



# RUPALI BANK TRAINING ACADEMY

- Topic's :**
1. Feature of Mortgage deed, Preparation and Registration of Mortgage Deed, Documents related to Mortgage deed.
  2. Right and Responsibilities of Mortgagor and Mortgagee
  3. Concept and Legal Aspects of Deed of Further Charge and
  4. Redemption of Mortgage .

Mohammad Shajahan

(DAIBB,MSS,MBA,LL.B)

Deputy General Manager

Rupali Bank Limited

Motijheel Coprprate Br, Dhaka

## সিকিউরিটি ও চার্জ কি ও কেন ?

### Securities

ঋণের নিরাপত্তার জন্য যে স্থাবর/ অস্থাবর সম্পত্তি গ্রাহক কর্তৃক ব্যাংকের অনুকূলে হস্তান্তর করা হয় তাকে জামানত (Security) বলে।

ACCORDING TO THE DICTIONARY FOF FIANANCE AND BANKING- “ Security is what the borrower puts up to guarantee payment of the loan”.

#### Types of security:

1. Primary security).
2. Collateral Security

### Charges

- Charge শব্দের অর্থ অধিকার বা Right। ঋণের নিরাপত্তা বিধান ও তা ফেরৎ পাওয়ার লক্ষ্যে ব্যাংক ঋণ গ্রহিতার নিকট থেকে বিভিন্ন যোগ্য জামানত গ্রহন করে থাকে। এই জামানত শুধু যোগ্য হলেই চলবে না , এর উপর ব্যাংকের আইনগত অধিকার প্রতিষ্ঠা করতে হয়। যে প্রক্রিয়ার মাধ্যমে ব্যাংক জামানতের উপর আইনগত অধিকার প্রতিষ্ঠা করে তাকে চার্জ (Charge) সৃষ্টি বলে।

### চার্জ (Charge) শ্রেণীবিভাগ :-

1. Fixed charge
2. Floating Charge
3. Pari-Passu Charge
4. Further Charge
5. Second Charge

3



### বিভিন্ন ধরনের চার্জ সৃষ্টিকরণ:

- ১। লিয়েন (Lien)
- ২। দখলহীন বন্ধক (Hypothecation)
- ৩। পণ্য বন্ধক (Pledge)
- ৪। রেহেন/বন্ধক (Mortgage)**
- ৫। এসাইনমেন্ট (Assignment)
- ৬। সেট অফ (Set-off)

4



## Mortgage কি ?

- সাধারণত ঋণ বা বিনিয়োগের জামানত হিসেবে কোন স্থাবর সম্পদের অধিকার বা স্বত্ব ব্যাংকের কাছে হস্তান্তর করাকে Mortgage বা রেহেন/বন্ধক বলে।
- সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের (১৮৮২) ধারা ৫৮ মোতাবেক-  
“ ঋণ হিসাবে অগ্রিম প্রদত্ত বা প্রদেয় টাকা অথবা কোন বর্তমান বা ভবিষ্যতে দেনা পরিশোধের অথবা আর্থিক দায় সৃষ্টি করতে পারে, এরূপ কোন কার্য সম্পাদনের নিশ্চয়তা বিধানের উদ্দেশ্যে কোন নির্দিষ্ট স্থাবর (immovable) সম্পত্তির স্বত্ব হস্তান্তরকে Mortgage বলে।

## Mortgage এর কয়েকটি টার্ম।

১. বন্ধকদাতা (Mortgagor): গ্রাহক বা সম্পত্তির মালিক যিনি ঋণের জামানত হিসাবে তার মালিকানাধীন সম্পত্তি বন্ধক দেয়ার প্রস্তাব করেছেন বা বন্ধক দিয়েছেন তাকে Mortgagor বলা হয়।
২. বন্ধক গ্রহীতা (Mortgagee): বন্ধকগ্রহীতা ব্যাংককে Mortgagee বলা হয়।
৩. বন্ধকী টাকা (Mortgage-money): বন্ধক মূলে যে ঋণ বা টাকা দেয়া হয় Mortgage-money বলা হয়।
৪. বন্ধকী দলিল (Mortgage-deed): যে দলিল দ্বারা সম্পত্তির অধিকার হস্তান্তর করা হয় তাকে Mortgage-deed বলা হয়।

## বিভিন্ন ধরনের বন্ধক :

**There are different types of mortgage such as:**

১. সরল বন্ধক (Simple/registered/legal mortgage).
২. ইংরেজি বন্ধক (English mortgage).
৩. শর্তাধীন বিক্রয়ের মাধ্যমে বন্ধক (Mortgage by condition of sale).
৪. দলিল জমা দেয়ার মাধ্যমে বন্ধক (Equitable mortgage).
৫. খাইখালাসী বা ভোগ বন্ধক (Usufructuary mortgage).
৬. সংজ্ঞাহীন বন্ধক (Anomalous mortgage).

### সরল বন্ধক কি ?

বন্ধকী বা রেহেন সম্পত্তির দখল অর্পন না করে বন্ধকী টাকা (Mortgage-money) পরিশোধ করা জন্য বন্ধকদাতা (Mortgagor) নিজেকে ব্যক্তিগতভাবে দায়ী রাখে এবং প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে এই মর্মে সম্মত হয় যে, চুক্তি মোতাবেক অর্থ পরিশোধ করতে ব্যর্থ হলে বন্ধকী সম্পত্তি বিক্রয় করে টাকা আদায় করার অধিকার বন্ধক গ্রহীতার (Mortgagee Bank) থাকবে। একে সরল বন্ধক বা আইনগত বন্ধক বা রেজিষ্টার্ড বন্ধক বলে।

### সরল বন্ধকের বৈশিষ্ট্য :

১. বন্ধকদাতা ব্যক্তিগতভাবে ঋণ পরিশোধের দায়িত্ব গ্রহণ করে।
২. সম্পত্তির দখল বন্ধক দাতার নিকট থাকে।
৩. বন্ধকদাতার সম্পত্তি উদ্ধারের অধিকার অক্ষুণ্ন থাকে।
৪. ঋণ পরিশোধে ঋণগ্রহীত ব্যর্থ হলে ব্যাংক আদালতের অনুমতি ব্যতিত বন্ধকী সম্পত্তি বিক্রয় করতে পারে।
৫. এই জাতীয় বন্ধকী দলিল প্রয়োজনীয় স্টাম্পযুক্ত করে রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক।

## Mortgage deed কি? এর বৈশিষ্ট্য কি ?

**বন্ধকী দলিল (Mortgage-deed):** যে দলিল দ্বারা সম্পত্তির অধিকার হস্তান্তর করা হয় তাকে Mortgage-deed বলা হয়।

### Mortgage deed এর বৈশিষ্ট্য :

- ১। যেহেতু রেজিস্ট্রি করা হয় তাই সকল পক্ষের নিকট বন্ধক গ্রহীতা পরিচিত হয়ে যান।
- ২। স্ট্যাম্প ডিউটি ও রেজিস্ট্রি চার্জস ঋণ গ্রহিতাকে পরিশোধ করতে হয়।
- ৩। জামানতের অবসায়নের ক্ষেত্রে আরেকটি দলিল সম্পাদন করে সম্পত্তি অবমুক্ত করতে হয়।
- ৪। বন্ধকী দলিল বাংকের তালিকাভুক্ত আইনজীবী কর্তৃক প্রণীত হতে হয়।
- ৫। সরকার কর্তৃক বরাদ্দকৃত জমি সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের অনুমতি নিয়ে বন্ধক গ্রহন করা যায়।



9

## বন্ধকী দলিল সম্পাদন/প্রক্রিয়াকরণ।

### প্রথম ধাপ :

- ১। ঋণের অনুমোদনপত্র গ্রহন।
- ২। বন্ধকী চেকলিষ্ট অনুযায়ী কাগজপত্র/দলিলাত সংগ্রহ।
- ৩। স্ট্যাম্প (Adhesive stamp) সংগ্রহকরণ।
- ৪। চার্জ ডকুমেন্ট প্রস্তুতকরণ, স্ট্যাম্প লাগানো, যথাযথ ব্যক্তি কর্তৃক স্বাক্ষরকরণ, ঋণ চুক্তিপত্র সম্পাদন, বীমাকরণ ইত্যাদি।

### দ্বিতীয় ধাপ :

- ১। আইনজীবীর মাধ্যমে বন্ধকী দলিল (Mortgage deed) প্রস্তুতকরণ।
- ২। আমমোক্তার (Power of Attorney) নামা প্রস্তুতকরণ
- ৩। বন্ধকের নির্ধারিত সরকারী ফি-জমাকরণ পূর্বক পে-অর্ডার/চালান গ্রহণ।

10

## তৃতীয় ধাপ :

- ১। অনুমোদন পত্রের সাথে বন্ধকী দলিল ও আমমোজার নামায় বিভিন্ন তথ্য ; যেমন- অনুমোদন নম্বর ও তারিখ, বন্ধকদাতার নাম ও ঠিকানা, ঋণের ধরন, ঋণের পরিমাণ ও পরিশোধের তারিখ, **বন্ধকী সম্পত্তির সফর্মিল** ইত্যাদি পুনরায় যাচাই করা।
- ২। ব্যাংকের তালিকাভুক্ত আইনজীবী (প্যানেল ল'ইয়ার) কর্তৃক প্রণীত বন্ধকী দলিল ও আমমোজার নামায় অনুমোদন পত্রের শর্ত মোতাবেক যাবতীয় শর্ত উল্লেখ করা হয়েছে কিনা এবং কোন তথ্য বা শর্ত বাদ পড়েছে কিনা তা চূড়ান্তভাবে যাচাইকরণ।

## মর্টগেজের সময় মর্টগেজদাতার যা যা দরকারঃ

- ১। মর্টগেজ করার সময় নিম্নোক্ত কাগজপত্রগুলোর মূলকপি রেজিষ্ট্রি অফিসের সাব রেজিষ্ট্রারের সামনে প্রদর্শন করতে হবে।
  - মর্টগেজের জন্য প্রস্তাবিত সম্পত্তির নামজারী খতিয়ান।
  - হাল নাগাদ খাজনার রশিদ।
  - বন্ধকদাতা/দাতাগনের জাতীয় পরিচল পত্রের কপি।
  - শাখার অনুমোদন পত্র।
  - টিন সার্টিফিকেট।

11

## চূড়ান্ত ধাপ :

- ১। খাজনার রশিদ, সর্বশেষ খতিয়ান ইত্যাদিসহ বন্ধকী দলিল ও আমমোজারনামা সাব-রেজিষ্ট্রারের নিকট উপস্থাপন।
- ২। সাব- রেজিষ্ট্রার কর্তৃক স্বাক্ষরিত হওয়ার পর রশিদ গ্রহন।
- ৩। বন্ধকী দলিল ও আমমোজার নামার নকল উত্তোলন। বন্ধক সম্পন্ন হওয়ার ২/৩ দিন পর উক্ত দলিলের নকল উত্তোলন করা যায়।

12

## বন্ধকের দিন ব্যাংকারের করণীয় :

- ১। বন্ধকদাতা বা দাতাগনের স্বাক্ষর (পুরো নাম) ও টিপসহি সঠিকভাবে এবং সবাই দিচ্ছেন কিনা নিশ্চিত করা ।
- ২। সাব-রেজিস্ট্রার বন্ধকী দলিল , আমোমোক্তার নামা, SRO রশিদে সহি করছেন কিনা তা সতর্কতার সাথে খেয়াল করা ।
- ৩। বন্ধকী দলিল ও আমোমোক্তার নামা সম্পাদিত হওয়ার পর মূল দলিল তোলার জন SRO রশিদ ঐ দিনই সংগ্রহ করা । SRO রশিদের উল্টো পাশে সাব-রেজিস্ট্রারের স্বাক্ষর আছে কিনা তা নিশ্চিত হওয়া এবং বন্ধক দাতার স্বাক্ষর নেয়া ।
- ৪। দলিলে সনাজ্জকারী ও সাক্ষীদের নাম আছে কিনা যাচাই করা ।
- ৫। আমোমোক্তার নামা (Power of Attorney) দলিল সঠিকভাবে ব্যাংকের বরাবরে সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি হচ্ছে কিনা ।
- ৬। দলিলের নন-জুডিসিয়াল stamp ভেঙুর এর স্বাক্ষর ও তারিখ আছে না ।

## বন্ধকী দলিল ও আমোমোক্তারনামার ষ্ট্যাম্প (Stamp) ফি ।

ক্র:নং	ঋণের পরিমাণ	টাকার পরিমাণ
১	৫০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত	টাকা- ২০০০.০০
২	৫০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত ১০০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত	টাকা- ৫০০০.০০
৩	১০০ লক্ষ টাকার অধিক	টাকা- ৫০০০.০০ এবং অবশিষ্ট টাকার উপর ০.১০% হারে অতিরিক্ত ষ্ট্যাম্প চার্জ তবে সর্বোচ্চ ৫ কোটি টাকা ।
৪	আমোমোক্তার নামা (Power of Attorney)	টাকা- ২০০০.০০
৫	এফিডেভিট (Affidavit)	টাকা ৩০০.০০ ।

## রেজিস্ট্রেশন (Registration) ফি।

ক্র:নং	ঋণের পরিমাণ	রেজিস্ট্রেশন ফি
১.	৫ লক্ষ টাকা পর্যন্ত	ঋণের টাকার ০.১৫% তবে ,কমপক্ষে টাকা- ২০০.০০ টাকা, সর্বোচ্চ টাকা ৫০০.০০
২	৫,০০,০০১ হতে ২০,০০,০০০/-	ঋণের টাকার ০.২৫% তবে ,কমপক্ষে টাকা- ১৫০০.০০, টাকা সর্বোচ্চ টাকা ২০০০.০০।
৩	২০,০০,০০০/- টাকার উপরে	ঋণের টাকার ০.১০% তবে ,কমপক্ষে টাকা- ৩০০০, টাকা সর্বোচ্চ টাকা ৫০০০.০০।
৪	আমমোক্তার নামা	১২৫/- টাকা। (কম/বেশী)।

15



## বন্ধকদাতার অধিকার ও দায়দায়িত্ব।

### অধিকার :

- ১। বন্ধকমুক্ত করার অধিকার (Right to redemption - ধারা-৬০)।
- ২। বন্ধক দাতার তৃতীয় ব্যক্তির কাছে স্থানান্তরের বাধ্যবাধকতা (ধারা-৬০ক)।
- ৩। দলিলাদি দাখিল ও প্রদর্শনের অধিকার (Right to inspection and production of Documents- ধারা-৬০খ)।
- ৪। বন্ধকী সম্পত্তিতে সংযোজন (Right to accession- ধারা-৬৩)।
- ৫। বন্ধকী সম্পত্তি উন্নয়ন (Right to improvements- ধারা-৬৩ক)।



## বন্ধকদাতার দায় দায়িত্ব :

- ১। বন্ধকী সম্পত্তি দায়মুক্ত অবস্থায় বন্ধক প্রদান করা।
- ২। ঋণের সুদসহ নির্ধারিত সময়ে পরিশোধ করা।
- ৩। বন্ধকী সম্পত্তির কর ও খাজনা পরিশোধ করা।(ধারা-৬৫)
- ৪। বন্ধককালীন সময়ে বন্ধকী সম্পত্তির কোন প্রকার ক্ষতি না করা।(ধারা-৬৫)
- ৫। বন্ধকগ্রহীতার/ব্যাংকের অনুমতি ব্যতিত সম্পত্তির কোন প্রকার হস্তান্তর না করা।
- ৬। বন্ধকী সম্পত্তির যে কোন জটিলতায় ক্ষতিপূরণ দেয়া।
- ৭। বন্ধকদাতা বন্ধকী সম্পত্তির স্বত্ব সংরক্ষন করা। (ধারা-৬৫)
- ৮। বন্ধকদাতার কারণে বন্ধকী সম্পত্তি অবক্ষয় বা ধবংসের ফলে জামানতের টাকা অপরিাপ্ত হলে বন্ধকদাতা ক্ষতিপূরণ দিতে হবে।

(Ramsree vs Atkins AIR 1938 (pat)189)

## বন্ধক গ্রহীতার অধিকার ও দায়দায়িত্ব :

### ১। অধিকার

- ১। বন্ধকী সম্পত্তি বিক্রয় করা (ধারা-৬৭)
- ২। বন্ধকী টাকার জন্য মামলা করা (ধারা-৬৭)।
- ৩। বিক্রয়ের ক্ষমতা কখন সিদ্ধান্ত/আদালতের অনুমতি ব্যতিত বিক্রয় (ধারা-৬৯)।
- ৫। বন্ধকী সম্পত্তি সংযোজন (ধারা-৭০) ইত্যাদি।

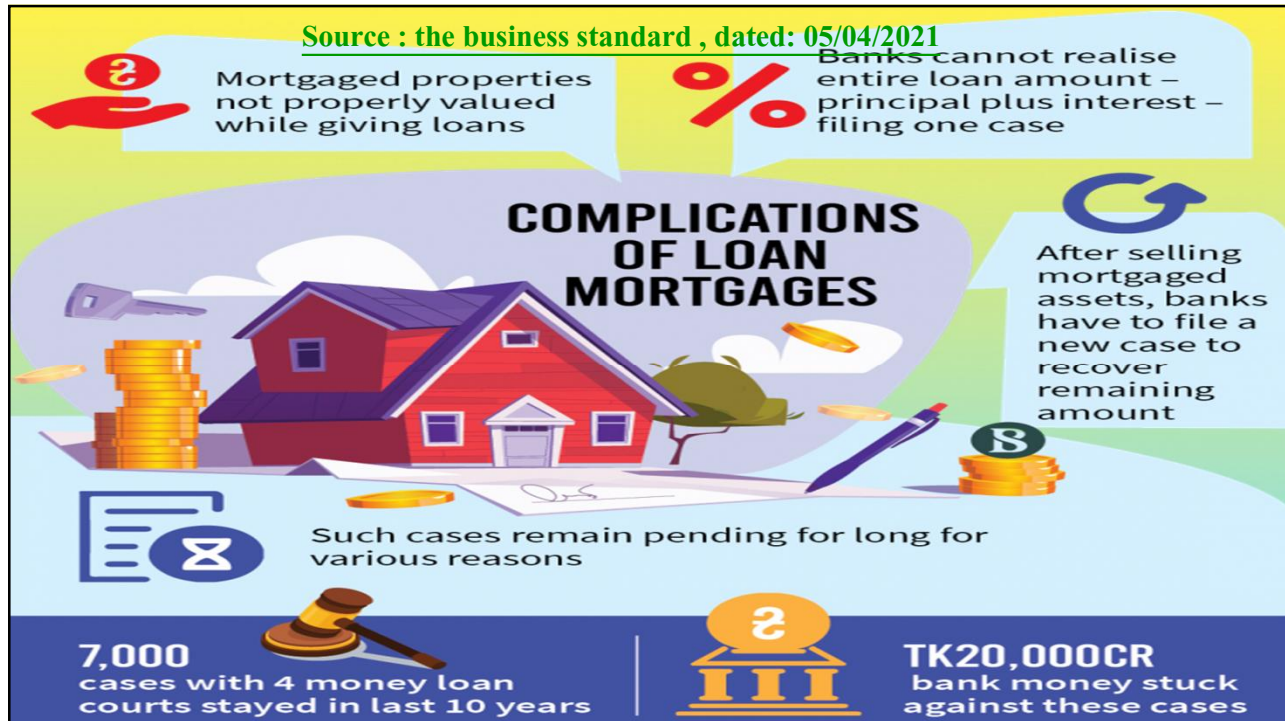
## বন্ধক গ্রহীতার দায়দায়িত্ব ।

- ১। ঋণ পরিশোধের পর বন্ধকী দলিলসহ যাবতীয় দলিলাদি বন্ধকদাতাকে ফেরত দেয়া ।
- ২। বন্ধকী সম্পত্তি যদি বন্ধক গ্রহীতার জিম্মায় থাকে তা হলে ফেরত দেয়া ।
- ৩। বন্ধক দাতার নির্দেশনা মোতাবেক তৃতীয় পক্ষের নিকট বন্ধকী দলিলসহ যাবতীয় দলিলাদি ফেরত দেয়া ।
- ৪। বন্ধক দাতা যদি বন্ধকী সম্পত্তির খাজনা, কর ইত্যাদি পরিশোধ না করে তা হলে বন্ধক দাতার পক্ষে উক্ত খাজনা, কর পরিশোধ করা এবং বন্ধকদাতা থেকে আদায় করা ।
- ৫। বন্ধক সম্পত্তির বিক্রয়ের পর ঋণ সমন্বয় না হলে অবশিষ্ট ঋণাংকের জন্য মামলা করা ।
- ৬। বন্ধক গ্রহীতা ব্যাংক বন্ধকী সম্পত্তি রক্ষার জন্য খরচ করলে সে টাকা রেহেন দাতা দিতে বাধ্য । (Damudur vs Baman Rao Bom 435)

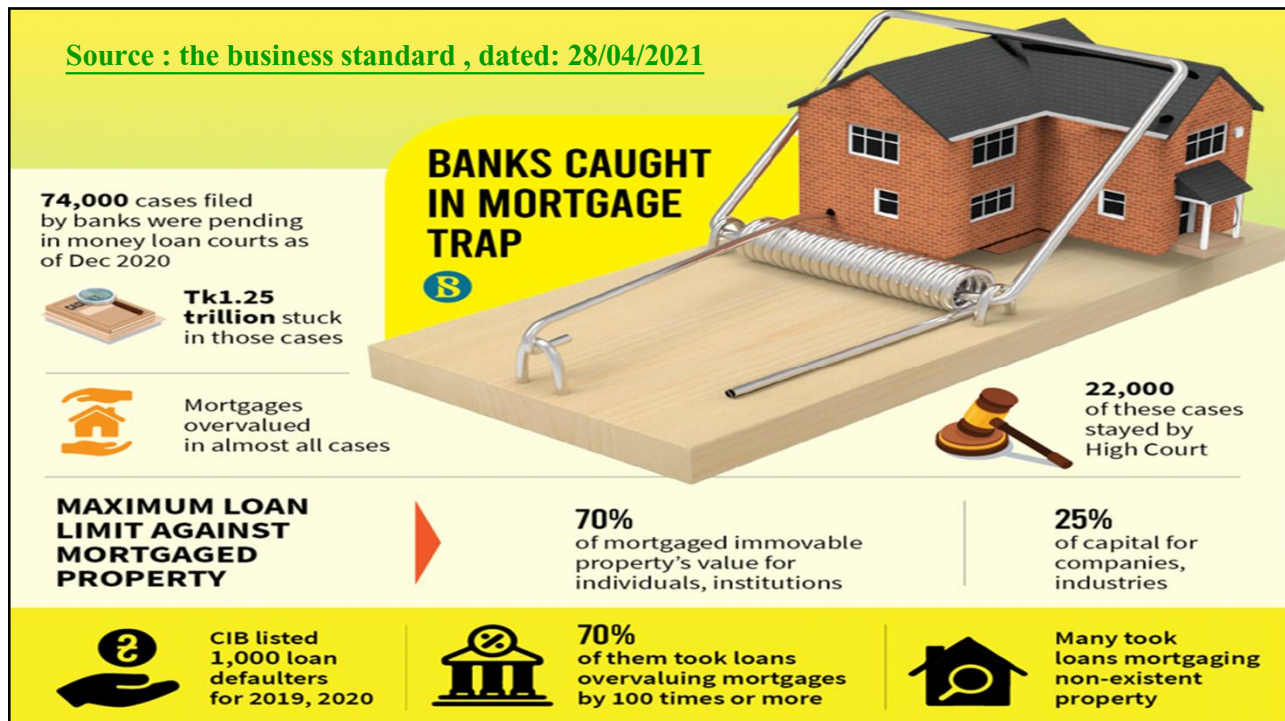
## বন্ধকী (Mortgage) চেকলিষ্ট ।

- ১। আইনগত মতামত ।
- ২। দায়মুক্ত সনদ ফি জামার রশিদ সহ ।
- ৩। খাজনার রশিদ ।
- ৪। সিএস, এসএ, আরএস, বিএস খতিয়ান (প্রযোজ্য মতে) ।
- ৫। এফিডেভিট (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) ।
- ৮। খারিজ খতিয়ান ডিসিআরসহ (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) ।
- ৮। মূল দলিল ও বায়া দলিল ।
- ১১। যৌথ মূল্যায়ন প্রতিবেদন (শাখা ব্যবস্থাপক এবং ঋন কর্মকর্তা কর্তৃক) ।
- ১২। তহশিল তল্লাশী সনদ (শাখা ব্যবস্থাপক এবং ঋন কর্মকর্তা কর্তৃক যৌথভাবে স্বাক্ষরিত) ।
- ১৩। অর্পিত সম্পত্তি নয় মর্মে সনদপত্র ।
- ১৪। ব্যবসা প্রতিষ্ঠান পরিদর্শন প্রতিবেদন ।
- ১৩। সার্ভে রিপোর্ট ।
- ১৪। মৌজা ম্যাপ (সর্বশেষ ২টি জরিপের) । ইত্যাদি ।

Source : the business standard , dated: 05/04/2021



Source : the business standard , dated: 28/04/2021



## বন্ধক গ্রহণের পূর্বে ব্যাংকারের করণীয় কি?

- ১। সম্পত্তির বন্ধক দাতার দখল নিশ্চিত হতে হবে।
- ২। ব্যাংকারকে বন্ধকীতব্য সম্পত্তি সরেজমিনে তদন্ত করে দখল ও মূল্য সম্পর্কে নিশ্চিত হতে হবে।
- ৩। তহশিল তল্লাসি করা। সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিসে তল্লাসী করে বন্ধকদাতার স্বত্ব, স্বার্থ ও মালিকানা সঠিক আছে কিনা যাচাই করতে হবে।
- ৩। অন্য কোন ব্যাংকে বন্ধক আছে কিনা, সীমানা নিয়ে বিরোধ আছে কিনা, গায়ের জোরে দখলে আছে কিনা, জমিতে কোন খাস অংশ আছে কিনা, পিতা থাকতে পিতার সম্পত্তি বন্ধক দিচ্ছেন কিনা ইত্যাদি যাচাই করা।
- ৫। সম্পত্তির মালিকানার বায়া দলিলের চেইন সঠিক আছে কিনা।
- ৬। জমির খাজনার রশিদেদর খতিয়ান নম্বর ও দাগ সঠিক আছে কিনা।
- ৭। জমিটি অন্য কোথায়ও হস্তান্তরের হয়েছে কিনা।
- ৮। ডিসিআর ও মিউটেশন রেকর্ড সঠিক আছে কিনা।

23

## যে সকল সম্পত্তি বন্ধকযোগ্য নয়।

- ১। সরকারী সম্পত্তি।
- ২। অধিগ্রহণকৃত সম্পত্তি।
- ৩। কবরস্থান ও দেবোত্তর সম্পত্তি।
- ৪। পরিত্যক্ত সম্পত্তি ও অর্পিত সম্পত্তি।
- ৫। যে সকল সম্পত্তি সরকারের অধিগ্রহণের আওতায় আছে।
- ৬। কোর্ড অব ওয়ার্ডস সম্পত্তি।
- ৭। কোম্পানীর এমন সম্পত্তি যা মেমোরেন্ডাম অব এসোসিয়েশন কর্তৃক অনুমোদিত নয়।
- ৮। পাগল, অপ্রকৃতস্থ ব্যক্তির সম্পত্তি।
- ৯। কোন ফাউন্ডেশনের সম্পত্তি।
- ১০। সরকারী খাল, নদী, ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান, শিক্ষা প্রতিষ্ঠান ইত্যাদির সম্পত্তি।
- ১১। পুকুর ডোবা বন্ধক যোগ্য নয়।
- ১২। অবিভাজ্য সম্পত্তির আংশিক বন্ধকযোগ্য নয়।
- ১৩। গ্রামের বসত ভিটা ৩৩ শতাংশ পর্যন্ত বন্ধকযোগ্য নয়।

24

- ☑️ গ্রাম্য এলাকার বসতভিটা (Homestead) মর্টগেজ নেওয়ার বিধান :
- সাধারণভাবে Land Reforms Ordinance, 1984 (ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশ-১৯৮৪) এর ৬ নং ধারা অনুযায়ী ব্যাংক গ্রাম্য বসতভিটা মর্টগেজ নিতে পারে না। যেখানে বলা হয়েছে -
- "Any land used as a homestead by its owner in the rural area shall be exempted from all legal processes, including seizure, distress, attachment or sale by any officer, Court or any other authority and the owner of such land shall not be divested or dispossessed of the land or evicted therefrom by any means."*
- ☑️ তবে মর্টগেজ দিলে নিম্নোক্ত দফা (Clause) উল্লেখ করে এরূপ জমি/বসতভিটা-ও মর্টগেজ নেওয়া যেতে পারে-
- "That the mortgage shall not call in question the validity of the mortgage by reason of Section-6 of Land Reforms Ordinance, 1984 or such other until the mortgage is redeemed"*
- ☑️ মর্টগেজ দিলে উপরোক্ত দফা সন্নিবেশনের পাশাপাশি মর্টগেজদাতার নিকট থেকে এই মর্মে একটি লিখিত ঘোষণাপত্র (Undertaking) নিতে হবে যে, তিনি স্বেচ্ছায় তার বসতভিটা ব্যাংকের নিকট মর্টগেজ দিচ্ছেন এবং এই মর্টগেজকৃত সম্পত্তি ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশ-১৯৮৪ বা এ জাতীয় অন্যান্য আইনের আওতামুক্ত থাকবে।
- ☑️ উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তি / যৌথ সম্পত্তি মর্টগেজ নেওয়ার বিধান :
- সর্বশেষ পর্চা সংগ্রহ (মাঠ/ভি.পি পর্চা যদি থেকে থাকে)।
  - সর্বশেষ পূর্ব পুরুষের (Immediate Past Forefather) নামজারী পর্চা
  - উত্তরাধিকার ও ফারায়েজ সনদ।
  - রেজিস্টার্ড বন্টন নামা দলিল।<sup>৬৪</sup>
  - অন্যান্য অংশীদারদের অনাপত্তিপত্র (NOC)।
- ☑️ আমমোক্তার (Attorney) থেকে মর্টগেজ নেওয়ার বিধান :
- পাওয়ার দলিলটি অবশ্যই Irrevocable & Registered হতে হবে, যেটা গ্রাহকের মৃত্যু বা স্মৃতি ভ্রমের কারণে রহিত হবে না।

25

## Further Charge কি ? এর নিয়ম কি?

১. যদি বর্তমান কোন ঋণের গ্রাহকের ঋণসীমা বৃদ্ধি পায় এবং ঋণ ঋণের বিপরীতে যদি কোন অতিরিক্ত জামানত না থাকে সে ক্ষেত্রে ঋণের জন্য Further Charge নিতে হয়।
২. Further Charge ক্ষেত্রে মূল বন্ধকী দলিল ও আমমোক্তার নামায় এই শর্ত থাকতে হয়।
 

“উক্ত বন্ধকীকরণ দলিল/আমমোক্তার নামা পরবর্তী ঋণ নবায়ন/বর্ধিকরণ এর ক্ষেত্রে বলবৎ ও বহাল থাকিবে।”
৩. ৩০০/- টাকার নন-জুডিসিয়াল স্ট্যাম্প এর উপর Further Charge নিতে হয়। ব্যাংকের তালিকাভুক্ত আইনজীবী কর্তৃক Further Charge প্রনয়ন করতে হয়। তবে বর্তমানে ১০০% রেজিস্টার্ড বন্ধকের শর্ত থাকায় Further Charge প্রচলন কম।<sup>২৬</sup>

## Second Mortgage (দ্বিতীয় বন্ধক) কি ? এর নিয়ম কি?

- ▶ যখন একই জামানতকে বন্ধক রেখে দুই ব্যাংক ঋণ ভিন্ন দুইটি প্রকল্প বা ব্যবসাতে ঋণ দেয় তখন দ্বিতীয় ব্যাংকের চার্জকে দ্বিতীয় বন্ধক বা **Second Mortgage** বলে। একে 2<sup>ND</sup> CHARGE ও বলা হয়।
- ▶ কোন সম্পত্তি এক আর্থিক প্রতিষ্ঠানে বন্ধক থাকায় অবস্থায় ঐ একই সম্পত্তির বিপরীতে অন্য কোন ব্যাংক থেকে ঋণ সুবিধা নেওয়ার জন্য দ্বিতীয় বন্ধকের প্রয়োজন দেখা দেয়।
- ▶ এ ক্ষেত্রে প্রথম বন্ধক গ্রহীতার (1<sup>st</sup> Mortgagee bank) সম্মতি নিতে হয়। এক্ষেত্রে সম্পত্তির মূল দলিল প্রথম বন্ধক গ্রহীতার নিকট থাকে। প্রথম বন্ধক গ্রহীতার সম্মতি ব্যতিত দ্বিতীয় বন্ধক দাতা এককভাবে কোন অধিকার (বিক্রয়/নিলাম) চর্চা করতে পারে না।

27

## নাবালকের সম্পত্তি বন্ধক নেয়ার বিধান কি ?

- ▶ ১৮৭২ সনের চুক্তি আইন অনুযায়ী নাবালকের চুক্তি করার অধিকার নাই। রেজিস্ট্রেশন আইন ১৯০৮ এর ধারা ৩৫ অনুসারে কোন নাবালক দলিল সম্পাদন করতে পারে না। তাই নাবালকের সম্পত্তি হস্তান্তর অবৈধ।
- ▶ নাবালকের যদি কোন স্বাভাবিক অভিভাবক না থাকে আইনানুগ অভিভাবক নিয়োগের জন্য 'মেজরিটি এক্ট-১৮৭৫' এ জেলা জজকে ক্ষমতা দেয়া হয়েছে।
- ▶ এ ক্ষেত্রে উপযুক্ত আদালতে মামলা দায়ের করতে হয়। আদালত থেকে বন্ধকের অনুমতি নিয়ে আদালত কর্তৃক মনোনীত অভিভাবক নাবালকের ক্ষেত্রে সম্পত্তি বন্ধক দিয়ে পারেন।

28

## লিমিটেড কোম্পানীর ক্ষেত্রে বন্ধকের বিধান কি ?

- ▶ লিমিটেড কোম্পানীর ক্ষেত্রে ব্যাংকের ঋণের বিপরীতে Register of Joint stock companies and Firms (RJSC & F) এর সাথে চার্জ ক্রিয়েশন করতে হয়। চার্জ ক্রিয়েশনের নিয়ম:
  - ১। কোম্পানীর নিজস্ব নামের সম্পত্তি বন্ধক দিলে সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে বন্ধকী দলিল রেজিস্ট্রি হওয়ার ২১ দিনের মধ্যে RJSC & F এর সাথে চার্জ ক্রিয়েশন করতে হয়।
  - ২। ২১ দিন পার হয়ে গেলে হাই কোর্ট এর অনুমতি ব্যতিত কোন প্রকার চার্জ ক্রিয়েশন করা যাবে না। ফলে ব্যাংক ঋণ আদায় অনিরাপদ হয়ে যেতে পারে।
  - ৩। ২১ দিনের মধ্যে চার্জ ক্রিয়েশন না করা হলে প্রতি দিনের জন্য হাই-কোর্ট ১০০০-২০০০ টাকা জরিমানা করতে পারে।
  - ৪। ট্রেডিং/ওয়ার্কিং ক্যাপিটাল এর বিপরীতে ঋণ প্রদান করা হলে সে ক্ষেত্রে শুধু ভাসমান চার্জ (Floating Charge) করতে হয়।

29

- ৫। ঋণ সুবিধা যদি মেশিনারিজ ও ট্রেডিং হয় একসাথে হয় সে ক্ষেত্রে শুধু ফ্লোটিং চার্জ করতে হয়।
- ৬। ঋণ সীমা বৃদ্ধি বা হ্রাস করা হলে মোডিফিকেশন চার্জ করতে হয়।
- ৭। লিমিটেড কোম্পানীর Book Debts/Assets এর উপর কৃত হাইপোথিকেশনকে চার্জ সৃষ্টির ( লেটার অব হাইপোথিকেশন স্বাক্ষর করা হলে) ২১ দিনের মধ্যে RJSC & F এর মাধ্যমে রেজিস্ট্রি করিয়ে নিতে হয় এবং সেখান থেকে একটি Certificate of Registration সংগ্রহ করতে হয়।
- ৮। চার্জ সৃষ্টির ক্ষেত্রে Fixed বা Floating যে কোনটি হতে পারে। যদি জমি স্থাপনা, মেশিনারিজ উপর চার্জ হয় তা Fixed Charge আর যদি মজুদ পণ্যের উপর চার্জ হয় তা Floating Charge হিসাবে গণ্য হবে।
- ৯। প্রতিষ্ঠানের সম্পদের উপর চার্জ সৃষ্টির পাশাপাশি কোম্পানীর মালিকদের ব্যক্তিগত গ্যারান্টি নিতে হয়।

30

## Redemption কি? (ধারা-৬০)

- ▶ **Redemption** is the act of buying back the **property** after tendering the amount due to the creditor. In a transaction of **mortgage**, the mortgagor has the right to redeem his **property** after paying off the debt amount.
- ▶ বন্ধকী সম্পত্তি অবমুক্তি এর অধিকার সম্পর্কে সম্পত্তি হস্তান্তর আইন ১৮৮২ এর ৬০ ধারায় বলা হয়েছে। বন্ধক মূলে প্রদত্ত ঋণ পরিশোধ করা হলে বন্ধক গ্রহিতার উপর বন্ধক দাতার কতিপয় অধিকার জন্মে।
  - ১। বন্ধকী দলিল ও বন্ধকী সম্পত্তির যাবতীয় কাগজপত্র ফেরত দেয়া।
  - ২। বন্ধকী সম্পত্তি ব্যাংকের দখলে থাকলে ফেরত দেয়া।
  - ৩। ঋণ পরিশোধ হলে বন্ধকদাতার খরচে **Deed of conveyance/Deed of Redemption/Deed of Re-conveyance** এর মাধ্যমে সম্পত্তি ফেরত দেয়া।

31



## কে রেহেন/বন্ধক অবমুক্ত (Redemption) করতে পারেন ?

“রেহেনেকৃত সম্পত্তির অধিকার রয়েছে কেবল তিনিই নয়, যার রেহেন উদ্ধারের ব্যাপারে স্বাথ বা দায় আছে তিনিও রেহেন উদ্ধার করতে পারেন। রেহেন উদ্ধারের আংশিক অধিকারের মালিক সম্পূর্ণ রেহেনটি উদ্ধার করতে পারে”।

**(Arab Ali vs Abdul Khaleque 1 BCR 1981 P-7)**

বন্ধকের এর টাকা পরিশোধ করা হয়ে থাকলে বা টাকা দেবার প্রস্তাব করা হয়ে থাকলে পরবর্তীতে যে কোন স্বার্থ সংশ্লিষ্ট ব্যক্তি বন্ধক উদ্ধারের মামলা করতে পারেন।”

**(Ram Kumar AIR 1972 Oudh260)**

32





## আংশিক রেহেন/বন্ধক উদ্ধার করা যায় কি না ?

“ সাধারণ নিয়ম হল এই যে, রেহেন দাতা আংশিকভাবে রেহেন উদ্ধার করতে পারে না। কারণ একটি রেহেন একটি দেনার জন্য তা একটি একক এবং অবিভাজ্য জামানত। যে রেহেন একাধিক রেহেন দাতা আছে সে রেহেনের ক্ষেত্রে ও একই নিয়ম প্রযোজ্য ”।

(5 DLR 57)

“ একজন সহ-বন্ধকদাতাকে বন্ধকী সম্পত্তি তার অংশ রেহেন মুক্ত করতে অনুমতি দেয়া যাবে না। কাজেই অংশ বিশেষের কোন মালিক যদি রেহেন উদ্ধার করতে চায় তা হলে তাকে সম্পূর্ণ বন্ধকটি উদ্ধার করতে হবে। আংশিক উদ্ধার করতে পারবে না ”।

(3 DLR 57)

33

## Redemption সময় ব্যাংকারের কাজ কি ?

34

- ১। Redemption যাবতীয় খরচ বন্ধক দাতাকে বহন করতে হয়। ৫০০/- নন-জুডিসিয়াল স্ট্যাম্প এর মাধ্যমে দলিল প্রস্তুত, সম্পাদন ও রেজিস্ট্রেশন করতে হয়। রেজিস্ট্রেশন ফি- ৪৪০/- এবং এফিডেভিট সহ মোট স্ট্যাম্প খরচ  $৫০০+৩০০= ৮০০$  টাকা।
- ২। Redemption দিন ব্যাংক কর্মকর্তার তেমন বিশেষ কোন কাজ নাই। ব্যাংকের পক্ষ থেকে প্রতিনিধি হিসেবে যে কোন অফিসারই শাখা ব্যবস্থাপকের স্বাক্ষর সম্বলিত একটি Letter of Authorization এবং নিজের নামের সিল ও পরিচয় পত্র (ID Card) সংগে নিয়ে দলিলে ব্যাংকের পক্ষে স্বাক্ষর করে দেওয়াই মূল কাজ।

ir1



  **THANKS.**



**Any questions?**

You can find me at:

- 📞 [01720093050](tel:01720093050)
- ✉ [shajahan.rupalibank@gmail.com](mailto:shajahan.rupalibank@gmail.com)

35