

- ८९ -  
उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, रामगढ़  
आदेश पत्रक

भू-हदबन्दी अपील वाद सं०-28/2023

श्रीमती मंजु देवी वगै० बनाम् राज्य एवं महेश साव

|                              |                                 |                                                   |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|
| आदेश की क्रम संख्या और तारीख | आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर | आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में लिपिबद्ध तारीख |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|

3/05/24

आदेश

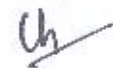
इस वाद की कार्यवाही अपीलार्थी 1. श्रीमती मंजु देवी, पति-बिगन साव स्वर्णकार, 2. शत्रुधन प्रसाद, पिता-स्व० मेवालाल साव राभी निवास ग्राम-सुकरीगढ़ा, पो०-लारी, थाना-रजरप्पा, जिला-रामगढ़ द्वारा भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय में दायर भू-हदबन्दी वाद संख्या-03/2011-12 महेश साव बनाम् मंजु देवी एवं अन्य में दिनांक-17.01.2023 को पारित आदेश के विरुद्ध U/S- 30 of Bihar Land Reform (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus) Act-1961 के तहत अपील दायर किया गया। उसके आधार पर वाद को अंगीकृत किया गया एवं निम्न न्यायालय का अभिलेख की मांग की गई एवं विपक्षी को सूचना निर्गत किया गया।

प्रश्नगत भूमि मौजा-सुकरीगढ़ा के अन्तर्गत खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकबा-1.13 ए० मध्ये रकबा-0.08½ ए० भूमि से संबंधित है।

उभय पक्षों के विज्ञ अधिवक्ताओं एवं सरकारी अधिवक्ता को सुना, उनके द्वारा समर्पित आवेदन, प्रत्युत्तर, निम्न न्यायालय का आदेश एवं अभिलेख में उपलब्ध कागजातों का अवलोकन किया।

उभय पक्षों के विज्ञ अधिवक्ताओं एवं सरकारी अधिवक्ता को सुनने, उनके द्वारा समर्पित आवेदन, प्रत्युत्तर, निम्न न्यायालय का आदेश एवं अभिलेख में उपलब्ध कागजातों का अवलोकन करने से प्रतीत होता है कि प्रश्नगत भूमि मौजा-सुकरीगढ़ा के अन्तर्गत खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकबा-1.13 ए० मध्ये रकबा-0.08½ ए० भूमि सर्वे खतियान गणेश साव वगै० के नाम से दर्ज है। अपीलार्थी का विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि अपील का आवेदन अपीलार्थी के तरफ से भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के द्वारा भू-हदबन्दी वाद संख्या-03/2011-12 दिनांक-17.01.2023 को पारित आदेश के विरुद्ध दायर किया जा रहा है। मौजा-सुकरीगढ़ा, बमनी के खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकबा-0.08½ ए० जमीन के बावत भू-हदबन्दी वाद संख्या-03/2011-12 दिनांक-17.01.2023 को पारित आदेश के विरुद्ध अपील दायर किया जा रहा है। प्रश्नगत जमीन मौजा-सुकरीगढ़ा, बमनी के खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकबा-1.13 ए० भूमि सर्वे खतियान में गणेश साव वगै० भरत साव वगै० चतुरी साव के नाम दर्ज है। खतियानी रैयत चतुरी साव के पुत्र मुन्ना साव अपने हिस्से की जमीन जिसका खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकबा-1.13 ए० मध्ये रकबा-37½ डी० जमीन के साथ अन्य प्लॉट की जमीन श्रीमति राधा देवी, पति-मेवालाल अग्रवाल के पास निबंधित केवाला के द्वारा दिनांक-20.05.1982 ई० को बिक्री किया जिसपर श्रीमति राधा देवी दखलकार

हुई और दाखिल खारिज करवा कर सरकारी रसीद अद्यतन कटवाया। उनके मरने के बाद उनके पुत्र शत्रुधन प्रसाद उक्त जमीन पर दखलकार हुए। खरीदगी जमीन खाता नं० पू०-रास्ता, प०-धनुलाल तेली है। अपीलार्थी के क्रमांक-02 शत्रुधन प्रसाद अपने माता श्रीमति राधा देवी के खरीदगी जमीन पर अपने माता के मरने के बाद शांतिपूर्ण दखलकार हुए और दखलकब्जा में रहते हुए ग्राम-सुकरीगढ़ा बमनी के खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकवा-37½ डी० जमीन विपक्षी क्रमांक-01 श्रीमति मंजु देवी, पति- श्री बिगन साव के पास निबंधित केवाला के द्वारा दिनांक-11.01.2012 ई० को बिक्री किया जिसपर श्रीमति मंजु देवी शांतिपूर्ण दखलकार चला आ रहा है। उक्त खरीदगी जमीन 8½ डी० जमीन का चौहद्दी उ०-महेश साव, द०-रास्ता, पू०-रास्ता, प०-लेखधारी शत्रुधन प्रसाद वो प्रवीण कुमार है। अपीलार्थी क्रमांक-01 श्रीमति मंजु देवी, पति-बिगन साव ग्राम-सुकरीगढ़ा बमनी के खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकवा-8½ डी० जमीन निबंधित केवाला के द्वारा दिनांक-11.01.2012 को अपीलार्थी क्रमांक-01 से खरीद कर हासिल किया और कब्जा में रहते हुए दाखिल खारिज करवाकर रसीद प्राप्त किया जो पंजी-2 के पेज नं०-23/11 में दर्ज है। अपीलार्थी क्रमांक 01 श्रीमति मंजु देवी के द्वारा प्रश्नगत जमीन जिसका खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकवा-8½ डी० जमीन खरीदने के पश्चात विपक्षी महेश साव में भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय में भू-हदबंदी अधिनियम की धारा-16(3) के तहत भू-हदबंदी दायर किया जिसके बाद न्यायालय के द्वारा अपीलार्थी को नोटिस निर्गत हुआ। नोटिस की प्राप्ति के बाद अपीलार्थी भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय में अपना कारणपृच्छा दायर किया जिसके स्पष्ट है कि विपक्षी अपीलार्थी का आरिया रैयत नहीं है। क्योंकि अपीलार्थी उक्त प्रश्नगत जमीन दिनांक-20.05.1982 से खतियानी रैयत चतुरी साव के पुत्र से खरीद कर हासिल किया और विपक्षी के द्वारा तीन केवाला में उक्त जमीन को खरीदा गया है उसमें तीनों केवाला का चौहद्दी में अपीलार्थी क्रमांक-02 का नाम नहीं है। तथा यह भी कहा गया कि विपक्षी के द्वारा खरीदा गया प्रश्नगत प्लॉट की जमीन का किस्म टॉड दर्ज है। और किसी में धनखेत जो अभी धनखेत से आवासीय परिसर के परिवर्तित हो चुका है इसलिए भू-हदबंदी अधिनियम का धारा-16(3) के तहत दायर आवेदन पोषणीय नहीं है इसे खारिज करने योग्य है। विपक्षी महेश साव ने ग्राम-सुकरीगढ़ा बमनी के खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकवा-1.13 ए० मध्ये रकवा-0.05 डी० जमीन खतियान वंशज ओम प्रकाश अग्रवाल, पिता-स्व० केशर साव (2) मोसोमात कुन्ती पति-दिवाकर प्रसाद से निबंधित केवाला के द्वारा दिनांक-15.02.2006 ई० को खरीद कर हासिल किया जिसका दस्तावेज संख्या-463 जिसमें उक्त वर्णित जमीन का किस्म टॉड दर्ज है तथा चौहद्दी उत्तर-राधा देवी, दक्षिण खरीददार, पूरब-रास्ता, पश्चिम-धनलाल तेली है। विपक्षी महेश साव के द्वारा खरीदगी दुसरा केवाला जिसका खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकवा- 1.13 ए० मध्ये रकवा-37½ डी० जमीन खतियानी वंशज लखन प्रसाद 2. जनत प्रसाद, पिता-स्व० जोधा साव से आवेदक महेश साव ने दिनांक-06.10.2004 ई० को खरीदा है उस केवाला में जमीन का किस्म धनखेत दर्ज है तथा चौहद्दी उ०-प्रभात कुमार, द०-खरीददार का हिरसा, पू०-रास्ता, प०-धनुलाल तेली का खेत दर्ज है। महेश साव का तीसरा केवाला जो महावीर प्रसाद, पिता-पारसनाथ साव के खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकवा-1.13 ए० मध्ये



रकवा-2¼ डी० जमीन दिनांक-11.07.2008 ई० को खरीद कर हासिल किया है जिसमें जमीन का किस्म धानखेत दर्ज है जिसका चौहद्दी उ०-राधा देवी व० प्रभात कुमार, द०-खरीददार, पू०-सर्वे रास्ता, प०-धनुलाल तेली है। आवेदक के खरीदगी केवाला की जमीन में अलग अलग जमीन का किस्म है जिसमें किसी में टॉड तो किसी में धानखेत इससे स्पष्ट होता है कि 2006 ई० में खरीदा गया केवाला में जमीन का प्रकार टॉड है। इससे स्पष्ट होता है कि जमीन का प्रकार बदल गया है और जमीन धानखेत से बदलकर टॉड के रूप में विकसित हो गया है जो आवासीय परिसर के लिए तब्दील हो गया है इसलिए उक्त वर्णित वाद भू-हदबंदी की कार्यवाही के अंतर्गत नहीं आता है इसे खारिज करने योग्य है। ग्राम-सुकरीगढ़ा बगनी के खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकवा-18½ डी० मनोज कुमार व० अनुप कुमार ने निबंधित केवाला के द्वारा मंजु देवी, पति-कृष्णा प्रसाद के पास दिनांक-18.08.2005 ई० को बिक्री किया जिसका चौहद्दी उ०-गोवर्धन साव, द०-महेश साव, पू०- रास्ता, प०-क्रेता का नीज दर्ज है। उस समय महेश साव ने मंजु देवी पर भू-हदबंदी का वाद क्यों नहीं किया। श्रीमान् अनुरोध है कि उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अपीलार्थी के आवेदन को सुनवाई के लिए स्वीकार किया जाय एवं भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय से भू-हदबंदी वाद संख्या-03/2011-12 में दिनांक-17.01.2023 को पारित आदेश की अभिलेख को मांग किया जाय एवं भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा भू-हदबंदी वाद संख्या-03/2011-12 में पारित आदेश को खारिज करने की आदेश देने की कृपा की जाय।

द्वितीय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि मौजा-सुकरीगढ़ा के खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकवा-1.13 ए० भूमि सर्वे खतियान गणेश साव वगै० के नाम से रैयती दर्ज है। गणेश साव के मृत्यु के पश्चात् उनके चार पुत्र द्वारिका साव, दुर्गा साव, नान्हु साव एवं जगदीश साव हुए जिनका 9-9 डी० हिस्सा हुआ। विपक्षी महेश साव को अपने पैतृक हिस्सा 9 डी० प्राप्त हुए जिसे पर वे काबित हुए। अपीलार्थी क्रमांक-02 शत्रुघ्न प्रसाद को जो हिस्सा मिला वह मंजु देवी को भूमि हस्तांतरण कर दिये जो गलत है। क्योंकि महेश प्रसाद शत्रुघ्न प्रसाद के सह-हिस्सेदार है जबकि मंजु देवी सह-हिस्सेदार नहीं है। महेश प्रसाद एरिया रैयत भी है क्योंकि केवाला में दर्ज चौहद्दी में उ०-महेश साव, द०-रास्ता, पू०-रास्ता, प०-लेख्यकारी एवं विपक्षी दर्ज है। इस प्रकार विपक्षी महेश साव प्रश्नगत भूमि के सह-हिस्सेदार एवं एरिया रैयत है। साथ ही साथ भूमि का किस्म धानखेत है। उन्होंने अपील आवेदन अस्वीकृत करने का अनुरोध किया है।

सरकारी अधिवक्ता ने बहस के दौरान कहा गया कि Bihar Land Reform (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus) Act-1961 के अनुसार भूमि का किस्म कृषि योग्य होना चाहिए तथा क्रेता को Co-sharer, Adjoining रैयत होना अनिवार्य है।

उपर्युक्त तथ्यों के विवेचन एवं सरकारी अधिवक्ता के मतव्य से स्पष्ट है कि मौजा-सुकरीगढ़ा के अन्तर्गत खाता नं०-18 प्लॉट नं०-1542 रकवा-1.13 ए० मध्ये रकवा-0.08½ ए० भूमि केवाला संख्या-2696 दिनांक-06.10.2012 से शत्रुघ्न प्रसाद के द्वारा श्रीमती मंजु देवी को भूमि बिक्री की गई है। केवाला में अंकित चौहद्दी उत्तर-महेश साव, दक्षिण-रास्ता, पूरब-रास्ता, दक्षिण-लेख्यकारी व० प्रवीण कुमार वाके है। अपीलार्थी का कहना है कि प्रश्नगत भूमि का किस्म खतियान में धानखेत दर्ज है। अपीलार्थी का का

Ch

कहना है कि वर्तमान में भूमि वास्तविक स्वरूप परिवर्तित होकर किरम आवासीय है। लेकिन संलग्न कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि खतियान में भूमि का धानखेत दर्ज है एवं अपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत वंशावली के अनुसार विपक्षी Co-sharer एवं Adjoining रैयत है। Bihar Land Reform (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus) Act-1961 के अनुसार Provisions of the Section :- **Section 16(3) to the Act is a special provisions in the Act. The Act primarily deals with imposition of ceiling in respect of agricultural holdings and necessary provisions in respect thereof. Section 16(3) of the Act has nothing to do with the ceiling proceedings or ceiling law. It is a law with regard to the right of pre-emption of an adjoining raiyat or co-sharer in respect of agricultural land. It, inter alia, provides that in case a raiyat or a co-sharer of adjoining agricultural land intends to purchases such land which has been sold by the said co-sharer or raiyat to another person then he must make an application within three months of the date of registration of the document of transfer before the Collector complying with the prescribed conditions. The Collector has then to decide the issue and. If he allows the application for pre-emption, then he has to direct the vendor to execute the conveyance in favour of the pre-emptor or on his failure, get the same executed in favour of the pre-emptor [Rajeev Singh Vrs. The state of Bihar and others. 2007(2) PLJR 763].**

इसकी विवेचना करते हुए माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा Ramji Sharma @ Ramji Babu Vrs. The State of Bihar & Ors. में दिनांक-19.09.1996 में आदेश पारित किया गया है कि, "The consensus of opinion – and, as I shall presently show, there is no conflict in any of the decisions – is that a part piece of land belonging to a raiyat, an agriculturist, which is his homestead on which there is no dwelling house or any of the things as mentioned in the Explanation, is not a land covered by the Act. It has been further pointed out that land fit for building purposes not connected with agriculture situated ordinarily and generally town or bazaar areas, to which are applicable the provisions of the Transfer of Property act, is not the homestead of a land-holder to make it a land within the meaning of Section 2(f)" इससे पहले पूर्व में भी उपायुक्त का न्यायालय, रामगढ़ में भू-हदबन्दी अपील वाद संख्या-03/2015 श्रीमति मंजु देवी वगै० बनाम महेश साव में वाद दायर किया गया था। जिसमें दिनांक-13.06.2018 को आदेश पारित किया गया, जो निम्नवत् है, "प्रश्नगत भूमि सर्वे खतियान में किरम धनखेत दर्ज है, परन्तु कई अन्य लोगों के पास प्रश्नगत खाता से संबंधित भूमि का हस्तान्तरण किया गया है, हस्तान्तरण वास्तविक खतियानी रैयत/जमाबंदी रैयत के वंशाजों द्वारा विधिवत् किया गया है या नहीं संदिग्ध प्रतीत होता है। साथ ही

भूमि का वास्तविक स्वरूप को वर्तमान में परिवर्तित स्वरूप में विधिवत् प्रक्रिया अपनाई गई है या नहीं के संबंध में उभय पक्षों के द्वारा न्यायालय के समक्ष किसी प्रकार का दावा/दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः उक्त परिपेक्ष्य में भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा पारित आदेश को निरस्त करते हुए उपर्युक्त बिन्दुओं के आलोक में नये सिरे से पुनः विधिवत् सुनवाई कर आदेश पारित करने हेतु यह वाद प्रति प्रेषित (Remand) किया जाता है।” लेकिन निम्न न्यायालय द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं पर विचार नहीं करते हुए पूर्व में पारित आदेश को यथावत् रखा गया है, जो नियमसंगत नहीं है।

अतः उपरोक्त परिस्थिति में भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय में दायर भू-हदबन्दी वाद संख्या-03/2011-12 महेश साव बनाम मंजु देवी एवं अन्य में दिनांक-17.01.2023 को पारित आदेश को निरस्त करते हुए उपर्युक्त बिन्दुओं के आलोक में नये सिरे से पुनः विधिवत् सुनवाई कर आदेश पारित करने हेतु यह वाद पुनः Remand किया जाता है। साथ ही यह भी निदेश दिया जाता है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा Ramji Sharma @ Ramji Babu Vrs. The State of Bihar & Ors. में दिनांक-19.09.1996 में पारित आदेश "The consensus of opinion – and, as I shall presently show, there is no conflict in any of the decisions – is that a part piece of land belonging to a raiyat, an agriculturist, which is his homestead on which there is no dwelling house or any of the things as mentioned in the Explanation, is not a land covered by the Act. It has been further pointed out that land fit for building purposes not connected with agriculture situated ordinarily and generally town or bazaar areas, to which are applicable the provisions of the Transfer of Property act. is not the homestead of a land-holder to make it a land within the meaning of Section 2(f)" का गहन अध्ययन करते हुए यह भी जाँच लेंगे, कि वाद में उल्लेखित भूमि Section 2(f) के अंतर्गत आता है या नहीं। निम्न न्यायालय का अभिलेख एवं आदेश की प्रति भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ को भेजे।

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

संचित करें।

लेखापित एवं संशोधित

*Chanday*  
03/05/24  
उपायुक्त,  
रामगढ़।

*Chanday*  
03/05/24  
उपायुक्त,  
रामगढ़।