

न्यायालय, भूमि सुधार उपसमाहर्ता, सिमरिया।

विविध वाद संख्या-05/2023-24

प्रथम पक्ष:-अनिल कुमार सोनी एवं अन्य, ग्राम-टण्डवा, थाना-टण्डवा, जिला-चतरा।

बनाम

द्वितीय पक्ष:-मसोमात बंसती देवी, ग्राम-टण्डवा, थाना-टण्डवा, जिला-चतरा।

1

2

3

आदेश

1. इस वाद की प्रक्रिया आवेदक-अनिल कुमार सोनी, पिता-स्व० रामप्रताप साव एवं अन्य (कुल-12) सभी साकिन-टण्डवा, थाना-टण्डवा, जिला-चतरा द्वारा मौजा-टण्डवा के रकबा-0.06 एकड़ भूमि पर कायम जमाबंदी को निरस्त करने हेतु आवेदन दिया गया। प्रश्नगत भूमि की विवरणी निम्नवत् है :-

मौजा का नाम	खाता नं०	प्लॉट संख्या	कुल रकबा
टण्डवा	163	1424	0.06 एकड़

2. आवेदन के आलोक में पंजीबद्ध करते हुए वाद की कार्यवाई प्रारंभ की गई। प्रश्नगत भू-खण्ड से संबंधित वाद अंचल अधिकारी, टण्डवा के न्यायालय में संधारित कर आदेश पारित किया गया था। पारित आदेश में उल्लेख है कि प्रथम पक्ष अनिल कुमार सोनी, पिता-स्व० रामप्रताप साव का खाता संख्या-163, प्लॉट संख्या-1424 में रकबा-0.03 एकड़ पर दो तल्ला मकान बना हुआ है एवं मामला हक-हकीयत से संबंधित है, भूमि रैयती खाते की है।
3. वाद की सुनवाई के क्रम में उभय पक्षों को अपने-अपने दावे के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत करने का प्रयाप्त अवसर दिया गया। उभय पक्षों ने इस न्यायालय में लिखित कथन दाखिल किया एवं साक्ष्य स्वरूप राजस्व कागजात संलग्न किया। प्रथम पक्ष ने दिनांक-15.12.2023 को लिखित कथन के माध्यम से इस न्यायालय को अवगत कराया है कि प्रश्नगत भू-खण्ड मौजा-टण्डवा, खाता संख्या-163, प्लॉट संख्या-1424, रकबा-0.06 एकड़ से संबंधित है, जिसका खतियानी रैयत कैला सोनार थे। कैला सोनार के तीन पुत्र जानकी साव, मानकी साव एवं फागु साव हुए इन तीनों के द्वारा संयुक्त रूप से सादा बदलैन दिनांक-30.04.1934 को रीतन सोनार को दिया गया और बदले में खाता संख्या-41, प्लॉट संख्या-1628, रकबा-0.0¼ एकड़ भूमि साकिन-टण्डवा, थाना-टण्डवा में रास्ता वास्ते दिया गया। यह बदलैन दोनों पक्षों के आपसी सहमति से राजीखुशी किया गया था। और इस प्रकार प्रश्नगत भू-खण्ड पर रीतन सोनार दखल-कब्जा में आये और मकान बनाकर सपरिवार वास करने लगे।
4. यह है कि इससे संबंधित एक ग्राम पंचायत/कचहरी दिनांक-08.10.1954 ई० को हुआ था जिसमें प्रथम पक्ष रीतन सोनार के पक्ष में आदेश पारित किया गया था। इस आदेश में माना गया है कि बदलैन की भूमि रीतन सोनार को प्राप्त है जबकि द्वितीय पक्ष के रूपलाल साव द्वारा सबकुछ जानते हुए भी कैवाला लिया गया है (आदेश की प्रति संलग्न)।

5. यह है कि कैला सोनार के वर्तमान में जीवित वंशज द्वारा दिनांक-24.06.2019 कबुलियत इस्तिफानामा दिया जिसमें उन्हें प्रथम पक्ष के दखल-कब्जा रहने पर कोई परेषानी नहीं है। यह है कि मसोमात बंसती देवी, पति-स्व० रतनु साव द्वारा अवैध कैवाला के आधार पर झुठा दावा प्रस्तुत किया जा रहा है।
6. यह है कि **Transfer Property Act 1872** के धारा-1954 में डिलीवरी ऑफ पॉजिसन होना आवश्यक है। यदि किसी अचल संपत्ति का दखल-कब्जा नहीं दिया जाता है तो उसे विक्रय पत्र को अवैध माना जाता है। मसोमात बंसती देवी द्वारा अवैध ढंग से कागजी अंतरण किया गया है। जिसका कारण यह है कि आवेदकगण का प्रश्नगत भू-खण्ड पर दो तल्ला मकान पूर्व से ही बना हुआ है। द्वितीय पक्ष द्वारा विवाद करने हेतु प्रश्नगत भूमि का क्रय किया गया है। यह है कि मसोमात बंसती देवी के नाम से कायम जमाबंदी को निरस्त करते हुए प्रथम पक्ष के नाम से जमाबंदी कायम करने का अनुरोध किया गया है। साक्ष्य हेतु खतियान, ग्राम पंचायत आदेश का प्रमाणित प्रति का छायाप्रति, कबुलियत इस्तिफानामा, वंशावली, बदलैनामा की प्रति एवं अमीन मापी प्रतिवेदन संलग्न किया गया है।
7. वाद के क्रम में द्वितीय पक्ष द्वारा दिनांक-13.10.2023 को लिखित कथन दाखिल करते हुए न्यायालय को अवगत कराया है कि प्रथम पक्ष द्वारा लाया गया वाद आधारहीन है। प्रश्नगत भू-खण्ड का खतियानी रैयत कैला सोनार है। कैला सोनार के तीन पुत्र जानकी साव, मानकी साव एवं फागु साव हुए। यह कि तीनों पुत्रों द्वारा रुपये की आवश्यकता पड़ने पर वर्ष-1939 ई० में खाता संख्या-163, प्लॉट संख्या-1424, रकवा-0.06 एकड़ भूमि का कैवाला 100 रुपये में रूपलाल साहु को कर दिया कैवाला उपरांत लगान रसीद निर्गत होने लगा। जमाबंदी पंजी-11 के पृष्ठ संख्या-89/3 पर कायम होकर वर्ष-1971-72 से 2013-14 तक लगान रसीद निर्गत है।
8. यह कि रूपलाल साहु के पुत्र प्रेम साव को पैसे की आवश्यकता पड़ने पर मसोमात बंसती देवी को वर्ष-2008 में प्रश्नगत भू-खण्ड से रकवा-0.02 एकड़ का कैवाला किया गया जिसमें भूलवश खाता संख्या-161 दर्ज हो गया था, जिसका शुद्धिपत्र लिखा कर खाता संख्या-163 किया गया जिसका कैवाला संख्या-3210/2014 था। पुनः वर्ष-2014 में प्रश्नगत भू-खण्ड से शेष रकवा-0.04 एकड़ भूमि प्रेम साव द्वारा मसोमात बंसती देवी को कैवाला कर दिया गया। इस आधार पर दाखिल-खारिज कराकर जमाबंदी कायम कराया गया।
9. यह है कि प्रथम पक्ष द्वारा प्रश्नगत भूमि का बदलैन के आधार पर दावा करना गलत है। खाताधारी द्वारा अपने जीवोपार्जन हेतु बाहर रहने के क्रम में आवेदक के दादा को उक्त भूमि को बटाई खेती करने हेतु दिया गया तथा समय-समय पर खाताधारी द्वारा बटाई हिस्सा लिया जा रहा था जिसका वर्णन वर्ष-1954 में हुए ग्राम पंचायत/कचहरी के आदेश में है।
10. प्रथम पक्ष द्वारा प्रस्तुत बदलैन से संबंधित दस्तावेज फर्जी है इससे स्पष्ट होता है कि प्रथम पक्ष उक्त खाते की भूमि को हड़पना चाहते हैं। द्वितीय पक्ष का दखल-कब्जा कायम है एवं लगान रसीद निर्गत हो रहा है। यह है कि वाद आधारहीन एवं खारिज करने योग्य है साक्ष्य हेतु खतियान की प्रति, कैवाला संख्या-3210, 3201, दिनांक-03.07.2014, लगान रसीद संलग्न किया गया है।



11. अंचल अधिकारी, टण्डवा का पत्रांक-781, दिनांक-05.07.2024 से प्रश्नगत भू-खण्ड का जाँच प्रतिवेदन प्राप्त है जिसमें प्रतिवेदित किया गया है कि द्वितीय पक्ष के प्रेम साव द्वारा केवाला में उल्लेखित चौहदी एवं उपस्थित ग्रामीणों के द्वारा बताया गया चौहदी में भिन्नता है। साथ ही प्रथम पक्ष अनिल सोनी के द्वारा रकबा-0.02 एकड़ भूमि पर घर का निर्माण केवाला होने के पूर्व से ही कराकर निवास किया जा रहा है।
12. अतएव उभय पक्षों के लिखित कथन, संलग्न राजस्व दस्तावेज, अंचल अधिकारी, टण्डवा द्वारा पारित आदेश का अवलोकन एवं उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्तों को सुनने के बाद यह स्पष्ट होता है कि प्रथम पक्ष के द्वारा संलग्न बदलैन वर्ष-1934 का है, जो कि लिखित बहस से कण्डिका 13 में दर्ज है। **The Registration Act** की धारा-17 (1) (b) के तहत बदलैननामा का निबंधन होना अनिवार्य है। आवेदक के द्वारा बदलैननामा के आधार पर जमाबंदी नहीं खुलवाई गई है और न ही सरकारी मालगुजारी रसीद न्यायालय में प्रस्तुत किया गया परन्तु आवेदक द्वारा दाखिल लिखित बहस के अनुसार बदलैन वर्ष से ही प्रश्नगत भू-खण्ड पर 90 वर्षों से दखल कब्जा में है, जो कि अंचल अधिकारी, टण्डवा के प्रतिवेदन, लिखित बहस के साथ संलग्न फोटोग्राफ एवं स्थल निरीक्षण से इसकी पुष्टि की जाती है।
13. द्वितीय पक्ष के द्वारा दाखिल लिखित बहस के कण्डिका 03 में कहा गया है कि वर्ष-1939 ई0 में रूपलाल साहु पिता-चमन साहु को प्रश्नगत भू-खण्ड खतायनी रयत के वंशजों द्वारा केवाला से प्राप्त है एवं अभिलेख में द्वितीय पक्ष द्वारा संलग्न किये गये दस्तावेदज की सूची के कण्डिका-01 में वर्ष-1973-74 से वर्ष-1993-94 तथा वर्ष-1994-95 से 2013-14 तक का रसीद निर्गत है। परन्तु केवाला का वर्ष-1939 के पूर्व का एवं 1939 से 1973 ई0 तक का मालगुजारी रसीद प्रस्तुत नहीं किया गया है।
14. द्वितीय पक्ष द्वारा दाखिल लिखित बहस के कण्डिका-06 में अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भू-खण्ड से 0.02 ए0 भूमि वर्ष-2008 में निबंधित केवाला से प्राप्त है परन्तु अभिलेख में केवाला संलग्न नहीं है। संलग्न किया गया दस्तावेदज **Rectification deed** है न की बिक्रय केवाला। वर्ष-2008 में हुए केवाला का कोई प्रमाण इस न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किया गया है।
15. संलग्न वर्ष-2008 का केवाला में जो चौहदी उल्लेखित है एवं अंचल अधिकारी, टण्डवा का पत्रांक-781, दिनांक-05.07.2024 के प्रतिवेदन के अनुसार वास्तविक चौहदी से भिन्न है। वर्ष-2008 का केवाला नहीं हुआ था या प्रस्तुत नहीं किया गया, तो फिर वर्ष-2014 के केवाला में उल्लेखित चौहदी में निज कैसे लिखा गया है। ये संदेहास्पद है।
16. अंचल अधिकारी, टण्डवा के पत्रांक-781, दिनांक-05.07.2024 प्रतिवेदन के कण्डिका-04 में उल्लेखित है कि रकबा-0.02 एकड़ में आवेदक का मकान केवाला के पूर्व से ही निर्मित है एवं निवास करते आ रहे है। ऐसे में द्वितीय पक्ष मसो0 बसंती देवी का वर्ष-2014 एवं 2008 के केवाला में जो चौहदी उल्लेखित है वो गलत एवं संदेहास्पद है। जब 0.02 एकड़ भूमि पर पूर्व से मकान निर्मित है, फिर वर्ष-2008 के बिक्रय केवाला के अनुसार मसो0 बसंती देवी दखल-कब्जा में नहीं हो सकती, साथ ही यह **Transfer of Property Act** की धारा-55 (1) (f) के अनुसार बिक्रेता का दायित्व बनता है कि क्रेता को भूमि पर दखल-कब्जा करवाए जो कि अंचल अधिकारी के प्रतिवेदन के अनुसार

संभव प्रतीत नहीं होता है। उक्त परिपेक्ष्य में प्रश्न उठता है कि वर्ष-2008 के केवाला के अनुसार मसो0 बसंती देवी दखलकार में नहीं थी।

17. उक्त संदर्भ में माननीय उच्च न्यायालय, झारखण्ड ने अपने 2014 (1) JCR 342 Jhar.) **The State of Jharkhand Vs. Taurian Infrastructure**) में मार्गदर्शन दिया है कि **"Mutation Order can be passed only on the basis of possession."**

18. *Depta tiwari Vs State of Bihar, 1987 PLJR 1037* में कहा गया है कि **"It is not disputed nor can it be in law, that an order with regard to mutation has to be passed on the basis of possession only inasmuch as the authorities concerned cannot decide in such case a disputed and complicated question of title."**

19. *Dipan Ram V/s State of Jharkhand and Ors* में भी कहा गया है कि **"Possession is important for mutation"**

20. उक्त माननीय न्यायालय के आदेश के आलोक में अंचल कार्यालय, टण्डवा द्वारा बिक्रय केवाला वर्ष-2008 एवं वर्ष-2014 के आधार पर द्वितीय पक्ष की जमाबंदी कायम करना गलत प्रतीत होता है साथ ही स्पष्ट है कि अंचल अधिकारी द्वारा बिना स्थल जाँच के ही जमाबंदी कायम की गई है अगर स्थल जाँच किया जाता है, तो प्रथम पक्ष के द्वारा उसी समय आपत्ति दर्ज कराई जाती।

21. उक्त के परिपेक्ष्य में इस न्यायालय को मसो0 बसंती देवी के केवाला में गलत जानकारी उल्लेखित होना, अंचल कार्यालय द्वारा बिना दखल-कब्जा के द्वितीय पक्ष का जमाबंदी कायम करना न्याय संगत प्रतीत नहीं होता है। अतः मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि मौजा-टण्डवा खाता सं0-163, प्लॉट सं0-1424, रकबा 0.06 एकड़ में से 0.02 एकड़ भूमि पर प्रथम पक्ष पूर्व से ही मकान निर्मित कर निवास कर रहे हैं। शेष 0.04 एकड़ भूमि परती है, ऐसे में मसो0 बसंती देवी के नाम से 0.02 एवं 0.04 एकड़ भूमि का कायम जमाबंदी दाखिल-खारिज के नियमों एवं माननीय उच्च न्यायालय के मार्गदर्शक आदेशों के आलोक में जमाबंदी संदेहास्पद प्रतीत होता है। वर्णित स्थिति में मसो0 बसंती देवी के नाम से कायम जमाबंदी पंजी-2 के पृष्ठ संख्या-155/9 को स्थगित किया जाता है। साथ ही केवाला की वैधता को रद्द कराने हेतु सक्षम न्यायालय, व्यवहार न्यायालय है। अतः असंतुष्ट पक्ष सक्षम न्यायालय जाने के हेतु स्वतंत्र है। आदेश की एक प्रति अनुपालन हेतु अंचल कार्यालय, टण्डवा को भेजें।

वाद की अग्रेतर कार्रवाई समाप्त की जाती है।

लेखापित संशोधित।

भूमि सुधार उप समाहर्ता,
सिमरिया।

भूमि सुधार उप समाहर्ता,
सिमरिया।