ মন্ত্রণালয় বা সরকারের নিকট প্রস্তাব করতে হবে।

ধারা- ৫ : জমির সীমা অনুযায়ী ভূমি দখল প্রস্তাব সরকার বা মন্ত্রণালয়ের কেন্দ্রীয় কমিটি, জেলা ভূমি বরাদ্দ কমিটি কর্তৃক অনুমোদন। ৫ (৭) ধারানুযায়ী জেলা প্রশাসক কর্তৃক গেজেট বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের দায়িত্ব পালন।

ধারা- ৬ : ইতোমধ্যে স্থানটি সার্ভেয়ার, কানুনগো দিয়ে সার্ভে করার পরও তহসিল অফিস বা রেজিস্ট্রী অফিস থেকে ভূমিটি কার তা জানার পর স্বার্থসম্পন্ন অংশীদারদের ওপর নোটিশ জারী মালিকানা প্রমাণের নির্দেশ ও জমি যে হুকুম দখল বা অধিগ্রহণ করা হবে তার নোটিশ প্রদান।

ধারা - ৭ : জেলা প্রশাসক কর্তৃক ক্ষতিপূরণ নির্ধারণ, আপত্তি, শুনানী ও ক্ষতিপূরণ নির্ধারণে চূড়ান্ত অনুমোদন প্রদান, ক্ষতিপূরণ গ্রহণের নির্দেশ

(কোন আপত্তি না থাকলে আর বি বা রিকোয়ারিং বডি থেকে ক্ষতিপূরণ খরচ সমেত আদায়ের পর)।

ধারা-৮ : ক্ষতিপূরণ নির্ধারণের বিবেচ্য বিষয়াদি-৩ ধারা নোটিশ যে তারিখে জারী করা হয়েছে তার পূর্ব দিন থেকে পূর্ববর্তী এক বছরের ভেতর একই এলাকার সম গুণাগুণ সম্পন্ন জমি যা রেজিস্ট্রী পূর্বক বিক্রয় করা হয়েছে (সোফ কন্ডা ব্যতীত অন্যান্য ধরনের হস্তান্তর নয়) তার বিক্রয় মূল্য সংগ্রহ করে গড় নিতে হবে। খুব উচ্চ মূল্য ও খুব নিম্ন মূল্য গড় হতে বাদ দিতে হবে।

উদাহরণ

মৌজা সাধাপুর (কালনিক)

দলিল নং	দলিলের তারিখ	মোট বিক্রীত জমির পরিমাণ	(একর প্রতি) মোট মূল্য টাকা
৩১৭৩৬	২৫-১২-৮৫	৮ শতাংশ	২০,০০০/ = ২,৫০,০০০/
২২,৩৩৪	০১-১-৮৫	২৮ শতাংশ	৫০,০০০/ = ১,৭৮,৫৭১/
১৩৮৭৬	০৭-০৬-৮৫	৬৪ শতাংশ	১,৮০,০০০/ = ২,৮১,২৫০/
৫১১২	০২-০২-৮৫	১০০ শতাংশ	২,৫০,০০০/ = ২,৫০,০০০-

৫.৭ গড় একর প্রতি মূল্য দাঁড়ায় ২ লক্ষ উনচল্লিশ হাজার নয়শত পঞ্চাশ টাকা পয়ত্রিশ পয়সা। এর চাইতে বেশি হলে অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) কে জবাবদিহি করতে হয় এবং কম হলেও আপত্তি উঠতে পারে। এই মূল্যের সঙ্গে বর্তমানে ৫০% বেশি যোগ করে ক্ষতিপূরণ দিয়ে জমির মালিকদের দাবি শোধ করা হয়। আগে ৫০% এর স্থলে মাত্র ২০% বেশি দেয়া হতো। ১ বছরের গড় মূল্য বর্তমানে বিবেচ্য বিষয়। আগে দেয়া হতো গড় মূল্যের চাইতে ২০% বেশি।

৫.৮ ১৯৮৯ সালের অধিগ্রহণ আইনে ক্ষতিপূরণের পরিমাণ বাড়ানো হয়েছে। জমি কেনা বেচায় কোন Value added বা মূল্য সংযোজন হয় না। কিন্তু ক্ষতিপূরণের টাকা উৎপাদনশীল খাতে বিনিয়োগ করে যেমন, বিএডিসি'র সার ও গভীর নলকূপ ও শ্যালো টিউব ওয়েলের ব্যবসায় ও পানি সেচের ব্যবসায়, নির্ভরশীলদের বিদেশে প্রেরণ করে বৈদেশিক মুদ্রা অর্জন, ইত্যাদির মাধ্যমে জাতীয় উৎপাদনেও মূল্য সংযোজন হয়ে দেশের উন্নয়নে অংশগ্রহণ হতে পারে, জমি বিক্রয়ের মাধ্যমে। ৯ নং ধারায় আছে, যে সমস্ত বিষয় ক্ষতিপূরণ নির্ধারণে বিবেচ্য নয়, যেমন অধিগ্রহণকৃত জমির দখল ছেড়ে দেবার পর শতাধিক বছরের গ্রামের মায়া ছেড়ে অন্য গ্রামে জমি কিনে বসবাস করতে জমির মালিকেরা নারাজ; এর জন্য কোন ক্ষতিপূরণের ব্যবস্থা নেই। গ্রামের মায়া উন্নয়ন ও বৃহত্তর জনস্বার্থে ছেড়ে দিতে হবে।

ধারা-১০ : মালিক ক্ষতিপূরণ গ্রহণ না করলে তা টেজারী বা সরকারী কোষাগারে জমা দিয়েই মনে করতে হবে ক্ষতিপূরণ দেয়া হয়েছে। জেলার সোনালী ব্যাংকই বাংলাদেশ ব্যাংক এর ব্রাঞ্চ হিসেবে টেজারীর দায়িত্ব পালন করে

এবং চালানের মাধ্যমে সরকারের হয়ে টাকা গ্রহণ করে মফঃস্বল শহরগুলোতে।

ধারা-১১ : জমির দখলগ্রহণ ও অধিগ্রহণ সম্পর্কে গেজেট বিজ্ঞপ্তি। গেজেটে ১৯৮২ সালের এবং ময়মনসিংহে ১৯৮৭ সালের আইনের সূত্রে তফসিলসহ অধিগ্রহণের তথ্য প্রকাশিত হয়। কোনটি পূর্ণ দাগ, কোনটি আংশিক দাগ ও কয়েকটি খতিয়ান। ১৯৮৭ সাল থেকে ভূমি সংস্কার অভিযান শুরু হয়।

ধারা-১২ : ৩ ধারা নোটিশ জারীর ১ বৎসরের মধ্যে প্রত্যাশী সংস্থা জমির ক্ষতিপূরণ সম্পূর্ণ পরিশোধ না করলে ভূমি দখল কেসটির কার্যক্রম বাতিল হয়ে যাবে এবং এ মর্মে গেজেট বিজ্ঞপ্তি হবে। তবে এ কারণে জমির দাম তৃতীয় পক্ষ কম দিতে পারে, ভবিষ্যতে আবারও অধিগ্রহীত হওয়ার ভয়ে। জমির মালিকের সুযোগ থাকলে এই একোয়ারের জন্য জমি ফেরৎ চেয়ে তার ভবিষ্যৎ মূল্য কমে যাওয়ার জন্য দেওয়ানী আদালতে ক্ষতিপূরণ পাবার জন্য মামলা দায়ের করতে পারেন। 'নোটিশে নিষেধ থাকলে মামলা করা যাবে না' বিশেষ বিশেষ অবস্থা বিবেচনায় নোটিশে লেখা থাকে।

ধারা-১৩ : কোন বাড়ি ঘর, ইমারত বা তার অংশ বিশেষ অধিগ্রহণ করা যাবে না। জেলা প্রশাসক কাগজ দেখে এবং ঐ সময়ের অবস্থান দেখে সিদ্ধান্ত দেবেন ঐ গুলো অধিগ্রহণের এলাকায় পড়বে কিনা। অধিগ্রহণের আওতায় অল্প একটু অংশ পড়লেও মালিক সমস্ত বিল্ডিং এর দাম আদায় করতে পারে, আপত্তি করে বা দেওয়ানী মামলা করে, নোটিশে তা উল্লেখ না থাকলে। ঐ একটু ভেঙ্গে সমস্ত বাড়িটাই রক্ষা করে বাড়ির মালিক বিরাট লাভবান হতে পারেন। জেলা প্রশাসক বা এডিসি (রাজস্ব) দেখবেন এটা যেন না হয়, তা হলে তাদের জবাবদিহিত্ব বেড়ে যেতে পারে। জেলা গণপূর্ত বিভাগের নির্বাহী প্রকৌশলী জেলা প্রশাসককে এ ব্যাপারে পরামর্শ প্রদান করবেন।

ধারা-১৪ : ব্যক্তি মালিকানাধীন অধিগ্রহণের খরচ (আনুষঙ্গিক) ব্যক্তি তহবিল থেকেই মেটানোর জন্য আদায় করা হবে। তবে গেজেট বিজ্ঞপ্তি থেকেই নামজারির ব্যবস্থা হবে। ১৯৪৮ সালের আইনে থাকলেও ১৯৮২ সালের আইনে জমি পুনঃরেজিস্ট্রেশনের প্রয়োজন নেই। সরকারের জন্য অধিগ্রহণ করা হলে আনুষঙ্গিক খরচ গ্রহণ করা হয় না।

ধারা-১৫ : ব্যক্তি জেলা প্রশাসকের সঙ্গে জমি অধিগ্রহণ সংক্রান্ত চুক্তি করবেন, চুক্তি মোতাবেক জেলা প্রশাসক জমি অধিগ্রহণের পর ব্যক্তিকে (যিনি ব্যক্তিগত প্রকল্প গ্রহণ করবেন) জমি হস্তান্তর করবেন। জমির পূর্বের মালিকের সাথে তার কোন সম্পর্ক বা কথাও হবে না। সম্পূর্ণ টাকা চেক বা নগদে গ্রহণ করে চালানের মাধ্যমে এল, এ, হেডে টেজারীতে

(সোনালী ব্যাংকে) জমা দেয়া হবে এবং মালিককে ৭ ধারার নোটিশের পর চেকের মাধ্যমে কাগজপত্র দেখে ক্ষতিপূরণ দেয়া হবে যা (সোনালী ব্যাংকে) জমাকৃত অর্থ থেকে পরিশোধিত হবে।

ধারা-১৬ : ভুলক্রমে প্রদত্ত অর্থ সরকারী দাবি হিসেবে ভুল ব্যক্তি, বেশি গহীতা থেকে আদায় করা হবে।

ধারা-১৭ : এক উদ্দেশ্যে অধিগ্রহণকৃত জমি অন্য উদ্দেশ্যে ব্যবহার চলবে না। এ অবস্থায় প্রকল্প গ্রহণকারী ব্যক্তি বা সংস্থা ঐ জমি সরকারকে সমর্পণ করতে বাধ্য থাকবে। অধিগ্রহণ ও হকুম দখল সংক্রান্ত অধ্যাদেশ (১৯৮২ সালের অধ্যাদেশ) বাস্তবায়নের জন্য বিধি প্রয়োজন হয়। ঐ বিধিগুলোর কিছু নিম্নে আলোচনা করা হলো :

এই অধ্যাদেশের তৃতীয় অংশ : সরকারী পয়োজনে বা গণস্বার্থে স্থাবর বা অস্থাবর সম্পত্তি সাময়িকভাবে হকুম দখল করা যাবে।

ধারা-১৮ : যে কোন ভূমি দু' বছরের বেশি সময়ের জন্য হকুম দখল করা হলে সরকার বা ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন লাগবে। তবে মসজিদ, কবরস্থান, শাশান, এতিমখানা শিক্ষা প্রতিষ্ঠান হকুম দখল করা যাবে না। জলযান ও স্থলযানের ক্ষতি হলে অবচয় (Depreciation) বাদ দিয়ে ৬% (পুরাতন যানের ক্ষেত্রে) ক্ষতিপূরণ দেয়া হবে, ঐ যানের বর্তমান মূল্য কমিটি কর্তৃক নির্ধারিত হতে হবে।

ধারা-১৯ : সরকার বা মন্ত্রণালয়ের হকুম দখল আদেশ সংশোধন পরিবর্তন বা বাতিলের ক্ষমতা সরকারের থাকবে। এ বিধির বলেই নতুন বিধি প্রণীত হয়।

ধারা-২০ : জেলা প্রশাসক সাময়িক হকুম দখলের ক্ষতিপূরণ নির্ধারণ করবেন।

ধারা-২১ : মালিককে ক্ষতিপূরণ কোন কারণে দেওয়া সম্ভব না হলে তা সরকারী কোষাগারে জমা হবে।

ধারা-২২ : জেলা প্রশাসক যার জন্য হকুম দখল করা হয়েছে তার নিকট থেকে (ব্যক্তি বা সংস্থা বা অন্য মন্ত্রণালয়) প্রচলিত ভাড়া আদায় করবেন। বাস্তবে এসপি ডিএসবিকে জলযান বা স্থল যান হকুম দখলের নির্দেশ দিলে ডিএসবি জেলা প্রশাসক অফিসে তা দিলে জেলা প্রশাসক আরআইকে (রিজার্ভ ইনসপেক্টর অব লাইন পুলিশ) তা দেন, আর আই সার্জেন্ট এর মাধ্যমে জলযান বা স্থলযান হকুম দখল করেন। সার্জেন্ট ও তার কনস্টেবলদেরকে জলযান ও স্থলযানের মালিকেরা খুব তাজ্জিম করেন ও তাদের দ্বারা জারিকৃত হকুম অমান্য করেন না।

ধারা-২৩ : জেলা প্রশাসক দখলকৃত সম্পত্তির রক্ষণাবেক্ষণ, ক্ষতিপূরণ, ভাড়া প্রদান ও মেরামতের জন্য দায়ী। বাস্তবে কেও না চাইলে ক্ষতিপূরণ দেয়া হয় না। ভয়ে কেউ চায়ও না। কারণ কোন সময় সার্জেন্ট কোন দোষ ধরে

আবার পুলিশ এ্যাঞ্চে ফেলে তাদের নাজেহাল করে। সার্জেন্ট দুই তিনজন কনষ্টেবলসহ থানার ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তার নিয়ন্ত্রণেই ট্রাফিক আইন কার্যকরী করেন। ট্রাফিক আইনে সার্জেন্টদের মামলা করতে হলে থানা উল্লেখ করা প্রয়োজন হয়।

ধারা-২৪ : হকুম দখলকৃত সম্পত্তির প্রয়োজন আর না থাকলে তা মালিকের নিকট বিজ্ঞপ্তি জারীর মাধ্যমে জেলা প্রশাসক ফেরৎ দিতে পারেন।

ধারা-২৫ : অবৈধ দখলদারদের হকুম দখলকৃত সম্পত্তি থেকে উৎখাতের ক্ষেত্রে জেলা প্রশাসকের কর্তৃত্ব রয়েছে। সহজে সম্পত্তি হস্তান্তর না করলে পুলিশি হস্তক্ষেপ গ্রহণ করা হয়ে থাকে।

ধারা-২৬ : ক্যান্টনমেন্ট এলাকায় কোন সম্পত্তি হকুম দখল করা যাবে না।

মীমাংসা :— যদি আপত্তি ওঠে:

ধারা-২৭ : জেলা প্রশাসক সাব জজ পর্যায়ের নীচে নন এমন একজন কর্মকর্তাকে মীমাংসক বা আরবিট্রেটর নিয়োগ করবেন বিজ্ঞপ্তি জারির মাধ্যমে।

ধারা-২৮ : জমি বা সম্পত্তির মালিক ক্ষতিপূরণে সন্তুষ্ট না হলে নোটিশ জারির ৪৫ দিনের মধ্যে আরবিট্রেটরের নিকট দরখাস্ত পেশ করতে পারেন রোয়েদাদ সম্পর্কে। রোয়েদাদ হচ্ছে সম্পত্তির মালিকদের জমির হিসসা মোতাবেক ক্ষতি পূরণের উল্লেখ থাকে যে তালিকাটিতে সেই তালিকাটি। এটা স্ট্যাম্প ডিউটি দিয়ে রেজিস্ট্রী করতে হয় না এবং বিভিন্ন ফি দিতে হয় না। মালিক আরবিট্রেটরের নিকট দরখাস্ত পেশ করতে পারেন, রোয়েদাদ মালিকের নিকট সন্তোষজনক না হলে।

ধারা-২৯ : শুনানী পদ্ধতি নোটিশ জারির মাধ্যমে হবে (আরবিট্রেটর কর্তৃক ক্ষতিপূরণ দাবিদারকে)।

ধারা-৩০ : আপত্তিতে ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তিগণের স্বার্থের মধ্যে মামলার আওতা সীমাবদ্ধ থাকবে। যেমন ভিটেমাটির মায়া ছাড়া স্বার্থের আওতাভুক্ত নয়।

ধারা-৩১ : মীমাংসক অধ্যাদেশের ৮/৯ ও ২০ ধারা মতে পরিচালিত হবেন।

ধারা-৩২ : মীমাংসকের রোয়েদাদ একটি রায়। এটা লিখিত, স্বাক্ষরিত ও যুক্তিপূর্ণ হতে হবে। যদিও মীমাংসকের কার্যক্রম বিচারিক কার্যক্রম নয় (আদালতে মামলা দায়ের করে)।

ধারা-৩৩ : মামলার খরচ ও তার বন্টন রোয়েদাদে উল্লেখ করতে হবে।

ধারা-৩৪ : বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে (তালিকায় অন্তর্ভুক্ত ক্ষতিপূরণ দাবিদারদের) রোয়েদাদের বিরুদ্ধে আপীল টাইবুনাল জেলা জজ পদ মর্যাদার এক সদস্য বিশিষ্ট আরবিট্রেশন কমিটি সমন্বয়ে গঠন করতে হবে।

ধারা-৩৫ : ১৯৪০ সালের আরবিট্রেশন আইন এখানে প্রযোজ্য হবে না। যে আইনে সময়মত ক্ষতিপূরণ না দিলে আরবিট্রেশনে আপত্তি জানালে

বাৎসরিক ১০% বেশি ক্ষতি পূরণের ব্যবস্থা ছিল না। বর্তমান আইনেই আরবিটেশন সম্পর্কে বলা আছে। যেখানে বলা নেই সেখানে ১৯৪০ সালের আরবিটেশন আইনে যাওয়া যাবে।

ধারা-৩৬ : জেলা প্রশাসক ও মীমাংসককে ১৯০৮ সালের রেজিস্ট্রেশন আইনের দেওয়ানী কার্যবিধির কতিপয় ক্ষমতা প্রদান করা হয়েছে। গেজেটের পর আর জমি রেজিস্ট্রেশন করে দেয়ার প্রয়োজন নেই। গেজেট দেখেই নাম জারি করতে হবে।

ধারা-৩৭ : সম্পত্তি অধিগ্রহণের ক্ষেত্রে সম্পত্তিতে প্রবেশ, পরিদর্শন, জরিপ, সীমা নির্ধারণকরণ সম্পর্কে ক্ষমতা।

ধারা-৩৮ : সংবাদ সংগ্রহের ক্ষমতা।

ধারা-৩৯ : নোটিশ ও আদেশ কিভাবে জারি করা যাবে সে সম্পর্কে ক্ষমতা।

ধারা-৪০ : আদেশ অমান্য ও কার্য সম্পাদনে বাধার জন্য ৬ মাস জেল ও এক হাজার টাকা জরিমানা ও উভয়বিধ শাস্তি।

ধারা-৪১ : সম্পত্তি হস্তান্তর বাস্তবায়নে জেলা প্রশাসককে শক্তি প্রয়োগের ক্ষমতা প্রদান।

ধারা-৪২ : ক্ষতিপূরণের রোয়েদাদের ক্ষেত্রে স্ট্যাম্প ডিউটি এবং ফিস মওকুফ : জমি রেজিস্ট্রেশনের সময় যত স্ট্যাম্প ডিউটি ও ফিস লাগে তা লাগবে না।

ধারা-৪৩ : অধ্যাদেশের আওতায় ক্ষমতাপ্রাপ্ত কোন কর্মকর্তা সরল বিশ্বাসে কোন কাজ করলে তার বিরুদ্ধে কোন মামলা তদন্ত বা আইনগত কোন বিচার প্রয়োজ্য হবে না (ইনডেমনিটি)।

ধারা-৪৪ : ঐ সম্পর্কে পূর্বে বলা হয়েছে, এর বিরুদ্ধে বিশেষ অবস্থায় আদালতে মামলা গ্রাহ্য না হওয়া

ধারা-৪৫ : সরকার কর্তৃক গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে ক্ষমতা অর্পণ, বন্টন।

ধারা-৪৬ : অধ্যাদেশের উদ্দেশ্যসমূহ বাস্তবায়নের জন্য সরকারকে বিধি প্রণয়নের ক্ষমতা প্রদান।

ধারা-৪৭ : অধুনালুপ্ত ১৯৪৮ সালের (জরুরী) সম্পত্তি হুকুম দখল আইনের বিশেষ অনিষ্ট সম্পর্কিত। উক্ত আইনে কার্যক্রম শুরু হলে এখনো তা নিষ্পন্ন না হলে উক্ত আইনেই নিষ্পন্ন হবে।

ধারা-৪৮ : অনুরূপভাবে ১৮৯৪ সালের ধারা বলে কোন মামলা শুরু হলে তা উক্ত আইনের মাধ্যমেই নিষ্পন্ন হবে। এই অধ্যাদেশ ১৮৯৭ সালের 'জেনারেল রুলস এ্যাক্ট' এর ব্যবস্থা মতে উক্ত আইন (১৮৯৪ সালের ১ নং আইন) রহিত ও লিপিবদ্ধ করতে পারবে, যখন যে টি প্রয়োজন হবে মামলা নিষ্পত্তির জন্য।

৬.০ উপসংহার

উন্নয়নের স্বার্থে জমির অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অপরিহার্য। কিন্তু এ প্রক্রিয়ায় ক্ষতিগ্রস্ত লোকদের দুঃখকষ্ট যাতে লাঘব হয়, সেদিকে সংশ্লিষ্ট সকলকে লক্ষ্য রাখতে হবে। সংশ্লিষ্ট আইনকানুন ও বিধিবিধান সম্পর্কে সম্যক জ্ঞান এবং সেবার মনোভাব এ প্রক্রিয়াকে সহজতর ও জনকল্যাণমুখী করতে পারে।

বিঃদ্রঃ প্রবন্ধটি বিপিএটিসির বুনিয়াদি প্রশিক্ষণ পাঠক্রমের বাংলাদেশ চর্চা মডিউলে পাঠ্য বিষয় হিসেবে ব্যবহৃত হতে পারে।

তথ্যপঞ্জি :

- ১। রহমান 'সৈয়দ লুৎফর,' (১৯৯১), সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল ম্যানুয়াল
- ২। বেগম 'আয়শা হক', (১৯৮৬), রাজশাহী ভূমি অধিগ্রহণ নির্দেশিকা
- ৩। শাহবাগস্থ বিসিএস (প্রশাসন) একাডেমীতে অনুষ্ঠিত প্রথম উচ্চতর আইন ও প্রশাসন কোর্সে প্রদত্ত অতিরিক্ত সচিব জনাব জগন্নাথ দে কর্তৃক প্রভাষণ।
- ৪। গাজীপুরের মৌচাক ক্যাম্পে অনুষ্ঠিত সার্ভে ও সেটেলমেন্ট সংক্রান্ত ভূমি মন্ত্রণালয়ের উপসচিব মিঃ উক্যাজেন প্রদত্ত প্রভাষণ।
- ৫। মানিকগঞ্জ ও জামালপুরের জেলা প্রশাসক অফিস থেকে লেখকের বাস্তব অভিজ্ঞতা।