

आदेश की क्रम सं० और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कारवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
1.	2.	3.

न्यायालय उपायुक्त लोहरदगा।

प्रियम्पसन अपील वाद सं० 09/2013-14
लक्ष्मन ताँती बनाम बुद्धिमान साहू व अन्य।

आदेश

20/4/21

अपीलकर्ता लक्ष्मन ताँती पिता स्व० शीतल ताँती साकिन मसमानो ठाकुरगाँव थाना भण्डरा जिला-लोहरदगा वर्तमान साकिन बरही थाना सेन्हा जिला लोहरदगा के द्वारा उप समाहर्ता भूमि सुधार, लोहरदगा के प्रियम्पसन वाद सं० 02/05-06 में बिहार (झारखण्ड) लैण्ड सिलिंग एक्ट की धारा 16(3) के तहत पारित आदेश दिनांक 23.06.2011 के विरुद्ध प्रियम्पसन अपील वाद दायर किया गया है।

उक्त अपील आवेदन को सुनवाई हेतु ग्रहण किया गया। दोनों पक्षों को नोटिस निर्गत किया गया। निम्न न्यायालय से अभिलेख की माँग की गई।

दोनों पक्षों को सुना दोनों पक्षों की ओर से दाखिल लिखित अभिकथन का अवलोकन किया निम्न न्यायालय से प्राप्त अभिलेख का अवलोकन किया। अंचल अधिकारी सेन्हा से प्राप्त स्थानीय जाँच प्रतिवेदन अवलोकन किया।

अपीलकर्ता की ओर से दिये गये तार्किक तथ्य निम्नांकित हैं:-

1. प्रस्तुत मामलें में मौजा बरही थाना नं० 184 थाना सेन्हा जिला लोहरदगा आर० एस० खाता नं० 11 प्लॉट नं० 1347 रकबा 0.23 डि० जमीन सन्निहित है।
2. उपर्युक्त भूमि प्लॉट नं० 1347 का कुल रकबा 0.63 डि० है।
3. यह कि प्रश्नगत भूमि मौजा बरही थाना नं० 184 खाता नं० 11 प्लॉट नं० 1347 रकबा 0.63 डि० जमीन रिविजनल सर्वे खतियान में कुन्जा साहू पिता रघु साहू के नाम से दर्ज है।
4. कुन्जा साहू की मृत्यु के बाद उक्त भूमि का वारिश पुत्र भोला साहू ने निबंधित केवाला सं० 144 एवं 142 दिनांक 18.01.1985 के जरिये रामकेवल सोनी को जमीन बिक्री किया।
5. अब खरीदगी भूमि का मालिक रामकेवल सोनी बन गया। मौजा बरही खाता नं० 11 प्लॉट नं० 1347 रकबा 0.63 डि० जमीन का मालिकाना हक रामकेवल सोनी को चला गया। अंचल में दाखिल खारिज कराकर सरकार को लगान अदा करता रहा है।
6. तत्पश्चात् रामकेवल सोनी ने निबंधित केवाला सं० 1431 दिनांक 01.07.2005 के जरिये रकबा 0.63 डि० जमीन में से रकबा 0.40 डि० जमीन विपक्षी बुद्धिमान साहू को बिक्री लिख दिया।
7. ठीक उपर्युक्त बिक्री की भाँति रामकेवल सोनी ने निबंधित केवाला सं० 1846

[Handwritten signature]
20/4/2021

दिनांक 16.09.2005 के जरिये अपीलकर्ता लक्ष्मण ताँती को प्लॉट नं० 1347 रकबा 0.23 डि० जमीन बिक्री की है।

8. यह ध्यान देने योग्य तथ्य है कि रामकेवल सोनी के द्वारा विपक्षी एवं अपीलकर्ता को बिक्री किये गये समयावधि में मात्र 2 $1/2$ (ढाई) महीना का अन्तर है।

9. विपक्षी को प्रश्नगत भूमि होने की आवश्यकता रहती तो जब वे 0.40 डि० भूमि ले रहे थे रकबा 0.23 डि० जमीन भी ले सकते थे। परन्तु रामकेवल सोनी के पास उनके द्वारा कभी खरीद की बात नहीं रखी गई।

10. रकबा 0.23 डि० जमीन की खरीदगी के पश्चात् विपक्षी बुद्धिमान साहू ने उप समाहर्ता भूमि सुधार लोहरदगा के न्यायालय में बिहार (झारखण्ड) लैण्ड सिलिंग एक्ट की धारा 16(iii) के तहत प्रियम्पसन वाद दायर कर दिया।

11. जो प्रियम्पसन वाद 02/05-06 में उप समाहर्ता भूमि सुधार, लोहरदगा के द्वारा रिकॉर्ड में उपलब्ध कागजातों को बिना अवलोकन किये ही दिनांक 23.06.2011 को आदेश पारित कर दिया गया।

12. यह कि अपीलकर्ता लक्ष्मण ताँती अनुसूचित जाति का है, जो गरीबी रेखा से नीचे जीवन बसर करता है। अपने रहन सहन अच्छा करने के उद्देश्य से यह रामकेवल सोनी के पास गया। सोनी ने उक्त भूमि को खरीदने के लिये मौका प्रदान किया, जिसकी खरीदगी अपीलकर्ता के द्वारा की गई है।

13. विपक्षी नं० 02 रामकेवल सोनी ने ही प्रश्नगत भूमि की बिक्री के लिये पहल किया गया एवं सोनी द्वारा बतलाया गया कि यह भूमि विवाद रहित है। सोनी द्वारा पूर्णरूपेण संतुष्ट किया गया कि यह भूमि मकान सहन के लिये अच्छा है, यह भूमि आवासीय योग्य है।

14. सोनी ने यह भी बतलाया की प्रश्नगत भूमि के चारों ओर अनेक मकान बन गये हैं, अब ये भूमि कृषि योग्य नहीं रह गयी बल्कि आवासीय हो गई है।

15. उपर्युक्त सभी तथ्यों से संतुष्ट होकर जो बातें सोनी ने लक्ष्मण ताँती को बतलायी निबंधित केवाला सं० 1846 दिनांक 16.09.2005 के जरिये अपीलकर्ता ने विक्रेता सोनी से अपना मकान सहन के लिये खरीदगी की है यही खरीदी गई भूमि मौजा बरही खाता 11 प्लॉट नं० 1347 में से रकबा 0.23 डि० है।

16. अपीलकर्ता ने प्रश्नगत भूमि की खरीदगी के पश्चात् अंचल अधिकारी सेन्हा से सम्पूर्ण जाँच प्रक्रिया से गुजरने के बाद नामान्तरण वाद के जरिये शुद्धिपत्र प्राप्त करते हुए पंजी II में अपीलकर्ता का नाम इन्द्राज हुआ एवं लगातार सरकार को लगान देते आ रहे हैं।

17. अपीलकर्ता ने जैसे ही जमीन क्रय की आवश्यकता तदनुसार तुरन्त प्रश्नगत भूमि पर रहने लायक अपना मकान बनाकर अपने परिवार के साथ जीवन बसर करने लगे एवं एक पीने के पानी के लिये कुआँ खेद लिये।

18. यह कि विवादित भूमि खेती-योग्य मकान नहीं है। बल्कि यह आवासीय है। उक्त भूमि बिहार (झारखण्ड) लैण्ड सिलिंग एक्ट की धारा 16(iii) के दायरे में नहीं आता है।

19. यह कि प्रश्नगत भूमि से सटे सभी जमीन कृषि योग्य नहीं है, अतः विपक्षी द्वारा अपने आप को adjoining raiyat कहलाना गलत होगा।

20. उक्त विवादित भूमि के निकट अनेकों मकान बने हुए हैं जहाँ लोग निवास करते हैं जो निम्नांकित हैं— भुनेश्वर ताँती, बिहारी ताँती, गुल्फा भगत, हुमान पंडित, नकुल महली, अखुल महली, बालू लोहरा, सुरेश लोहरा, फनिया उराँव,

महावीर महतो, राजू महतो, बरहू महतो, ब्रह्मचार्य जी का आश्रम, विरेन्द्र साहू, दिलीप साहू, शक्ति साहू, जिताराम साहू, गंगा राम, पिन्दू प्रजापति, छोटू प्रजापति, बेला देवी, नवनीत प्रजापति, अजय उराँव, प्रदीप महतो आदि। अतः यह प्रश्नगत भूमि आवासीय भूमि है। यह कृषि योग्य भूमि नहीं है। विपक्षी द्वारा adjoining raiyat होने का दावा गैर कृषि भूमि में नियम संगत नहीं है। विपक्षी द्वारा बिहार (झारखण्ड) लैण्ड सिलिंग एक्ट की धारा 16(iii) के तहत वाद दायर करने का कोई अधिकार नहीं है।

21. बिहार (झारखण्ड) लैण्ड सिलिंग एक्ट की धारा 2 K के तहत raiyat का अर्थ समझाया गया है कि "That raiyat means preliminary a person who has acquired a right to hold the land for the purpose of cultivating it" यह कि प्रश्नगत भूमि के चारों ओर की भूमि कृषि कार्य के लिये उपयोग में नहीं लायी जाती है, अतः विपक्षी नं० 1 को बिहार (झारखण्ड) लैण्ड सिलिंग एक्ट की धारा 16(iii) के तहत वाद दायर करने का अधिकार नहीं है।

22. अंचल अधिकारी सेन्हा के पत्रांक 392 दिनांक 06.08.2016 के द्वारा अंचल से प्रश्नगत भूमि से संबंधित जाँच प्रतिवेदन प्राप्त है, जो न्यायालय के आदेश के अनुसार उपलब्ध कराया गया है। जिसमें स्पष्ट उल्लेख है कि प्रश्नगत भूमि पर अपीलकर्ता का मकान अवस्थित है।

23. माननीय उच्च न्यायालय झारखण्ड राँची जे० सी० आर 2008 (2) पेज 296 झारखण्ड सी० डब्ल्यू० जे० सी० नं० 1880/1989 राम प्रसाद साव व अन्य बनाम राज्य व अन्य में पारित आदेश में यह उल्लिखित है कि Bihar Land Reforms (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus Land) Act 1961 Section 16(3) Right of Pre-emption – Land recorded as agricultural land purchased by the petitioner for residential purpose Area Urbanised Land only 33 decimels said that it Continues to be an agricultural land – An application under section 16(3) of the Act Cannot be entertained if land is being transferred to another person for a purpose not connected with the agriculture."

24. उपर्युक्त की भाँति पी० एल० जे० आर० 1998(1) पेज 758 में भी यह उल्लेख है कि "right of pre-emption is a very weak right and if the land in question is a non-agricultural land the provisions of section 16(iii) of L.C. Act is not applicable."

25. इसी भाँति B.L.J.1989 पेज 157 में उल्लिखित है कि "it is also settle principle of law that U/S 16(iii) 1 in a pre-emption proceeding issuing of notice under rule 19 to transferor and transfer is mandatory and in absence of such notice entire proceeding is become vitiated in law."

26. उपर्युक्त बिन्दुओं से स्पष्ट हो गया कि प्रश्नगत भूमि जिसे अपीलकर्ता के द्वारा क्रय की गई है यह भूमि कृषि योग्य भूमि नहीं है बल्कि यह एक आवासीय भूमि है। प्रश्नगत भूमि पर अपीलकर्ता के द्वारा आवासीय मकान-सहन बना लिया गया है एवं अपने परिवार के साथ उक्त भूमि पर निवास कर रहा है निम्न न्यायालय के द्वारा प्रियम्पसन वाद के तहत पारित किया गया आदेश निरस्त होने योग्य है।

27. प्रश्नगत जमीन की सभी adjoining land non-agricultural भूमि है, जिस पर अनेकों मकान निर्मित हैं। यह भूमि प्रियम्पसन के दायरे में नहीं आती है। विपक्षी द्वारा उक्त भूमि को agricultural land कहने का प्रयास करना नियमसंगत नहीं

[Handwritten signature]
20/11/2017

है।

28. अपीलकर्ता द्वारा अनुरोध किया गया कि निम्न न्यायालय में पारित आदेश को निरस्त करते हुए अपीलकर्ता के अपील को स्वीकृत किया जाय।

विपक्षी नं० 2 की ओर से दिये गये तार्किक तथ्य निम्नांकित हैं:-

1. मौजा बरही थाना नं० 184 खाता नं० 11 प्लॉट नं० 1347 में से विपक्षी सं० 2 रामकेवल सोनी ने निबंधित केवाला सं० 141 एवं सं० 142 दिनांक 18.01.1985 के द्वारा भोला साहू के जमीन क्रय की।
2. यह की अपीलकर्ता लक्ष्मण ताँती अनुसूचित जनजाति का सदस्य है एवं गरीबी रेखा के नीचे जीवन बसर करता है। अपीलकर्ता ही विपक्षी नं० 2 रामकेवल सोनी के पास रकबा 0.23 डि० जमीन खरीदने के उद्देश्य से आया।
3. यह भूमि non-agricultural भूमि है, जो आवासीय मकान बनाने के योग्य है।
4. यह कि विपक्षी सं० 2 ने अपीलकर्ता को जमीन खरीदने की बात कही।
5. यह कि प्रश्नगत भूमि विवाद रहित भूमि है इसके सटे हुए सभी जमीन आवासीय मकान बनाने के योग्य है। प्रश्नगत जमीन के निकट अनेकों मकान निर्मित हैं, जो व्यक्तियों का नाम निम्नवत् है- भुनेश्वर ताँती, गुल्फा भगत, हुमान पंडित, नकुल महली, गोकुल महली, बुलू लोहरा, सुरेश लोहरा, फनिया उराँव, महाबीर महतो, राजू महतो, बन्धु महतो ब्रह्मचारी जी का आश्रम, इत्यादि। इस प्रकार इतने लोगों का आवासीय मकान ये साबित करते हैं कि प्रश्नगत भूमि एवं इससे सटे हुए जमीन non-agricultural भूमि है।
6. यह कि भूमि बरही आर०एस०खाता नं० II भूमि है, प्लॉट नं० 1347 रकबा 0.23 डि० जमीन को अपीलकर्ता ने निबंधित केवाला सं० 1846 दिनांक 16.09.2005 के जरिये अपना मकान बनाने हेतु क्रय किया है।
7. इस प्रकार अपीलकर्ता प्रश्नगत भूमि का एकमात्र मालिक बन गया। अंचल कार्यालय से दाखिल-खारिज कराकर सरकार को लगातार लगान अदा करता रहा है।
8. प्रश्नगत भूमि के क्रय करने के पश्चात् तुरन्त ही अपीलकर्ता अपना आवासीय मकान बना लिया एवं एक कुआँ भी खोद दिया। एवं अपने परिवार के साथ जीवन बसर करने लगा।
9. प्रश्नगत भूमि कृषि योग्य भूमि नहीं है, और यह बिहार (झारखण्ड) लैण्ड सिलिंग एक्ट की धारा 16(iii) के अर्न्तगत नहीं आता है विपक्षी द्वारा adjoining land का रैयत कहलाने का दावा सरासर गलत है।
10. इस प्रकार अपीलकर्ता ही इस जमीन का असली खरीददार है, जहाँ मालिकाना हक प्राप्त करते हुए अपना आवासीय मकान-सहन बनाकर अपने परिवार के साथ जीवन यापन कर रहे हैं, प्रश्नगत जमीन पर सटे हुए भी सभी गैर कृषि जमीन है जिस पर अनेकों आवासीय मकान अवस्थित हैं।
11. निम्न न्यायालय उप समाहर्ता भूमि सुधार, लोहरदगा के वाद सं० 02/05-06 में बिहार (झारखण्ड) लैण्ड सिलिंग एक्ट की धारा 16(iii) के तहत पारित आदेश दिनांक 23.06.2011 को निरस्त किया जाए एवं अपीलकर्ता के अपील को स्वीकृत कर दिया जाय।

अंचल अधिकारी, सेन्हा से स्थानीय जाँच प्रतिवेदन की माँग की गई, जो जाँच प्रतिवेदन निम्नवत् है- मौजा बरही थाना नं० 184 खाता नं० 11 प्लॉट नं० 1347 रकबा 0.23 डि० जमीन में प्रियम्पसन अपील वाद सं० 09/13-14 लक्ष्मण ताँती बनाम बुद्धिमान साहू न्यायालय उपायुक्त लोहरदगा का जाँच

प्रतिवेदन निम्न प्रकार है— 1. मौजा बरही थाना नं० 184 आर०एस०खाता नं० 11 प्लॉट नं० 1347 रकबा 0.23 छि० जमीन का दाखिल-खारिज केस नं० 93/09-10 द्वारा दाखिल-खारिज होकर पंजी II के पेज नं० 46/4 में जमाबन्दी कायम है। जमाबन्दी लक्ष्मन ताँती पिता स्व० शीतल ताँती मौजा ठाकुर गाँव थाना भण्डरा जिला लोहरदगा के नाम पर कायम है।
2. स्थानीय जाँच पर उपरोक्त भूमि पर दो कमरों का कच्चा मकान बना हुआ है, जो जर्जर स्थिति में है बाकी जमीन परती है।

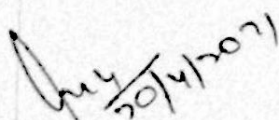
निष्कर्ष:-

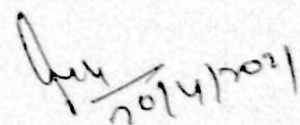
उपर्युक्त विवेचनाओं के आधार पर प्रश्नगत जमीन मौजा बरही थाना नं० 184 आर०एस० खाता नं० 11 प्लॉट नं० 1347 रकबा 0.23 डि० जमीन कृषि योग्य भूमि नहीं है बल्कि यह non-agricultural भूमि है। अतः उक्त भूमि के adjoining land के रैयत होने का दावा बिहार (झारखण्ड) लैण्ड सिलिंग एक्ट की धारा 16(iii) के तहत निराधार प्रतीत होता है। अंचल अधिकारी, सेन्हा के स्थानीय जाँच प्रतिवेदन पत्रांक 392 दिनांक 06.08.2016 में स्पष्ट उल्लेख है कि प्रश्नगत भूमि पर अपीलकर्ता का मकान-सहन है।

आदेश:-

निम्न न्यायालय के आदेश दिनांक 23.06.2011 को निरस्त किया जाता है। अपीलकर्ता के अपील को स्वीकृत किया जाता है। तदनुसार अग्रेतर आवश्यक कार्रवाई हेतु उप समाहता भूमि सुधार, लोहरदगा को आदेश की प्रति भेजें।

लेखापित


उपायुक्त,
लोहरदगा।


उपायुक्त,
लोहरदगा।