

न्यायालय, भूमि सुधार उपसमाहर्ता, बेरमो (तेनुघाट)।

आदेश फलक

(देखें अभिलेख हस्तक, 1941 नियम 129)

भू0सु0अ0 की धारा 16(3) तहत भू-हदबन्दी वाद सं0-08/2013-14

निरंजन यादव बनाम हीरालाल यादव एवं अन्य

आदेश की क्रम संख्या एवं तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख के साथ										
1	2	3										
28/02/23	:- आदेश :- इस वाद की कार्यवाही आवेदक श्री निरंजन यादव, पिता-स्व भोला गोप द्वारा समर्पित आवेदन कि, बिक्रेता सोमर गोप, पिता-स्व0 लेदन गोप ने मौजा-ढेन्ढे, खाता सं0-46, प्लॉट सं0-417, कुल रकवा-0.10ए0 भूमि जिसके Co-Sharer एवं Adjoining Raiyat आवेदक निरंजन यादव है को न बिक्री कर हीरालाल यादव एवं चुरामन यादव, दोनों पिता-श्री रघु गोप को बिक्री कर दिया गया है। फलस्वरूप आवेदक ने वादग्रस्त भूमि का Consideration Amount 10% अतिरिक्त राशि के साथ कोषागार में जमा कर Pre-emption का दावा के साथ यह वाद अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय में लाये है। इस वाद में प्रथम पक्ष :- 01.निरंजन यादव, पिता-स्व0 भोला गोप, ग्राम-बिरसा, थाना-गोमिया, जिला-बोकारो। वर्तमान पता ग्राम-लटकुटा, थाना-आई0ई0एल0, जिला-बोकारो। इस वाद में द्वितीय पक्ष:- 01.हीरा लाल यादव, 02.चुरामन यादव } दोनों पिता-श्री रघु गोप, ग्राम-ढेन्ढे, थाना-गोमिया, जिला-बोकारो। 03.सोमर गोप, पिता-स्व0 लेदन गोप, ग्राम-बिरसा, थाना-गोमिया, जिला-बोकारो। विवादित भूमि का विवरण :- <table><tr><th>मौजा</th><th>खाता सं0</th><th>प्लॉट सं0</th><th>रकवा</th><th>चौहद्दी</th></tr><tr><td>ढेन्ढे</td><td>46</td><td>417</td><td>0.10ए0</td><td>उ0-गानु गोप एवं अन्य द0-रास्ता पू0-अघनु गोप प0-निरंजन यादव एवं अन्य</td></tr></table> अपीलार्थी द्वारा समर्पित आवेदन पत्र में उनके द्वारा उल्लेख किया गया है कि, वो ग्राम-बिरसा, थाना-गोमिया, जिला-बोकारो के रैयत सोमर गोप की भूमि के Co-Sharer एवं Adjoining Raiyat है। सोमर गोप द्वारा मौजा-ढेन्ढे, खाता सं0-46, प्लॉट सं0-417, कुल रकवा-0.10ए0 भूमि को उनको बिक्री न कर हीरालाल यादव एवं चुरामन यादव, दोनों पिता-श्री रघु गोप, ग्राम-ढेन्ढे, थाना-गोमिया, जिला-बोकारो को बिक्री कर दिया गया है जो उस भूमि के न ही Co-Sharer है और न ही Adjoining Raiyat है। अतः संबंधित भूमि	मौजा	खाता सं0	प्लॉट सं0	रकवा	चौहद्दी	ढेन्ढे	46	417	0.10ए0	उ0-गानु गोप एवं अन्य द0-रास्ता पू0-अघनु गोप प0-निरंजन यादव एवं अन्य	21/04/23
मौजा	खाता सं0	प्लॉट सं0	रकवा	चौहद्दी								
ढेन्ढे	46	417	0.10ए0	उ0-गानु गोप एवं अन्य द0-रास्ता पू0-अघनु गोप प0-निरंजन यादव एवं अन्य								

को हीरालाल यादव एवं चुरामन यादव को न देकर अपीलार्थी को हस्तगत कर देने हेतु अनुरोध कर रहे हैं। इसके लिए अपीलार्थी ने चालान सं०-06, दिनांक-09.07.2013 को कोषागार, बेरमो (तेनुघाट) में Consideration Amount 2,00,000.00 तथा 10% अतिरिक्त राशि 20,000.00 कुल राशि-2,20,000.00 (दो लाख बीस हजार) रुपये जमा किये हैं।

आवेदन पत्र प्राप्त होने के पश्चात भू-हदबन्दी अधिनियम की धारा 16(3) के तहत पंजीकृत करते हुए विपक्षी सं०-1 से 3 तक को कारण-पृच्छा सूचना निर्गत की गई। तथा अंचल अधिकारी, गोमिया से जाँच प्रतिवेदन की मांग की गई। जिसके आलोक में दिनांक-12.11.2013 को विपक्षी सं०-1 से 2 तक तथा विपक्षी सं०-3 द्वारा अलग से दिनांक-11.01.2014 को अलग-अलग कारण-पृच्छा समर्पित किया गया। तथा अंचल अधिकारी, गोमिया द्वारा उनके पत्रांक-782/रा०, दिनांक-31.08.2017 एवं 784, दिनांक-30.08.2022 के माध्यम से जाँच प्रतिवेदन उपलब्ध कराया गया है।

अंचल अधिकारी, गोमिया द्वारा उपलब्ध कराये गये जाँच प्रतिवेदन में उनके द्वारा उल्लेख किया गया है कि, निरंजन यादव, पिता-स्व० भोला गोप, ग्राम-बिरसा, थाना-गोमिया, जिला-बोकारो, वर्तमान मौजा-पलिहारी गुरुडीह (लटकुट्टा), थाना-आई०ई०एल० द्वारा भू-हदबन्दी अधिनियम 16(3) के तहत प्राप्त आवेदन का स्थल जाँच राजस्व कर्मचारी/अंचल निरीक्षक के द्वारा कराया गया, उन्होंने प्रतिवेदित किया है कि, स्थानीय जाँच एवं राजस्व कागजातों के आधार पर पाया कि मौजा-ढेण्डे, थाना सं०-124, खाता सं०-46, प्लॉट सं०-417, रकबा-0.10ए० भूमि रैयती खाते की है। जो हिरामन यादव वो० चुरामन यादव, पिता-रघु गोप, निवास स्थान ढेण्डे, बिक्रेता सोमर गोप, पिता-स्व० लेदन गोप, ग्राम-बिरसा द्वारा केवाला सं०-385, दिनांक-10.04.2013 के द्वारा खरिदगी भूमि पंजी का अवलोकन करने पर पाया कि पंजी-II, पृष्ठ सं०-33/II हिरामन यादव वो० चुरामन यादव, पिता-रघु गोप, खाता सं०-46, प्लॉट सं०-417, रकबा-0.10ए० भूमि दाखिल-खारिज केस सं०-144/2013-14 में नाम दर्ज है। जिनका लगान रसीद वर्ष 2013-14 से 2015-16 तक निर्गत है। वर्तमान में उक्त भूमि परती है। आवेदित भूमि 0.10ए० का केवालानुसार चौहदी उ०-गनु गोप, वगै०, द०-रास्ता एवं पक्की सड़क, पू०-अधनु गोप, प०-निरंजन यादव, वगै०, वो सोमर गोप वो चुटर गोप बाके है। भौतिक निरीक्षण में चौहदी उ०-गनु गोप, वगै०, द०-सड़क, पू०-अधनु गोप, प०-हीरालाल यादव वो चुरामन यादव बाके है। दावेदार/द्वितीय पक्ष के द्वारा विवादित भूमि पर पूर्व क्रयाधिकार का दावा का आधार केवाला है। उक्त भूमि पर वर्तमान में केवालादार का दखल था, परन्तु संबंधित थाना द्वारा रोक लगाये जाने पर वर्तमान में भूमि परती है।

विपक्षी सं०-03 द्वारा समर्पित कारण-पृच्छा में उनके द्वारा उल्लेख किया गया है कि, भोला गोप, चुटर गोप एवं सोमर गोप, सभी पिता-लेदन गोप के हिस्से की सभी सम्पत्ति को आपस में बांटकर उसपर दखलकार हुए जिसमें मौजा-ढेण्डे, खाता सं०-46, प्लॉट सं०-417 भी शामिल है। इस सम्पत्ति के वैध रैयत होने तथा अपने हिस्से पर दखलकार होने के कारण विपक्षी सं०-03 सोमर गोप ने कुल 0.10ए० भूमि विपक्षीगण सं०-01.हीरालाल यादव एवं 02.चुरामन यादव को बिक्री किये तथा सोमर गोप एवं चुटर गोप ने साथ मिलकर अपने

हिस्से अंतर्गत एक केवाला के माध्यम से कुल-0.02ए0 भूमि को विपक्षीगण सं0-01.हीरालाल यादव एवं 02.चुरामन यादव को बिक्री किये। इस प्रकार अपीलार्थी, विभाजित विवादित भूमि के न तो Co-Sharer है और न ही Adjoining Raiyat है, बल्कि विपक्षीगण सं0-01.हीरालाल यादव एवं 02.चुरामन यादव द्वारा क्रय की गई 0.10ए0 भूमि के पश्चिम ओर शेष भूमि में से कुल 0.02ए0 भूमि क्रय किये होने के कारण विपक्षीगण सं0-01 एवं 02 विवादित भूमि के Adjoining Raiyat है। इसके अलावे विवादित भूमि आवासीय भूमि के रूप में दर्ज है तथा उस भूमि की कुल Consideration Amount प्राप्त कर विपक्षी सं0-03 ने विवादित भूमि को बिक्री कर दिया। अतः अपीलार्थी द्वारा दायर इस वाद को खारिज किया जाय।

विपक्षी सं0-03 सोमर गोपी की मृत्यु होने की सूचना विपक्षीगण सं0-01 एवं 02 द्वारा न्यायालय को लिखित आवेदन समर्पित कर दिया गया, साथ ही यह भी उल्लेख किया गया कि, विपक्षी सं0-03 जो इस वाद के मुख्य वादी है, चूंकि उन्होंने ही भूमि की बिक्री की है और उनकी मृत्यु को 90 दिनों से ज्यादा हो जाने पर भी अपीलार्थी द्वारा सोमर गोप के वैध उत्तराधिकारियों को वादी बनाने हेतु कोई कार्रवाई नहीं की गई है, जो कि नियमों का उल्लंघन है तथा इस वाद को निरस्त करने के लिए एक ठोस कारण भी है। अतः इसे ध्यान करते हुए अपीलार्थी द्वारा दायर इस वाद को निरस्त किया जाय।

विपक्षीगण सं0-01 एवं 02 द्वारा समर्पित उक्त आवेदन के संदर्भ में अपीलार्थी द्वारा लिखित आवेदन समर्पित कर सोमर गोप के वैध उत्तराधिकारियों को इस वाद में सोमर गोप के स्थान पर उन्हें वादी बनाने हेतु अनुरोध किया गया, जिसके आलोक में सोमर गोप के उत्तराधिकारियों द्वारा अधिवक्ता के माध्यम से लिखित आवेदन समर्पित किया गया तथा आवेदन में उल्लेख किया गया कि विपक्षी सं0-03 सोमर गोप द्वारा दिनांक-11.01.2014 को न्यायालय में समर्पित किये गये कारण-पृच्छा को माना जाय। इस वाद की कार्यवाही के दौरान उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना एवं उनके द्वारा प्रस्तुत कागजातों एवं कारण पृच्छा का अवलोकन किया।

इस वाद की कार्यवाही के दरम्यान प्रथम पक्ष के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान बताया साथ ही अपीलार्थी द्वारा समर्पित आवेदन में उल्लेख किया है कि, बिक्रेता सोमर गोप ने आवेदित भूमि जिसके अपीलार्थी Co-Sharer एवं भूमि के पश्चिमी चौहद्दी में Adjoining Raiyat भी है के साथ बिक्री न कर अन्य व्यक्ति 1.हीरालाल यादव एवं 2.चुरामन यादव को बिक्री कर दिया है, जो न तो Co-Sharer है और न ही Adjoining Raiyat है। अतः उनके द्वारा आवेदित भूमि के Pre-emption दावा को स्वीकृत कर उक्त भूमि को 1.हीरालाल यादव एवं 2.चुरामन यादव को न देकर अपीलार्थी को हस्तगत कर दिया जाय।

द्वितीय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान बताया साथ ही विपक्षीगण द्वारा समर्पित कारण-पृच्छा में उल्लेख किया है कि, विपक्षीगण सं0-1.हीरालाल यादव एवं 2.चुरामन यादव, दोनों पिता-श्री रघु गोप, जो विवादित भूमि के लेखाधारीगण है, ने विवादित 0.10ए0 भूमि को उसके वैध रैयत सोमर गोप को Consideration Amount का भुगतान कर केवाला सं0-385, दिनांक-10.4.2013 को क्रय किया तथा उसी दिन अन्य केवाला सं0-384, दिनांक-10.04.2013 को उसी बिक्रेता सोमर गोप तथा चुटर गोप से उसी

खाता-46 के प्लॉट सं0-417 में कुल 0.02ए0 भूमि और क्रय किया जो कि विवादित भूमि के पश्चिम दिशा में Adjacent है तथा इसी सम्पूर्ण चौहदी उ0-गनु गोप वगै0, द0-सड़क, पू0-आज की खरिदगी लेख्याधारीगण निज, प0-निरंजन यादव है। तथा विवादित भूमि के चौहदी में पश्चिम दिशा में निरंजन यादव एवं अन्य, सोमर गोप, चुटर गोप दर्ज हो गया है जबकि सही चौहदी "आज की खरिदगी लेख्याधारीगण निज" होना चाहिए था। अतः विपक्षीगण सं0-1 एवं 2 द्वारा प्लॉट सं0-417 में दिनांक-10.04.2013 को केवाला सं0-384 के माध्यम से 0.02ए0, पुनः केवाला सं0-385, दिनांक-10.04.2013 को 0.10ए0, तथा दिनांक-10.04.2021 को केवाला सं0-638 के माध्यम से अपनी पत्नी बसंती देवी के नाम से 0.04ए0, यानी कुल-0.16ए0 भूमि क्रय कर लिया है जो एक ही भूखण्ड के है, तथा एक-दूसरे के Adjacent है। इस प्रकार अपीलार्थी विवादित भूमि के Adjoining Raiyat नहीं होते हैं किन्तु विपक्षीगण विवादित भूमि के Adjoining Raiyat जरूर होते हैं। इसके अलावे विवादित भूमि पूर्व से आवासीय भूमि है, जो कि खरिदगी केवाला में भी दर्ज है तथा इस विवादित भूमि के अगल-बगल कई सारे मकान निर्मित हैं। इसी कारण विपक्षीगण ने उक्त विवादित भूमि को आवासीय भूमि जानकर ही क्रय किया ताकि वो भी वहाँ मकान निर्माण कर अपने परिवार के सदस्यों के साथ निवास कर सकें। अपीलार्थी द्वारा अपने आवेदन में उल्लेख नहीं किया गया है कि आवेदांकित भूमि आवासीय भूमि है। विपक्षीगण आगे उल्लेख करते हैं कि गाजो गोप उर्फ गाजो महतो, पिता-मुखो गोप उर्फ मुखो महतो जो कि विपक्षीगण के दादा है कि सभी भूमि को तेनुघाट बांध निर्माण के लिए अधिग्रहण कर लिया गया जिस कारण उनके दादा वहाँ से पुनर्वास हो गये और मौजा-ढेण्डे के खाता सं0-46 अंतर्गत प्लॉट सं0-424 में कुल 0.13ए0 भूमि क्रय किये एवं उसपर मकान निर्माण कर स्वयं तथा अपने सात पुत्रों के साथ निवास करने लगे। समय बीतने के बाद परिवार की सदस्यों की संख्या बढ़ने के कारण एक मकान में इतने लोगो को एक साथ रहने में हो रही कठिनाई के कारण विपक्षीगण जो कि भूमिहीन भी थे, ने उक्त विवादित भूमि को क्रय किया ताकि वो वहाँ मकान निर्माण कर अपने परिवार के साथ निवास कर सकें। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अपीलार्थी के आवेदन को अस्वीकृत किया जाय।

उपर्युक्त विवेचना उभय पक्षों के अधिवक्ताओं को सुना तथा उभय पक्षों द्वारा दाखिल कारण-पृच्छा एवं संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन कर पाया कि, अपीलार्थी द्वारा आवेदांकित भूमि मौजा-ढेण्डे, खाता सं0-46, प्लॉट सं0-417, रकबा-0.10ए0 आवासीय योग्य भूमि है। जिसके Pre-emption हेतु अपीलार्थी द्वारा स्वयं को उक्त भूमि का Co-Sharer एवं Adjoining Raiyat बताया गया है, जबकि अंचल अधिकारी, गोमिया के स्थलीय जाँच प्रतिवेदन से यह स्पष्ट होता है कि आवेदांकित भूमि के चौहदी में किसी भी दिशा में अपीलार्थी के भूमि का कोई अंश नहीं पाया गया है, तथा अपीलार्थी द्वारा जिस भूमि से Pre-emption का दावा किया गया है उसे भी विपक्षीगण सं0-01.हीरालाल यादव एवं 02.चुरामन यादव द्वारा ही आवेदांकित विवादित भूमि के क्रय करने के पूर्व क्रय किया गया है

तथा उसपर विपक्षीगण सं०-०१ एवं ०२ का ही वर्तमान में दखल-कब्जा है, जिस कारण विवादित भूमि की चौहदी के अनुसार उक्त भूमि के **Adjoining Raiyat** अपीलार्थी नहीं पाये जाकर विपक्षीगण सं०-०१ एवं ०२ पाये जाते हैं।

भू-हदबन्दी के अन्य वाद जो कि इस वाद से मिलते-जुलते हैं, जैसे *Ramesh Kumar Singh vs. State of Bihar, 2018* वाद में पारित आदेश में उल्लेख किया गया है कि, Pre-emption under Section 16(3) of Ceiling Act is a right exclusively available for land actually meant for agricultural operation. It is resumption of agriculture land by certain rights of personal cultivation of land that right of Pre-emption has been given under Section 16(3) of Ceiling Act to facilitate personal cultivation of land by certain classes of raiyats and to allow under-raiyats to acquire status of raiyats. Very small plot of land is not ordinarily capable of organised agricultural activities.

Kameshwar Singh vs. State of Bihar, 2018 वाद में पारित आदेश में उल्लेख किया गया है कि, Sale deed itself indicates that the land is purchased for construction of a dwelling houses. There are other findings that the land in question in surroundings area also have dwelling houses in existence so nature of land is no longer agricultural and object of pre-emption was only to add to dimension of dwelling residence which appellant has in possession rather than to prevent fragmentation of agricultural land.

उपरोक्त दोनों वादों में पारित आदेश से स्पष्ट होता है कि, Pre-emption का दावा केवल कृषि भूमि पर लागू होता है, किसी भी परिस्थिति में आवासीय भूमि पर Pre-emption का दावा मान्य नहीं होगा। इस वाद में विपक्षीगण सं०-०१ एवं ०२ द्वारा क्रय की गयी आवेदांकित विवादित भूमि आवासीय भूमि ही है, जिसे खरिदगी केवाला में भी आवासीय दर्ज कर दर्शाया गया है, को विपक्षीगण द्वारा मकान निर्माण करने के उद्देश्य से क्रय किया गया है जिसके अगल-बगल में आवासीय मकान निर्मित है। जिस भूमि के आलोक में अपीलार्थी द्वारा स्वयं को विवादित भूमि का **Adjoining Raiyat** बता रहे हैं, उस भूमि को भी विपक्षीगण सं०-०१ एवं ०२ द्वारा क्रय किया जा चुका है, फलतः अपीलार्थी द्वारा मौजा-ढेण्डे, खाता सं०-४६, प्लॉट सं०-४१७, रकबा-०.१०९० आवासीय भूमि पर Pre-emption हेतु किया गया दावा भू-हदबन्दी अधिनियम की धारा १६(३) के तहत, रमेश कुमार सिंह बनाम बिहार राज्य सरकार तथा कामेश्वर सिंह बनाम बिहार राज्य सरकार वाद में पारित आदेश के तहत मान्य नहीं होता है।

अतः अपीलार्थी द्वारा Pre-emption हेतु समर्पित आवेदन को अस्वीकृत करते हुए इस वाद की कार्यवाही को समाप्त की जाती है।

लेखापित एवं संशोधित।


भूमि सुधार उपसमाहर्ता,
बेरमो (तेनुघाट)।


भूमि सुधार उपसमाहर्ता,
बेरमो (तेनुघाट)।