

न्यायालय, भूमि सुधार उपसमाहर्ता, सिमरिया।

विविध वाद संख्या-01/2025-26

1. विनोद कुमार पाण्डेय, पिता-स्व० शिवकुमार पाण्डेय
साकिन दुटीलावा, थाना-सिमरिया, जिला-चतरा।

.....प्रथम पक्ष

बनाम

1. प्रमेश्वर यादव, पिता-स्व० मंगर यादव,
साकिन-दुटीलावा, थाना-सिमरिया, जिला-चतरा।

.....द्वितीय पक्ष

1

2

3

आदेश

1. इस वाद की प्रक्रिया आवेदक विनोद कुमार पाण्डेय, पिता-स्व० शिवकुमार पाण्डेय, साकिन दुटीलावा, थाना-सिमरिया, जिला-चतरा के आवेदन पर प्रारम्भ किया गया है मामला अवैध जमाबंदी से संबंधित है विविधित भूमि से विवरणी निम्न प्रकार है :-

मौजा का नाम	खाता नं०	प्लॉट संख्या	कुल रकबा (ए०)	अभ्युक्ति
दुटीलावा	05	1162, 1163	0.13.99	

2. इस वाद के प्रथम पक्ष द्वारा लिखित कथन/बहस दाखिल कर निम्न तथ्यों को रखा है :-

(2.1) यह कि प्रश्नगत भू-खण्ड आवेदक के पिता-स्व० शिवकुमार पाण्डेय को पैत्रिक बटवारा से प्राप्त है जिसका जमाबंदी भी कायम था शिवकुमार पाण्डेय के तीन पुत्र संजय पाण्डेय, विनोद कुमार पाण्डेय एवं गोपाल पाण्डेय हुए, पुत्र होने के नाते प्रश्नगत भू-खण्ड पर तीनों भाईयों का बराबर-बराबर 1/3 हिस्सा है परन्तु बड़े भाई संजय पाण्डेय के द्वारा बिना तीनों भाईयों के सहमति के चुपा-चोरी प्रमेश्वर यादव, पिता-स्व० मंगर यादव के नाम से केवाला संख्या-2290, दिनांक-02.06.2023 विक्री कर दिया गया है। इसके उपरान्त प्रमेश्वर यादव द्वारा केवाला के आधार पर दाखिल-खारिज वाद संख्या-475/2024-25 से जमाबंदी कायम कारवा लिया गया जबकि उक्त दाखिल-खारिज के समय अंचल अधिकारी, के द्वारा बिना जाँच पड़ताल किए जमाबंदी कायम कर दिया गया जो कि राजस्व नियमों के विरुद्ध है। जबकि दिनांक-07.06.2023 को उक्त से संबंधित सूचना आवेदन के माध्यम से अंचल अधिकारी, सिमरिया को दी गई थी।

(2.2) यह कि प्रथम पक्ष को उक्त दाखिल-खारिज की जानकारी दिनांक-28.02.2025 को जब लगान रसीद कटवाने गये तब पता चला इसके उपरान्त श्रीमान् के न्यायालय में वाद लाया गया।

(2.3) यह कि क्रेता प्रमेश्वर यादव को इसकी पूर्ण जानकारी थी कि प्रश्नगत भू-खण्ड संयुक्त भूमि है फिर भी इनके द्वारा गलत मंशा से खरिदगी की गई है। बड़े भाई के द्वारा पैतृक संयुक्त भूमि का विक्री कर देना विधी का उल्लंघन है साथ ही अंचल अधिकारी, द्वारा जमाबंदी कायम किया जाना विधी संगत नहीं है अनुरोध है कि उक्त दाखिल-खारिज

वाद संख्या-475/2024 से कायम पंजी-॥ के पृष्ठ संख्या-7/70 की जमाबंदी निरस्त करने की कृपा करें।

- (2.4) प्रथम पक्ष द्वारा अपने दावे समर्थन में 1. अंचल अधिकारी, सिमरिया को दिया गया आवेदन की प्रति का छायाप्रति 2. आवेदक के बड़े भाई गोपाल पाण्डेय के द्वारा क्रेता प्रमेश्वर यादव को दिया गया विधिक नोटिस की प्रति की छायाप्रति 3. केवाला की छायाप्रति 4. शिवकुमार पाण्डेय के नाम से ऑनलाईन पंजी-॥ की छायाप्रति 5. ऑनलाईन खतियान की छायाप्रति संलग्न किया गया है।
3. द्वितीय पक्ष द्वारा इस न्यायालय में लिखित कथन/बहस दाखिल कर निम्न तथ्यों को रखा है :-
- (3.1) यह कि प्रथम पक्ष के आवेदन पर प्रारम्भ किया गया यह वाद बिल्कुल ही काल्पनिक बातों के आधार पर प्रारम्भ किया गया है कि जो कि विधि के अनुसार पोषनीय नहीं है तथा तत्काल खारिज करने योग्य है।
- (3.2) यह कि प्रथम पक्ष के द्वारा यह वाद द्वितीय पक्ष के जमाबंदी को अवैध बताकर निरस्त करवाने हेतु दायर किया गया है जबकि द्वितीय पक्ष प्रमेश्वर यादव के द्वारा विधि अनुसार संजय पाण्डेय पिता-शिवकुमार पाण्डेय से केवाला के माध्यम से प्रश्नगत भू-खण्ड प्राप्त है भूमि प्राप्त होने के उपरान्त अंचल कार्यालय सिमरिया में आवेदन देकर सभी राजस्व नियमों का पालन करते हुए दाखिल-खारिज वाद संख्या-475/2024-25 से जमाबंदी कायम करवाकर पंजी-॥ के पृष्ठ संख्या-7/70 पर दर्ज है। प्रश्नगत भू-खण्ड पर द्वितीय पक्ष का दखल कब्जा है तथा कृषि कार्य करते चले आ रहे हैं। प्रथम पक्ष द्वारा लाया गया वाद Limitation Act नियमों का उल्लंघन है।
- (3.3) यह कि प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष की केवाला को अवैध बताया जा रहा है जबकि किसी पंजीकृत केवाला को रद्द करने का अधिकार व्यावहार न्यायालय को प्राप्त है ना कि राजस्व न्यायालय को इस संबंध में माननीय उच्च न्यायाल झारखण्ड रॉंची द्वारा दिनांक-12.01.2024 में निशिकांत दुबे बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में आदेश पारित है कि "किसी भी पंजीकृत विक्रय विलेख को रद्द करने का अधिकार केवल सिविल कोर्ट के पास है। कार्यपालिका अधिकारी, जैसे कि डिप्टी कमिश्नर, राजिस्ट्रार या भूमि सुधार उपसमाहर्ता को इस प्रकार का अधिकार नहीं दिये जा सकते" इसी निर्णय में यह भी कहा गया कि राज्य सरकार द्वारा वर्ष-2016 में जारी आदेश जिसमें उपायुक्त को रजिस्टर्ड डीड रद्द करने का अधिकार दिया गया था वह भी अवैध है।
- (3.4) यह कि राजिस्ट्रेशन अधिनियम-1908 एवं सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के अरनुसार जबतक कोई विक्रय विलेख वैध रूप से पंजीकृत है तबतक उसके आधार पर की गई जमाबंदी रद्द करना राजस्व न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में नहीं आता है।
- (3.5) प्रथम पक्ष द्वारा यह वाद द्वेषपूर्ण भावना से ग्रसित होकर द्वितीय पक्ष को परेशान करने के नियत से लाया गया है। अनुरोध है कि प्रथम पक्ष के आवेदन को अस्वीकृत करते हुए द्वितीय पक्ष की जमाबंदी को यथावत रखने की कृपा करें।

4. उपरोक्त परिपेक्ष्य में उभय पक्षों द्वारा दाखिल लिखित कथन/लिखित बहस एवं राजस्व कागजातों के अवलोकन, विद्वान अधिवक्ता के बहस सुनने के उपरान्त मैं निम्न निष्कर्ष पर पहुंचता हूँ :-

(4.1) **भूमि स्वामित्व एवं विक्रय विलेख से संबंधित तथ्य**— यह कि विक्रेता संजय पाण्डेय द्वारा विक्रय विलेख सं० 2290 दिनांक 02.06.2023 के माध्यम से परमेश्वर महतो के पक्ष में जिस भूमि का विक्रय किया गया है, वह भूमि खाता सं० 5 के अन्तर्गत प्लॉट सं० 1162 रकबा 40 डिसमिल तथा प्लॉट सं० 1163 रकबा 2 डिसमिल है, जो कि खतियान में हरि नन्दन पाण्डेय के नाम से दर्ज है। उक्त भूमि को विक्रय विलेख में सम्मिलित किया गया, परंतु आश्चर्यजनक रूप से विक्रय संव्यवहार में प्रयुक्त पंजी— II विक्रेता संजय पाण्डेय के पिता शिवकुमार पाण्डेय के नाम, पंजी—II के वॉल्यूम—1 पृष्ठ सं० 102 में दर्ज है, जिसमें न तो खाता संख्या और न ही वह प्लॉट संख्या अंकित है, जिनका विक्रय किया गया। इस प्रकार जिस भूमि का विक्रय किया गया, उसका उल्लेख संबंधित पंजी—II में न होना, विधि की भावना के प्रतिकूल है और यह संदेह उत्पन्न करता है कि बिना वैध अभिलेखीय आधार के भूमि का हस्तांतरण किया गया है।

यह भी उल्लेखनीय है कि शिवकुमार पाण्डेय के तीन पुत्र संजय पाण्डेय, विनोद पाण्डेय एवं गोपाल पाण्डेय हैं। इस वाद में प्रथम पक्ष विनोद पाण्डेय द्वारा यह आपत्ति उठाई गई है कि संयुक्त पारिवारिक/संयुक्त खातेदार भूमि का सह-हिस्सेदारों की सहमति के बिना विक्रय किया जाना विधि की दृष्टि में अवैध है। प्रथम दृष्टया यह भूमि निबंधन प्रक्रिया में गंभीर त्रुटि को दर्शाता है।

(4.2) **वंशावली एवं हिस्सेदारी का विवरण**— यह कि प्रस्तुत वंशावली (वंशावली तालिका) के अनुसार खतियानी रैयत हरि नन्दन पाण्डेय के एकमात्र पुत्र सुख नन्दन पाण्डेय थे। सुख नन्दन पाण्डेय के तीन पुत्र राम नन्दन पाण्डेय, शिव टहल पाण्डेय एवं शिव कुमार पाण्डेय थे। शिव कुमार पाण्डेय के तीन पुत्र— संजय पाण्डेय, विनोद कुमार पाण्डेय एवं गोपाल पाण्डेय हैं। उक्त वंशावली प्रथम पक्ष द्वारा विधिवत शपथपत्र के साथ नोटरीकृत कर प्रस्तुत की गई है। प्रथम पक्ष द्वारा यह भी शपथपूर्वक प्रस्तुत किया गया है कि खाता सं० 5 के प्लॉट सं० 1162 (कुल रकबा 40 डिसमिल) में राम नन्दन पाण्डेय, शिव टहल पाण्डेय एवं शिव कुमार पाण्डेय तीनों पुत्र का $13 \frac{1}{3}$ — $13 \frac{1}{3}$ डिसमिल का बराबर हिस्सा है। हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 के अनुसार, शिवकुमार पाण्डेय की मृत्यु के पश्चात उनके उत्तराधिकारियों में संजय पाण्डेय को केवल उनके पिता के हिस्से का एक-तिहाई भाग ही प्राप्त हो सकता था, परंतु इसके विपरीत संजय पाण्डेय द्वारा संपूर्ण भूमि का विक्रय कर दिया गया, जो विधि विरुद्ध है। यह न्यायालय यह स्पष्ट करता है कि रैयती भूमि का विभाजन सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार में आता है। तथापि, राजस्व न्यायालय इस प्रकार के मामलों में माननीय न्यायालयों द्वारा स्थापित विधिक सिद्धांतों का अनुपालन करने हेतु बाध्य है, भले ही वह स्वयं हिस्सेदारी घोषित न करे।

- (4.3) **अप्रमाणित विभाजन पत्र एवं हिस्सेदारी का संदर्भ**— प्रथम पक्ष द्वारा एक अप्रमाणित विभाजन पत्र भी प्रस्तुत किया गया है, जिससे यह परिलक्षित होता है कि प्लॉट सं० 1162 में कुल 40 डिसमिल में से $13\frac{1}{3}$ डिसमिल तथा प्लॉट सं० 1163 में कुल 2 डिसमिल में से $\frac{1}{3}$ डिसमिल भूमि शिवकुमार पाण्डेय के हिस्से में थी। अतः संजय पाण्डेय को केवल उक्त सीमित $\frac{1}{3}$ हिस्से के विक्रय का अधिकार था, न कि संपूर्ण भूमि का, क्योंकि शिवकुमार पाण्डेय के तीन पुत्र हैं।
- (4.4) **पंजी-2 अभिलेख में पश्चातवर्ती संशोधन**— ऑनलाइन पंजी-॥ के अवलोकन से यह तथ्य प्रकाश में आया है कि खाता सं० 5 के प्लॉट सं० 1162 एवं 1163 को अंचल कार्यालय द्वारा दिनांक 22.06.2024 को पंजी-॥ में संपादित/जोड़ा गया है। जब वर्ष 2023 में विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था, उस समय उक्त प्लॉट शिवकुमार पाण्डेय के पंजी- ॥ में दर्ज ही नहीं थे। इस प्रकार वर्ष 2023 में की गई रजिस्ट्री विधि सम्मत प्रतीत नहीं होती। यह भी स्पष्ट है कि निबंधन कार्यालय द्वारा केवल खतियान के आधार पर विक्रय संव्यवहार निष्पादित किया गया, जबकि पंजी- ॥, जो कि रैयत की अद्यतन भूमि धारणा को दर्शाती है, का समुचित परीक्षण नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त, खतियान में हरि नन्दन पाण्डेय का नाम अंकित है, जबकि विक्रेता द्वारा संलग्न वंशावली में हरि नन्दन पाण्डेय का कोई उल्लेख नहीं है, जिससे अभिलेखीय विरोधाभास उत्पन्न होता है।
- (4.5) **दाखिल-खारिज की कार्यवाही में अनियमितता**— यह कि अंचल सिमरिया द्वारा प्रश्नगत भूमि का पूर्व में दाखिल-खारिज वाद सं० 332/2023-24 में यह आदेश पारित किया गया कि *राजस्व उपनिरीक्षक एवं अंचल निरीक्षक की रिपोर्ट के अनुसार विक्रेता के भाई द्वारा हिस्सेदारी विवाद के संबंध में रोक लगाने हेतु आवेदन प्राप्त है तथा मामला विवादित होने के कारण दाखिल-खारिज आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।* इस संदर्भ में प्रथम पक्ष द्वारा विनोद पाण्डेय (दिनांक 07.06.2023) एवं गोपाल पाण्डेय (दिनांक 08.06.2023) द्वारा दायर आपत्ति पत्रों की प्रतिलिपि भी प्रस्तुत की गई है, जिन पर अंचल कार्यालय द्वारा राजस्व कर्मचारी एवं अंचल निरीक्षक को अग्रसारित किए जाने का समर्थन अंकित है।
- (4.6) **झारखंड टेनेंट्स होल्डिंग्स (मेंटेनेन्स ऑफ रिकॉर्ड्स) अधिनियम, 1973 का उल्लंघन**— जब अंचल कार्यालय द्वारा एक बार उक्त खाता-प्लॉट का दाखिल-खारिज रद्द कर दिया गया, तो झारखंड टेनेंट्स होल्डिंग्स (मेंटेनेन्स ऑफ रिकॉर्ड्स) अधिनियम, 1973 की धारा 14 के अनुसार अंचलाधिकारी को अपने ही आदेश की पुनरावलोकन (Review) का अधिकार नहीं है। ऐसी स्थिति में पक्षकार को भूमि सुधार उपसमाहर्ता (DCLR), सिमरिया के समक्ष अपील दायर करनी चाहिए थी। किंतु इस मामले में रद्द किए गए दाखिल-खारिज के पश्चात पुनः द्वितीय पक्ष के नाम पर दाखिल-खारिज अंचल कार्यालय द्वारा कर दिया गया, जो कि अधिनियम के प्रावधानों का स्पष्ट उल्लंघन है और विधि की दृष्टि में शून्य एवं अमान्य है। इसके अतिरिक्त, दाखिल-खारिज वाद सं० 475/R27/2024-25 में क्रेता परमेश्वर यादव के नाम दाखिल-खारिज करते समय सह-हिस्सेदारों— विनोद पाण्डेय एवं गोपाल पाण्डेय को कोई नोटिस निर्गत नहीं किया गया, जबकि पूर्व में इन्हीं व्यक्तियों द्वारा आपत्ति दायर की जा चुकी थी। यह प्रक्रिया न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है। यह तथ्य अंचलाधिकारी,

सिमरिया द्वारा पत्र सं० 975 दिनांक 19.09.2025 के माध्यम से प्रस्तुत एल.सी. आर. (Lower Court Records) से भी प्रमाणित होता है, जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आपत्तिकर्ताओं को नोटिस निर्गत किए जाने का कोई उल्लेख अभिलेखों में नहीं है।

- (4.7) विधिक स्थिति एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय— उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि पंजी-11 एवं खतियान के अनुसार भूमि वितरण, द्वितीय पक्ष द्वारा प्रस्तुत लिखित कथन से मेल नहीं खाता। द्वितीय पक्ष इस तथ्य से भली-भांति अवगत था कि उसका दाखिल-खारिज पूर्व में रद्द किया जा चुका है, इसके बावजूद उसने वैधानिक अपील उपाय का अनुसरण नहीं किया। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **Rampat & Ors- बनाम State of Haryana (2009) SCC 614** में यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि "अविभाजित संपत्ति में हिस्सेदारी की खरीद से क्रेता को कब्जा प्राप्त करने का अधिकार नहीं मिलता; उसे केवल विभाजन हेतु वाद दायर करने का अधिकार होता है।

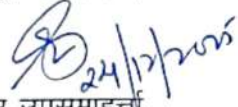
अतः जब तक संबंधित प्लॉटों का विधिवत नापी-मापी मीट्स एवं बाउंड्स के आधार पर बंटवारा नहीं हुआ हो, तब तक कोई भी सह-हिस्सेदार केवल अपने हिस्से का ही विक्रय कर सकता है, किंतु वह क्रेताओं के पक्ष में कब्जा हस्तांतरित नहीं कर सकता।

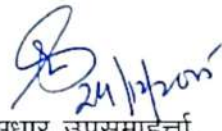
विवादित दाखिल-खारिज से यह प्रतीत होता है कि कथित क्रेताओं के पक्ष में कब्जे को वैध रूप प्रदान कर दिया गया है, जिससे अपीलकर्ताओं के वैध हिस्से के अधिकारों को प्रतिकूल रूप से क्षति पहुँची है।

अतः उपर्युक्त तथ्यों, अभिलेखों, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय तथा झारखंड टेनेन्ट्स होल्डिंग्स (मेंटेनेन्स ऑफ रिकॉर्ड्स) अधिनियम, 1973 एवं उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों के उल्लंघन को दृष्टिगत रखते हुए यह निर्देशित किया जाता है कि प्रथम पक्ष अपने विधिसम्मत विभाजन एवं अधिकार निर्धारण हेतु सक्षम सिविल न्यायालय का आश्रय ले। तब तक द्वितीय पक्ष के नाम की गई दाखिल-खारिज प्रविष्टि (जमाबंदी) को स्थगित रखा जाता है।

असंतुष्ट पक्ष सक्षम न्यायालय में जाने हेतु स्वतंत्र है।

लेखापित एवं संशोधित।


भूमि सुधार उपसमाहर्ता,
सिमरिया।


भूमि सुधार उपसमाहर्ता,
सिमरिया।