न्यायालय उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी, लातेहार।

दाखिल खारिज वाद संख्या–152/2023
नूरजहां बेगम
बनाम्
रंजीत प्रसाद

–: आदेश :–

अभिलेख प्रस्तुत किया गया। उक्त वाद आवेदिका नूरजहां बेगम उर्फ नूरजहां बीबी पति– अमानुल्लाह, ग्राम–डीही, पो0–मुरूप, थाना+जिला–लातेहार द्वारा भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार के दाखिल खारिज अपील वाद संख्या–35/2023 में दिनांक–15.09.2023 को पारित आदेश के विरूद्ध वाद दायर किया गया है। आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता के कथित अपील के पश्चात् वाद को अंगीकृत किया गया एवं निम्न न्यायालय के आदेश को स्थगित करते हुए निम्न न्यायालय के दाखिल खारिज अपील वाद संख्या–35/2023 के मूल अभिलेख की मांग की गई एवं विपक्षी को अपने दावे के समर्थन में राजस्व दस्तावेज के साथ पक्ष रखने हेतु नोटिस निर्गत करते हुए सुनवाई की तिथि 29.12.2023 को निर्धारित की गई।

आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा बताया गया कि उक्त वाद बिहार(झारखण्ड) अभिधारी होल्डिंग(अभिलेखों का संरक्षण) अधिनियम 1973 की धारा–16 के तहत् समर्पित किया गया है। उनके द्वारा यह भी बताया गया कि आवेदिका ने निबंधित विक्रय पत्र संख्या–495 दिनांक–1.04.2000 के माध्यम से आनन्द मोहन प्रसाद भगत पे0– स्व0 किशुन साव से सी0एस0 खाता न0–61, सी0एस0 प्लॉट नं0–500 तथा आर0एस0 खाता नं0–177, आर0एस0 प्लॉट नं0–935 की रकबा–16 डिसमिल चौहदी उत्तर–चन्द्रकिशोर प्रसाद,

दक्षिण–बालेश्वर प्रसाद, पूरब–रास्ता एवं पश्चिम–महफूजन बीबी है तथा भूमि ग्राम–डीही, थाना+जिला–लातेहार स्थित है। क्रय भूमि का लातेहार अंचल कार्यालय में भूमि के नामान्तरण हेतु आवेदन समर्पित किया, जिसका दाखिल खारिज वाद संख्या–04/2006–07 अंकित हुआ तथा हल्का कर्मचारी(राजस्व), राजस्व अंचल निरीक्षक के स्थल जांच प्रतिवेदन के आधार पर अंचल अधिकारी, लातेहार द्वारा दाखिल खारिज वाद संख्या–04/2006–07 स्वीकृत हुआ तथा आवेदिका का रजिस्टर–II में नाम अंकित होकर राजस्व रसीद निर्गत होने लगी तथा अप टू डेट(नवीनतम) आनॅलाइन राजस्व रसीद भी निर्गत हो रही है। यह कि वर्ष 1983 में आनन्द मोहन प्रसाद भगत, चन्द्रकिशोर प्रसाद भगत (उत्तरवादी के पिता) तथा बालेश्वर भगत के द्वारा संयुक्त निबंधित विक्रय पत्र के द्वारा श्री किशुन साव, अयोध्या प्रसाद दोनों पे0–रघु प्रसाद से सी0एस0 खाता संख्या–61, प्लॉट नं0–500, 497,498 तथा 278 कुल जमाबन्दी रकबा–0.62 एकड़, आर0एस0 खाता संख्या–177, प्लॉट संख्या–935, 937, 936 तथा 974 कुल जमाबन्दी रकबा–0.64 एकड़ भूमि क्रय किए तथा तीनों दखलकार हुए। वादग्रस्त भूमि तथा अन्य भूमि आनन्द मोहन प्रसाद भगत के हिस्से में आया। सम्पति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा–54 में विक्रय को परिभाषित किया गया है कि–"विक्रय" ऐसी कीमत के बदले में स्वामित्व का अंतरण है, जो दी जा चुकी है या जिसके देने का वचन दिया गया है या कोई भाग दे दिया गया हो और किसी भाग के देने का वचन दिया गया हो। इस आधार पर निबंधित विक्रय पत्र संख्या–495 दिनांक–18.04.2000 के माध्यम से स्वामित्व आवेदिका के पक्ष में स्थानांतरित हो गया तथा दाखिल खारिज वाद संख्या–04/2006–07 के आदेश के माध्यम से कब्जे की भी सम्पुष्टि हो गई, लेकिन इस तथ्य तथा कानून का पालन भी माननीय निम्न न्यायालय द्वारा नहीं किया गया। आवेदिका के स्वामित्व वाले भूमि को छेड़ने का प्रयास किया गया, जो अनुचित है तथा माननीय निम्न न्यायालय के क्षेत्राधिकार के बाहर है। माननीय झारखण्ड उच्च न्यायालय, रांची द्वारा महावीर महतो एवं अन्य बनाम् झारखण्ड राज्य तथा अन्य–2012(4) JLJR-210 के मामले में कानून प्रतिपादित किया है कि राजस्व पदाधिकारी का कोई शक्ति तथा क्षेत्राधिकार डिक्री या

नं0– 935 रकबा 16 डी0 जमीन से संबंधित है। उपरोक्त भूमि का पुराना खाना नं0–61, पुराना प्लॉट नं0–500 है। श्री किसुन प्रसाद, अयोध्या प्रसाद दोनों पे0– श्री रघु प्रसाद ने 35 डी0 जमीन निबंधित विक्रय पत्र संख्या–281 दिनांक–19.02.1983 के द्वारा आनन्द मोहन प्रसाद भगत, चन्द्रकिशोर प्रसाद भगत, बालेश्वर प्रसाद भगत के पास बिक्री कर दिये। क्रय भूमि पर खरीदार दखल–कब्जा में आ गये। तीनों क्रेताओं ने आपस में जमीन का बंटवारा कर लिये और अलग–अलग दखल–कब्जा में आ गये। बँटवारा की शर्तों के अनुसार जमीन को तीनों बराबर–बराबर टुकड़ा में बांट दिया गया। उत्तर तरफ $11\frac{2}{3}$ डी0 चन्द्र किशोर प्रसाद को, बीच में $11\frac{2}{3}$ डी0 वाला आनन्द मोहन प्रसाद भगत को तथा दक्षिण में $11\frac{2}{3}$ डी0 बालेश्वर प्रसाद भगत को मिला। तीनों क्रेता शांतिपूर्ण अपने–अपने हिस्से की जमीन पर खेती–बारी करने लगे। आनन्द मोहन प्रसाद भगत ने अपने हिस्से की भूमि नूरजहां बेगम के साथ बिक्री कर दिये तथा हिस्सानुसार कब्जा के आधार पर उत्तर–चन्द्रकिशोर प्रसाद, दक्षिण बालेश्वर प्रसाद का नाम विक्रय–पत्र में जमीन का चौहदी भी दर्ज हुआ। आनन्द मोहन प्रसाद भगत अपने हिस्सा से अधिक भूमि रकबा–16 डी0 जमीन का विक्रय पत्र अभ्यर्थी नूरजहां बेगम के पक्ष मे कर दिये जो गलत है। चौहदी भी $11\frac{2}{3}$ डी0 जमीन का ही है। अंचल अधिकारी लातेहार ने गलत ढंग से जमीन का दाखिल खारिज भी क्रेता नूरजहां बेगम के नाम पर कर दिये। नूरजहां बेगम मात्र $11\frac{2}{3}$ डी0 जमीन के ही दखल कब्जा में आई। उसके नाम पर 16डी0 जमीन का किया गया केवाला गैर कानूनी है। Transfer Of Property act की धारा 45 में इस बात का स्पष्ट वर्णन है कि यदि दो या उससे अधिक लोगों के जमीन का बिक्री एक ही केवाला से किया जाता है तो सभी खरीदारों का समान रूप से हक अधिकार जायेगा। Section 45 of Transfer Of Property Act describes that "Where immoveable property is transferred for consideration to two or more persons and such consideration is paid out of a fund belonging to them in common, they are, in the absence of a contract to the contrary,

respectively entitled to interests in such property identical, as nearly as may be, with the interests to which they were respectively entitled in the fund; and, where such consideration is paid out of separate funds belonging to them respectively, they are, in the absence of a contract to the contrary, respectively entitled to interests in such property in proportion to the shares of the consideration which they respectively advanced. In the absence of evidence as to the interests in the fund to which they were respectively entitled, or as to the shares which they respectively advanced, such persons shall be presumed to be equally interested in the property."

आवेदिका नूरजहां बेगम ने भी जवाब दाखिल की है। उस जवाब में पारा नं0 3 में मामला का बंटवारा की बात कही गयी है तथा सक्षम न्यायालय में जाने की सलाह दिये है। ऐसे तो मामला बंटवारा का नही है जो केवाला की चौहदी से स्पष्ट है। यदि आवेदिका को बंटवारा का मामला लगता है तो Transfer Of Property Act की धारा–44 के तहत् खरीदार को बंटवारा के लिये सक्षम न्यायालय में जाने की बात कही गई है। इसलिए यदि आवेदिका बंटवारा चाहते है तो उन्हें सक्षम न्यायालय में जाना चाहिये। अधिवक्ता के द्वारा आगे बताया गया कि चन्द्रकिशोर प्रसाद भगत की मृत्यु हो चुकी है। उनके पुत्र रंजीत प्रसाद, राजकुमार प्रसाद, प्रकाश कुमार, मुकेश कुमार जमीन के दखल कब्जा में है।

दोनो पक्षों के लिखित जवाब का अवोलकन एवं बहस सुने के पश्चात् यह प्रतीत होता है कि प्रश्नागत भूमि पुराना खाता नं0–61, पुराना प्लॉट नं0–500 रकबा–35डी0 का स्वामित्व आनन्द मोहन प्रसाद भगत, चन्द्रकिशोर प्रसाद भगत, बालेश्वर प्रसाद भगत के द्वारा निबंधित विक्रय पत्र संख्या–28 दिनांक–19.02.1983 से तीनों प्राप्त है। Transfer Of Property Act की धारा–45 के तहत् यदि दो या उससे अधिक लोगों को जमीन का बिक्री एक ही केवाला से किया जाता है तो सभी खरीदारो का समान रूप से हक अधिकार जायेगा। विपक्षी के लिखित जवाब के कंडिका–3 में उल्लेखित किया गया है कि तीनों क्रेताओं ने आपस में जमीन का बंटवारा कर लिया गया। फलतः प्रश्नगत भूमि के तीन बराबर हिस्से होते है। फलतः तीनों के हिस्से में

$11\frac{2}{3}$ डी0 आया। आनन्द मोहन प्रसाद भगत के द्वारा नूरजहां बेगम को अपने हिस्से से अत्याधिक भूमि की विक्री की गयी है जो नियमसंगत प्रतीत नही होता है।

उपरोक्त परिपेक्ष्य में अपीलार्थी के आवेदन को अस्वीकृत करते हुए भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार के दाखिल खारिज अपील वाद संख्या–35/2022–23 में दिनांक 03.11.2023 को पारित आदेश को यथावत रखा जाता है। आदेश की प्रति दोनो पक्षो, भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार एवं अंचल अधिकारी, लातेहार को भेजे।

अभिलेख, अभिलेखागार में जमा करें।

लिखाया एवं शुद्ध किया।

उपायुक्त, लातेहार।

उपायुक्त, लातेहार।

Digitally signed by Garima Singh
Date: 2024.04.18 12:41:40 +05:30
Location: 192.168.203.92