

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, रामगढ़

आदेश पत्रक

दाखिल खारिज रिवीजन वाद संख्या-10/2024

रेणु देवी बनाम् सुरेन्द्र कुमार दौंगी एवं राज्य

आदेश की क्रम
संख्या
और तारीख

आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की गई
कार्रवाई के बारे में
टिप्पणी तारीख

11/04/25

इस वाद की कार्यवाही भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय में सुरेन्द्र कुमार दौंगी, पिता-स्व० हरिचरण महतो द्वारा समर्पित दाखिल खारिज आवेदन के आलोक में दायर दाखिल खारिज अपील (ऑनलाईन) वाद संख्या-31/2023-24 सुरेन्द्र कुमार दौंगी बनाम रेणु देवी वगै० में दिनांक-12.01.2024 को पारित आदेश के विरुद्ध U/s - 16 of Bihar Tenants Holdings (Maintenance of Records) Act-1973 के तहत रिवीजन दायर किया गया। वाद सुनवाई हेतु अंगीकृत करते हुए संबंधित पक्षकारों को नोटिस निर्गत किया गया एवं निम्न न्यायालय के अभिलेख की माँग की गई। विषयगत वाद में प्रश्नगत भूमि मौजा-रामगढ़ थाना-रामगढ़ थाना सं०-82 के खाता संख्या-124 प्लॉट संख्या-2159 रकबा-0.1050 ए० भूमि से संबंधित है।

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

प्रथम पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि यह मामला भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय में दिनांक-12.03.2023 को पारित आदेश के विरुद्ध दायर किया गया है। विषयगत मामले में अपीलार्थी द्वारा नागेन्द्र साह से निबंधित डीड संख्या-359 दिनांक-15.02.2023 के माध्यम से मौजा-रामगढ़ थाना संख्या-82 खाता संख्या-124 प्लॉट संख्या-2159 रकबा-0.10½ एकड़ भूमि विक्रय किया गया। जिसके निमित्त अंचल अधिकारी, रामगढ़ के समक्ष दाखिल खारिज आवेदन दायर की गई। जिसका वाद संख्या-2101 R27/2022-23 है। अंचल अधिकारी, रामगढ़ द्वारा सभी तथ्यों यथा भूमि पर दखल-कब्जा आदि के जॉचोपरान्त दाखिल-खारिज आवेदन स्वीकृत करते हुए अपीलार्थी का नाम से जमाबंदी कायम की गई जिसकी जमाबंदी रजिस्टर-II पृष्ठ-7 खंड-62 में दर्ज है एवं लगान रसीद वर्ष-2022-23 तक निर्गत है। भूमि के विक्रेता नागेन्द्र साह ने प्रश्नगत भूमि निबंधित डीड संख्या-3003 दिनांक-14.09.1982 के माध्यम से भूमि के वैध उत्तराधिकारी बिगन महतो और अन्य से खरीदा गया था। जिसकी जमाबंदी विक्रेता नागेन्द्र साह के नाम से रजिस्टर-II में पृष्ठ संख्या-63 भाग संख्या-12 पर दर्ज है।

विपक्षी सुरेन्द्र कुमार दांगी ने शैलेन्द्र कुमार गुप्ता द्वारा नागेन्द्र साह से दिनांक-03.08.2018 को किए गए सेल एग्रीमेंट के आधार पर खाता संख्या-124 प्लॉट संख्या-2159 रकबा-0.20½ एकड़ भूमि क्रय का दावा करते हैं। शैलेन्द्र कुमार गुप्ता द्वारा सुरेन्द्र कुमार दांगी को उक्त भूमि निबंधित नहीं किए जाने के कारण सुरेन्द्र कुमार दांगी द्वारा दिनांक-21.12.2019 को शिकायत वाद-840/2019 दायर किया गया जो प्रभावकारी आदेश के अभाव में खारिज कर दिया गया। सुरेन्द्र कुमार दांगी द्वारा व्यवहार न्यायालय में स्वत्व वाद-09/2020 शैलेन्द्र कुमार गुप्ता बनाम सुरेन्द्र कुमार दांगी दायर किया गया जो अनिबंधित एकरारनामा होने के कारण खारिज कर दिया गया। पुनः शैलेन्द्र कुमार गुप्ता द्वारा टाइटल सूट-10/2020 शैलेन्द्र कुमार गुप्ता बनाम सुरेन्द्र कुमार दांगी दायर किया गया जो न्यायालय में विचाराधीन है।

भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय ने दिनांक-12.01.2024 को वाद संख्या-31/2023-24 में एक पक्षीय आदेश पारित किया, जिससे टाइटल सूट संख्या-10/2020 के लंबित होने के कारण दाखिल खारिज आवेदन को खारिज कर दिया गया। जिसमें अपीलार्थी को न तो नोटिस दिया गया और न ही वे उपस्थित हुए। दाखिल खारिज की कार्यवाही अर्ध-न्यायिक प्रकृति की है और इसमें कब्जा मुख्य आधार होता है। चूंकि अपीलार्थी के पास खरीदी गई भूमि पर वैध अधिकार और हित है, इसलिए अंचल अधिकारी, रामगढ़ ने सही तरीके से और दाखिल खारिज कार्यवाही के अनुसार अपीलार्थी का दाखिल खारिज स्वीकार किया गया। भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा इस तथ्यों पर विचार किए बिना ही अपीलार्थी की अनुपस्थिति में यह आदेश पारित किया। सुरेन्द्र कुमार दांगी के पक्ष में शैलेन्द्र कुमार गुप्ता द्वारा दिनांक-03.08.2018 को निष्पादित किए गए एकरारनामा पत्र जो कि अनिबंधित है। यह एकरारनामा की वैधता अवधि केवल 12 महीने होगी जो दिनांक-02.08.2019 को समाप्त हो गई। इसके अलावा एकरारनामा का फर्जीवाड़ा इस बात से भी स्पष्ट होता है कि रकबा-0.20½ एकड़ एवं रकबा-0.15½ कुल रकबा-0.36 एकड़ भूमि मात्र सात लाख रुपये की राशि क्रय-विक्रय तय की गई थी। सुरेन्द्र कुमार दांगी ने अनुमण्डल पदाधिकारी, रामगढ़ के समक्ष धारा-144 सी०आर०पी०सी० के तहत वाद संख्या-02/2020 सुरेन्द्र कुमार दांगी बनाम शैलेन्द्र कुमार गुप्ता दायर किया, जो दस्तावेज के अभाव में खारिज कर दिया गया। सुरेन्द्र कुमार दांगी और शैलेन्द्र कुमार गुप्ता के बीच मामलों की मिलीभगत मुख्य मुद्दे से भटक गई है और बिना किसी कारण या तर्क के अपीलार्थी की जमीन को हड़पने का प्रयास किया जा रहा है। दाखिल खारिज कार्यवाही मुख्य रूप से कब्जे से संबंधित है। अपीलार्थी के पास वास्तव में उस भूमि पर भौतिक कब्जा है। अपीलार्थी खरीदी गई भूमि पर एरवेस्टस की छत वाला एक कमरा बनाया गया है जिसमें वह निवासित है।

u

उक्त के आलोक में अपीलार्थी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी रेणु देवी के पक्ष में अंचल अधिकारी, रामगढ़ द्वारा दाखिल खारिज वाद संख्या-2101 R27/2022-23 में पारित आदेश को बहाल रखते हुए भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा दाखिल खारिज वाद संख्या-31/2023-24 सुरेन्द्र कुमार दांगी बनाम रेणु देवी एवं अन्य में दिनांक-12.01.2024 को पारित ओदश रद्द करते हुए अपील आवेदन स्वीकृत करने का अनुरोध किया गया।

विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि मामले का तथ्य यह है कि दिनांक-03.08.2018 को मौजा रामगढ़ के खाता संख्या-1 के प्लॉट संख्या-2160 रकबा-0.15½ एकड़ भूमि तथा प्लॉट संख्या-2159 रकबा-0.20½ एकड़ भूमि के विक्री के लिए शैलेन्द्र कुमार गुप्ता वास्तविक भू-स्वामी नागेन्द्र शाह से एकरारनामा किया गया। भूमि की कीमत शैलेन्द्र कुमार गुप्ता एकरारनामा धारक और विपक्षी सुरेन्द्र कुमार दांगी के बीच 7,00,000/- (सात लाख) रुपये तक किया गया। जिसमें से विक्रेता शैलेन्द्र कुमार गुप्ता ने विपक्षी से 5,00,000/- (पाँच लाख) रुपये की राशि अग्रिम के रूप में प्राप्त की गई। विक्री समझौते के निष्पादन के बाद विपक्षी ने उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त कर लिया। विपक्षी ने विक्री में भूमि को अपने कब्जे में लेने के बाद बहुत बड़ी धनराशि लगभग 14,00,000/- रुपये की राशि भूमि का सीमांकन पक्की सीमा का निर्माण और लोहे का गेट लगाया गया। विपक्षी ने विक्रेता शैलेन्द्र कुमार गुप्ता से विपक्षी के पक्ष में निबंधित डीड कराने का अनुरोध किया, लेकिन उन्होंने निबंधित डीड कराने से इन्कार कर दिया। अतः दिनांक-19.12.2019 को विपक्षी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से विक्रेता शैलेन्द्र कुमार गुप्ता को कानूनी नोटिस जारी किया। विक्रेता ने विपक्षी के पक्ष में निबंधित डीड निष्पादित करने से पूरी तरह से इन्कार कर दिया तो उसने स्थानीय पुलिस को इस आशय का एक आवेदन दिया, जिसके परिणामस्वरूप दिनांक-04.03.2020 को अनुमण्डल पदाधिकारी, रामगढ़ के न्यायालय द्वारा धारा-107 और धारा-144 सी०आर०पी०सी० के तहत वाद संख्या-02/2020 के तहत कार्यवाही शुरू की गई। धारा-144 सी०आर०पी०सी० के तहत मामले की सुनवाई के बाद विक्रेता के पक्ष में निशेधाज्ञा बहाल कर दिया गया। फलस्वरूप विपक्षी द्वारा प्रधान जिला न्यायाधीश, रामगढ़ की न्यायालय के समक्ष Cr Rev संख्या-22/2020 के तहत चुनौती दी गई। इस बीच विक्रेता ने शैलेन्द्र कुमार गुप्ता एवं अन्य बनाम सुरेन्द्र कुमार दांगी टाइटल सूट संख्या-09/2020 दायर कर विपक्षी के पक्ष में दिनांक-03.08.2018 को निष्पादित विक्री समझौते को रद्द करने की प्रार्थना की गई। जिसे खारिज कर दिया गया है। विपक्षी ने मुसिफ, रामगढ़ की न्यायालय के समक्ष सुरेन्द्र कुमार दांगी बनाम शैलेन्द्र कुमार गुप्ता और अन्य के टाइटल सूट संख्या-10/2020 भी दायर किया है जो अभी भी न्यायालय में विचारधीन है। अपीलार्थी ने दाखिल खारिज वाद संख्या-2101 R27/2022-23 के तहत अंचल अधिकारी,

रामगढ़ के समक्ष दाखिल खारिज के लिए आवेदन किया था, जिसे Bihar Tenants Holdings (Maintenance of Records) Act-1973 की धारा-14 के अनुसार दाखिल खारिज की स्वीकृति प्रदान की गई। जबकि अपीलार्थी भूमि पर कब्जे में नहीं है। अपीलार्थी का भूमि पर कब्जा नहीं होने एवं टाइटल सूट संख्या-10/2020 लंबित होने के कारण भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय द्वारा अंचल अधिकारी, रामगढ़ के आदेश को रद्द कर दिया गया है, जो कानून के अनुसार वैधानिक और न्यायोचित है, इसलिए अपीलार्थी द्वारा पुनरीक्षण आवेदन खारिज किए जाने योग्य है। भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के न्यायालय ने वाद संख्या-31/2023-24 में दिनांक-12.01.2024 को सही ढंग से आदेश पारित किया है, जिसमें हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है।

उपरोक्त तथ्यों के आलोक में विपक्षी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा निम्न न्यायालय के आदेश को बहाल रखते हुए अपीलार्थी के अपील आवेदन को खारिज करने का अनुरोध किया गया।

भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा अपने आदेश फलक में अंकित किया गया है कि अंचल अधिकारी, रामगढ़ के द्वारा ऑनलाईन नामांतरण वाद संख्या-2101 R27/2022-23 में दिनांक-12.03.2023 को पारित आदेश के अवलोकन से प्रतीत होता है कि मौजा-रामगढ़ थाना संख्या-82 खाता संख्या-124 प्लॉट संख्या-2159 रकबा-0.10½ एकड़ विवादित भूमि का नामांतरण किया गया है। स्वत्व वाद संख्या-10/2020 लंबित रहने के बाद भी दाखिल खारिज आवेदन स्वीकृत किया गया है, जो विधि सम्मत प्रतीत नहीं होता है।

सरकारी अधिवक्ता ने अपने बहस के दौरान कहा कि प्रश्नगत भूमि रैयती खाते की भूमि है। प्रथम पक्ष द्वारा प्रश्नगत भूमि निबंधित डीड के आधार पर प्राप्त होने का दावा करते हैं जबकि विपक्षी द्वारा अनिबंधित एकरारनामा का आधार पर प्राप्त होने का दावा करते हैं। अनिबंधित एकरारनामा वैध दस्तावेज नहीं है। निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधि-सम्मत प्रतीत नहीं होता है।

उभयपक्षों के विज्ञ अधिवक्ता एवं सरकारी अधिवक्ता के बहस को सुनने एवं संलग्न कागजातों एवं लिखित अभिकथन के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत भूमि रैयती खाते की भूमि है। अपीलार्थी निबंधित डीड से खरीदगी के आधार पर उक्त भूमि प्राप्त होने का दावा करते हैं, जबकि विपक्षी द्वारा सादा एकरारनामा के आधार पर उक्त भूमि प्राप्त होने का दावा करते हैं। निम्न न्यायालय द्वारा स्वत्व वाद संख्या-10/2020 व्यवहार न्यायालय में लंबित होने के कारण दाखिल खारिज आवेदन स्वीकृत किया गया है, जो विधि सम्मत प्रतीत नहीं होता है। नामांतरण के मामले में यह एक स्थापित सिद्धांत है कि भूमि अभिलेखों में नामांतरण (Mutation) का आधार

भूमि का कब्जा होता है। यह केवल भूमि पर कब्जे का प्रमाण होता है और इससे संपत्ति में कोई स्वामित्व (Title) स्थापित नहीं होती है। [Smt Urmila Prasad Vs. State of Jharkhand एवं Bala Panday Vs. State of Bihar, Ranchi H.C]

वर्णित तथ्यों के विवेचन, निम्न न्यायालय के आदेश, विज्ञा अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत लिखित अभिकथन का अनुशीलन से स्पष्ट होता है कि भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा प्रथम पक्ष अपीलार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का उचित अवसर प्रदान किए बिना व तथ्यों पर विचार किए बिना विधि-सम्मत आदेश पारित नहीं किया गया है। अतः भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ का आदेश को खारिज करते हुए उपरोक्त वर्णित बिन्दुओं पर पुनः जाँच कर निर्णय लिए जाने हुए आवेदन निम्न न्यायालय को Remand किया जाता है एवं आदेश दिया जाता है कि संबंधित पक्षकारों को अपना-अपना पक्ष प्रस्तुत करने का उचित अवसर प्रदान करते हुए तार्किक व मुखर आदेश पारित करेंगे। निम्न न्यायालय का अभिलेख एवं आदेश की प्रति भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ को वापस करें।

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

संचित करें।

लेखापित एवं संशोधित।

Chanday
11/04/25
उपायुक्त,
रामगढ़।

Chanday
11/04/25
उपायुक्त,
रामगढ़।