

न्यायालय अंतर्गत भूमि सुधार उपसमाहर्ता, राजमहल।

प्रियम्पशन वाद सं०- 3/2017-18

वादी- जाकीर अंसारी।

-बनाम-

प्रतिवादी- असेरा बीबी वगै०।

आदेश

22-05-25

अभिलेख उपस्थित। प्रस्तुत वाद संक्षेप में अंचल बरहरवा के मौजा- श्रीकुण्ड, थाना नं०-68, जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, कुल रकवा-00-11-13 (ग्यारह कट्टा तेरह धूर) भूमि के आंशिक रकवा-00-01-00 (एक कट्टा) धूर भूमि पर वादी जाकीर अंसारी, पिता-मृत उमेद अली अंसारी, सा०-श्रीकुण्ड, मोमीनपाडा, थाना-कोटालपोखर, जिला-साहेबगंज के द्वारा लिखित अभिकथन दिनांक-02.03.2017 को दाखिल कर स्वयं को प्रश्नगत भूमि का हिस्सेदार बताते हुए विपक्षी सं०-01 असेरा बीबी, पति-इसमाईल अंसारी, सा०-श्रीकुण्ड, पोस्ट-कोटालपोखर, जिला-साहेबगंज एवं विपक्षी सं०-02 सुलेमान अंसारी, पिता-मृत उमेद अली अंसारी, सा०-श्रीकुण्ड, पोस्ट-कोटालपोखर, जिला-साहेबगंज के ऊपर Bihar Land Reforms (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus Land) Act 1963 की धारा-16(3) के तहत उक्त भूमि पर अग्रक्रयाधिकार (Pre-emption Right) हेतु दाखिल आवेदन के आधार पर प्रारम्भ किया गया।

वादी के द्वारा दावा किया गया कि प्रश्नगत भूमि का सह-मालिक (co-sharer) हैं, उसके भूमि से सटे विपक्षी की भूमि हैं। प्रश्नगत भूमि अंचल बरहरवा मौजा-श्रीकुण्ड, थाना नं०-68, जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, के आंशिक रकवा-00-01-00 (एक कट्टा) भूमि विपक्षी सं०-02 ने निबंधित विक्रय केवाला सं०-1963 दिनांक-31.08.2016 को 50,000 (पच्चास हजार) रुपया में विपक्षी सं०-01 के पास बेच दिया।

वादी द्वारा प्रश्नगत भूमि के विक्रय मूल्य से 10 (दस प्रतिशत) अतिरिक्त राशि उपकोषागार राजमहल में चलान नं०-1801968045 दिनांक-21.05.2018 के द्वारा कुल-50,000+5,000= 55,000 (पचपन हजार) रुपया जमा किया गया।

वाद पंजीकृत करते हुए विपक्षी को नोटिस निर्गत किया गया एवं अंचल अधिकारी बरहरवा से जाँच प्रतिवेदन का माँग कि गई। जिसके बावत में अंचल अधिकारी बरहरवा के पत्रांक-684/रा०, दिनांक-11.07.2017 से जाँच प्रतिवेदन प्राप्त हुआ है।

नोटिस तामिला प्राप्त। उभय पक्ष उपस्थित।

उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा दिनांक-22.05.2025 को अंतिम रूप से बहस किया गया। उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत बहस को सुनकर वाद आदेश हेतु रखा गया।

वादी के विज्ञ अधिवक्ता का अपने पक्ष में निम्नलिखित कथन है-

1. यह कि प्रश्नगत वाद मौजा-श्रीकुण्ड, नं०-68, जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, का रकवा-00-01-00 भूमि जिसकी चौहद्दी उत्तर-नजरूल इस्लाम, दक्षिण-पोखर, पूरब-विक्रेता का निज, पश्चिम-जाकीर अंसारी हैं।

2. यह कि मृत उमेद अली मोमीन ने अपने जीवन काल में मौजा-श्रीकुण्ड, थाना नं०-68, तौजी नं०-110, जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, का आंशिक रकवा-00-11-03 धूर के द्वारा निबंधित बिक्रय केवाला सं०-4477 दिनांक-29.06.02 के जरिये खरीद किया।

3. यह कि उमेद अली अंसारी के तीनों पुत्र सुलेमान अंसारी, इसमाईल अंसारी एवं जाकीर अंसारी ने मिलकर 00-11-03 धूर जमीन का बंटवारा कर लिया।

4. यह की निबंधित दलिल नं०-1963 दिनांक-31.08.2016 के जरिये मौजा-श्रीकुण्ड के जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, का रकवा-00-01-00 एक कट्टा जमीन सुलेमान अंसारी, पिता-मृत उमेद अली अंसारी ने अपने भाई की पत्नी असेरा यानि विपक्षी के पास बिक्री कर दिया हैं, जिसकी चौहद्दी उत्तर-नजरूल इस्लाम, दक्षिण-पोखर, पूरब-विक्रेता का निज पश्चिम-जाकीर अंसारी है। इसी जमीन पर आवेदक जाकीर अंसारी ने केस किया हैं।

5. यह कि आवेदक उक्त जमीन का सह-मालिक (co-sharer) है।

6. यह कि सुलेमान अंसारी उक्त जमीन के बावत् 60,000/-रु० लिया था, रुपैया लेकर भी उक्त सुलेमान अंसारी ने मौजा-श्रीकुण्ड, जमाबंदी नं०-122 दाग नं०-323 का रकवा-00-01-00 एक कट्टा जमीन असेरा बीबी को बिक्री कर दिया, इसके लिए मैं आवेदक ने श्रीमान् अवर निबंधन पदाधिकारी, राजमहल के समक्ष दिनांक-20.02.2016 को आवेदन दिया था।

7. यह कि दिनांक-02.03.2017 को प्रियम्पसन केस नं०-3/2017-18 फाईल किये जाने के बाद श्रीमान् उप समाहर्ता भूमि सुधार, राजमहल ने अंचल अधिकारी से जाँच रिपोर्ट की मांग किया गया, तब श्रीमान् उप समाहर्ता, भूमि सुधार राजमहल के समक्ष जाँच रिपोर्ट आने के बाद जमीन के मूल्य का 10 दस प्रतिशत अधिक रुपया चालान के रूप में जमा करने का आदेश हुआ, तब आवेदक ने 55,000/-रु० का चालान न्यायालय में जमा किया, तब विपक्षी को नोटिश निर्गत किया गया।

8. यह कि जाँच रिपोर्ट आवेदक के पक्ष में आया हैं, उक्त जमीन का बगलगीर या अलिया जाकीर अंसारी हैं।

9. यह कि श्रीमान् अंचल अधिकारी के जाँच रिपोर्ट के चौहद्दी के अवलोकन से स्पष्ट होता हैं कि सुलेमान अंसारी का अलिया जाकीर अंसारी यानि आवेदक हैं।

10. यह कि आवेदक अनुसूची की जमीन खेतीहर भूमि हैं जो पर्चा और डीड में उल्लेखित रहने को पूर्णतः स्पष्ट होता हैं, विपक्षी का ऐसा कहना बिल्कुल गलत हैं कि उक्त जमीन खेतीहर नहीं हैं।

11. यह कि आवेदक का आवेदन काल अवधि के अंदर दाखिल किया गया है। विपक्षी का कहना सरासर गलत हैं।

12. यह कि आवेदक के दावे के संबंध में सभी दस्तावेज तथा जाँच रिपोर्ट आवेदक के पक्ष में हैं।

हैं। 13. यह कि विपक्षी गलत दावा कर श्रीमान् को गुमराह करना चाहता

अतः उक्त भूमि आवेदक के पक्ष में निबंधन करने का आदेश पारित करने की कृपा की जाय।

प्रतिवादी सं०-01 का कारण-पृच्छा-

1. यह कि केस गलत रूप से आवेदक के द्वारा किया गया है, जो कि चलने लायक नहीं हैं, तथा अनुसूचि की जमीन खेतीहर भूमि नहीं हैं, बास्तु भूमि हैं और बास्तु भूमि में प्रियम्शन का केस नहीं लगता है।

2. यह कि आवेदक के द्वारा उक्त केस में एल०सी०-13 दाखिल नहीं किया गया है, इसलिए उक्त केस चलने लायक नहीं हैं।

3. यह कि मृत उमेद अली मोमिन ने अपने जीवन काल में मौजा-श्रीकुण्ड, थाना नं०-68, तौजी नं०-110, जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, का आंशिक रकवा-00-11-03 धूर लुतफुल रहमान, पिता-मृत हाजी मकसुद से निबंधित केवाला नं०-4477 दिनांक-29.06.82 के जरिए खरीद किया था।

4. यह कि वंश वृक्ष के आधार पर प्रश्नगत जमीन का खरीदार बाहर के लोग नहीं हैं, और प्रश्नगत जमीन बास्तु डीह वाली भूमि हैं, इसलिए प्रियम्शन का केस चलने लायक नहीं हैं।

5. यह कि उमेद अली अंसारी के मृत्यु के बाद उनके तीनों लड़को ने उत्तराधिकारी के हिसाब से एक साथ सम्पूर्ण रकवा-00-11-03 धूर का नामांतरण करा लिए और संयुक्त रूप से खजाना देकर रसीद प्राप्त किये।

6. यह कि तीनों भाईयों ने मिलकर उपरोक्त 00-11-03 धूर जमीन का मौखिक बंटवारा दो भाग में किये जिसमें पहला भाग में प्रत्येक भाई ने 00-01-10 धूर प्राप्त किये और दुसरा भाग में 00-01-08 धूर करके लिए और अपनी माँ के लिए 00-01-03 धूर छोड़ दिये।

7. यह कि निबंधित दलिल नं०-1963 दिनांक-31.08.16 के जरिए मौजा-श्रीकुण्ड, के जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, का रकवा-00-01-00 कट्टा जमीन सुलेमान अंसारी, पिता-मृत उमेद अली अंसारी ने अपने भाई की बहु असेरा बीबी यानि विपक्षी के पास बिक्री कर दिया है। जिसका चौहद्दी उत्तर-नजरूल इसलाम, दक्षिण-पोखर, पूरब-बिक्रेता का नीज 00-00-08 धूर पश्चिम जाकीर अंसारी हैं। इसी जमीन पर आवेदक ने केस किया है।

8. यह कि पुनः 1. सुलेमान अंसारी 2. जाकीर अंसारी ने मिलकर मौजा-श्रीकुण्ड, के दाग नं०-323, का रकवा-00-00-10 धूर बास्तु जमीन कहकर निबंधित दलिल नं०-3511 दिनांक-21.06.13 के जरिए विपक्षी असेरा बीबी पति-इसमाईल अंसारी के पास बिक्री कर दिया है। अतः प्रियम्पटर खुद शामिल होकर अपने-अपने हिस्सा का जमीन बिक्री किये है। जिसमें चौहद्दी उत्तर-मोजफ्फजर हुसैन, दक्षिण-हासिमुद्दीन, पूरब-जाकीर अंसारी दर्शाये हैं और पश्चिम-इसमाईल अंसारी दर्शाये हैं।

9. यह कि प्रश्नगत जमीन का नामांतरण भी असेरा बीबी के नाम से हो चुका है तथा सरकार को खजाना देकर रसीद प्राप्त कर रही है और विपक्षी के दखल भोग में शांति रूप से हैं।

10. यह कि आवेदक का आवेदन काल अवधि के बाद का है, इसलिए यह केस चलने लायक नहीं हैं।

11. यह कि विपक्षी के नाम से ऑनलाईन में भी दर्ज हो चुका है।

12. यह कि प्रियम्पशन केस में कोई मजबूती साक्ष्य नहीं माना जाता है, बल्कि कमजोर साक्ष्य माना जाता है। इस संबंध में माननीय न्यायालयों का बहुत सारा दृष्टान्त है, कि सामान्य टूकड़ा वाली जमीन पर प्रियम्पशन का केस नहीं चलता है।

13. यह कि उक्त केस में अंचल अधिकारी बरहरवा का भी प्रतिवेदन है, जिसके अवलोकन से स्पष्ट होगा कि प्रियम्पटर भी विपक्षी के पास जमीन बिक्री किया है, और जमीन का दखलकार विपक्षी है।

14. यह कि विपक्षीगणों का भी अनुसूची की जमीन में अंश है और बटा हुआ है, तथा विपक्षी भी गोतीया है, तथा बिक्रेता ने अपना सगे भाई की पत्नी के पक्ष में बिक्रय पत्र बनाया है, इसलिए प्रियम्पशन केस अनुसूची की जमीन पर नहीं बनता है।

15. यह कि उपरोक्त स्थितियों, परिस्थितियों एवं कागजी सबूत के आधार पर उपरोक्त केस की कार्यवाही सिरे से खारीज होने योग्य है।

अतः श्रीमान् से निवेदन है कि उपरोक्त प्रियम्पशन केस की कार्यवाही समाप्त करने की कृपा की जाय।

प्रतिवादी सं०-02 का कारण-पृच्छा-

1. यह कि उक्त वाद में मुझे न्यायालय से नोटिस प्राप्त होने के उपरान्त निर्धारित तिथि को न्यायालय में उपस्थित हो चुके हैं।

2. यह कि विपक्षी सं०-02 सुलेमान अंसारी का जमीन मौजा-श्रीकुण्ड, जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, जिसका रकवा-00-01-00 जमीन जिसका चौहद्दी उत्तर-नजरूल इस्लाम, दक्षिण-पोखर, पूरब-बिक्रेता नीज, पश्चिम-जाकीर अंसारी हैं, जो विपक्षी सं०-02 के दखल कब्जे वाली जमीन रहने के कारण विपक्षी सं०-02 को रूपये की शक्त जरूरत पड़ने पर विपक्षी सं०-02 आवेदक प्रथम पक्ष जाकीर अंसारी को उक्त जमीन खरीदने के लिए कहा गया, तो जाकीर अंसारी उक्त जमीन विपक्षी सं०-02 से खरीदने से टाल मटोल कर दिया, जिस कारण विपक्षी सं०-02 ने अपने आर्थिक तंगी की समस्या विपक्षी सं०-01 को असेरा बीबी को बताने पर विपक्षी सं०-01 ने विपक्षी सं०-02 की समस्या को गंभीरता से लेते हुए तथा आर्थिक मदद करने के लिए उक्त जमीन को लेना स्वीकार किया। जिसके बाद विपक्षी सं०-02 ने विपक्षी सं०-01 के राजामंदी से राजमहल निबंधन कार्यालय में उपस्थित होकर उक्त जमीन बावत निबंधन दस्तावेज सं०-1963/2016 दिनांक-31.08.2016 को निबंधन कर दिया। जिसके बाद से उक्त जमीन पर विपक्षी सं०-01 का अधिकार एवं स्वत्व में आ गया, और विपक्षी सं०-01 उक्त जमीन पर दखल कब्जा कर लिया।

3. यह कि उक्त जमीन जो विपक्षी सं०-02 दखल में था, उक्त जमीन का चौहद्दी के पश्चिम दिशा में विपक्षी सं०-02 का नीज भाई जाकीर अंसारी जो कि इस वाद के आवेदक प्रथम पक्ष हैं। जिसमें विपक्षी सं०-02 को उक्त जमीन निबंधन के तिथि किसी भी प्रकार का जमीन खरीदने हेतु अपनी इच्छा प्रकट नहीं की, इसी वजह से उक्त जमीन विपक्षी सं०-02 ने विपक्षी सं०-01 के पक्ष में निबंधन कर दिया।

अतः श्रीमान् से विन्नम प्रार्थना है कि विपक्षी द्वितीय पक्ष सं०-02 की ओर से दाखिल कारण-पृच्छा आवेदन को स्वीकार करते हुए मेरे विरुद्ध उक्त कार्यवाही से मुक्त किया जाय।

अंचल अधिकारी बहरवा के पत्रांक-684/रा०, दिनांक-11.07.2017 के द्वारा प्रतिवेदित किया कि मौजा-श्रीकुण्ड, जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, रकवा-00-11-03 (ग्यारह कट्ठा तीन धूर) जमीन 1. सुलेमान अंसारी 2. इसमाईल अंसारी 3. जाकीर अंसारी तीनों के पिता-मृत उमेद अली अंसारी के नाम से पंजी-11 में दर्ज हैं। जाँच के समय पता चला की उपर्युक्त जमाबंदी नं०-122, दाग नं०-323, रकवा-00-11-03 (ग्यारह कट्ठा तीन धूर) भूमि उमेद अली पे०-नजरुद्दीन मोमीन सा०-श्रीकुण्ड ने रजिस्ट्री केवाला द्वारा खरीदा था। उमेद अली की मृत्यु के बाद तीनों पुत्रों ने अपने नाम से नामांतरण कराकर लगान रसीद देते आ रहे हैं। तीनों भाईयों ने बंटननामा कराके भोग दखल कर रहे हैं। पूर्व में सुलेमान अंसारी इसके पीछे पश्चिम में जाकीर अंसारी एवं इसलाईल अंसारी हैं। पूर्व में सुलेमान अंसारी एवं रजिस्ट्री केवाला नं०-1963 दिनांक-03.03.2016 को दाग नं०-323 में एक कट्ठा जमीन आसेरा बीबी, पति-इसमाईल अंसारी के पास 50,000 (पच्चास हजार) रुपये में बिक्री कर दिया है। यह जमीन जाकीर अंसारी के पूर्व में सटे है।

सम्पूर्ण अभिलेख एवं विपक्षीगण द्वारा दाखिल/लिखित/अभिकथन/कारण-पृच्छा/अंचल अधिकारी का जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन एवं अध्ययन किया।

प्रश्नगत भूमि बिक्रय निबंधित केवाला बास्तु भूमि पर किसी दुसरे को किया गया है, तो वह भूमि केवल आवासीय प्रयोजन के लिए धारित माना जाता है। पूर्व में भी अपने-अपने लाभ के लिए आवेदक और विपक्षी सं०-02 ने मिलकर विपक्षी सं०-01 के पास बास्तु भूमि कहकर रकवा-00-00-10 (दस धूर) जमीन निबंधित केवाला सं०-3511 दिनांक-21.06.2013 के तहत विक्रय किया। पूनः विपक्षी सं०-02 ने वास्तु भूमि कहकर रकवा-00-01-00 धूर (एक कट्ठा) जमीन निबंधित केवाला सं०-1963 दिनांक-31.08.2016 के तहत विपक्षी सं०-01 के पास बिक्री किया।

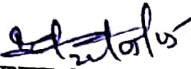
उक्त आलोक में प्रस्तुत वाद न्याय हित में पोषणिय नहीं हैं। इस परिपेक्ष में **Applicability of the provisions of pre-emption- In the Case of Urmila Devi -V- State of Bihar and other 1998 (1) PLJR 758** Wherein it has been held the when the land in question is not agriculture land and is held for residential Purpose as Stated in the registered Sale deed the provisions of Section 16(3) relating to preemption will not be applicable [Triveni Singh -V- The State of Bihar and others 2007 (4) PLJR 109]

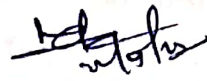
सम्पूर्ण अभिलेख एवं उपलब्ध दस्तावेजों के आधार पर स्पष्ट होता है कि वादी प्रश्नगत भूमि के अलिया रैयत हैं, किन्तु वादी केवल अपने लाभ के लिए के नियम के विरुद्ध जा कर न्यायालय में वाद दायर किया है।

उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट होता है, कि वादी द्वारा दायर किया गया प्रियम्पशन निरस्त करने योग्य है।

अतः न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है, कि वादी के दाखिल आवेदन को निरस्त करते हुए विपक्षी सं०-०१ के पक्ष में आदेश पारित किया जाता है।

उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता को पारित आदेश का अवलोकन कराएं।
लेखापित एवं संशोधित।


भूमि सुधार उपसमाहर्ता,
राजमहल।


भूमि सुधार उपसमाहर्ता,
राजमहल।