

आदेश-पत्रक

(देखें अभिलेख हस्तक 1941 का नियम 129)

-3-

आदेश पत्रक सं०

सं०

सन् 20

तक

जिला

आदेश की क्रम सं०
और तारीख

आदेश और गदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की गई
कार्रवाई के बारे में
टिप्पणी, तारीख सहित

29.11.17

न्यायालय, उप समाहर्ता, भूमि सुधार,
सदर मेदिनीनगर।

भू-हदबंदी वाद सं०-11/2016-17

एवं

भू-हदबंदी वाद सं०-13/2016-17

राजेन्द्र प्रसाद सिंह एवं अन्य ... आवेदक / प्रियम्पटर

- बनाम् -

ममता देवी

विपक्षी

भूमि का विवरण

(1) केवाला सं० 2375, दिनांक 20.05.16 से क्रय की गयी भूमि

ग्राम एवं थाना	खाता नं०	प्लॉट नं०	रकबा	चौहदी
सिरम, थाना पांकी	01	70	0.31%	उ०-नरसिंह सिंह द०-नरसिंह सिंह पू०- रामचन्द्र सिंह प०- राजेन्द्र सिंह
	01	378	0.02	उ०-प्लॉट नं० 377 द०-प्लॉट नं० 379 पू०-धीराज सिंह प०-प्लॉट नं० 381
	16	68	0.22%	उ०-भीठ व शीतल सिंह द०-काशीनाथ पाठक पू०-शीतल सिंह प०-राजेन्द्र सिंह व ब्रजेश सिंह
	26	99	0.07%	उ०-नीज द०-नाला पू०-सुखाड़ी राम प०-बनो राम वगै०

3572
3572
790-792
पि. ए. एम.
5 नवंबर

	30	195	0.19%	उ०-रोड द०-मदन सिंह व लालदेव सिंह पू०-भागीरथी सिंह प०-नरसिंह सिंह
	51	182	0.10	उ०-नरसिंह सिंह द०-नहर पू०-राजेन्द्र सिंह वगै० प०-अमेरिका सिंह वगै०
कुल-			0.93	
तिलरा, थाना पांकी	21 15	116 115	0.15% 0.12% 0.27%	उ०-आहर द०-नहर पू०-सुदर्शन सिंह वगै० प०-शंकर सिंह वगै०
केवाला स० 2374, दिनांक 20.05.2016 से क्रय की गयी भूमि				
सिरम, थाना पांकी	01	70	0.31%	उ०-नरसिंह सिंह द०-नरसिंह सिंह पू०-रामचन्द्र सिंह प०-राजेन्द्र सिंह
	01	378	0.02	उ०-प्लॉट नं० 377 द०-प्लॉट नं० 379 पू०-धीराज सिंह प०-प्लॉट नं० 381
	16	68	0.22%	उ०-भीठ व शीतल सिंह द०-काशीनाथ पाठक पू०-राजेन्द्र सिंह प०-शीतल सिंह, बजेश सिंह वगै०
	26	99	0.07%	उ०-नीज द०-नाला पू०-सुखाडी राम प०-बानो राम वगै०
	30	195	0.19%	उ०-रोड द०-मदन सिंह व लालदेव सिंह पू०-भागीरथी सिंह प०-नरसिंह सिंह
	51	182	0.10	उ०-नरसिंह सिंह द०-नहर पू०-राजेन्द्र सिंह वगै० प०-अमेरिका सिंह वगै०
कुल-			0.93	
तिलरा, थाना पांकी	21 15	116 115	0.15% 0.12%	उ०-आहर द०-नहर पू०-सुदर्शन सिंह वगै० प०-शंकर सिंह वगै०
कुल-			0.27%	

(4)

-: आदेश :-

आवेदकों/प्रियम्पटर द्वारा ये दोनों भू-हदबंदी वाद भू-हदबंदी अधिनियम की धारा 16(3) के अन्तर्गत क्रमशः निबधित केवाला सं० 2375, दिनांक 20.05.2016 एवं निबधित केवाला सं० 2374, दिनांक 20.05.2016 के माध्यम से शांति देवी द्वारा विपक्षी ममता देवी के पक्ष में बिक्री की गयी उपर्युक्त वर्णित भूमि के विरुद्ध दायर किया गया है। आवेदकों ने भू-हदबंदी वाद दायर करने के पूर्व प्रश्नगत केवाला की जरसम्मन की राशि के समतुल्य राशि एवं जरसम्मन की राशि का 10% राशि क्रमशः चालान संख्या 497, दिनांक 09.03.17, 501, दिनांक 09.03.2017 एवं 498, दिनांक 09.03.17 एवं चालान संख्या 494, दिनांक 09.03.2017 से सरकारी कोष में जमा कर दिया है तथा चालानों की एक-एक मूल प्रति एवं निबधित दोनों केवाला की प्रमाणित प्रतिलिपि दाखिल किया है जो अभिलेख के साथ संलग्न है। वाद अंगीकृत करते हुए निबधित डाक से विपक्षी को सूचना निर्गत की गयी।

दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना तथा उनके द्वारा दाखिल लिखित बहस एवं कागजात का अवलोकन किया।

आवेदकों/प्रियम्पटर्स द्वारा जगरनाथ सिंह की वंशावली देते हुए दावा किया गया है कि बिक्रेता शांति देवी आवेदक सं० 1 की भाभी तथा आवेदक सं० 2 से 5 की चाची है। बिक्रेता शांति कुर्वर का अपने पीछे कोई वैध वारिशान एवं उत्तराधिकारी को छोड़े बगैर मृत्यु हो गयी है। आवेदकों का दावा है कि वंशावली के अनुसार बिक्रेता एवं आवेदकगण सह-हिस्सेदार हैं जबकि विपक्षी क्रेता सह-हिस्सेदार नहीं है। प्रश्नगत केवाला में विपक्षी का किसी भी भूमि की चौहदी में नहीं दर्शाया गया है, जिससे स्पष्ट है कि विपक्षी-क्रेता भूमि

के किसी भी चौहदी में नहीं है। विपक्षी ने अपने रिजवायडर में अपने को भूमिहीन होने का दावा किया है ताकि कहा है कि यह भू-हदबंदी वाद चलने योग्य नहीं है जो बिल्कुल गलत है, क्योंकि विपक्षी-क्रेता भूमिहीन नहीं है, जिसके लिए कागजात दाखिल किया है। आवेदकों का दावा है कि आवेदकों ने व्यवहार न्यायालय का सभी कागजात दाखिल किया है, जिसके अवलोकन से स्पष्ट होगा कि आवेदकगण एवं बिक्रेता सह-हिस्सेदार एवं आवेदकगण प्रश्नगत भूमि का चौहदी रैयत है। आवेदकों ने प्रियम्पशन-आवेदन स्वीकृत करने का निवेदन किया है।

विपक्षी-क्रेता का दावा का सार है कि आवेदकगण/प्रियम्पटर्स द्वारा दायर यह भू-हदबंदी वाद चलने योग्य नहीं है। आवेदकों के इस दावा को, कि वे बिक्री की गयी भूमि के सह-हिस्सेदार एवं समीपवर्ती रैयत हैं को सिरे से खारीज करते हुए विपक्षी ने दावा किया है कि पार्टीशन सूट नं० 70/1978 द्वारा बंटवारा के अनुसार भूमि का बंटवारा हो चुका है तथा प्रश्नगत भूमि की बिक्रेता शांति कुर्वर के नाम से जमाबंदी कायम होकर मालगुजारी रसीद निर्गत हो रही है। विपक्षी का दावा है कि आवेदक सं० 2 से 5 के पिता नरसिंह सिंह एवं आवेदक सं० 1 राजेन्द्र सिंह ने अपने हिस्से की खाता नं० 51, 38, 29, 34, 47 की भूमि चार केवाला से दिनांक 16.03.04 एवं 23.03.06 को रकबा 0.60 एकड़, 0.59 एकड़, 0.81% एकड़ एवं 0.81% एकड़ भूमि मो० इशरत अंसारी वगै० से बिक्री किए हैं जो प्रमाणित करता है कि भूमि का बंटवारा हो चुका है। भूमि संयुक्त नहीं है और आवेदकगण सह-हिस्सेदार नहीं है। विपक्षी का दावा है कि विपक्षी ने एक ही प्लॉट में एक ही दिन दो केवाला से भूमि क्रय की है। पी०एल०जे०आर० 1998(3), पी०एल०जे०आर० 797 एवं

बी0पी0सी0जे0 2015(2) पर उद्धृत नियमन के अनुसार विपक्षी-क्रेता स्वयं एक-दूसरे केवाला से क्रय की गयी भूमि के समीपवर्ती रैयत है। भू-हदबंदी अधिनियम की धारा 16(3) के अनुसार यदि सह-हिस्सेदार या समीपवर्ती रैयत के दूसरे अन्य व्यक्ति भूमि खरीदता है तो उसके विरुद्ध वह व्यक्ति भू-हदबंदी वाद दायर करने का हकदार है जो उस भूमि का सह-हिस्सेदार या समीपवर्ती रैयत है। विपक्षी का दावा है कि विपक्षी-क्रेता जब स्वयं समीपवर्ती रैयत है तो आवेदकों का यह भू-हदबंदी वाद दायर करने का अधिकार नहीं है। विपक्षी का आगे दावा है कि दायर यह भू-हदबंदी वाद कालबाधित है। प्रावधान के अनुसार "As Provision Laid down u/s 16(3) that a raiyat holding land adjoining the land transfer shall be entitled within three months of the date of registration of the documents of transfer. The words "said period" in the proviso of section 16(3) refer to three months of the date of registration of the document of transfer mentioned subsection 3(i) of section 16. This proviso is mandatory and imphatic. The collector's deprived of jurisdiction of entertain the application for pre-emption if the requisite money is not deposited within the prescribed time. An application for condonation of delay is filing a claim u/s 16(3) is not maintainable 1986 PLUR-832". प्रश्नगत भूमि का केवाला दिनांक 20.05.16 को निबधित हुआ है जबकि आवेदकों ने दिनांक 08.03.17 को requisite money जमा किया है तथा दिनांक 15.03.17 को भू-हदबंदी वाद दायर किया है जो कालबाधित है। आवेदकों ने प्रश्नगत केवाला की प्रतिलिपि देर से पाने का दिनांक 20.05.16 से 11.01.17 एवं 11.01.17 से 15.03.17 तक की तकनीकी गड़बड़ी का कोई सबूत दाखिल नहीं किया है। शिड्यूल-॥ में अंकित भूमि की चौहदी नहीं दी गयी है तथा बिक्री भूमि को ही शिड्यूल-॥ में दर्शाया गया है जबकि चौहदी में होने वाली भूमि का उल्लेख शिड्यूल-॥ में करना

है। इस कारण भी यह भू-हदबंदी वाद चलने योग्य नहीं है। विपक्षी का यह भी दावा है कि विपक्षी-क्रेता भूमिहीन है और भूमिहीन व्यक्ति के विरुद्ध दायर भू-हदबंदी वाद चलने योग्य नहीं है। विपक्षी ने आगे यह भी दावा किया है कि प्रश्नगत भूमि की बिक्री करने के पूर्व बिक्रेता ने आवेदकों को भूमि क्रय करने की पेशकश की थी, किन्तु आवेदकों द्वारा भूमि क्रय करने से इनकार करने के बाद ही विपक्षी-क्रेता के साथ भूमि बिक्री की है। बिक्रेता शांति देवी की निःसंतान मृत्यु हो गयी है। शांति देवी के भाईयो ने इस आशय का शपथ पत्र दायर किया है कि बिक्रेता के बिक्री के पूर्व आवेदकों को भूमि क्रय कर लेने की पेशकश की है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 115 के अनुसार आवेदकों द्वारा भूमि क्रय करने से इनकार कर देने के बाद उनका उस भूमि पर प्रियम्पशन दायर करने का अधिकार समाप्त हो जाता है। विपक्षी का दावा है कि आवेदकों ने बिक्रेता को इस वाद में पक्षकार नहीं बनाया है जबकि PLR (NOC) 42, 1985 BBCJ 458, 1985 BRCJ-160 में उद्धृत नियमनों के अनुसार Right of Pre-emption is very weak right and Pre-emptor is required to follow each and every mandate law. Non impleading of transferor in application for Pre-emption must be total to its maintainability and such an application has to be dismissed at the initial stage itself. विपक्षी का दावा है कि रूल-19 का अनुपालन आवेदकों द्वारा भू-हदबंदी वाद दायर करने के पूर्व नहीं किया गया है जो Mandatory है। इस आधार पर भी यह भू-हदबंदी वाद चलने योग्य नहीं है। विपक्षी का दावा है कि आवेदक न तो सह-हिस्सेदार है और न समीपवर्ती रैयत है, इसलिए आवेदकों द्वारा दायर प्रियम्पशन-आवेदन निराधार एवं खारीज के योग्य है।

दोनों पक्षों द्वारा दाखिल कागजात का अवलोकन किया। आवेदकों द्वारा दाखिल कागजात केवाला की प्रमाणित

(6)

प्रतिलिपि के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि कुल आठ प्लॉट की भूमि बिक्री की गयी है, जिसमें से मात्र प्लॉट नं० 70, 68 के पश्चिम में आवेदक सं० 1 राजेन्द्र सिंह का नाम दर्शाया गया है। आवेदक सं० 2 से 5 का नाम किसी भी प्लॉट की चौहदी में नहीं है। यह वाद संयुक्त रूप से छः आवेदकों द्वारा दायर किया गया है, किन्तु सभी आवेदकों का सभी प्लॉटों की चौहदी में नाम नहीं है। 1985 पी०एल०जे०आर 680, 1985 बी०बीसी०जे० 343, 1985 बी०आर०एल०जे० 168 के अनुसार Claim of Pre-emption infinitely filed by two or more persons can only succeed if applicants can establish that all of them are either Co- sharers or adjoining raiyats of all the vended plots and not otherwise. विपक्षी द्वारा दाखिल पार्टीशन सूट नं० 70/1978 एवं बिक्रेता शांति देवी के नाम से निर्गत वर्ष 2006-07 एवं 2013-14, 2014-15 एवं 2016-17 का लगान रसीद के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि भूमि का बंटवारा हो चुका है तथा शांति देवी ने अपने नाम से कायम जमाबंदी से भूमि बिक्री की है। आवेदक सं० 2 से 5 के पिता नरसिंह सिंह एवं आवेदक-राजेन्द्र सिंह के द्वारा दिनांक 16.03.04 एवं 23.03.06 को मो० इशरत अंसारी वगैरह के नाम से निष्पादित चार केवाला जो विपक्षी ने दाखिल किया है के अवलोकन से भी स्पष्ट होता है कि उनके (आवेदकों) द्वारा अकेले प्रश्नगत खाता नं० 51 के अलावे खाता नं० 29, 38, 34, 49 की भूमि बिक्री की गयी है जो प्रमाणित करता है कि भूमि का बंटवारा हो चुका है। विपक्षी द्वारा एक ही दिन में एक ही प्लॉटों में दो केवाला कराया गया है। विपक्षी द्वारा दाखिल 1998(3) पी०एल०जे०आर० पृष्ठ सं० 797 पर उद्धृत नियमन के अनुसार यदि एक ही व्यक्ति एक ही दिन उसी प्लॉट का दो केवाला द्वारा भूमि क्रय करता है तो वह एक-दूसरे भूमि का समीपवर्ती रैयत हो जाता है। प्रश्नगत दोनों केवाला के

अवलोकन से स्पष्ट होता है कि विपक्षी ने एक ही दिन एक ही प्लॉट की भूमि का दो केवाला कराया है, जिससे विपक्षी क्रय की गयी एक-दूसरी भूमि का समीपवर्ती रैयत है तो यह भू-हदबंदी वाद चलने योग्य नहीं है। वस्तुतः एक्ट का उद्देश्य भूमि को टुकड़ों में होने से बचाने का है। The dominant object of the Act is to discourage fragmentation of holding and inccourage Productivity (1985 PLJ (NOC) 42 and 1985 BRU160). प्रश्नगत केवाला के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि केवाला का निबंधन दिनांक 20.05.2016 को हुआ है। भू-हदबंदी अधिनियम की धारा 16(3) में दिए गये प्रावधान के अनुसार निबंधन की तिथि से तीन माह के अन्दर प्रियम्पशन आवेदन दायर करने का प्रावधान है। आवेदकों ने दिनांक 08.03.17 को राशि जमा किया है ~~ज~~कि दिनांक 15.3.17 को भू-हदबंदी वाद दायर किया है। 1988 PLJ 832 पर उद्धृत नियमन के अनुसार "The words "said Period" in the proviso of section 16(3) refer to three months of the date of registration of the document of transferred mentioned in subsection 3(1) of section 16. This provision is mandatory and emphatic. The collector is deprived of jurisdiction ot entertain the application for Pre-emption if the requisite money is not deposited within the prescribed times. An application for condonation of delay in filing a claim under section 16(3) is not maintainable. इस नियमन के अनुसार यह भू-हदबंदी वाद चलने योग्य नहीं है। यह भी स्पष्ट होता है कि भू-हदबंदी वाद दायर करने के पूर्व आवेदकों ने रूल-19 का अनुपालन नहीं किया है और भू-हदबंदी वाद में बिक्रेता को पक्षकार नहीं बनाया है। PLJ (NOC) 42, 1985 BBCJ 458 एवं 1985 BRU160 के अनुसार Right of Pre-emption is a very weak right and pre-emptor is required to follow each and every mandate of law. Non-impleading of transferor is an application for pre-emption must be ~~fatal~~ fatal to its maintainability and such an application has to be

(7)

dismissed at the initial stage itself. विपक्षी ने श्री अशोक कुमार सिंह एवं श्री सुरेन्द्र सिंह द्वारा निष्पादित शपथ पत्र दाखिल किया है, जिसके अवलोकन से स्पष्ट होता है कि विक्रेता शक्ति देवी ने आवेदकों को प्रश्नगत भूमि क्रय करने का आकर दिया था, किन्तु उन्होंने (आवेदकों) ने भूमि लेने से इनकार कर दिया। उनके द्वारा इनकार करने के बाद ही विक्रेता ने विपक्षी के पक्ष में भूमि बिक्री की है। बी०बी०सी०जे० 1996 माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सीवील अपील न० 3722/1988 में लिए गये निर्णय के आलोक में उद्धृत नियमन के अनुसार पूर्व में इनकार करने के बाद आवेदकों को प्रियम्पशन-आवेदन दायर करने का अधिकार समाप्त हो गया है। विपक्षी-क्रेता का दावा है कि वह भूमिहीन है जबकि आवेदकों का दावा है कि विपक्षी भूमिहीन नहीं है। आवेदकों ने अपने लिखित बहस में स्पष्ट नहीं किया है कि उनके द्वारा कौन-सा दाखिल कागजात से विपक्षी-क्रेता भूमिहीन नहीं है, क्योंकि उनके द्वारा दाखिल पंजी-दो की छायाप्रति विभिन्न अन्य रैयतों के नाम से है।

अतः उपर्युक्त तथ्यों एवं भू-हदबंदी अधिनियम की धारा 16(3) के प्रावधानों तथा माननीय सर्वोच्च/उच्च/उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उद्धृत नियमनों के आलोक में आवेदकगण का प्रियम्पशन-आवेदन चलने योग्य नहीं है। ऐसी स्थिति में आवेदकों का प्रियम्पशन-आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

लेखापित एवं संशोधित।

उप समाहर्ता, भूमि सुधार,
सदर मेदिनीनगर।

उप समाहर्ता, भूमि सुधार,
सदर मेदिनीनगर।