

Islami Ain O Bichar
Vol. 13, Issue 50
April – June, 2017

ইসলামী ও প্রচলিত আইনে অগ্রক্রয়: একটি তুলনামূলক পর্যালোচনা Pre-emption under Islamic and Existing Law: A Comparative Study

Md. Mijanur Rahman *

ABSTRACT

Co-sharer in land or an associate in entertaining opportunities from the same land or of the adjacent land owner has the right over others to purchase such land. This purchase is called preemption. If anyone wants to sale his land property, as per the principles of preemption, he shall offer it first to the above three classes. This device would play a key role in safeguarding from any complexity arising out of selling property to an alien one. In this article conventional and Islamic preemption have been introduced, their objectives have been explained, right to preemption has been discussed and reclaiming preemption has been detailed. It endeavours to tell how to execute preemption right, where it can be executed and where cannot, and when preemption right elapses and why. By applying descriptive method, this research argues that Islamic preemption is more factual scientific and universal than others, and thereby demonstrates that Islamic law would do satisfy the real essence of preemption.

Keywords: preemption; preemptor; co-sharer; neighbour; immovable property.

সারসংক্ষেপ

স্থাবর সম্পত্তির সহ-অংশীদার বা সুযোগ-সুবিধাদিতে অংশীদার বা সংলগ্ন প্রতিবেশীর অন্যদের চেয়ে অগ্রাধিকার ভিত্তিতে ক্রয় করার অধিকারকে অগ্রক্রয় বলা হয়। এই বিধান অনুযায়ী, কেউ স্থায়ী স্থাবর সম্পত্তি বিক্রি করতে চাইলে তাকে অবশ্য উপরোক্ত তিন প্রকার অগ্র-ক্রয়াদিকারীকে ক্রয়ের প্রস্তাব করতে হবে। অপরিচিত কাউকে স্থাবর

সম্পত্তি বিক্রি করার কারণে সম্ভাব্য সমস্যা থেকে সমাজকে রক্ষা করতে অগ্রক্রয় খুবই গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালন করে। অত্র প্রবন্ধে ইসলামী ও প্রচলিত অগ্রক্রয় আইনের পরিচিতি, লক্ষ্য, অগ্রক্রয়ের হকদার, যে সব বস্তুতে অগ্র-ক্রয়াদিকার প্রয়োগ করা যায় এবং যে গুলোতে প্রয়োগ করা যায় না, অগ্রক্রয় অধিকার প্রয়োগের নিয়ম, মুকদ্দমা দায়েরের নীতিমালা, যেসব কারণে অগ্র-ক্রয়াদিকার নষ্ট হয়, শুফ'আর পুনঃদাবি ইত্যাদি বিষয়ের আলোচনা স্থান পেয়েছে। গবেষণাটি প্রণয়নে বর্ণনা-বিশ্লেষণ পদ্ধতি অনুসরণ করা হয়েছে। মূলত ইসলামী অগ্রক্রয় আইন অন্যান্য আইন থেকে অনেক বেশি বাস্তব, বিজ্ঞানসম্মত ও সার্বজনীন। সর্বোপরি ইসলামী আইনই অগ্রক্রয়ের মহৎ উদ্দেশ্য ব্যাপকভাবে পূরণ করতে পারে।

মূলশব্দ: অগ্রক্রয়; অগ্র-ক্রয়াদিকারী; সহ-অংশীদার; প্রতিবেশী; স্থাবর সম্পত্তি।

ভূমিকা

মানুষ সামাজিক জীব। সমাজবদ্ধ হয়ে বাস করা মানুষের স্বভাবগত (Natural) বৈশিষ্ট্য। মানুষ মূলত নিজেদের প্রয়োজনেই এই অভ্যাস গড়ে নিয়েছে। এই সামাজিকতা বা সমাজ ব্যবস্থা টিকিয়ে রাখতে হলে সমাজে অবস্থানরত সকল সদস্য বা প্রতিবেশীর মধ্যকার সুসম্পর্ক থাকা আবশ্যিক। প্রয়োজন পারস্পরিক শ্রদ্ধাবোধ, সৌজন্যবোধ, সম্প্রীতি ও ভালোবাসা। একইভাবে সামাজিক ব্যবস্থাপনায় থাকতে হয় সাম্য-মৈত্রী, একতা-ঐক্য ও দলবদ্ধতার বাস্তব প্রয়োগ। অন্যথায় সুখের এ সমাজ দুঃখে পরিণত হয়। শান্তির প্রয়োজনে সৃষ্ট এই সমাজে তখন অশান্তির দাবানাল জ্বলে ওঠে। পরিণতিতে সমাজ ভেঙ্গে টুকরো টুকরো হয়ে নিজেদের অস্তিত্ব হারানোকে অনিবার্য করে তোলে।

ইসলাম সমাজে সুখ-শান্তি, শ্রদ্ধা-ভালোবাসা, সাম্য-মৈত্রী ও ঐক্য ধরে রাখার জন্য অত্যধিক গুরুত্বারোপ করেছে। সমাজে অবস্থানরত প্রতিবেশীদের পারস্পরিক দায়-দায়িত্ব ও অধিকার নির্ধারণ ও তা নিশ্চিতের ব্যবস্থা করেছে। প্রতিবেশীর সাথে উত্তম আচরণ ও সদ্ব্যবহার করার জন্য পবিত্র কুরআন ও হাদীসের বহু স্থানে নির্দেশ দেয়া হয়েছে। পবিত্র কুরআনে পিতা-মাতার সাথে সদ্ব্যবহার করার নির্দেশের পাশাপাশি আত্মীয়-স্বজন ও প্রতিবেশীর সাথে সদ্ব্যবহার করার কথা বলা হয়েছে। ইরশাদ হয়েছে:

﴿وَأَعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ
وَالْمَسْكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا
مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَنْ كَانَ مُخْتَلًا فَخُورًا﴾

“পিতা-মাতার সাথে সদ্ব্যবহার কর এবং আত্মীয়, এতিম, মিসকীন, কাছের প্রতিবেশী, দূরের প্রতিবেশী, ঘনিষ্ঠ সহচর, পথিকজন ও তোমাদের দাস-দাসীর সাথেও (সদ্ব্যবহার কর)। আল্লাহ কখনো দাস্তিক ও অহংকারীকে পছন্দ করেন না” (Al-Qurān: 4:36)।

* Md. Mijanur Rahman, M.Phil Researcher, Department of Islamic Studies, University of Dhaka, e-mail: mijancsrf@gmail.com

হাদীসের বর্ণনা অনুযায়ী, জিব্রাইল আ. প্রতিনয়িত রাসূল স.-কে প্রতিবেশীর হক সম্পর্কে এত বেশি তাগিদ দিতেন যে তাঁর এ ধারণা জন্মেছিল যে, প্রতিবেশীকে সম্পত্তিতে হকদার (ওয়ারিছ) করা হবে (Al-Bukhārī 2008, 6014)।^১ তাই তো তিনি বলেছেন:

والله لا يؤمن والله لا يؤمن والله لا يؤمن قيل ومن يا رسول الله قال الذي لا
يؤمن جاره بواقه

“আল্লাহর শপথ! সে লোকটি কিছুতেই ঈমানদার নয়, আল্লাহর শপথ! সে লোকটি কিছুতেই ঈমানদার নয়, আল্লাহর শপথ! সে লোকটি কিছুতেই ঈমানদার নয়। (এভাবে তিনবার বলার পর) এক সাহাবী জিজ্ঞেস করলেন, হে আল্লাহর রাসূল! লোকটি কে? তিনি বললেন, যার অনিষ্ট হতে তার প্রতিবেশী নিরাপদ থাকে না” (Al-Bukhārī 2008, 6016)।

ইসলাম সবসময় সর্বক্ষেত্রে প্রতিবেশীর হককে অগ্রাধিকার দিয়েছে। সন্ধ্যাবহার, দেখাশুনা, সামাজিক লেনদেন, ক্রয়-বিক্রয়, পারিবারিক অনুষ্ঠানাদিতে দাওয়াত প্রদান, দান, সদকাসহ সবকিছুর ক্ষেত্রে প্রতিবেশী অগ্রাধিকার পাবেন। এ অধিকারসমূহ রক্ষা করার জন্য ইসলামের কিছু নীতিমালা রয়েছে। সাথে সাথে প্রতিবেশীর প্রাপ্য অগ্রাধিকারের আইনি সুরক্ষা দিয়ে সম্ভাব্য আগত বিপদ-আপদ এড়ানোর ব্যবস্থা করেছে। তেমনি প্রতিবেশীর একটি স্বীকৃত অধিকার হচ্ছে, অন্য প্রতিবেশীর সম্পত্তি অগ্রক্রয়ের অধিকার। অর্থাৎ যে কেউ নিজের সম্পদ বিক্রি করতে চাইলে সবার আগে প্রতিবেশীকে প্রস্তাব করতে হবে। বিক্রেতা যদি স্বীয় প্রতিবেশীকে অবহিত না করে বিক্রয় করে, তবে এ ক্ষেত্রে প্রতিবেশী আইনের আশ্রয় নিয়ে বিক্রীত সম্পত্তি পুনঃক্রয়ের দাবি করতে পারেন। যে আইনের মাধ্যমে প্রতিবেশী স্বীয় অধিকারের সুরক্ষা পাবেন তাকে ইসলামী আইনে “হককে শুফ্’আ” (حق الشفعة), বাংলায় “অগ্র-ক্রয়াদিকার আইন” এবং ইংরেজিতে Pre-Emption Law বলে।

বক্ষ্যমাণ প্রবন্ধে ইসলামী ও প্রচলিত আইনের আলোকে অগ্রক্রয় আইনের একটি তুলনামূলক পর্যালোচনা উপস্থাপন করা হলো।

অগ্রক্রয় বা শুফ্’আ

আভিধানিক অর্থ

অগ্রক্রয় শব্দের অর্থ হলো, “অন্যদের চেয়ে কারো অগ্রাধিকার ভিত্তিতে ক্রয় করার অধিকার” (Siddiq 2011, 65)। এর ইংরেজি প্রতিশব্দ হচ্ছে, Pre-Emption যা ল্যাটিন Prae ও Empto শব্দ দুটির সমন্বয়ে গঠিত। Prae অর্থ অগ্র, পূর্ব এবং

^১ عن ابن عمر رضي الله عنهما قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم ما زال جبريل يوصيني بالجار حق ظننت أنه سيورثه .

Emption অর্থ ক্রয় করা। সুতরাং Pre-Emption অর্থ দাঁড়ায় অগ্রক্রয়াদিকার (Islam 2013, 115)। ইসলামী আইনে অগ্রক্রয়কে শুফ্’আ (شفعة) বলা হয় এবং অগ্র-ক্রয়াদিকারীকে শাফী’ (شفيع) বলা হয়।

শুফ্’আ (شفعة) শব্দটি শাফ্’উন (شفع) ধাতু থেকে নির্গত ক্রিয়া-বিশেষ্য (verbal noun)। এর মূল অর্থ الضم বা একত্রিত করা, যুক্ত করা। শাফী’ (شفيع) যেহেতু অন্যজনের ক্রয়কৃত সম্পদকে শরয়ী অগ্র-ক্রয়াদিকার বলে নিজের সম্পদের সাথে যুক্ত করে তাই এটিকে শুফ্’আ (شفعة) নামে নামকরণ করা হয়েছে। এ হিসেবে শুফ্’আ বিজোড় এর বিপরীত (Ibn Manjūr 1414H, 8/184)। যেমন: পবিত্র কুরআনে শুফ্’আ শব্দটি জোড় অর্থে ব্যবহৃত হয়েছে; والشفع والوتر “শপথ জোড় ও বেজোড়ের” (Al-Qurān: 89:3)।

ইসলামী আইনের পরিভাষায় অগ্রক্রয়

নিম্নে ইসলামী আইনের চার প্রসিদ্ধ মাযহাব (Schools of Islamic Law)-এর আলোকে অগ্রক্রয়ের সংজ্ঞা উপস্থাপন করা হল।

১. হানাফী মাযহাব মতে, ائتملك العقار جيرا على المشتري بما قام عليه অর্থাৎ অগ্রক্রয় (শুফ্’আ) এমন একটি অধিকার, যার দ্বারা কোন ক্রেতার ক্রয়কৃত স্থাবর সম্পত্তি সম্পাদিত চুক্তির সমমূল্যে (শরয়ী অগ্র-ক্রয়াদিকার প্রাপ্ত ব্যক্তি) জোরপূর্বক ক্রয় করে উক্ত স্থাবর সম্পত্তির মালিক হয় (Ibn ‘Ābidīn 1984, 6/230)।
২. মালিকী মাযহাব মতে, ائتملك الشفعة هي أخذ الشريك حصة شريكه جيرا شراءً অর্থাৎ (এজমালি ভূমির) এক অংশীদার কর্তৃক বিক্রীত অংশ অপর অংশীদারের জোরপূর্বক পুনঃক্রয় করার অধিকার হচ্ছে অগ্রক্রয় (শুফ্’আ) অধিকার (Al-Kharahsī 1317 H, 3/473)।
৩. শাফি’য়ী মাযহাব মতে, حق تملك قهري يثبت للشريك القادم على الحادث فيما ملك به لدفع الضرر অর্থাৎ অগ্রক্রয় (শুফ্’আ) হচ্ছে, সম্ভাব্য ক্ষতি এড়ানোর লক্ষ্যে ক্রেতার ক্রয়কৃত অংশীদারী সম্পত্তির উপর পুরাতন অংশীদার (বিক্রয়কারী অংশীদার ছাড়া) কর্তৃক জোরপূর্বক ঐ মালের বিনিময়ে মালিকানা লাভ করা, যতটুকুর বিনিময়ে ক্রেতা মালিক হয়েছিল (Al-Sarbīnī 1958, 2/296)।
৪. হাম্বলী মাযহাব মতে, استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنتقلة عنه من يد ائتملكت إليه অর্থাৎ ক্রেতার কাছ থেকে এক অংশীদার কর্তৃক বিক্রীত অংশ অন্য অংশীদারের (আইনিভাবে) কেড়ে নেওয়ার অধিকারকে অগ্রক্রয়াদিকার বলে (Ibn qudāmah 1968, 5/307)।

উপর্যুক্ত সংজ্ঞাসমূহ পর্যালোচনা করলে দেখা যায়, সব মাযহাব এ ব্যাপারে একমত যে, অগ্রক্রয় (শুফ'আ) শাফী'র এমন এক অধিকার, যা তিনি প্রয়োজনে ক্ষমতা প্রয়োগ করে আদায় করতে পারে। কেউ তাঁকে হক্কে শুফ'আ থেকে বঞ্চিত করতে পারবে না। এ কারণে এরূপ ক্রয়বিক্রয়কে ফকীহদের পরিভাষায় 'الْبَيْعُ الْجَبْرِي' (forced sale)ও বলা হয়ে থাকে।

প্রচলিত আইনের দৃষ্টিতে অগ্রক্রয়

প্রচলিত আইনের আলোকে কয়েকটি অগ্রক্রয়ের সংজ্ঞা নিম্নে উপস্থাপন করা হল :

1. Osborn's Concise Law Dictionary তে বলা হয়েছে, The right of purchasing property before or in preference to other persons অর্থাৎ অগ্রক্রয় হচ্ছে, অন্যদের চেয়ে পূর্বে একজনের সম্পদ ক্রয়ের অধিকার বা অন্যদের চেয়ে একজনের অগ্রাধিকার ভিত্তিতে ক্রয় করার অধিকার (Bird 1983, 260)।
2. Gobind Dayal v Inayetullah (1885), মামলায় বিচারপতি মাহমুদ বলেছিলেন: অগ্রক্রয় এমন একটি অধিকার, যা একজন স্থাবর সম্পত্তির মালিক ভোগ করেন, যে অধিকার বলে তিনি নির্দিষ্ট কতগুলি শর্তের আলোকে অন্য একজনের নির্দিষ্ট স্থাবর সম্পত্তির মালিকানা দাবি করতে পারেন, যা ইতঃপূর্বে মূল মালিক অন্য কারো কাছে বিক্রি করে দিয়েছে (Islam 2013, 116)।

প্রকৃতপক্ষে, প্রচলিত আইনের সংজ্ঞাগুলোও ইসলামী আইনের সংজ্ঞার মত একই অর্থ প্রকাশ করছে। উভয় প্রকারের সংজ্ঞাগুলোকে এক কথায় এভাবে বলা যায় যে, কোন স্থাবর সম্পত্তির মালিক, অপর কোন স্থাবর সম্পত্তির মালিক কর্তৃক বিক্রীত স্থাবর সম্পত্তির আইনি অগ্রাধিকার বলে, সম পরিমাণ বিক্রীত মূল্যের বিনিময়ে মালিকানা দাবি করার অধিকারকে অগ্র-ক্রয়াদিকার বা শুফ'আ বলা হয়। উদাহরণস্বরূপ: রহিম ও করিম দুইজন সম্পর্কে ভাই। দুই জনেই পিতার স্থাবর সম্পত্তির উত্তরাধিকারী। এখন রহিম যদি করিমকে অবহিত না করে স্বীয় অংশ তৃতীয় পক্ষ সেলিমকে বিক্রি করে, তাহলে এক্ষেত্রে করিম চাইলে রহিমের বিক্রীত অংশ ক্রেতা সেলিম থেকে ফেরত নিতে পারে। তবে করিমকে ঠিক ঐপরিমাণ টাকা সেলিমকে দিতে হবে যতটুকু দিয়ে তিনি ক্রয় করেছিলেন। এরূপ অধিকারকেই অগ্র-ক্রয়াদিকার বা হক্কে শুফ'আ বলা হয়।

অগ্রক্রয় আইনের লক্ষ্য ও হিকমত

সার্বিকভাবে ইসলামী আইনের উদ্দেশ্য হলো বিশ্বমানবতাকে ভুল-ভ্রান্তি ও কামনা-লালসার হাতছানি থেকে মুক্ত করে সত্য, সুবিচার ও ন্যায়পরায়ণতার দিকে পরিচালিত করা; যাতে আল্লাহর খিলাফত বা প্রতিনিধিত্বের দায়িত্বপূর্ণ কাজটি সঠিক

ও সুষ্ঠু নিয়মে কার্যকর ও পরিচালিত হতে পারে। তাই ইসলামের আইন ব্যবস্থা ও এর প্রায়োগিক দিক খুবই বিজ্ঞানভিত্তিক ও বাস্তবসম্মত। ইসলামের প্রতিটি আইনের পেছনে রয়েছে সুদূরপ্রসারী পরিকল্পনা ও হিকমত। এ আইনের বৈশিষ্ট্যই হচ্ছে, প্রতিকারের চেয়ে প্রতিরোধ ব্যবস্থাকে অধিকতর গুরুত্বারোপ করা। এ কারণে পবিত্র কুরআন কোন গর্হিত কাজকে নিষিদ্ধ করেই ক্ষান্ত হয়নি; বরং এই নিষিদ্ধ কাজের আনুষঙ্গিক বা প্ররোচনাকারী কাজগুলোকেও অবৈধ ঘোষণা করেছে। যেমন: পবিত্র কুরআনে আল্লাহ তা'আলা বলেন:

﴿وَلَا تَقْرَبُوا الرِّبِّيَّ إِنَّهُ كَانَ فَاحِشَةً وَسَاءَ سَبِيلًا﴾

“ব্যভিচারের কাছেও যেনো না। নিশ্চয় এটি অশ্লীল কাজ এবং নিকৃষ্ট পথ” (Al-Qurān: 17:32)।

এই আয়াত থেকে বুঝা গেল, ব্যভিচার যেমন নিষিদ্ধ, ঠিক তেমনিভাবে ব্যভিচারের কাজে প্ররোচনাকারী এবং আকৃষ্টকারী কাজও নিষিদ্ধ।

অগ্রক্রয় (শুফ'আ) ইসলামী আইনের অন্যতম শাখা হিসেবে এর লক্ষ্য ও হিকমতও অভিন্ন। সামাজিক স্থিতিশীলতা, প্রতিবেশীদের মধ্যকার সুসম্পর্ক বজায় রাখা, নতুন আগত প্রতিবেশীর সৃষ্ট সম্ভাব্য ঝামেলা এড়ানোই এই আইনের অন্যতম হিকমত। এ ক্ষেত্রে দুটি হিকমাত বিশেষভাবে উল্লেখ করা যায়: এক, মানুষ যেন অপরিচিত একজনের প্রতিবেশী হওয়ার দরুণ কষ্ট না পায়। দুই, সম্পত্তি ভাগ করার কষ্ট থেকে নিরাপদ থাকা (Rahman 1999, 25)।

অগ্রক্রয়ের হকদার

ইসলামী আইন অনুযায়ী তিন শ্রেণির লোক অগ্রক্রয়ের অধিকার লাভ করেন। যথা:

1. شريك في نفس المبيع (সম্পত্তির সহঅংশীদার) তথা বিক্রীত সম্পদের মূলে অংশীদার: বিক্রীত স্থাবর সম্পদটির মালিকানায় দুই বা ততোধিক ব্যক্তি শরীক থাকবে। তাই তারা উত্তরাধিকার বা যৌথভাবে ক্রয় অথবা হিবা যে কোন সূত্রে যৌথভাবে মালিক হোক। একে শাফী' শরীক (الشفيع الشريك/co-sharer)ও বলা হয় (Al-Marghīnānī 2008, 4/19)।
2. شريك في حق المبيع তথা অধিকার ও সুবিধাতে অংশীদার: অধিকার বা সুবিধাতে অংশীদার হওয়ার অর্থ হলো বিক্রীত স্থাবর সম্পত্তির সুবিধাদিতে দুই বা ততোধিক ব্যক্তির অংশীদার হওয়া। যেমন: বিক্রীত জমির উপর দিয়ে চলাচলের মধ্যে অংশীদার বা উক্ত জমি দিয়ে পানি সেচ বা প্রবাহের ক্ষেত্রে অংশীদার ইত্যাদি (Al-Marghīnānī 2008, 4/19)। একে শাফী'-ই খালীত (الشفيع الخليلي) বলা হয় এবং ইংরেজিতে participator in immunities বলা হয়।

৩. الشفيع الجار (সংলগ্ন বা পার্শ্ববর্তী স্থাবর সম্পত্তির মালিক) তথা প্রতিবেশী: প্রতিবেশী হওয়ার অর্থ হলো শাফী'র মালিকানাভুক্ত বাসস্থান বিক্রীত সম্পত্তির সংলগ্ন হবে (Musa and Hoque 2004, 522) বা শাফী শুফ'আর দাবিকৃত বাড়ির পেছনে অবস্থান করেন এবং তার বাড়ির দরজা অন্য গলিতে অবস্থিত (Al-Marghīnānī 2008, 4/22)।

উল্লেখ্য যে, উক্ত তিন প্রকার শুফ'আর অধিকারীদের মধ্যে শাফী-ই শরীক তথা বিক্রীত সম্পত্তির মালিকানা স্বত্বে অংশীদার ব্যক্তি সর্বপ্রথম শুফ'আর অধিকার লাভ করবেন। তিনি যদি শুফ'আর অধিকার ছেড়ে দেন তাহলে শাফী-ই খালিত বা বিক্রীত সম্পদের সুবিধাতে অংশীদার ব্যক্তি অগ্রক্রয়ের অধিকার লাভ করবেন। সর্বশেষ শাফী-ই জার বা বিক্রীত সম্পদের সংলগ্ন প্রতিবেশী অগ্রক্রয়ের এই অধিকার লাভ করবেন, যদি শাফী-ই খালিত বা বিক্রীত সম্পদের সুবিধাতে অংশীদার ব্যক্তি স্বীয় অধিকার ত্যাগ করেন (Al-Marghīnānī 2008, 4/21)।

অগ্রক্রয় (শুফ'আ) এর শরয়ী দলিল

প্রথম প্রকার অগ্রক্রয়কারীর (শাফী) দলিল

জাবির ইবন আব্দুল্লাহ রা. থেকে বর্ণিত। তিনি বলেন, রাসূল স. বলেছেন:

من كان له شريك في ربة أو نخل فليس له أن يبيع حتى يؤذن شريكه فإن رضى أخذ وإن كره ترك

“যে ব্যক্তির কোন ঘরে কিংবা বাগানে অন্য কেউ অংশীদার, তিনি তার (অংশীদারের) অনুমতি না নেয়া পর্যন্ত তা বিক্রি করতে পারবেন না। তিনি (অংশীদার) চাইলে নিজে ক্রয় করবেন অথবা ছেড়ে দিবেন” (Muslim 2008, 4127)।

জাবির রা. থেকে আরও বর্ণিত আছে। তিনি বলেন:

قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل شركة لم تقسم ربة أو حائط. لا يحل له أن يبيع حتى يؤذن شريكه فإن شاء أخذ وإن شاء ترك فإذا باع ولم يؤذنه فهو أحق به.

রাসূল স. প্রতিটি অবিভক্ত অংশীদারী সম্পত্তিতে হক্কে শুফ'আ বা অগ্র-ক্রয়াদিকার নির্ধারণ করেছেন। চাই তা ঘর হোক কিংবা বাগান হোক। অতএব, কারো জন্য বৈধ নয় যে, তার অংশীদারকে অবগত না করে তা বিক্রি করবেন। অংশীদার ইচ্ছা করলে নিজে ক্রয় করবেন অথবা অন্য কাউকে বিক্রি করতে অনুমতি দিবেন। যদি তাঁকে (অংশীদারকে) না জানিয়ে বিক্রি করা হয়, তাহলে তিনি সর্বপ্রথম শুফ'আর অধিকার প্রয়োগ করতে পারবেন (Muslim 2008, 4128)।

জাবির রা. থেকে আরও বর্ণিত, তিনি বলেন, রাসূল স. বলেছেন:

الشفعة في كل شرك في أرض أو ربيع أو حائط لا يصلح أن يبيع حتى يعرض على شريكه فيأخذ أو يدع فإن أبي فشريكه أحق به حتى يؤذنه.

“প্রতিটি অংশীদারী জিনিসে অর্থাৎ ঘর-বাড়ি কিংবা বাগানে শুফ'আর অধিকার রয়েছে। তার অংশীদারের নিকট (বিক্রির প্রস্তাব) উপস্থাপন না করা পর্যন্ত তা বিক্রি করা ঠিক নয়। হয় তিনি তা নিজে ক্রয় করবেন অথবা অন্যত্র বিক্রি করতে অনুমতি দিবেন। তিনি (এক অংশীদার) যদি অপর অংশীদারকে বিক্রি করতে অসম্মতিও জানায়, তখনো তাঁর অংশীদার শুফ'আর অধিকার লাভ করবেন” (Muslim 2008, 4129)।

উল্লেখিত হাদীসগুলো প্রথম প্রকার শাফীর বা অগ্র-ক্রয়াদিকারীর দলীল। এ হাদীসগুলোর মাধ্যমে স্পষ্টভাবে বুঝা যাচ্ছে, যৌথ মালিকানাধীন সম্পদে রাসূল স. অগ্র-ক্রয়াদিকার বা হক্কে শুফ'আ সাব্যস্ত করেছেন। সুতরাং কোন ব্যক্তির পক্ষে যৌথ মালিকানাধীন সম্পত্তি তাঁর অন্যান্য শরীককে অবহিত না করে বিক্রি করা কখনো উচিত হবে না। যদি এরকম অংশীদারী সম্পত্তি কেউ তাঁর শরীকদের না জানিয়ে বিক্রি করেই ফেলে, তাহলে অংশীদাররা অগ্র-ক্রয়াদিকার বলে আদালতের আশ্রয় নিয়ে উক্ত বিক্রীত সম্পত্তি নিজেদের মালিকানায় নিয়ে আসতে পারবেন।

দ্বিতীয় প্রকার অগ্রক্রয়কারীর (শাফী) দলীল

জাবির রা. থেকে বর্ণিত আছে। তিনি বলেন, রাসূল স. বলেছেন:

الجار أحق بالشفعة ينتظر به وإن كان غائبا إذا كان طريقهما واحد

“এক প্রতিবেশী তার অপর প্রতিবেশীর (বিক্রীত সম্পত্তির) হক্কে শুফ'আর অধিক হকদার। সে যদি অনুপস্থিত থাকে, তবে তার জন্য অপেক্ষা করতে হবে; যদি উভয়ের যাতায়াতের রাস্তা এক হয়” (Al-Tirmidī 2008, 1369)।

উপর্যুক্ত হাদীসের শেষের অংশ “যদি উভয়ের যাতায়াতের রাস্তা এক হয়” থেকে প্রতীয়মান হয়, শাফী-ই খালীত তথা বিক্রীত সম্পত্তির সুবিধাদিতে (রাস্তা, পানি সেচ ইত্যাদি) অংশীদার ব্যক্তি অবশ্য শুফ'আর অধিকারী হবে।

তৃতীয় প্রকার অগ্রক্রয়কারীর (শাফী) দলীল

প্রতিবেশী শুফ'আর অধিকারী হওয়া নিয়ে ইমামদের মাঝে মতভেদ পরিলক্ষিত হয়। ইমাম মালিক, ইমাম শাফি'রী এবং ইমাম আহমদ ইবনে হাম্বল রহ. প্রমুখের মতে, প্রতিবেশী শুফ'আর হকদার হবেন না। তাঁদের মতে, হক্কে শুফ'আ কেবল এজমালি সম্পত্তির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য। তাছাড়া ইসলাম এ বিধানটি প্রবর্তন করেছে জমি বণ্টনের ক্ষতি এবং বণ্টন কষ্ট ও ব্যয় দূর করার জন্য। অতএব, সম্পত্তির মালিকানা স্বত্বে

অংশীদার ব্যক্তি হক্কে শুফ'আর দাবিদার হবেন। প্রতিবেশী বা অন্য কেউ নয়। সায়ী'দ ইবনুল মুসায়্যাব (১৫-৯৪হি.), 'উমার ইব্ন আব্দুল আযীয (৬১-১১০হি.) ও ইবনু শিহাব আয-যুহরী (৫৮-১২৪হি.) রহ. প্রমুখ বিশিষ্ট তাবি'য়ীগণও এ মত পোষণ করেছেন (Al-Qurtubī 1978, 852/2)। দলীল হিসেবে তাঁরা নিম্নোক্ত হাদীসটি উল্লেখ করেন:

قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل ما لم يقسم فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة

“রাসূলুল্লাহ স. এ ফয়সালা দিয়েছেন যে, যে জমি বণ্টন করা হয়নি, তাতে শুফ'আ সাব্যস্ত হবে। কিন্তু যদি সীমা নির্ধারিত হয়ে যায় এবং রাস্তা অন্যদিকে ঘুরিয়ে দেওয়া হয়, (অর্থাৎ প্রত্যেক অংশের জন্য আলাদা করে দেয়া হয়) তাহলে শুফ'আ সাব্যস্ত হবে না” (Al-Bukhārī 2008, 2257)।

তবে হাসান আল-বসরী (২১-১১০), ইমাম আবু হানীফা (৮০-১৫০ হি.) ও ইমাম ইবনে তাইমিয়া (৬৬১-৭২৮হি.) রহ. প্রমুখের মতে, সম্পত্তির অধিকার ও সুবিধাতে অংশীদার এবং সংলগ্ন প্রতিবেশী হক্কে শুফ'আর দাবিদার হবেন। তাঁরা বলেন: শুফ'আর বিধানটি প্রবর্তন করা হয়েছে, হঠাৎ যেন মানুষ অপরিচিত কোন লোকের প্রতিবেশী হওয়ার দরুণ অযাচিত কষ্টের সম্মুখীন না হয় এবং জমির মালিকও যাতে প্রতিবেশীকে কষ্ট দেওয়ার জন্য বাইরের কোন লোককে জমি বিক্রি করতে না পারেন। তাই ইসলাম এই বিধানটির মাধ্যমে সবার আগে প্রতিবেশীকে বিক্রির প্রস্তাব করার ব্যবস্থা করেছে (Al-Zarqā' 1968, 981/2)। তাঁরা নিম্নের হাদীসটি তাঁদের দলীল হিসেবে পেশ করেন:

الجار أحق بسقبيه

“প্রতিবেশী তার সাকাব (سقب)-এর ব্যাপারে অধিক হকদার” (Al-Bukhārī 2008, 2258)।

উল্লেখ্য যে, হাদীসটিতে 'সাকাব' দ্বারা উদ্দেশ্য হলো داره ما قرب من داره অর্থাৎ প্রতিবেশীর বাড়ির সংলগ্ন জমিজমা বা বাড়িঘর।

প্রতিবেশীকে হক্কে শুফ'আ থেকে বাদ দিলে এ বিধানের পেছনে শরীয়তের যে মহৎ উদ্দেশ্য তা আর বাকি থাকে না। শরীয়তের উদ্দেশ্যই হচ্ছে, সামাজিক স্থিতিশীলতা ও ভারসাম্য রক্ষা করে মানুষের সুখ, শান্তি ও নিরাপত্তা নিশ্চিত করা। প্রতিবেশীকে তার অন্য প্রতিবেশীর সম্পদ ক্রয়ের অগ্রাধিকার না দিলে কাজিফত সুখ-শান্তি ব্যাহত হতে পারে। একটি পরিবারে বা পাড়ায় সম্পদ ক্রয় করে নতুন কেউ সদস্য হলে অন্যান্য প্রতিবেশীর সাথে তার মিল হতেও পারে, আবার ঠিক বিপরীতও হতে পারে। তাই প্রতিবেশী শুফ'আর অধিকারী হওয়া অধিক যুক্তিযুক্ত।

বাংলাদেশী আইনে অগ্রক্রয়ের হকদার

ইসলামী অগ্রক্রয় আইন ছাড়াও বাংলাদেশে আরো দুটি অগ্রক্রয় আইন সক্রিয় আছে:

1. State Acquisition & Tenancy Act (SAT), 1950 এর 96 ধারা।
2. Non-agricultural Tenancy Act (NATA), 1949 এর 24 ধারা।

প্রথম আইনটি কৃষি জমির অগ্রক্রয় সম্পর্কিত এবং দ্বিতীয় আইনটি অকৃষি জমির অগ্রক্রয় নিয়ে আলোচনা করে। অগ্র-ক্রয়াদিকারীর সংখ্যা নিয়ে এই দুই আইন ও ইসলামী অগ্রক্রয় আইনে কিছুটা পার্থক্য পরিলক্ষিত হয়। যেমন: SAT এর ৯৬ ধারা অনুযায়ী সহ-অংশীদার অর্থাৎ যাদের স্বার্থ উত্তরাধিকারসূত্রে কিংবা ক্রয়সূত্রে অর্জিত হয় তারা এবং সংলগ্ন জমির মালিক অগ্রক্রয়ের দাবি করতে পারে। পরবর্তীতে ২০০৬ সালে এ আইনের সর্বশেষ সংশোধনীতে বলা হয় যে, শুধুমাত্র উত্তরাধিকারসূত্রে সহ-অংশীদারই অগ্রক্রয়ের দাবি করতে পারে। এ ছাড়া অন্য কেউ এই দাবি করতে পারবে না (SAT 1950, 96/1,a)। আবার NATA 1949 এর 24 ধারা অনুযায়ী বিক্রীত সম্পত্তির উত্তরাধিকারসূত্রে সহ-অংশীদার এবং ক্রয়সূত্রে সহ-অংশীদার উভয়েই অগ্রক্রয়ের অধিকার লাভ করবে (NATA 1949, 24/1)। কাজেই বোঝা যায় যে, উভয় আইনে অগ্রক্রয়ের হকদার কেবলই সম্পত্তির সহ-অংশীদার।

যেসব বস্তুতে অগ্র-ক্রয়াদিকার প্রয়োগ করা যায় এবং যাতে প্রয়োগ করা যায় না

পূর্বেই উল্লেখ করা হয়েছে, অগ্রক্রয় অধিকার প্রবর্তন করা হয়েছে স্থায়ীভাবে খারাপ প্রতিবেশীর ক্ষতি প্রতিহত করার নিমিত্তে। সেই হিসেবে বলা যায়, যেসব বস্তু ক্রয় করার মাধ্যমে একজন আগন্তুক অন্য একজনের স্থায়ী প্রতিবেশী হওয়ার সুযোগ সৃষ্টি হয়; ফলে নতুন আগত প্রতিবেশী পুরাতন প্রতিবেশীর সমস্যার কারণ হয়, সেসব বস্তুতে হক্কে শুফ'আ বা অগ্র-ক্রয়াদিকার সাব্যস্ত হওয়া স্বাভাবিক। আর স্থায়ী প্রতিবেশী হওয়ার একমাত্র সুযোগ স্থাবর সম্পত্তি ক্রয় করার মাধ্যমে। অতএব বলা যায়, একমাত্র স্থাবর সম্পত্তিতে শুফ'আ অধিকার প্রয়োগ করা যাবে। উক্ত সম্পত্তি বণ্টনযোগ্য হোক বা না হোক উভয় অবস্থায় শুফ'আ আইন কার্যকর হবে। বণ্টনযোগ্য সম্পত্তি যেমন: জমি, ঘর-বাড়ি, হোটেল, দোকান-পাট, ক্ষেত-খামার ও বাগ-বাগিচা ইত্যাদি। পক্ষান্তরে অবণ্টনযোগ্য স্থাবর সম্পত্তি যেমন: গোসলখানা, কূপ, নালা, অতি ক্ষুদ্রাকার ঘর ইত্যাদি। তবে ইমাম শাফিয়ী রহ. এর মতে, কেবল বণ্টনযোগ্য সম্পত্তিতে অগ্রক্রয় আইন কার্যকর করা যাবে; যেহেতু তিনি মনে করেন, শুফ'আ আইন শরীয়ত প্রণেতা প্রবর্তন করেছেন বণ্টন-কষ্ট এবং বোঝা প্রতিহত করার জন্যই (Al-Marghīnānī 2008, 4/43)। তাঁর এ মতটি যৌক্তিকতার নিরিখে আরও বিশ্লেষণের দাবি রাখে। কেননা বণ্টন-কষ্ট একটি অস্থায়ী কষ্ট আর একজন খারাপ প্রতিবেশী একটি পরিবার বা সমাজের জন্য স্থায়ী কষ্ট। অতএব,

বন্টন-কষ্ট না থাকায় অববন্টনযোগ্য সম্পদে শুফ'আর অধিকার থাকবে না, এ মত যৌক্তিক নয়। উল্লেখ্য যে, ইমারত বা ভবন যদিও স্থাবর সম্পত্তি, তবু নির্দিষ্ট কিছু ইমারতের ক্ষেত্রে শুফ'আ দাবি করা যায় না, যেগুলো মূলত জনকল্যাণ বা ধর্মীয় কাজে ব্যবহৃত হয়। যেমন: সরাইখানা, খোঁয়াড়, মসজিদ, ধর্মশালা, গির্জা ইত্যাদি (Musa and Hoque 2004, 554)।

একইভাবে যে জমি বা বাড়ির বিনিময়ে কোন পুরুষ মহিলাকে বিয়ে করেছে, অথবা কোন মহিলা তার স্বামীর সাথে খুলা (خلع) বা তালাক প্রদানের চুক্তি করেছে, অথবা কেউ অন্য কিছু ভাড়া গ্রহণ করেছে অথবা কেউ হত্যার দিয়াত (ক্ষতিপূরণ) প্রদান করেছে বা গোলাম আযাদ করেছে উক্ত জমি বা বাড়ির ক্ষেত্রে শুফ'আ কার্যকর হবে না (Al-Qudūrī 1997, 106)। অনুরূপভাবে হেবা, সদকা, ওয়াক্ফ, মীরাস এবং ওসিয়তের মাধ্যমে কোন স্থাবর সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তর হলে সেক্ষেত্রেও শুফ'আ বা অগ্রক্রয়াদিকার চলবে না (Musa and Hoque 2004, 556-557)।

ইসলামী আইন অনুযায়ী যেসব বস্তুতে হক্কে শুফ'আ বা অগ্র-ক্রয়াদিকার প্রয়োগ করা যায়, বাংলাদেশের প্রচলিত আইনানুযায়ীও একই ধরনের বস্তুতে অগ্রক্রয় আইন কার্যকর করা যায়। যেসব ক্ষেত্রে ইসলামী আইন অনুমতি দেয় না, সেসব ক্ষেত্রে প্রচলিত আইনও অনুমতি দেয় না। যেমন: State Acquisition & Tenancy Act (SAT), 1950 এর 96 নং ধারার 10 উপধারার (এ) হতে (এফ) পর্যন্ত অনুচ্ছেদে যেসব ক্ষেত্রে অগ্র-ক্রয়াদিকার প্রয়োগ করা যাবে না তার ব্যাখ্যাসহ বিবরণ দেয়া হয়েছে (SAT 1950, 96/10)। অনুরূপভাবে The Non-agricultural Tenancy Act, 1949 এর 24 নং ধারার 10 উপধারায় উক্ত বিষয়টি বর্ণিত হয়েছে। এক্ষেত্রে প্রচলিত আইন এবং ইসলামী আইনের মাঝে কোন পার্থক্য নেই।

ইসলামী আইনে অগ্রক্রয় (শুফ'আ) অধিকার প্রয়োগের নিয়ম

ইসলামী আইনে অগ্রক্রয়ের দাবি করতে হলে অগ্র-ক্রয়াদিকারীকে তিনটি প্রক্রিয়ার মধ্যে দিয়ে যেতে হবে। যথা:

১. তলবুল মুওয়াছাবাহ (طلب المواتية): সম্পদ বিক্রির সংবাদ পাওয়ার সাথে সাথেই অগ্র-ক্রয়াদিকারীকে অগ্রক্রয়ের দাবি উত্থাপন করতে হবে। যে মজলিসে বিক্রির সংবাদ শুনবে, ঐ মজলিস ত্যাগ করার আগেই শুফ'আ অধিকার প্রয়োগ করার ইচ্ছা পোষণ পূর্বক ঘোষণা দিতে হবে, অন্যথায় হক্কে শুফ'আ বাতিল বলে গণ্য হবে। তবে এই দাবির স্বপক্ষে সাক্ষী বানানো অপরিহার্য নয়। (Al-Marghīnānī 2008, 4/26, 27)। কাযী শুরাইহ বলেছেন: الشفعة لمن واثبها "শুফ'আর অধিকার সেই লাভ করবে, যে দ্রুত দাবি উত্থাপন করতে পারবে" (Abd Razzāq 1403H, 14406)।

এক্ষেত্রে শাফী' এভাবে বলতে পারেন: 'আমি উক্ত সম্পত্তির শুফ'আর দাবি করছি'। দাবি উত্থাপনের সময় কোন শর্তারোপ করা যাবে না। যদি বলে: 'আমি এই পরিমাণ মূল্যের বিনিময়ে ক্রয় করতে ইচ্ছুক', তাহলে শুফ'আ বাতিল হয়ে যাবে (Musa and Hoque 2004, 558)।

২. তলবুল ইশহাদ ওয়াত তাকুরীর (طلب الإشهاد والتقرير): তাৎক্ষণিক দাবি উত্থাপনের পর শাফীকে নিজের দাবির পক্ষে দুইজন সাক্ষী নিয়োগ করতে হবে (Musa and Hoque 2004, 558)। পারলে বিক্রেতার নিকট সাক্ষী কায়েম করবেন, যদি বিক্রীত সম্পদ ক্রেতার নিকট সমর্পণ করা না হয়। অথবা ক্রেতার নিকট বা বিক্রীত জমিদের নিকট সাক্ষী কায়েম করবেন। এরূপ করলে শুফ'আ বা অগ্রক্রয়ের অধিকার সাব্যস্ত হয়ে যাবে। সাক্ষী নিয়োগ করার সময় শাফী এভাবে বলতে পারেন, "অমুক ব্যক্তি এই বাড়িটি ক্রয় করেছে, তোমরা সাক্ষী থাক যে, আমি এর শুফ'আর দাবি আগেও করেছি এখনও করছি" (Al-Marghīnānī 2008, 4/28)। বস্তুত এই প্রক্রিয়ার মাধ্যমে শুফ'আর দাবি আনুষ্ঠানিক রূপ পায়।

৩. তলবুল খুসূমাতি ওয়াত তামাল্লুক (طلب الخصومة والتملك): পারস্পরিক সমঝোতার মাধ্যমে শুফ'আর বিষয়টি মিটমাট না হলে শাফীকে আদালতের আশ্রয় নিয়ে শুফ'আর দাবি পেশ করতে হয়। আদালতে মুকদ্দমা দায়ের করে হক্কে শুফ'আর দাবি করাকে তলবুল খুসূমাতি ওয়াত তামাল্লুক বলা হয় (Musa and Hoque 2004, 559)। ইমাম কুদুরী (৩৬২-৪২৮হি.) রহ. বলেন: "এই দাবি (আদালতে মুকদ্দমা দায়ের করতে) বিলম্বের কারণে শুফ'আ রহিত হবে না। ইমাম আবু হানীফা রহ.ও একই মত পোষণ করেছেন। তবে ইমাম মুহাম্মদ রহ. এর মতে, এক মাসের মধ্যে আদালতে মুকদ্দমা দায়ের করতে হবে। অন্যথায় শুফ'আ রহিত হবে (Al-Marghīnānī 2008, 4/29)। সম্পত্তি যে এলাকায় অবস্থিত সেই এলাকার আদালতে ক্রেতা এবং বিক্রেতা উভয়কে বিবাদী করে মুকদ্দমা দায়ের করতে হবে। তবে যদি সম্পত্তি ক্রেতার দখলে চলে যায়, তাহলে শুধুমাত্র তাকে বিবাদী করেই নালিশ করতে হবে।

অগ্রক্রয়ের (শুফ'আ) জন্য মুকদ্দমা দায়ের সম্পর্কিত বিধিবিধান

পূর্বে উল্লেখ করা হয়েছে, ইসলামী আইনে প্রথম ও দ্বিতীয় দাবির মাধ্যমে অগ্র-ক্রয়াদিকার প্রয়োগ করার আনুষ্ঠানিক সিদ্ধান্ত জানানোর পরপরই তৃতীয় দাবি বা তলবুল খুসূমাতি ওয়াত তামাল্লুক অর্থাৎ মুকদ্দমা দায়ের করার প্রয়োজন হয়। এই ধরনের মামলা দেওয়ানী কার্যবিধির অধীনে আরজি দাখিল করে একটি মৌল মুকদ্দমা হিসেবে (suit) দায়ের করতে হয় (Rahman 2011, 149)। এ ধরনের মামলার ক্ষেত্রে একটি শর্ত হলো, অগ্রক্রয়ের প্রার্থীকে বিক্রীত সব সম্পত্তির উপর শুফ'আ দাবি করতে হবে। আংশিক সম্পত্তির উপর অগ্রক্রয় চলে না (Musa and Hoque 2004, 563)।

মুকদ্দমা দায়ের করার পর বিচারক শুনানির ব্যবস্থা করবেন। প্রথমে বিচারক বাদি বা শাফীকে বিক্রীত সম্পত্তির অবস্থান, সম্পত্তির সাথে তার সম্পর্ক, শুফ'আ দাবি করার কারণ ইত্যাদি জিজ্ঞেস করবেন। তার বিবরণের (statement) পর বিচারক বিবাদী তথা ক্রেতাকে শাফীর কথা ঠিক আছে কিনা জানতে চাইবেন। বিবাদী যদি শাফীর কথা অস্বীকার করে, তাহলে শাফীকে স্বীয় দাবির স্বপক্ষে উপযুক্ত প্রমাণ পেশ করার নির্দেশ দিবেন। শাফী যদি যথাযথ প্রমাণ উপস্থাপন করতে পারেন, তাহলে তার শুফ'আর দাবি সাব্যস্ত হয়ে যাবে (Al-Marghīnānī 2008, 4/30)। অতঃপর বিচারক বিবাদীর কাছে জমি ক্রয়ের যাবতীয় খরচ সম্পর্কে জিজ্ঞেস করবেন। বিচারক ক্রেতার কথা যাচাই করার জন্য প্রয়োজনে সরেজমিনে তদন্ত দল পাঠাবেন। এরপর বিচারক শাফীকে শুফ'আর দাবিকৃত সম্পদের ক্রয় মূল্য, আনুষঙ্গিক খরচ ও ক্রেতা সম্পত্তিতে কোন সংস্কার করে থাকলে তার খরচসহ আদালতে জমা করতে বলবেন। ইমাম আবু হানীফা ও ইমাম মুহাম্মদ রহ. এর মতে, শাফী সম্পূর্ণ টাকা জমা না করলে বিচার মওকুফ থাকবে। তবে ইমাম কুদুরীসহ কতিপয় ইমামের মতে, টাকা জমা না করলেও বিচার কার্যক্রম শেষ করা যাবে। তবে ফায়সালাকৃত মূল্য প্রদান করা অপরিহার্য এবং মূল্য না দেওয়া পর্যন্ত ক্রেতা সম্পত্তি আটকে রাখবেন (Al-Marghīnānī 2008, 4/31)। শাফী মূল্য পরিশোধ করতে গড়িমসি করলে, টাকা পরিশোধ না করা পর্যন্ত বিচারক তাকে জেলহাজতে রাখতে পারেন। কিন্তু শুফ'আ বাতিল করবেন না। শাফী মূল্য পরিশোধ করতে সময় প্রার্থনা করলে সর্বোচ্চ তিন দিনের অবকাশ দিবেন। আদালত কর্তৃক নির্ধারিত এই সময়ের মধ্যে মূল্য পরিশোধ করতে না পারলে শাফীর শুফ'আ অধিকার বাতিল হয়ে যাবে (Al-Kāsānī 2003, 5/23)।

মুকদ্দমার কার্যাবলিতে ইসলামী আইন এবং বাংলাদেশের প্রচলিত আইনের মধ্যে কিছু পার্থক্য পরিলক্ষিত হয়। যেমন:

১. বাংলাদেশী আইনে কৃষি জমির অগ্রক্রয়ের মামলা করতে হলে শাফীর এবং তার পরিবারের সম্পত্তি সহ ৬০ বিঘার কম হতে হবে; যেহেতু State Acquisition & Tenancy Act (SAT), 1950 এর ৯০ ধারা অনুযায়ী কোন ব্যক্তি ৬০ বিঘার অতিরিক্ত কৃষি ভূমি ক্রয়সহ অন্যবিধ উপায়ে অর্জন বা দখল করতে পারে না।
২. বাংলাদেশের প্রচলিত আইনে মামলা করার আগে তলবে মুওয়াছাবাহ এবং তলবে ইশহাদ ইত্যাদি আনুষ্ঠানিকতা করতে হয় না।
৩. প্রচলিত আইনে কৃষি জমির ক্ষেত্রে, কৃষি প্রজাসত্ত্ব আইনের ৮৯ ধারা মোতাবেক সম্পদ বিক্রির নোটিশ জারীর দুই মাসের মধ্যে অথবা ৮৯ ধারা মোতাবেক নোটিশ জারী না হলে, বিক্রয় সম্পর্কে অবগত হওয়ার তারিখ হতে দুই মাসের মধ্যে আদালতে মামলা করতে হয় (SAT 1950, 96 /1)। এ আইনের

উপধারা ১ এর (বি) অনুচ্ছেদে আরো বলা হয়েছে, দলীল রেজিস্ট্রি হওয়ার তিন বছর পর এই ধারা মোতাবেক কোন মামলা করা যাবে না। (SAT 1950, 96\1, B)। আবার The Non-agricultural Tenancy Act, 1949 এর ২৪ নং ধারার ১ উপধারা অনুযায়ী, অত্র আইনের ২৩ ধারা মোতাবেক নোটিশ জারীর ৪ মাসের মধ্যে অথবা নোটিশ জারী না হলে, হস্তান্তর বিষয়ে জ্ঞাত হওয়ার তারিখ হতে ৪ মাসের মধ্যে আদালতে শুফ'আর আবেদন করতে হয় (NATA 1949, 24/1)।

৪. বাংলাদেশে প্রচলিত আইনে কৃষি জমির অগ্রক্রয়ের ক্ষেত্রে মোট মূল্যের সাথে শতকরা পঁচিশ (২৫%) হারে ক্ষতিপূরণ জমা দিতে হয়। সাথে বিক্রয় দলিল সম্পাদনের তারিখ হতে অগ্রক্রয়ের দরখাস্ত দাখিলের তারিখ পর্যন্ত সময়ের জন্য মোট টাকার উপর বার্ষিক শতকরা আট ভাগ (৮%) হারে সরল সুদ দিতে হয় (SAT 1950, 96/3, B, C)। পক্ষান্তরে অকৃষি জমির ক্ষেত্রে শতকরা পাঁচ (৫%) হারে ক্ষতিপূরণ দিতে হয়, তবে এক্ষেত্রে কোন প্রকার সুদ দিতে হয় না (NATA 1949, 24/ 2)।

যেসব কারণে অগ্র-ক্রয়াদিকার নষ্ট হয়

- শাফী বিক্রয় সম্পর্কে জানার পরও যদি তলবে মুওয়াছাবাহ বা শুফ'আ অধিকার প্রয়োগ করার তড়িৎ দাবি পেশ না করে, তবে শুফ'আ বাতিল হয়ে যাবে; যেহেতু দাবি না করার কারণে তাঁর শুফ'আর প্রতি অনীহা প্রমাণিত হয়। অনুরূপভাবে শাফী যদি ক্রেতা বা বিক্রেতার নিকট বা বিক্রীত জমির পক্ষে সাক্ষী কয়েম না করে এবস্থায়ও শুফ'আ বাতিল হবে (Al-Qudūrī 1997, 107)।
- শাফী যদি ক্রেতার সাথে স্বীয় শুফ'আর ব্যাপারে কোন প্রকার আপোষ করে অথবা কোনভাবে বিক্রয়ের ব্যাপারে মৌন সম্মতি প্রকাশ করে, তাহলে শুফ'আ বাতিল হয়ে যাবে (Al-Qudūrī 1997, 107)।
- শাফী যদি বিক্রেতার উকিল হয়ে উক্ত সম্পত্তি বিক্রয় করে এবং পরবর্তীতে শুফ'আর দাবি করে, তবে শুফ'আ বাতিল বলে গণ্য হবে; শাফী নিজেই বিক্রয়ের উকিল হওয়ায় বিক্রয়ের ব্যাপারে তাঁর সম্মতি প্রকাশ পেয়েছে, তবে ক্রেতার উকিল যদি ক্রয় করে তাহলে শুফ'আ বাতিল হবে না (Al-Marghīnānī 2008, 4/53)।
- শুফ'আর দাবি উত্থাপন করার পর বিচারকের ফায়সালার আগেই যদি শাফী মৃত্যুবরণ করেন, তবে ইমাম আবু হানীফার রহ. মতে শুফ'আ বাতিল হবে,

কিন্তু ইমাম শাফিয়ী রহ.-এর মতে শাফীর উত্তরাধিকারীগণ শুফ'আর মালিক হবেন। পক্ষান্তরে ক্রেতা মৃত্যুবরণ করলে শুফ'আ বাতিল হবে না (Al-Marghīnānī 2008, 4/52)। শাফী মারা গেলেও শুফ'আ যে কারণে সাব্যস্ত, তা যদি তার ওয়ারিশদের মধ্যে বিদ্যমান থাকে, তাহলে ওয়ারিশগণ অবশ্য শুফ'আর মালিক হওয়াই অধিক যুক্তিযুক্ত।

- যে সম্পত্তির বিনিময়ে শাফী শুফ'আ দাবি করে, তা যদি আদালত ফায়সালা দেওয়ার পূর্বে কোনভাবে হস্তান্তর হয়ে যায়, তাহলে শুফ'আ বাতিল হয়ে যাবে। অবশ্য বিক্রয় চুক্তিতে শাফীর জন্য খিয়ারে শর্ত থাকলে তার সময়সীমা পর্যন্ত শুফ'আ অধিকার বহাল থাকবে। একইভাবে সম্পত্তির অংশবিশেষ বিক্রয় করলেও শুফ'আ বহাল থাকবে (Ibn 'Ābidīn 1984, 5/20)।

শুফ'আর পুনঃদাবি

যেসব অবস্থায় শাফী প্রথমে শুফ'আর ব্যাপারে নিজের সিদ্ধান্ত না জানালেও পরে শুফ'আর দাবি করতে পারেন তার উল্লেখযোগ্য কয়েকটি নিম্নরূপ:

- শাফী জানতে পারল যে, জমি এক হাজার টাকায় বিক্রি করা হয়েছে। টাকা তাঁর সাধের বাইরে মনে করে তিনি প্রথমেই শুফ'আর দাবি ত্যাগ করলেন। পরক্ষণেই জানলেন, জমি আরও কম দামে বিক্রি করা হয়েছে। এমতাবস্থায় শাফী দ্বিতীয়বার শুফ'আর দাবি করতে পারবেন (Al-Marghīnānī 2008, 4/53)।
- শাফীকে ক্রেতা সম্পর্কে যদি ভুল তথ্য দেওয়া হয়, যেমন বলা হল, ক্রেতা রফিক। শাফী রফিককে ভাল মানুষ হিসেবে চিনেন; তাই শুফ'আর দাবি ছেড়ে দিলেন। কিন্তু পরে জানতে পারলেন, ক্রেতা অন্যজন, যার ভালো-মন্দ সম্পর্কে তিনি জানেন না। এমতাবস্থায় শাফী চাইলে নতুন করে শুফ'আর দাবি করতে পারবেন (Al-Marghīnānī 2008, 4/54)।
- অর্ধেক জমি বিক্রির সংবাদ পেয়ে শাফী তার দাবি ত্যাগ করলেন। পরে জানতে পারলেন, সম্পূর্ণ জমি বিক্রি হয়েছে। এমতাবস্থায় পুনরায় শুফ'আর দাবি করতে পারবেন। কিন্তু সম্পূর্ণ জমির বিক্রির সংবাদ শুনে শুফ'আ ত্যাগ করলে পরে অর্ধেক সম্পত্তির কথা শুনে শুফ'আ দাবি করতে পারবেন না (Al-Marghīnānī 2008, 4/54)।

ইসলামী অগ্রক্রয় আইন এবং প্রচলিত অগ্রক্রয় আইনের মধ্যে তুলনা

বাংলাদেশে মূলত তিনটি আইনে অগ্রক্রয় মামলার বিচার সম্পাদিত হয়।

১. ইসলামী শুফ'আ আইন: মামলার উভয় পক্ষ মুসলিম হলে এ আইন কার্যকর করা হয়। যদিও ইসলামী আইনে মুসলিম এবং অমুসলিম সবাই সমান; কোন অমুসলিম চাইলে ইসলামী আইনের আশ্রয় নিয়ে শুফ'আর দাবি করতে পারেন। ইসলাম তাকে সে সুযোগ দিয়েছে (Al-Marghīnānī 2008, 4/44)।
২. State Acquisition & Tenancy Act (SAT), 1950 এর ৯০ ধারা। এটি মূলত কৃষি জমির অগ্রক্রয়ের মামলার ক্ষেত্রে প্রয়োগ হয়।
৩. The Non-agricultural Tenancy Act (NATA), 1949-এর ২৪ নং ধারা। এটি অকৃষি জমির অগ্রক্রয়ের মামলার ক্ষেত্রে প্রয়োগ হয়। অগ্রক্রয় আইনের উপস্থিতি রোমান আইনে থাকলেও উপমহাদেশের অগ্রক্রয় আইনের একমাত্র উৎস ইসলামী আইন। তাই এক্ষেত্রে ইসলামী আইন ও প্রচলিত আইনের মধ্যে তেমন কোন দৃশ্যমান পার্থক্য পরিলক্ষিত হয় না। তবে সরকার নিজের প্রয়োজনে কিছু কিছু ক্ষেত্রে সংস্কার করায় মূল ইসলামী আইনের সাথে কিছুটা পার্থক্যের সৃষ্টি হয়েছে। নিম্নে এ সম্পর্কে আলোচনা করা হলো:

অগ্র-ক্রয়াদিকারী: ইসলাম সবসময় মানুষের শান্তিপূর্ণ সহাবস্থান চায়। এ কারণে ইসলাম অগ্রক্রয় আইন প্রবর্তন করেছে। পূর্বেই উল্লেখ করা হয়েছে, প্রতিবেশীদের মধ্যকার সুসম্পর্ক বজায় এবং অপরিচিত অজ্ঞাত লোকের প্রতিবেশী হওয়া থেকে রক্ষা পাওয়ার জন্যই অগ্রক্রয় বা শুফ'আ আইনের প্রবর্তন। এ উদ্দেশ্যকে সামনে রেখে ইসলাম অগ্র-ক্রয়াদিকারীর সংখ্যা নির্ধারণ করেছেন: ১. সম্পত্তির সহ-অংশীদার, ২. সম্পত্তির অধিকার ও সুবিধাতে অংশীদার এবং ৩. সংলগ্ন প্রতিবেশী। অর্থাৎ এক প্রতিবেশীর সম্পত্তি অপরিচিত লোকের কাছে বিক্রি হওয়ার কারণে যাদের সমস্যার সম্মুখীন হওয়ার সম্ভাবনা, তাদের সবাইকে ইসলাম অগ্র-ক্রয়াদিকারে অন্তর্ভুক্ত করেছে। তাদের মধ্যে এক চমৎকার স্তর বিন্যাসও করেছে। অপরদিকে প্রচলিত বিধিবদ্ধ আইনে অগ্র-ক্রয়াদিকারীর সংখ্যা হচ্ছে কেবল একজন: কৃষি জমির ক্ষেত্রে উত্তরাধিকারসূত্রে অংশীদার এবং অকৃষি জমির ক্ষেত্রে উত্তরাধিকার ও ক্রয়সূত্রে অংশীদার অগ্র-ক্রয়াদিকার লাভ করেন। অর্থাৎ এখানে গুরুত্বপূর্ণ দুই ব্যক্তিকে শুফ'আ থেকে বঞ্চিত করা হয়েছে। অথচ তাদেরও সম্ভাবনা আছে, নতুন প্রতিবেশী দ্বারা সমস্যার সম্মুখীন হওয়ার। প্রচলিত আইনে মামলার চাপ কমতে পারে; কিন্তু সমাজে শান্তি বিঘ্নিত হতে পারে।

ভারসাম্য: ইসলামী এবং প্রচলিত অগ্রক্রয় আইন পর্যালোচনা করলে দেখা যায়, ইসলামী আইন খুবই ভারসাম্যপূর্ণ; ক্রেতা এবং অগ্রক্রয়ের বিচারপ্রার্থী উভয়কে সমান অধিকার দিয়েছে; কারো উপর বাড়তি কিছু সাব্যস্ত করেনি। পক্ষান্তরে প্রচলিত আইনে কৃষি জমি হলে বিক্রয় মূল্যের সাথে শতকরা পঁচিশ ভাগ (২৫%) হারে

ক্ষতিপূরণ দিতে হয়, সাথে শতকরা আটভাগ হারে (৮%) সুদ দিতে হয়, অকৃষি হলে পাঁচ ভাগ (৫%) হারে ক্ষতিপূরণ দিতে হয়। অথচ ইসলাম সুদকে হারাম ঘোষণা করেই ক্ষান্ত হয়নি বরং সুদের মানববিধ্বংসী ভূমিকার কারণে কুরআন একে আল্লাহর সাথে যুদ্ধ করার শামিল হিসেবে উল্লেখ করা হয়েছে (Al-Qurān, 2:275-279)। প্রকৃতপক্ষে, এটি বিচারপ্রার্থীর উপর বড় জুলুম।

সময়সীমায় আদল: যে কোন আইনে প্রত্যেকটি বিষয়ে বাদী-বিবাদী দুই পক্ষের সমান সুযোগ থাকতে হয়। মামলায় অতিরিক্ত সময়ক্ষেপণ কারো কাম্য নয়। একজনকে অহেতুক সময় বেশি দিলে অন্যজনকে তার পরিণতি ভোগ (suffer) করতে হয়। অগ্রক্রয় আইনে মামলা দায়ের করার জন্য ইসলাম যে সময়টুকু নির্ধারণ করেছে তা খুবই যৌক্তিক এবং বাদী-বিবাদী উভয়ের জন্য কল্যাণকর; যৌক্তিক কোন কারণ না থাকলে ইসলাম এক মাসের বেশি সময়ের অনুমতি দেয় না। বিক্রয় সম্পর্কে জানার পর মামলা করার জন্য অগ্র-ক্রয়কারীর এক মাসের বেশি সময় লাগার কথা না। এক মাসের মধ্যে মামলা না করলে ধরে নিতে হবে, অগ্র-ক্রয়কারীর বিক্রীত সম্পত্তির মালিকানা দাবি করার কোন আশ্রয় নেই অর্থাৎ বিক্রয়ের প্রতি তার মৌনসম্মতি আছে। তাছাড়া ক্রেতা কোন জমি ক্রয় করে চাষাবাদ করার জন্য বা বাড়ি-ঘর, দোকান-পাট বা অন্য যে কোন ধরনের স্থাপনা নির্মাণ করার জন্য। এক্ষেত্রে অগ্রক্রয় আবেদনের সময় বাড়ালে ক্রেতা সিদ্ধান্তহীনতায় ভোগবেন। খরিদকৃত জমিতে উন্নয়নমূলক কাজ ব্যাহত হবে। তাই মামলা দায়েরের সময় এক মাসের বেশি হওয়া ক্রেতার উপর জুলুম হবে। কিন্তু আমাদের প্রচলিত আইনে কৃষি জমির ক্ষেত্রে সময় দেয়া হয়েছে দুই মাস, অকৃষি জমির ক্ষেত্রে চার মাস। সাথে সাথে বলা হয়েছে, তিন বছরের ভিতর এ ধরনের মামলা করা যেতে পারে। একটু চিন্তা করলে বুঝা যাবে, এত বেশি সময় দেয়া হলে ক্রেতা কোন প্রকারের স্থায়ী উন্নয়ন কাজ করার সিদ্ধান্ত নিতে পারবেন না। ফলে তিনি বিশাল আর্থিক ক্ষতির সম্মুখীন হবেন। অতএব বলা যায়, ইসলামী আইনে অগ্রক্রয় আবেদনের সময় নির্ধারণে ক্রেতা এবং অগ্রক্রয়কারী উভয়ের স্বার্থ সংরক্ষণ করেছে।

অগ্র-ক্রয়কারী প্রয়োগের আনুষ্ঠানিকতা: ইসলামী আইনে অগ্র-ক্রয়কারী প্রয়োগের একটি চমৎকার, বৈজ্ঞানিক পদ্ধতি অনুসরণ করতে হয়। যেমন: ১. তলবে মুওয়াছাবাহ বা বিক্রয় সম্পর্কে জ্ঞাত হওয়ার সাথে সাথেই অগ্রক্রয়ের অভিপ্রায় ও সিদ্ধান্ত প্রকাশ করা। ২. তলবে ইশহাদ বা স্বীয় সিদ্ধান্ত বা দাবির পক্ষে সাক্ষী কায়ম করা। ৩. সবশেষে তলবে তামাল্লুক বা আদালতে মুকদ্দমা দায়ের করা। আদালতে আনুষ্ঠানিক আবেদন হচ্ছে একেবারে শেষ ধাপ। এটি করতে হলে আগের

দুটি প্রক্রিয়া অবশ্যই সম্পাদন করতে হবে। দুটির একটিও যদি বাদ যায়, তাহলে অগ্রক্রয় মামলা করা যাবে না। বস্তুত বিক্রয় সংবাদ শুনার পর কেউ অগ্রক্রয়ের অভিপ্রায় প্রকাশ না করলে বুঝতে হবে, বিক্রয়ের প্রতি তার মৌনসম্মতি আছে, তাই অগ্রক্রয় বাতিল হয়ে যাবে। অপরদিকে বাংলাদেশের প্রচলিত আইনে এরকম সুন্দর আনুষ্ঠানিকতা নেই। কেবল দুই মাসের মধ্যে মামলা করলেই অগ্রক্রয় সাব্যস্ত হয়। এমতাবস্থায় অগ্রক্রয়কারী প্রথমে বিক্রয়ের প্রতি সম্মতি জ্ঞাপন করেও পরে অগ্রক্রয়ের দাবি করতে পারেন। এতে করে ক্রেতা এবং সরকার উভয়ের ক্ষতি হওয়ার সম্ভাবনা আছে। যেমন ক্রেতা খরিদকৃত জমিতে কোন উন্নয়নমূলক কাজ শুরু করার দুই মাস পর যদি অগ্রক্রয়কারী অগ্রক্রয়ের দাবি করে, তাহলে উন্নয়ন কাজ ব্যাহত হতে পারে। তার অর্থনৈতিক ক্ষতির সম্ভাবনাও আছে। আবার এভাবে প্রত্যেক অগ্রক্রয়কারী যদি বিক্রয়ে মৌনসম্মতি প্রদানের দুই মাস পর পুনরায় অগ্রক্রয়ের দাবি করেন, তাহলে মামলার স্তপ বাড়তে থাকবে। অতএব বলা যায়, ইসলামী অগ্রক্রয় আইনের আনুষ্ঠানিকতার যথাযথ পরিপালন ক্রেতা, অগ্র-ক্রয়কারী এবং সংশ্লিষ্ট সকলের স্বার্থের উপযোগী এবং সবার জন্য কল্যাণকর।

সুপারিশ ও প্রস্তাব

সরকার ও জনগণ উভয়ের প্রতি কিছু সুপারিশমালা এবং প্রস্তাব পেশ করা হল :

১. সরকারের প্রতি

- প্রতিবেশীর অধিকার সম্পর্কে জনগণকে সচেতন করতে বিভিন্ন পদক্ষেপ গ্রহণ করা;
- স্থাবর সম্পত্তিসহ যে কোন কিছু বিক্রির ক্ষেত্রে প্রতিবেশীকে অগ্রাধিকার দেয়ার জন্য জনগণকে উদ্বুদ্ধ করা;
- প্রতিবেশীর অগ্র-ক্রয়কারী সম্পর্কে জনগণকে ধারণা প্রদান; যাতে সম্পত্তি বাইরে বিক্রি করে মামলার ঝামেলা পোহাতে না হয়;
- অগ্রক্রয়ের দাবি মুকাদ্দমা করা ছাড়া গ্রাম্য আদালতে সমাধান করা যায় কিনা তা ভেবে দেখা; অতিরিক্ত আইনি ঝামেলা ও অতিরিক্ত ব্যয় থেকে যাতে ক্রেতা এবং অগ্রক্রয়কারী উভয়ে নিষ্কৃতি পায় এবং আদালতে মামলার স্তপ না হয়;
- অগ্রক্রয় মামলা দ্রুত নিষ্পত্তির ব্যবস্থা করা, যাতে ক্রেতার কোন ধরনের ক্ষতি না হয়;

- মামলায় বাদী-বিবাদী উভয়ের সমান অধিকার নিশ্চিত করা। কেউ যাতে জুলুমের শিকার না হয় সেদিকে দৃষ্টি রাখা;
- ক্রেতার মূল্য আদালতের মাধ্যমে জমা করে যথাযথভাবে ফেরত দিতে হবে। এ ক্ষেত্রে জমি কেনার পর থেকে তার দেয়া খাজনার টাকা এবং যে কোন ধরনের উন্নয়ন করে থাকলে তারও মূল্য পরিশোধ নিশ্চিত করা;
- এছাড়া অন্য কিছু অতিরিক্ত পরিশোধ করতে অগ্রক্রয়কারীকে বাধ্য করলে তার উপর জুলুম হয়। তাই সুদ ও জরিমানা ইত্যাদি বাদ দেয়া;
- অগ্রক্রয় আইনের উৎস যেহেতু ইসলামী আইন, অতএব ইসলামী অগ্রক্রয় আইন সম্পূর্ণরূপে প্রয়োগ করা।

২. জনগণের প্রতি

- আত্মীয়-স্বজন, কাছের ও দূরের প্রতিবেশী, সর্বোপরি সকল মানুষের অধিকারের প্রতি যত্নবান থাকা;
- পারিবারিক কাজ থেকে শুরু করে সকল কাজে সিদ্ধান্ত গ্রহণ ও বাস্তবায়নে প্রতিবেশীর পরামর্শ, উপদেশ ও অংশগ্রহণকে গুরুত্ব প্রদান;
- যে কোন জিনিস, বিশেষ করে স্থাবর সম্পত্তি বিক্রি করার ক্ষেত্রে প্রথমে সম্পত্তির সহ-অংশীদারকে, দ্বিতীয়ত সুবিধাদিতে অংশীদারকে প্রাধান্য ও ক্রয়ের প্রস্তাব প্রদান। তাদের অনুপস্থিতিতে সম্পত্তির সংলগ্ন প্রতিবেশীকে ক্রয়ের প্রস্তাব প্রদান। তারা কিনতে অস্বীকার করলে তথা বাইরের কাউকে বিক্রির জন্য মৌনসম্মতি প্রদান করলে তবেই তা অন্য কাউকে বিক্রি করা;
- সহ-অংশীদারসহ অন্যান্য অগ্র-ক্রয়াদিকারীগণ কারো কাছ থেকে সম্পদ ক্রয়ের প্রস্তাব পেলে, তাকে না ঠকিয়ে উপযুক্ত মূল্যে ক্রয় করা। উপযুক্ত মূল্য দিতে না পারলে ঝুলন্ত না রেখে ছেড়ে দেয়া; যাতে বিক্রেতা অন্যত্র বিক্রি করতে পারেন। এক্ষেত্রে অগ্রক্রয়াদিকারীগণের জন্য উচিত নয় যে, তারা অগ্রক্রয়ের সুযোগ নিয়ে তাকে কম মূল্যে সম্পত্তি বিক্রি করতে চাপ প্রয়োগ করবেন। অথবা তিনি চাহিদা মত মূল্যে অন্য কোন তৃতীয় পক্ষকে বিক্রি করতে চাইলে অগ্র-ক্রয়াদিকারীগণ তাতে বাঁধা দিবেন;
- অগ্র-ক্রয়াদিকারীর উচিত, ক্রয়ের সামর্থ্য থাকলে ক্রয় করা নতুবা তৃতীয় কারো কাছে বিক্রি করতে প্রতিবেশীকে সাহায্য করা;

- আবার কোন ব্যক্তি স্বীয় সম্পত্তির এমন চড়া মূল্য নির্ধারণ করবেন না, যাতে অগ্র-ক্রয়াদিকারীর পক্ষে তা ক্রয় করা সম্ভব হয় না। বস্তুত সম মানের সম্পদ বাজারে যে মূল্যে ক্রয়-বিক্রয় চলছে সেই মূল্য নির্ধারণ করা উচিত;
- অগ্র-ক্রয়াদিকারী কর্তৃক ক্রয়ের প্রস্তাব ফিরিয়ে দেওয়ার অর্থই হচ্ছে, তৃতীয় আরেকজনকে বিক্রির ব্যাপারে মৌনসম্মতি প্রদান। অতএব, তৃতীয় কোন পক্ষের সাথে ক্রয়-বিক্রয় সম্পাদিত হওয়ার পর অগ্র-ক্রয়াদিকারী এর বিরুদ্ধে কোন প্রকার চক্রান্ত করা বা ক্রেতা ও বিক্রেতাকে কোন প্রকার আইনি ঝামেলায় ফেলানো উচিত নয়;
- অগ্র-ক্রয়াদিকারীকে অবহিত না করে বিক্রি করলে তিনি এ ক্রয়-বিক্রয়ের বিরুদ্ধে ক্রেতা ও বিক্রেতাকে বিবাদী করে মামলা করতে পারেন;
- ইসলামী অগ্রক্রয় আইন যেহেতু একটি ভারসাম্যপূর্ণ এবং বাস্তবসম্মত আইন, অতএব প্রয়োজনের ক্ষেত্রে এই আইনে মামলা করা উচিত হবে।

উপসংহার

অগ্রক্রয় একটি গুরুত্বপূর্ণ শরয়ী বিধান। ইসলামের এ গুরুত্বপূর্ণ বিধানটি আমাদের সমাজে কার্যকর না থাকায় আজকাল স্থাবর সম্পদ ক্রয়-বিক্রয়ের পর অনেক সমস্যা সৃষ্টি হয়। ক্ষেত্রবিশেষে যা মারাত্মক আকার ধারণ করে প্রাণহানি ঘটায়। জমির মালিক এবং অগ্র-ক্রয়াদিকারী উভয়ের পক্ষ থেকেই এই বিধানের লঙ্ঘন এবং অপপ্রয়োগ লক্ষ করা যায়। একদিকে জমির মালিক অগ্র-ক্রয়াদিকারীকে বিপদে ফেলার উদ্দেশ্যে তাকে না জানিয়ে অন্য কাউকে জমি বিক্রি করে থাকেন। আবার অন্যদিকে কোন কোন অগ্র-ক্রয়াদিকারী জমির কম মূল্য হাকিয়ে তার প্রতিবেশীর জমি বিক্রিতে প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করেন। বাইরের কোন ক্রেতা আসলে হুমকি ধমকি দিয়ে তাড়িয়ে দেন; যাতে তিনি কম মূল্যে প্রতিবেশীর সম্পদটি ক্রয় করতে পারেন। ফলে বিক্রেতার অনেক আর্থিক ক্ষতি হয়। আবার এমনও লক্ষ করা যায় যে, বিক্রেতা কোনক্রমে অন্যত্র বিক্রি করলেও ক্রেতা অগ্র-ক্রয়াদিকারীর নির্যাতনের শিকার হন। বিভিন্ন সুযোগ-সুবিধা থেকে তাকে বঞ্চিত করেন। আবার অগ্র-ক্রয়াদিকারীও নতুন প্রতিবেশী দ্বারা কষ্ট-নির্যাতনের শিকার হন। আমাদের সমাজের এ বাস্তব চিত্র ইসলামী অগ্রক্রয় আইনের যথাযথ কার্যকর বাস্তবায়ন না থাকার কারণে সৃষ্টি হচ্ছে। এ পরিস্থিতি থেকে সমাজকে উদ্ধার করতে হলে জমি ক্রয়-বিক্রয়ের ইসলামী বিধিবিধান মেনে চলার কোন বিকল্প নেই।

তথ্যসূত্র

Al-Qurān

Al-Bukhārī, Abū ‘Abdullah Muhammad Ibn Ismā‘īl. 2008. *Al-Jāmi‘ al-Sahīh*. Riyadh: Maktabatu Dāral-Salām.

Al-Kāsānī, ‘Alā al-Dīn Abū Bakr Ibn Mas‘ūd. 2003. *Badāyī‘ al-Sanāyī‘ Fī Tartīb al-Sharāyī‘*. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah.

Al-Kharahsī, Abū ‘Abdullah Muhammad. 1317 H. *Sharh al-Kharahsī ‘Ala Mukhtasar Khalīl*. Beirut: Dār Sādir.

Al-Marghīnānī, Burhān al-Dīn Abū ‘l-‘asan ‘Alī bin Abī Bakr bin ‘Abd al-Jalīl. 2008. *Al-Hidāyah*. Translated by Maulana Abū Taher Misbah and Maulana Ishaq Faridi. Dhaka: Islamic Foundation.

Al-Qudūrī, Abū al-Hasan Ahmad Ibn Muhammad Ibn Ahmad Ibn Ja‘far. 1997. *Mukhtasar al-Qudūrī*. Beirut: Dār al-kutub Al-‘Ilmiyyah

Al-Sharbīnī, Sheikh Muhammad Ibn Muhammad Al-Khatīb. 2000. *Mughnī al-Muhtāj Ila Ma‘rifati Ma‘ani Alfaji al-Minhāj*. Beirut: Dār al-kutub Al-‘Ilmiyyah.

Al-Tirmidhī, Abū ‘Isa Muhammad Ibn ‘Isa. 2008. *Al-Jāmi‘ al-Sunan*. Riyadh: Maktabatu Dāral-Salām.

Al-Zarqā’, Mustafa Ahmad. 1968. *Al-Madkhal al-Fiqhī al-‘Ām*. Damask: Matba‘t Tarbīh.

Bird, Roger. 1983. *Osborn’s Concise Law Dictionary*. London: Universal Law Publishing Co.Pvt.Ltd.

Ibn Manjūr, Mohammad Ibn Mukrim. 1414H. *Lisan al-‘Arab*. Beirut: Dār Sādir..

Ibn ‘Ābidīn, Muhammad Amīn Ibn ‘Umar. 1984. *Radd al-Muhtār ‘Ala al-Durr al-Muhtār*. Beirut: ‘Ālim al-Kutub.

Ibn Qudāmah, ‘Abdullah Ibn Ahmed. 1968. *Al-Mugnī*. Cairo: Maktaba al-Qāhirah

Islam, Mohammad Towhidul. 2013. *Lecturs on Land Law*. Dhaka: Northern University Bangladesh.

Muslim, Abū al-Hussain Muslim Ibn Hajjāj. 2008. *al-Musnad al-Sahīh*. Riyadh: Maktabat Dār al-Salām.

NTA, The Non-agricultural Tenancy Act, 1949, 24.

Qurtubī, Yousuf Ibn ‘Abdullah. 1978. *Al-Kīfī Fī Fiqhi Ahl al-Madīnah*. Riyadh: Maktabat Riyadh al-Hadīthah

Rahim, Maulana Muhammad Abdur. 1994. *Islami Shariater Utso*. Dhaka: Khairun Publications

Rahman, Muhammad Majibur. 2011. *Muslim Ain O Paribarik Ain Porichiti*. Chittagong: Kamrul Book House.

Rahman, Siddiqur. 1999. *Ogrokoray Ain*. Dhaka: New warsi Book Corporation.

SAT, State Acquisition & Tenancy Act (SAT), 1950, 96.

Siddiq, A.K.M. 2011. *Vumi Ba Jomi Jmar Ain*. Dhaka: Mapol