

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, रामगढ़

आदेश पत्रक

दाखिल खारिज रिवीजन वाद संख्या-94/2025
हरकी पोन्डी कंस्ट्रक्शन प्रा०लि० बमार्फत निदेशक हर्ष कुमार चौधरी
बनाम् राज्य एवं श्री शंकर कुमार चौरसिया वगै०

CC Issued
27/11/25

आदेश की क्रम
संख्या
और तारीख

आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की गई
कार्रवाई के बारे में
टिप्पणी तारीख

11/12/25

आवेदक हरकी पोन्डी कंस्ट्रक्शन प्रा०लि० बमार्फत निदेशक हर्ष कुमार चौधरी, ग्राम+पो०-सांडी, जिला-रामगढ़ द्वारा U/S-16 of Bihar Tenants Holdings (Maintenance of Record) Act, 1973 के तहत भूमि सुधार उपसमाहर्ता रामगढ़ के न्यायालय में दायर दाखिल खारिज अपील वाद संख्या-02/2025-26 में दिनांक-26.06.2025 को पारित आदेश विरुद्ध यह रिवीजन दायर किया गया है।

उभय पक्षों के विज्ञ अधिवक्ता एवं सरकारी अधिवक्ता को प्रविष्टि के बिन्दु पर 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 मौजा-मायल के खाता संख्या-157, 158, 535 के कुल रकबा-3.05½ ए० भूमि निबंधित दान पत्र सं०-266 दिनांक-24.02.2022 के द्वारा शंकर कुमार चौरसिया, पिता-महेश प्रसाद चौरसिया (विपक्षी) को प्राप्त है। जिसकी जमाबन्दी पंजी-II के पेज संख्या-51/40 पर शंकर कुमार चौरसिया के नाम पर कायम है तथा ऑनलाईन लगान रसीद वर्ष 2022-23 तक निर्गत है। उपरोक्त वर्णित भूमि के वास्तविक मालिक के द्वारा भूमि विक्री करने में असमर्थ रहने एवं कार्य में व्यस्त रहने के कारण निबंधित मोख्तारनामा (Power of Attorney) निबंधन संख्या-22 दिनांक-19.06.2023 द्वारा (1) गोपाल चौधरी, पिता-स्व० युगल किशोर चौधरी (2) पवन कुमार शर्मा, पिता-स्व० रघुनन्दन शर्मा के पक्ष में इस शर्त के साथ निष्पादित किया कि मोख्तारनामाधारी उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति को विक्री करने के लिये सक्षम होंगे। जिसका जर सम्मन का रूपये की वसुली लेख्यकारी लेख्यधारीगण से प्राप्त करेंगे एवं लेख्यधारीगण को प्राप्ती रसीद देंगे। प्राप्त पावर ऑफ एटॉर्नी के आलोक में गोपाल चौधरी एवं पवन कुमार शर्मा द्वारा हरकी पोन्डी कंस्ट्रक्शन प्रा० लि० रजि० कार्यालय मारंगमरचा थाना-रजरप्पा जिला-रामगढ़ को

मौजा-मायल के खाता संख्या-157, 535 के अन्तर्गत रकवा-1.34% ए० भूमि अपीलार्थी के पक्ष में विक्री निष्पादित कर दिया गया है। खरीदी की गई भूमि पर अपीलार्थी दखल कब्जा प्राप्त करते हुए क्रय की गई भूमि का कुल मूल्य 50,000/- प्रति डी० की दर से मो० 67,25,000 रुपये RTGS NO.BKIDH25097149815 के द्वारा भूमि के विक्रेता (मोख्तारनामा प्राप्त व्यक्ति) पवन कुमार शर्मा के बैंक खाता में हस्तान्तरित कर दिया गया। भूमि का निबंधन हो जाने के फल स्वरूप NGDRS के माध्यम से ऑनलाईन दाखिल खारिज वाद संख्या-240/2024-25 अंचल कार्यालय, चितरपुर के कार्यालय में प्राप्त हुआ। जिसके संदर्भ में अंचल अधिकारी, चितरपुर के आदेश में उल्लेखित है कि मौजा-मायल थाना नं०-148 के खाता नं०-535 प्लॉट नं०-2817, 2818, 2819, 2820 हल्का कार्यालय में उपलब्ध सर्वे खतियान में दर्ज नहीं है। फलस्वरूप दाखिल खारिज अस्वीकृत कर दिया गया। विपक्षी क्रमांक-3, 5, एवं 6 के द्वारा व्यवहार न्यायालय में नोट्राईज सत्यापन दिनांक-17.12.2024 के तय रकम 50,000/- (पचास हजार) रु० प्रति डिसमील के हिसाब से रकम-134.5 डी० भूमि का मूल्य सर्व प्रथम अपीलार्थी के द्वारा तीन चेक (1) चेक नं०-071637, (2) चेक नं०-071638, (3) चेक नं०-071637 दिनांक-08.01.2025 के माध्यम से शंकर कुमार चौरसिया के नाम से भूमि निबंधन के पूर्व की निर्गत किया गया। मोख्तारनामा के लेख्यकारी भूमि के वास्तविक मालिक श्री शंकर कुमार चौरसिया के द्वारा प्राप्त चेक को जान-बुझ कर लेने से इन्कार कर दिया गया। भूमि का निबंधन सम्पादित हो जाने के बाद विपक्षी के द्वारा स्थानीय थाना में अपीलार्थी एवं विपक्षी संख्या 5 एवं 6 के विरुद्ध प्राथमिकी संख्या-24/25 दर्ज कराई गई। भूमि के अन्तरण के बाद विपक्षी द्वारा व्यवहार न्यायालय, रामगढ़ में टाइटल सूट वाद संख्या-13/25 दायर किया गया। दर्ज प्राथमिकी के आलोक में वर्तमान में अपीलार्थी का व्यवहार न्यायालय, रामगढ़ से जमानत भी मिल चुकी है। अपीलार्थी के द्वारा व्यवहार न्यायालय, रामगढ़ के द्वारा तय मूल्य 50,000/- प्रति डीसमील की दर से रकवा-134.5 डीसमील भूमि का मूल्य 67,25,000/- रुपये मोख्तारनामा लेख्यधारी नं०-2 पवन कुमार शर्मा के बैंक खाता में जमा कर दिया गया है। भूमि का कुल मूल्य अपीलार्थी के द्वारा भुगतान कर दिया गया है। जिसे विपक्षी राशि लेने से इन्कार करते हुए व्यवहार न्यायालय, रामगढ़ में वाद दाखिल कर अपीलार्थी को आर्थिक एवं मानसिक क्षति पहुँचाना चाह रहे हैं।

उक्त के आलोक में अपीलार्थी के विज्ञा अधिवक्ता द्वारा भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के पारित आदेश को रद्द करते हुए अपील आवेदन स्वीकार करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी के विज्ञा अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि दिनांक-18.06.2023 को विपक्षी द्वारा गोपाल चौधरी व पवन कुमार शर्मा के पक्ष में मौजा-मायल के खाता संख्या-157, 158, 535 के कुल रकबा-3.05½ ए० भूमि का मुख्तारनामा (पावर) दिया गया था। परन्तु उस मुख्तारनामा के द्वारा मुख्तारधारी को जमीन का कब्जा नहीं दिया गया था और न ही रुपये का लेन देन ही हुआ था। पावर ऑफ अटॉर्नी में इस बात का भी स्पष्ट उल्लेख है कि मुख्तारधारी द्वारा मुख्तार करता को बिक्री की जाने वाली जमीन के कुल तय मूल्य को अदा कर देगे एवं उसकी पावती रसीद ले लेंगे और उसके पश्चात ही किसी भी व्यक्ति को संबंधित जमीन निबंधित करेंगे।

CC Issued
24/12/23

मुख्तारधारियों के गलत मंशा का पता लगने के बाद विपक्षी द्वारा उक्त मुख्तारधारियों को मुख्तारनामा का उपयोग नहीं करने के लिए वकालतन नोटिस दिनांक-20.12.2024 को भेजा और कहा की आप मेरे पावर ऑफ एटॉर्नी का उपयोग नहीं करेंगे और न ही मेरे संबंधित जमीन को बेचेंगे मुख्तारधारियों ने उक्त वकालतन नोटिस को प्राप्त किया और विपक्षी को उसका जवाब भी दिया गया। इसी बीच मुख्तारधारियों ने भूमि के वास्तविक मालिक (विपक्षी) है के मनाही के बावजूद और मुख्तारनामा में दिये गये शर्तों का उल्लंघन करते हुए मुख्तारधारी गोपाल चौधरी ने उसे अपनी कम्पनी हरकी पौडी कंस्ट्रक्शन प्रा० लि० जिसके वे 50% के शेयर होल्डर है, कम्पनी के निदेशानुसार व अपने ही पुत्र हर्ष कुमार चौधरी नाम मौजा-मायल के खाता संख्या-157, 535 के अन्तर्गत रकबा-1.34½ ए० भूमि दिनांक-08.01.2025 को निबंधित कर दिया। जबकि विपक्षी से वर्ष-2023 में ही उपरोक्त जमीन बिक्री का एकरारनामा 95,000/- रुपये प्रति डिसमिल के दर से तय किया गया था जिसका एकरारनामा दिनांक-24.06.2023 को रामगढ़ में नोटरी से नोट्राइज हैं। विपक्षी को बिना तय रकम 95,000/- रुपये प्रति डिसमिल का भुगतान किये बिना ही अपने पुत्र हर्ष कुमार चौधरी जो कम्पनी का निदेशक है के नाम से उक्त भूमि निबंधित कर दिया। वर्तमान में संबंधित जमीन पर आज भी विपक्षी का दखल कब्जा है। उक्त जमीन बिक्री की जानकारी होने के बाद विपक्षी ने गोपाल चौधरी, पवन कुमार शर्मा और हर्ष कुमार चौधरी के ऊपर जालसाजी, धोखाधड़ी कर जमीन के तय कीमत का भुगतान किये बिना जमीन हड़पने का केस रजरप्पा थाना में दर्ज कराया की गई, जिसका चितरपुर थाना काण्ड संख्या-24/2025 दर्ज है। पुलिस जाँच के दौरान इस बात की जानकारी मिली की जमीन का निबंधन करवाने के दिन क्रेता हर्ष कुमार चौधरी के कम्पनी के खाते में मात्र 42,799/- ही उपलब्ध थी। जिससे अस्पष्ट होता हैं की बिना किसी भुगतान के ही मुख्तारधारी ने इस बिक्री को सम्पादित किया। बिक्री पट्टा

में तीन चेक से 67,27,000/- रुपये रकम का भुगतान दिखाया गया है जो हर्ष कुमार चौधरी ने दिया है जिस समय जमीन की रजिस्ट्री हुई उस समय बैंक के खाता में 42,799/- रुपये ही बैंक में था। विपक्षी ने मुख्तारधारी द्वारा जमीन के तय मूल्य का भुगतान किये बिना जमीन के विक्री पट्टा को खारिज कराने हेतु व्यवहार न्यायालय, रामगढ़ में वाद संख्या-13/2025 दायर किया गया। जिसमें गोपाल चौधरी, पवन कुमार शर्मा और हर्ष कुमार चौधरी विपक्षीगण हैं और इस वाद में उपस्थिति होकर विपक्षियों ने जवाब दाखिल किया है। अतः विपक्षी के उपरोक्त भूमि पर अधिकार, स्वामित्व, हक और दखल कब्जा बरकरार है जिसका नामांतरण क्रेता के पक्ष में किया जाना न्यायोचित नहीं होगा।

C.C. Issued
24/12/25

विपक्षी के विज्ञा अधिवक्ता द्वारा नामांतरण अधिनियम के धारा-6 के उप धारा के पारा-12 के अनुसार Mutation of a holding or a part thereof shall not allowed in case in which title suit with regard to that holding or a part thereof is pending in the competent Court के तहत इस दाखिल खारिज रिविजन अपील वाद सं०-94/2025-26 को खारिज करने का अनुरोध किया गया।

भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा अपने आदेश फलक में अंकित किया गया है कि संबंधित पक्षों को सुनने, दाखिल साक्ष्यों के अवलोकन से प्रतीत होता है कि आपत्तिकर्ता श्री शंकर कुमार चौरसिया के द्वारा एक निबंधित मोख्तारनामा संख्या-22 दिनांक-19.06.2023 के द्वारा गोपाल चौधरी एवं पवन कुमार शर्मा के पक्ष में मौजा-मायल के खाता संख्या-157, 158, 535 के कुल रकबा-3.05½ ए० भूमि वास्ते भूमि विक्री करने के लिए निष्पादित किया। शंकर कुमार चौरसिया (आपत्तिकर्ता) के द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक-19.12.2024 गोपाल चौधरी एवं पवन कुमार शर्मा को नोटिस देकर सूचित किया गया कि आप पावर ऑफ एटोर्नी उपयोग नहीं करेंगे और न ही किसी को जमीन बेचेंगे। नोटिस देने के बाद भी निबंधित कैवाला संख्या-30 दिनांक-08.01.2025 को गोपाल चौधरी एवं पवन कुमार शर्मा के द्वारा मौजा-मायल के खाता संख्या-157, 535 के अन्तर्गत रकबा-1.34½ ए० भूमि हरकी पोन्डी कन्सट्रक्सन प्राईवेट लिमिटेड बमार्फत हर्ष कुमार चौधरी जो गोपाल चौधरी के पुत्र है, को भू-स्वामी को बिना भूमि के मूल्य चुकाय वगैर विक्री कर दिया गया। मोख्तारनामा प्राप्त व्यक्तियों के द्वारा भूमि का मूल्य चुकाये भूमि विक्री करने के आरोप में भू-स्वामी शंकर कुमार चौरसिया के द्वारा स्थानीय थाना में F.I.R संख्या-24/2025 दर्ज कराया गया। दर्ज कराये गये F.I.R पर हर्ष कुमार चौधरी के द्वारा अग्रिम जमानत प्राप्त करने हेतु व्यवहार न्यायालय में वाद संख्या-88/2025 बनाम झारखण्ड राज्य एवं अन्य दाखिल किया गया जो दिनांक-

03.04.2025 को पारित आदेश में खारिज किया जा चुका है। द्वितीय आपत्तिकर्ता के द्वारा इस भूमि से संबंधित व्यवहार न्यायालय में स्वतंत्र वाद संख्या-11/2025 दाखिल किया गया है। शंकर कुमार चौरसिया के द्वारा व्यवहार न्यायालय में वाद संख्या-13/2025 बनाम गोपाल चौधरी एवं अन्य दाखिल किया गया है, जो सुनवाई हेतु लंबित है।

C.C. Issued
24/12/25

अंचल अधिकारी, चितरपुर के द्वारा नामान्तरण वाद संख्या-240 R27/2024-25 में दिनांक-25.03.2025 को पारित आदेश नियम संगत प्रतीत होता है।

सरकारी अधिवक्ता ने अपने बहस के दौरान कहा कि प्रश्नगत भूमि रैयती खाते की भूमि है। विपक्षी द्वारा मुख्तारनामा धारकों (Power of Attorney) को भूमि निबंधन नहीं करने के नोटिस के बाद भी भूमि की विक्री की गई है, जो विधि सम्मत प्रतीत नहीं होता है। साथ ही नामान्तरण का मुख्य आधार भूमि पर दखल कब्जा है, जो अपीलार्थी के पास नहीं है। अतः भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा पारित आदेश विधि सम्मत प्रतीत होता है। अपील आवेदन खारीज करने योग्य 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 विषयगत मामला दाखिल खारिज रिवीजन का है। न्यायालय में भूमि पर वर्तमान कब्जा का साक्ष्य अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया। जबकि दाखिल खारिज के संदर्भ में एक स्थापित सिद्धांत है कि भूमि अभिलेखों में नामान्तरण (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। जिसके संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय वाद संख्या-13146/2021 Jitendra Singh V/s State of M.P., माननीय उच्च न्यायालय, राँची के वाद संख्या-2003(4) J.C.R 665(JHR) Smt. Urmila Prasad V/s State of Jharkhand, माननीय उच्च न्यायालय, पटना के वाद संख्या-(2000) 3 PLJR 836 व अन्य कई न्याय-निर्णयों में विस्तृत आदेश पारित किया गया है। साथ ही निम्न न्यायालय भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ के पारित आदेश के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अपीलार्थी को निम्न न्यायालय में कही बात के आलाव कोई भी नया तथ्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। द्वितीय पक्ष शंकर कुमार चौरसिया के द्वारा व्यवहार न्यायालय में वाद संख्या-13/2025 बनाम गोपाल चौधरी एवं अन्य दाखिल किया गया है, जो सुनवाई हेतु लंबित है। ऐसी प्ररिस्थिति में विषयगत वाद में प्रभावकारी आदेश पारित किया जाना विधि सम्मत प्रतीत नहीं होता है।

वर्णित तथ्यों के विवेचन, निम्न न्यायालय के आदेश, विज्ञा अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत लिखित अभिकथन के अनुशीलन से स्पष्ट होता है कि भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ द्वारा विधि-सम्मत आदेश पारित किया गया है। ऐसी परिस्थिति में निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। अपीलार्थी के अपील आवेदन प्रविष्टि के बिन्दु पर अस्वीकृत किया जाता है। निम्न न्यायालय का अभिलेख एवं आदेश की प्रति भूमि सुधार उपसमाहर्ता, रामगढ़ को वापस करें।

संचित करें।

लेखापित एवं संशोधित।

उपायुक्त
रामगढ़।

उपायुक्त
रामगढ़।

CC/55446
24/2/21