

## যখন কোন ব্যক্তি মারা যান তখন তার যে ধার রয়েছে সে সম্বন্ধে কি করা

যখন কোন ব্যক্তির মৃত্যু হয় তখন তিনি যে সম্পত্তি বা অর্থ রেখে গেছেন তার থেকে সেই ধার দেনা শোধ করা সম্ভব। এটাকে বলা হয় “**সম্পত্তি বা এস্টেট(estate)**”। এই ধারের শোধ অন্য কাউকে করতে হবে না, যদি না অন্য ব্যক্তির মূল (original) চুক্তির দ্বারা আবদ্ধ থাকেন। যেমন ধার নেওয়া হয়েছে দুজনের যুক্ত নামে অথবা কোন ব্যক্তি জামিনদার হিসাবে দস্তগত দিয়ে থাকেন। “**সম্পত্তি বা এস্টেট(estate)**” নিয়ে লেনদেন করা জটিল: আপনার হয়ত আইনের পরামর্শের প্রয়োজন হতে পারে। এই তথ্য পত্র আপনাকে ধার দেনার ব্যাপারে কি করবেন সে সম্বন্ধে সাহায্য করার জন্য প্রাথমিক তথ্য প্রদান করবে।

## বাড়ী

### মর্টগেজ করা বাড়ী

যখন আপনি যুক্তভাবে অন্য কারো সঙ্গে বাড়ী কেনেন তখন দুই রকমের মালিকানা হওয়া সম্ভব।

### যুক্ত ভাড়াটিয়া

আগে এটা সম্ভব ছিল যে আপনার বাড়ীর মালিকানা “যুক্ত ভাড়াটিয়া(Joint Tenants)” হিসাবে হত এবং যখন এর মধ্যে একজনের মৃত্যু হত তখন স্বাভাবিকভাবেই বাড়ীর মালিকানা জীবিত মালিকের হাতে চলে যেত। তার মানে এই ছিল যে ধার শোধ করার জন্য বাড়ী বিক্রি করা সম্ভব ছিল না। ২০০১ সালের এপ্রিল মাস থেকে এই নিয়ম বদলে গেছে এবং এখন এটা সম্ভব যে দেনাদারেরা একজন ব্যক্তির মৃত্যুর ৫ বছরের মধ্যে “দেউলিয়া হওয়ার শাসনের আদেশের (Insolvency Administration Order)” জন্য আবেদন করতে পারেন। তার মানে হল কার্জত এই সম্পত্তি দুই ভাগে ভাগ করা হবে, যেন এটা ছিল “ভাড়াটিয়ার অধিকার সমভাবে ভোগ্য (Tenancy in Common)”।

তার মানে হল জীবিত মালিককে ধার শোধ করার আদেশ দেওয়া হতে পারে অথবা তার বাড়ী বিক্রি হয়ে যাওয়ার ঝুঁকি নিতে হতে পারে। যদি না আদালত মনে করে যে এটা হচ্ছে অসাধারণ (exceptional) পরিস্থিতি, তাহলে বাড়ী বিক্রির অর্ধেক টাকা দিয়ে মর্টগেজ শোধ করে দেওয়ার পর বাকি টাকা ধার শোধ করার জন্য ব্যবহার করা যেতে পারে। এই জন্য এটা এটা খুবই উল্লখযোগ্য যে জীবিত মালিক এই পদ্ধতি যাতে ব্যবহার না করা হয় তার জন্য আগেই দেনাদারের সঙ্গে আলোচনা করে ধার শোধ করার ব্যবস্থা করেন।

## “সমভাবে ভোগ্য ভাড়াটিয়া (Tenants in Common)”

আপনি যদি “সমভাবে ভোগ্য ভাড়াটিয়া (Tenants in Common)” হিসাবে বাড়ীর মালিক হন তাহলে বাড়ীর মালিকানা নিয়মমাফিক জীবিত মালিকের নামে হস্তান্তরিত করতে হবে, কারণ এই হস্তান্তর স্বাভাবিকভাবে হবে না।

এই অবস্থায়, যদি কোন ধার থেকে থাকে তাহলে মৃত ব্যক্তির বাড়ীর অংশ দেনা শোধ করার জন্য ব্যবহার করা হবে। দেনা শোধ করার পর যা বাকী থাকবে বাড়ীর সেই অংশ, মৃত ব্যক্তির উইলে যাকে দেওয়া হয়েছে তিনি পাবেন। যদি উইল না থাকে তাহলে কাকে নিকটতম আত্মীয় হিসাবে বিবেচনা করা হবে এবং সম্পত্তি বা এস্টেটের (estate) উত্তরাধিকারী হবেন সে সম্বন্ধে বিশেষ আইন রয়েছে।

### কি ভাবে পরীক্ষা করবেন

আপনি যুক্ত ভাড়াটিয়া অথবা “সমভাবে ভোগ্য ভাড়াটিয়া (Tenants in Common)” কি না সেটা জানবার জন্য ল্যান্ড রেজিস্ট্রি অফিসের (Land Registry) সঙ্গে যোগাযোগ করে দেখতে হবে যে কোন উত্তরাধিকার(inheritance) অথবা “পরম্পরা (succession)” রেজিস্ট্রি করা হয়েছে কি না। এ ছাড়া আপনি আপনার আদি সম্পত্তি হস্তান্তর(conveyancing) উকিলের সঙ্গে যোগাযোগ করে এটা বের করতে পারেন। আপনার বাড়ীর মালিকানা যদি সমভাবে ভোগ্য ভাড়াটিয়া (Tenants in Common) হয়, তাহলে আপনাকে বের করতে হবে যে মৃত ব্যক্তি কোন উইল করে গেছেন কি না। বাড়ীর যুক্ত মালিক, মৃত ব্যক্তির ধার শোধ করার জন্য, বাড়ী যাতে বিক্রি না হয় তার সেই ব্যপারে কোন একটা নির্দষ্ট ব্যবস্থা নিতে পারেন। তাকে হয়ত মর্টগেজ দেওয়ার দায়িত্ব নিতে হতে পারে অথবা বাড়ী রাখার জন্য নূতন ভাবে মর্টগেজ নিতে হতে পারে। যদি তিনি এই বাড়ীতে বাস করতে থাকেন অথবা মৃত ব্যক্তির অংশের উত্তরাধিকারী হন তাহলে এটা তার পক্ষে এটা বিশেষ ভাবে উল্লেখযোগ্য।

### আপনার নাম যদি মর্টগেজে না থাকে তাহলে কি হবে?

যদি এরকম হয় যে একজন ব্যক্তি বাড়ীতে বাস করছেন কিন্তু তিনি বাড়ীর আংশিক মালিক নন অথবা মৃত ব্যক্তির সঙ্গে বিবাহস্বত্রে আবদ্ধ নন। তাহলে খোজ করে দেখুন যে মৃত ব্যক্তি কোন উইলে তাকে এই বাড়ী দিয়ে গেছেন কি না। যদি তা না হয় তাহলে এই বাড়ীতে তার পক্ষে স্থায়ীভাবে বসবাস করা সমস্যাজনক হতে পারে। একজন উকিলের কাছ থেকে বিশেষ আইনের পরামর্শের প্রয়োজন হবে।

### ভাড়া করা বাড়ী

যদি অন্য কেউ বাড়ীতে বাস করছেন তিনি হয়ত ভাড়াটির দায়িত্ব (tenancy) নিয়ে নিতে পারেন। যুক্ত ভাড়াটিয়া স্বাভাবিকভাবেই ভাড়াটির দায়িত্ব (tenancy) পেয়ে থাকেন। অন্যথায় স্বামী/স্ত্রী অথবা সঙ্গী, এমন কি ভাড়াটির পরিবারের একজন সদস্য যদি মৃত ব্যক্তি মারা যাওয়ার সময় সে বাড়ীতে বাস করছিলেন তাহলে তিনি হয়ত, ভাড়াটের দায়িত্ব (tenancy), উত্তরাধিকার স্বত্ব (inheritance) অথবা “পরম্পরার দ্বারা (succession) পেয়ে যেতে পারেন। বিভিন্ন প্রকার ভাড়াটের দায়িত্বের (tenancy) উপর নির্ভর করে কতদিন তাকে সেখানে বসবাস করতে হবে। ভাড়াটের দায়িত্বের চুক্তি (tenancy agreement) পরীক্ষা করে দেখুন।

## বকেয়া বাড়ী ভাড়া

আপনি যদি ভাড়াটির দায়িত্ব (tenancy) নিয়ে থাকেন, তার মানে এই নয় যে আপনি আগের বকেয়া বাড়ী ভাড়ার জন্য দায়ী হবেন, যদি না আপনি আগের থেকেই যুক্ত ভাড়াটিয়া (Joint Tenants) ছিলেন। বকেয়া ভাড়া মৃত ব্যক্তির সম্পত্তি (estate) থেকে দেওয়া হবে। আপনাকে অবশ্যই বর্তমান ভাড়া দিয়ে যেতে হবে।

## বেনিফিটগুলি

মৃত্যু ঘটান সঙ্গে সঙ্গে বেনিফিট অফিসে খবর দিতে হবে এবং বইগুলি ফেরত পাঠাতে হবে। আপনি যদি বেনিফিটের অফিসকে সঙ্গে সঙ্গে না জানান তাহলে হয়ত পাওনার বেশী (overpaid) বেনিফিট দেওয়া হবে এবং সেই বাড়তি বেনিফিট মৃত ব্যক্তির সম্পত্তি থেকে ফেরত দিতে হবে। যদি মৃত ব্যক্তি হাউজিং অথবা কাউন্সিল ট্যাক্স বেনিফিট পেতেন তাহলে কাউন্সিলকেও তার মৃত্যুর খবর জানাতে হবে। এটা সম্ভব যে মৃত ব্যক্তির হয়ত কিছু কিছু বেনিফিটের পাওনা বাকি আছে, তাহলে সেগুলির জন্য দাবী করা যেতে পারে।

আপনি যদি অসুস্থতাক্রিয়ের জন্য দায়িত্ব নেন এবং আপনি কতকগুলি বিশেষ বেনিফিট পেয়ে থাকেন তাহলে সোসাল ফান্ড থেকে এর জন্য আর্থিক সাহায্য পাওয়া যেতে পারে, যেমন: ইনকাম সাপোর্ট, ইনকাম বেইসড জব সিকারস এলাউন্স, ওয়ার্কিং ফ্যামিলিস ট্যাক্স ক্রেডিট, ডিসেবলড পারসন্স ট্যাক্স ক্রেডিট, হাউজিং অথবা কাউন্সিল ট্যাক্স বেনিফিট। উপদেশের জন্য বেনিফিট এজেন্সির সঙ্গে যোগাযোগ করুন।

## জ্বালানি দ্রব্যের বিলগুলি (Fuel Bills)

যদি বাড়ীর মালিকানা অথবা ভাড়াটের দায়িত্ব যুক্ত হয়, তাহলে যে ব্যক্তি এখনও সেখানে বাস করছেন তিনি হয়ত জ্বালানি দ্রব্যগুলির বকেয়া টাকার জন্য দায়ী হতে পারেন। কখনও কখনও ফ্যুয়েল বোর্ড (fuel board) এই যুক্তি দেখানোর চেষ্টা করে যে জ্বালানি দ্রব্যগুলি ব্যবহার করা হয়েছে তাতে আপনারও উপকার হয়েছে। অতএব, যদিও এই বিলে আপনার নাম নেই তবুও এই বিলের টাকা আপনার দেওয়া উচিত। এই বিষয়টি বেশ জটিল। অন্যথায় এই বিলের টাকা মৃত ব্যক্তির সম্পত্তি বা এস্টেট (estate) থেকে উদ্ধার করা করা যাবে। যদি বর্তমানে এই বাড়ীতে কোন ব্যক্তি বাস করছেন তাহলে এই বিলগুলি তার নামে করে নেওয়া উচিত।

## পানি/জল এবং কাউন্সিল ট্যাক্স

যদি বর্তমানে বাড়ীতে কেউ বসবাস না করেন তাহলে মৃত ব্যক্তির সম্পত্তি থেকে পানির/জলের রেইট দেওয়া হবে। যুক্ত ভাড়াটিয়া(Joint Tenants) যদি তার নাম পানির/জলের বিলে নাও থেকে থাকে, তিনি স্বাভাবিকভাবেই পানির/জলের রেইটের জন্য দায়ী থাকবেন। তিনি চলতে থাকা বিলগুলির জন্যও দায়ী থাকবেন।

যদি বাড়ীতে কেউ বসবাস না করেন তাহলে কাউন্সিল ট্যাক্স দেওয়ার কোন দায়িত্ব থাকে না। যত তাড়াতাড়ি সম্ভব কাউন্সিলকে জানান। মৃত ব্যক্তির সঙ্গী, তার নাম যদি বিলে নাও থেকে থাকে, তবুও তিনি কাউন্সিল ট্যাক্সের বকেয়া ধারের জন্য দায়ী হবেন।

তিনি বর্তমান বিলের জন্যও দায়ী থাকবেন। তবে বাড়ীতে তিনিই যদে একমাত্র বয়স্ক ব্যক্তি বাস করেন তাহলে তাকে পুরা বিল দিতে হবে না। তাকে পুরা বিলের কেবলমাত্র ২৫% ভাগ ছার পাবেন।

## কিস্তিবন্দীর চুক্তি (Hire Purchase Agreement)

কেবলমাত্র গাড়ী এবং বাড়ীর কিছু কিছু জিনিষপত্র কিনবার জন্য সাধারনত কিস্তিবন্দীর চুক্তির ব্যবহার করা হয়ে থাকে। শেষ কিস্তির দেনা শোধ না হওয়া পর্যন্ত জিনিষগুলি আপনার নিজস্ব হয় না। এটা উল্লেখযোগ্য যে কোন জিনিষ দেনাদারকে ফিরিয়ে দেওয়ার আগে চুক্তিটা ভাল করে পরীক্ষা করে দেখুন যে জিনিষটা কিস্তিবন্দীর চুক্তিতে কেনা হয়েছে কি না। যদি চুক্তির চার ভাগের তিন ভাগ দেনা মিটিয়ে দেওয়া হয় তাহলে দেনাদারকে জিনিষটা ফেরত নেওয়ার আগে আদালতের আদেশ আদায় করতে হবে। এ ছাড়াও আপনি হয়ত যে জিনিষটা ফিরিয়ে দিচ্ছেন সেটা আসলে মৃত ব্যক্তির এবং সেটা তার সম্পত্তির অংশ।

## ঋণের দেনা

সম্পত্তির ফয়সালা না হওয়া পর্যন্ত দেনাদারদের টাকার জন্য অপেক্ষা করতে হবে। আপনি যাতে আপনার বাড়ী না হারান, তার জন্য হয়ত দেনাদারদের সঙ্গে আপনাকে টাকা দেওয়ার ব্যবস্থা নিয়ে আলোচনা করতে হবে। বাড়ীটা যদি মৃত ব্যক্তির সম্পত্তির অংশ হয় তাহলে তার ধার শোধ করার জন্য বাড়ীটা বিক্রী করা প্রয়োজন হতে পারে। এটা যদি পরিষ্কার বোঝা যায় যে সম্পত্তিতে খুবই কম পয়সা আছে বা কোন পয়সা নেই, তাহলে দেনাদারকে চিঠি লিখে তাদের ধার উদ্ধারের চেষ্টা বন্ধ করতে বলুন। তার মানে হল যে দেনা ফেরত না চাওয়া।

আপনি যদি যুক্ত দেনাদার (borrower) অথবা জামিনদার (guarantor) হিসাবে চুক্তিতে দস্তগত না করে থাকেন, তাহলে মনে রাখবেন যে আপনি আপনার নিজস্ব রোজগার থেকে ধার শোধ করবার জন্য দায়ী নন।

## সম্পত্তি (The Estate)

আপনাকে হয়ত পরীক্ষা করে দেখতে হতে পারে যে নীচেরগুলি আছে কি না:

- **ব্যাঙ্কের একাউন্ট:** যদি একাউন্ট কেবলমাত্র মৃত ব্যক্তির নামে হয় তাহলে যতক্ষন পর্যন্ত সম্পত্তির ফয়সালা না হচ্ছে ততক্ষন সেই একাউন্ট কেউ স্পর্শ করতে পারবে না। যদি এই একাউন্ট আপনার সঙ্গে যুক্ত নামে থাকে তাহলে আপনি সেই একাউন্ট ব্যবহার করতে পারবেন এবং আপনার এটা নিশ্চিত করা উচিত যে বিল দেবার জন্য যে ডাইরেক্ট ডেবিট এবং স্টেডিং অর্ডারগুলি ঠিকমত দেওয়া হচ্ছে অথবা এগুলি দেবার জন্য অন্য ব্যবস্থা করা হয়েছে।
- **পেনশন:** মৃত ব্যক্তির কোন ব্যক্তিগত পেনশন অথবা কাজের পেনশন ছিল কি না। এটা সম্ভব যে তার মৃত্যুর পরে হয়ত একসঙ্গে কিছু টাকা অথবা ইনসিওরেন্স পলিসি থেকে টাকা পাওয়া যেতে পারে অথবা নির্ভরশীল ব্যক্তির জন্য পেনশনের টাকা পাওয়া চলতে পারে।
- **লাইফ ইনসিওরেন্স:** কোন লাইফ ইনসিওরেন্স আছে কি না পরীক্ষা করে দেখুন। ইনসিওরেন্সের টাকা দ্বারা অথবা এনডোমেন্ট পলিসির দ্বারা মর্টগেজ শোধ করে দেওয়া যেতে পারে।
- **ইনকাম ট্যাক্স:** ইনল্যান্ড রেভিনিউর সঙ্গে যোগাযোগ করতে হবে। মৃত ব্যক্তি যদি চাকরীতে ছিলেন অথবা তার নিজের ব্যবসা ছিল তাহলে হয়ত ট্যাক্সের কিছু টাকা ফেরত পাওয়া যেতে পারে। যদি তার ট্যাক্স দেওয়া বাকী থাকে তাহলে সেই টাকা সম্পত্তি থেকে দেওয়া হবে।

## আদালতে উইল বা শেষ ইচ্ছাপত্রের সত্যতা প্রমাণীকরণ (Probate)

যিনি মৃত ব্যক্তির সব সম্পত্তির ব্যবস্থার লেনদেন করেন, তাকে বলা হয় “ব্যক্তিগত প্রতিনিধি (Personal Representative)”। যদি সম্পত্তির বিষয়গুলি বামেলাজনক হয়, তাহলে তাকে হয়ত প্রবেট/ আদালতে উইল বা শেষ ইচ্ছাপত্রের সত্যতা প্রমাণীকরণ নিতে হবে। এটা তাকে মৃত ব্যক্তির সম্পত্তি এবং ধারদেনার ব্যবস্থা করার অধিকার দেবে।

যদি আপনাকে, প্রবেটের/ আদালতে উইল বা শেষ ইচ্ছাপত্রের সত্যতা প্রমাণীকরণের জন্য আবেদন করতে হয় তাহলে আপনি একজন সম্পত্তি এবং উইলের ব্যাপারে বিশেষজ্ঞ একজন উকিলের সঙ্গে কথা বলুন। মৃত ব্যক্তির যদি সম্পত্তি থাকে এবং তিনি কোন উইল না করে যান তাহলে একজন উকিলের সঙ্গে যোগাযোগ করা ভাল। উইল না থাকলে কে সম্পত্তির উত্তরাধিকারী হবেন, তার নিয়মগুলি আপনাকে পরীক্ষা করে দেখতে হবে। “এগুলিকে বলা হয় উইল না করে মৃত্যু হলে তার নিয়ম (Intestacy Rules)”