

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, रामगढ़
आदेश पत्रक

विविध रिवीजन वाद संख्या-138/2023

महेन्द्र मोदी वगै० बनाम् दीपक कुमार मोदी एवं राज्य

आदेश की क्रम
संख्या
और तारीख

आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की गई
कार्रवाई के बारे में
टिप्पणी तारीख

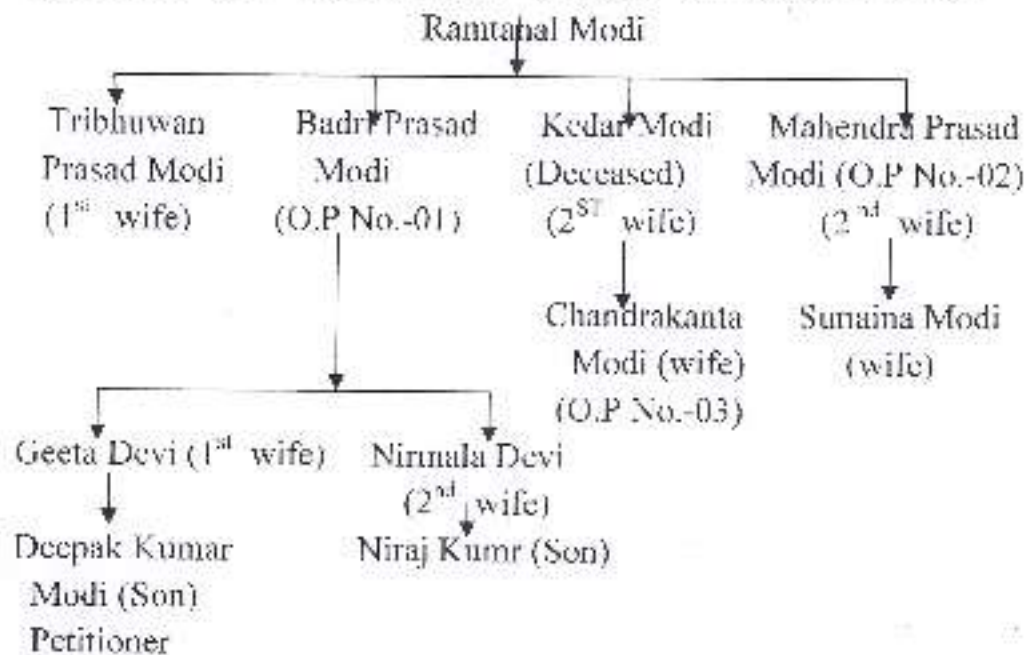
10/09/24

यह वाद अपीलार्थी 1. महेन्द्र मोदी, पिता-स्व० रामटहल मोदी, निवासी ग्राम-रामगढ़, मोहल्ला-नेहरू रोड, 2. चन्द्र कान्ता मोदी, पति-स्व० केदार प्रसाद मोदी निवासी ग्राम-रामगढ़, मोहल्ला-बाजार टॉड, ललिता नेत्रालय के बगल में, पो०-रामगढ़, जिला-रामगढ़ द्वारा भूमि सुधार उप समाहत्ता, रामगढ़ का न्यायालय में दायर विविध अपील वाद संख्या-04/2021-22 दीपक कुमार मोदी बनाम् बट्टी प्रसाद मोदी एवं अन्य में दिनांक-17.04.2023 को पारित आदेश के विरुद्ध U/S - 16 of Bihar Tenants Holdings (Maintenance of Records) Act-1973 के तहत वाद की कार्रवाई प्रारम्भ किया गया। वाद को अंगीकृत करते हुए निम्न न्यायालय का अभिलेख की मांग की गई। प्रश्नगत भूमि मौजा-रामगढ़, थाना नं०-82 खाता नं०-314 प्लॉट नं०-3339 रकबा-0.27 ए० भूमि से संबंधित है।

उभय पक्षों के विज्ञ अधिवक्ताओं, सरकारी अधिवक्ता को सुना, समर्पित आवेदन/कारण पृच्छा, निम्न न्यायालय का अभिलेख एवं उपलब्ध कागजातों का अवलोकन किया।

अपीलार्थी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि मौजा-रामगढ़, थाना नं०-82 खाता नं०-314 प्लॉट नं०-3339 रकबा-0.27 ए० भूमि रैयती खाते की भूमि है। विपक्षी द्वारा निम्न न्यायालय में दायर विविध अपील-04/2021-22 (दीपक कुमार मोदी बनाम् बट्टी प्रसाद मोदी) में पुत्र दीपक कुमार मोदी द्वारा पिता बट्टी प्रसाद मोदी, चाचा महेन्द्र प्रसाद मोदी, चाची चंद्रकान्ता मोदी के विरुद्ध दायर किया गया है। जिरामें वाद के अपील का धारा उल्लेख नहीं किया गया है। निम्न न्यायालय में प्रतिवादी संख्या-1 बट्टी प्रसाद मोदी अपीलकर्ता दीपक कुमार मोदी का पिता है। बट्टी प्रसाद मोदी के दो बेटे दीपक कुमार मोदी और नीरज कुमार मोदी थे, परन्तु नीरज कुमार मोदी को निम्न न्यायालय में पक्षकार नहीं बनाया गया था। मौजा रामगढ़, नेहरू रोड, थाना रामगढ़, जिला रामगढ़ में खाता संख्या-314 प्लॉट संख्या-3339 क्षेत्रफल 0.27 एकड़ के राबध में स्थित भूमि IIUF से अधिग्रहित की गई थी। निर्बंधित डीड संख्या-1300, दिनांक-02.02.1968 को प्रश्नगत भूमि शिवशंकर सिंह द्वारा बट्टी प्रसाद

मोदी के पक्ष में निष्पादित किया गया। परिवार के संयुक्त निधि से प्रस्तावित भूमि के अंश भाग पर मोदी कॉलोनी का निर्माण किया गया था। मोदी कॉलोनी छावनी क्षेत्र में स्थित है। इसलिए बट्टी प्रसाद मोदी और भाइयों को भवन मानचित्र रामगढ़ छावनी बोर्ड के समक्ष लागू की गई थी। उक्त परिसर में दो-दो मंजिला इमारत है। जिसमें 16 फ्लैट और कमरे हैं। भूमि के शेष भाग में सड़क, आम इस्तेमाल के लिए एक छोटा मंदिर और एक गहरा बोरिंग कुआं भी है। अपीलार्थी एवं विपक्षी का वंशावली निम्न है :-



(i) बट्टी प्रसाद मोदी (ओ.पी.नं. 1), स्वर्गीय रामटहल मोदी के पुत्र (ii) निर्मला देवी, पत्नी बट्टी प्रसाद मोदी (iii) दीपक कुमार मोदी (विपक्षी), पुत्र बट्टी प्रसाद मोदी (iv) केदार प्रसाद मोदी, पुत्र स्वर्गीय रामटहल मोदी (v) चंद्रकान्ता मोदी (ओ.पी.नं. 3), पत्नी स्वर्गीय केदार मोदी (vi) महेंद्र प्रसाद मोदी (ओ.पी.नं. 2), पुत्र स्वर्गीय रामटहल मोदी (vii) सुनैना देवी, पत्नी महेंद्र मोदी, दिनांक-12.02.1988 को निर्बंधित बेटवारा नामा डीड संख्या-441, दिनांक-12.02.1988 के आधार पर निम्न फ्लैट आवंटित किया गया :-

- (1) बट्टी प्रसाद मोदी भूमि के साथ 5 और 6 (2 यूनिट) with Land,
- (2) निर्मला मोदी भूमि के साथ 7 और 8 (2 यूनिट) with Land,
- (3) दीपक कुमार मोदी 1 और 2 (2 यूनिट),
- (4) नीरज कुमार मोदी 3 और 4 (2 यूनिट),
- (5) केदार प्रसाद मोदी 13 और 14 (2 यूनिट),
- (6) चंद्रकान्ता मोदी यूनिट 15 और 16 (2 यूनिट),
- (7) महेंद्र प्रसाद मोदी फ्लैट 09 और 10 (2 यूनिट),
- (8) बी० सुनैना मोदी यूनिट 11 और 12 (2 यूनिट),

उपर्युक्त आवंटित यूनिटों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता के पिता बट्टी प्रसाद मोदी को मोदी कॉलोनी में 08 यूनिट

आपटित किए गए थे। जबकि अपीलार्थी पार्टी नंबर 1 और 2 को 4-4 यूनिट आपटित किए गए थे। उल्लेखनीय है कि विभाजन विलेख-441 दिनांक-12.02.1988 में अपीलार्थी ने विपक्षी पक्ष के सदस्यों और अन्य सह-हिस्सेदारों के साथ वर्ष 1988 में बिना किसी दबाव के अपने हस्ताक्षर किए थे। इसलिए साक्ष्य अधिनियम की धारा-115 के अनुसार यह एस्टोपल कानून के अंतर्गत आता है।

प्रश्नगत भूमि की जमाबंदी बट्टी प्रसाद मोदी के नाम से ही कायम थी। फलस्वरूप बट्टी प्रसाद मोदी के दुर्भावनापूर्ण इरादे के बारे में जानकारी होने पर अपीलार्थी पार्टी संख्या-01 महेंद्र प्रसाद मोदी ने अचल अधिकारी, रामगढ़ के समक्ष एक आपत्ति याचिका दायर की, महेंद्र प्रसाद मोदी की आपत्ति को खारिज कर दिया गया। जिसके विरुद्ध महेंद्र प्रसाद मोदी द्वारा भूमे सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय के समक्ष म्यूटेशन अपील दायर की गई। भूमे सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा अचल अधिकारी, रामगढ़ के आदेश को बरकरार रखा गया। जिसके विरुद्ध विपक्षी महेंद्र प्रसाद मोदी ने अपर समाहर्ता, हजारीबाग के न्यायालय म्यूटेशन पुनरीक्षण संख्या-09/1996 दायर किया गया जिसमें चंद्रकांता मोदी को मध्यक्षेपक के रूप में पक्षकार बनाया गया। अपर समाहर्ता, हजारीबाग ने भूमे सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के आदेश को रद्द करते हुए बट्टी प्रसाद मोदी की जमाबंदी में सह-हिस्सेदार महेंद्र मोदी एवं चंद्रकांता मोदी का नाम जोड़ने का आदेश पारित किया गया। जिसके अनुपालन में अ०अ० रामगढ़ द्वारा निबंधित बेटवारानागा-441, दिनांक-12.02.88 के अनुसार रामगढ़ मोदी के सह हिस्सेदार अर्थात् बट्टी प्रसाद मोदी, महेंद्र प्रसाद मोदी, चंद्रकांता मोदी जो खाता संख्या 314 प्लॉट संख्या-3339 एकवा-27 डी० भूमि में से प्रत्येक को 0.09 एकड़ आपटित किया गया है। अपर समाहर्ता के वाद संख्या-09/1996 में पारित आदेश के आलोक में विपक्षी के पिता बट्टी प्रसाद मोदी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में C.W.J.C 2733/1999 दायर किया गया। जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अपर समाहर्ता के वाद संख्या 9/1996 के आदेश को बहाल रखा गया है।

अपर समाहर्ता, हजारीबाग के आदेश के अनुसार ही अ०अ० रामगढ़ द्वारा आदेश ज्ञापक-738, दिनांक-13.08.1999 के माध्यम से प्रत्येक सह-हिस्सेदारों यानी बट्टी प्रसाद मोदी (रजि०-II पृष्ठ 174/45), महेंद्र प्रसाद मोदी (रजि०-II पृष्ठ 92/42) और चंद्रकांता मोदी (रजि०-II पृष्ठ /) के नाम से 0.09 ए० 0.09 ए० की जमाबंदी प्रत्येक हिस्सेदार के पक्ष में खोली गई है।

पत्रांक-03/रा०प० (न्या० विविध) 15/2022 राजस्व परिषद, झारखण्ड, राँची परिषद के संबंध में जानकारी के बावजूद निम्न

न्यायालय द्वारा वाद संख्या-04/2021-22 में दिनांक-17.04.2023 को गलत आदेश पारित किया गया है। मोदी कॉलोनी का विभाजन अनुसूची A में उल्लेखित भूमि के साथ किया गया है।

भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय में विविध अपील वाद-04/2021-22 अंचल अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक-13.08.1999 के 21 वर्ष बीत जाने के बाद प्रस्तुत की गई। अपीलकर्ता द्वारा इसमें कोई परिसीमा दायर नहीं की गई। इस तथ्य पर नीचे के विद्वान न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया।

उपरोक्त तथ्यों के आलोक में प्रथम पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा निम्न न्यायालय में पारित आदेश को खरीज करने व अ०अ० रामगढ़ द्वारा संबंधित पक्षकारों के नाम से 9 डी० 9 डी० की कायम जमाबंदी को यथावत् रखने का अनुरोध किया गया।

द्वितीय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि प्रस्तुत अपील आवेदन कानून या तथ्यों के आधार पर स्वीकार्य योग्य नहीं है। विपक्षी के पिता बट्टी प्रसाद मोदी ने अपने स्वयं के धन से तथा अपने नाम से निबंधित डीड संख्या-1300/1968 के माध्यम से रामगढ़ के खाता संख्या-314, प्लॉट संख्या 3339 की रकवा-27 डिसमिल भूमि खरीदी थी जिसकी जगाबंदी बट्टी प्रसाद मोदी के नाम से खोली गई है। बट्टी प्रसाद मोदी ने उसी भूमि के अंश भाग पर 16 यूनिट फ्लैट बनाए हैं, जिन्हें मोदी कॉलोनी के नाम से जाना जाता है। वर्ष 1988 में एक परिवार का सभी सदस्यों के बीच आपसी सहमति से बंटवारा हो चुका है, जिसका रजिस्टर्ड पार्टिशन डीड संख्या-441/1988 है।

उक्त डीड की अनुसूची A के तहत अन्य व्यवसायिक व कृषि भूमि सहित हाउस प्रॉपर्टी नंबर 3 मोदी कॉलोनी है, जो जवाहरलाल नेहरू पथ, रामगढ़, वार्ड नंबर-5 में स्थित है। जिराका होलिंग नंबर बीटी 36डी/2, बीटी 36डी/3, बीटी-36डी/4, प्लॉट नंबर-3339, खाता नंबर 314, रकवा-27 डी० है। सभी सह हिस्सेदार 1 से 16 तक क्रमांकित और निम्नानुसार सीमाबद्ध विलेख के पृष्ठ संख्या 7, पैरा 3 में यह कहा गया है कि "जबकि पक्षकार अनुसूची B, C, D, E, F, G, H और I के अनुसार संपत्तियों का विभाजन करने के लिए सहमत हुए हैं।"

जिसमें मोदी कॉलोनी के 16 प्लॉटों का बंटवारा निम्न प्रकार से की गई है :-

- (1) बट्टी प्रसाद मोदी भूमि के साथ 5 और 6 (2 यूनिट) with Land,
- (2) निर्मला मोदी भूमि के साथ 7 और 8 (2 यूनिट)
- (3) दीपक कुमार मोदी 1 और 2 (2 यूनिट),
- (4) नीरज कुमार मोदी 3 और 4 (2 यूनिट),
- (5) फेदार प्रसाद मोदी 13 और 14 (2 यूनिट),

रामगढ़ द्वारा नहीं किया गया है, बल्कि यह रिवीजन आदेश के ठीक विपरीत है, इसलिए याचिकाकर्ता एवं अपीलकर्ता का नाम 27 डी० की चालू जमाबंदी के साथ जोड़ने का निर्देश दिया, जो बद्री प्र० मोदी के नाम पर है। विवाद का कारण अ०अ० रामगढ़ द्वारा आदेश पत्रांक-738, दिनांक-13.08.1999 है। अंचल अधिकारी, रामगढ़ ने प्रश्नगत भूमि का विभाजन किया तथा चल रही जमाबंदी के साथ आवेदक एवं मध्यक्षेपक के नाम जोड़ने के स्थान पर अलग से नई जमाबंदी खोली गई। जिसके विरुद्ध विपक्षी द्वारा भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय में विविध अपील संख्या-4/2021-22 दायर किया गया। निचली अदालत का आदेश पूरी तरह से वैध और कानून के तहत सही है। जिसका अनुपालन किया जाना विधि सम्मत है।

उक्त के आलोक में द्वितीय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा अपील आवेदन को खारीज करते हुए निम्न न्यायालय के आदेश को ग्राह्यत्व रखने का अनुरोध किया गया।

भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा वाद संख्या-04/2021-22 के अपने आदेश फलक के Observation भाग में पाया है कि गौजा-रामगढ़ थाना संख्या-82 के खाता रा-314 प्लॉट रा-3339 रकबा-0.27 ए० भूमि जिसकी जमाबंदी पंजी-11 के पृ०सं०-82/15 पर बद्री प्रसाद मोदी के नाम से कायम थी। उस जमाबंदी में से विपक्षी संख्या-02 एवं 03 के नाम से 0.09-0.09 ए० घटा कर नई जमाबंदी कायम कर दी गई, जो अपर समाहर्ता, हजारीबाग के वाद संख्या 9/96 में दिनांक-03.08.99 को पारित आदेश के विपरीत है। जिसके आलोक में भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा अंचल अधिकारी, रामगढ़ को अपर समाहर्ता, हजारीबाग के वाद संख्या-9/96 में दिनांक-03.08.99 को पारित आदेश "अतः इस रिवीजन को स्वीकार करते हुए निम्न न्यायालय के आदेशों को निरस्त करता हूँ तथा यह आदेश देता हूँ कि बंटवारा नामा के अनुसार आवेदक एवं मध्यक्षेपक का नाम चालू जमाबंदी में विपक्षी के साथ जोड़कर सरकारी रसीद निर्गत की जाय" का अक्षरशः अनुपालन किए जाने का आदेश पारित किया गया है।

सरकारी अधिवक्ता के द्वारा बहरा के दौरान कहा गया है कि विषयगत वाद में पूर्व में अपर समाहर्ता, हजारीबाग द्वारा विविध वाद संख्या-9/96 महेन्द्र प्रसाद मोदी बनाम बद्री प्रसाद मोदी में पारित आदेश का अनुपालन अ०अ० द्वारा आदेश पत्रांक-738, दिनांक-13.08.1999 द्वारा सही से नहीं किया गया प्रतीत होता है। निम्न न्यायालय द्वारा वाद संख्या 04/2021-22 में पारित आदेश विधि सम्मत प्रतीत होता है।

उपरोक्त तथ्यों के विवेचन एवं सरकारी अधिवक्ता के मंतव्य के आलोक में स्पष्ट है कि गौजा-रामगढ़, थाना नं०-82 खाता नं०-314 प्लॉट

नं०-3339 रकबा-0.27 ए० भूमि रैयती खाते की भूमि है। जिसका बंटवारा कुल-08 हिस्सोदारों के बीच आपसी सहमति से निबंधित बंटवारानामा संख्या-441, दिनांक-12.02.88 के माध्यम से किया है। जिसमें विपक्षी बट्टी प्रसार मोदी के भाग में 8 प्लॉट भूमि सलित प्राप्त हुआ है। जिसे अपीलार्थी द्वारा भी अपील आवेदन में स्वीकार किया गया है। उक्त बंटवारानामा में अपीलार्थी क्रमांक 01 एवं क्रमांक-02 को 4-4 यूनिट प्लॉट आवंटित की गई है। विषयगत मामले के संबंध में पूर्व में अपर समाहर्ता, हजारीबाग द्वारा वाद संख्या-09/06 में अपीलार्थी क्रमांक-01 एवं क्रमांक-02 का नाम से बट्टी प्रसाद गोदी के नाम से चल रही जमाबंदी में जोड़ने का आदेश परित किया गया है न कि अलग अलग जमाबंदी खोले जाने का। जिसके संबंध में निम्न न्यायालय द्वारा वाद संख्या-04/2021-22 में अपर समाहर्ता के आदेश के विपरीत अंचल अधिकारी द्वारा अलग-अलग जमाबंदी खोले जाने को उचित नहीं माना गया है।

उपरोक्त तथ्यों के विवेचन से स्पष्ट है कि अपर समाहर्ता, हजारीबाग के वाद संख्या-09/96, भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के वाद संख्या-04/2021-22 द्वारा परित आदेश एवं सरकारी अधिवक्ता के मंतव्य अवलोकन से ज्ञात होता है कि निम्न न्यायालय द्वारा परित आदेश विधि सम्मत प्रतीत होता है। जिसमें हस्ताक्षेप का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

अतः अपील आवेदन अस्वीकृत किया जाता है एवं अंचल अधिकारी, रामगढ़ को आदेश दिया जाता है कि अपर समाहर्ता, हजारीबाग के वाद संख्या-09/96 एवं भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के वाद संख्या-04/2021-22 में परित आदेश को अनुपालन करते बंटवारानामा के अनुसार प्रशंगत भूमि पर अवस्थित सभी प्लॉट धारकों का नाम जमाबंदी में दर्ज कर दी जाए। विषयगत वाद की शेष भूमि व अन्य प्रोपर्टी का स्वामित्व निबंधित बंटवारानामा 441, दिनांक-12.02.88 के अनुसार बनी रहेगी। यदि उक्त बंटवारानामा से किसी पक्षकार को आपत्ति हो अथवा संतुष्ट ना हो तो वे सक्षम न्यायालय में वाद दायर करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

उपरोक्त आदेश के साथ इस वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।

संचित करें।

लेखापित एवं संशोधित।

Chanday
उपायुक्त, 10/09/24
रामगढ़।

Chanday
उपायुक्त, 10/09/24
रामगढ़।