न्यायालय, उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी, लातेहार।

Mutation Revision No.-09/2025

शक्ति सिंह एवं अन्य

बनाम्

गुलाब चन्द राजभर

आदेश

अपीलार्थी शक्ति सिंह वो संग्राम सिंह वो सत्येन्द्र सिंह, सभी के पिता–स्व0 विनोद सिंह निवासी ग्राम–महुआमिलान, थाना–चन्दवा, जिला– लातेहार वर्तमान निवासी रेड़मा चौक, थाना–डालटनगंज, जिला–पलामू द्वारा भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार के दाखिल खारिज अपील वाद संख्या–04/2023 में दिनांक 08.10.2024 को पारित आदेश के विरूद्ध Limitation Act की धारा–5 के आवेदन के साथ पुनरीक्षण वाद दाखिल किया गया, जिसके अंगीकरण के बिन्दु पर सुनवाई के क्रम में आवेदकगण अथवा उनके अधिकृत अधिवक्ता को अनुपस्थित रहने के कारण आवेदन को अस्वीकृत किया गया। आवेदकगण द्वारा दाखिल पुनरीक्षण वाद के मूल आवेदन को सुनवाई हेतु पुनर्जीवित करने के लिए राजस्व विविध वाद संख्या–09(i)/2025 दाखिल किया गया। उक्त आवेदन के आलोक में मूल वाद को सुनवाई हेतु स्वीकृत करते हुए पक्षकारों को स्वंय अथवा अधिवक्ता के माध्यम से पक्ष रखने हेतु नोटिस निर्गत किया गया। वाद में प्रश्नागत भूमि का विवरण निम्न प्रकार है :–

<u>भूमि का विवरण</u>

मौजा	खाता	प्लॉट	रकबा
माल्हन	264	2028	2.00 ए0

नोटिस प्राप्ति के बाद उभय पक्ष द्वारा उपस्थित होकर अपने–अपने अधिवक्ता के माध्यम से लिखित प्रतिउत्तर एवं राजस्व दस्तावेज दाखिल किया गया।

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि भूमि सुधार उप

समाहर्त्ता, लातेहार द्वारा दाखिल खारिज अपील वाद संख्या–04/2023 गुलाब चन्द राजभर बनाम् शक्ति सिंह एवं अन्य में दिनांक 08.10.2024 को पारित आदेश नियमसंगत नहीं होने के कारण खारिज करने योग्य है। भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार द्वारा अंचल अधिकारी चन्दवा के नामान्तरण वाद संख्या–291/2022–23 में पारित आदेश को गलत रूप से निरस्त किया गया है। निम्न न्यायालय द्वारा नामान्तरण वाद संख्या– 291/2022–23 में राजस्व उप निरीक्षक, चन्दवा के समर्पित जांच प्रतिवेदन को नजर–अंदाज करते हुए गलत तरीके से विपक्षी के पक्ष में आदेश पारित किया गया है, जबकि विधि द्वारा स्थापित सिद्धांत है कि विक्रेता को विक्री की जाने वाली भूमि पर दखल–कब्जा होना आवश्यक है। विपक्षी का भूमि पर दखल–कब्जा नहीं होने के कारण अंचल अधिकारी, चन्दवा द्वारा विधि द्वारा स्थापित कानून के तहत् विपक्षी का नामान्तरण वाद को अस्वीकृत किया गया है। अपीलार्थीगण निबंधित केवाला संख्या–2003 दिनांक 17.02.1988 से वादग्रस्त भूमि को क्रय करने एवं हाल सर्वे खतियानी रैयत के रूप में भूमि के दखल कब्जा में है। निम्न न्यायालय द्वारा विपक्षी के नाम से गैर संचालित, गैर कानूनी अस्तित्व वाला केवाला संख्या–2085 दिनांक 12.08.2022 के साथ–साथ विपक्षी के विरूद्ध चन्दवा थाना काण्ड संख्या–123/2023 धारा–467/471/468/421/120बी भा0द0वि0 के तहत् दर्ज प्राथमिकी पर विचार नहीं किया गया। साथ हीं निम्न न्यायालय द्वारा आवेदकगण एवं उनके माता के नाम से वादग्रस्त भूमि का निबंधित केवाला संख्या–2003 दिनांक 17.02.1988 पर नियमसंगत निर्णय नहीं लिया गया। विपक्षी द्वारा गैर–कानूनी अस्तित्व वाला विक्री विलेख के पंजीकरण के दौरान प्रस्तुत सहमति पत्र पर अपीलार्थीगण या उनके परिवार के सदस्य एवं ग्राम–माल्हन के मुखिया द्वारा हस्ताक्षर नहीं किया गया है। विपक्षीगण द्वारा प्रस्तुत सहमति पत्र पर अवैध हस्ताक्षर के मद्देनजर चन्दवा थाना काण्ड संख्या–123/2023 एवं कम्पलेन केस संख्या–376/2022 दर्ज की गयी है। एक स्वीकृत तथ्य यह भी है कि सरदार हरवंश सिंह, गुरदीप सिंह, सिद्धेश्वर सिंह एवं बाबु रामस्वरूप सिंह द्वारा मौजा–माल्हन के खाता नं0–01, 86, 133 प्लॉट नं0–508 एवं अन्य रकबा–32.56

एकड़ भूमि को मालती देवी पति–बाबू विनोद सिंह, सतेन्द्र सिंह, पिता–बाबू विनोद सिंह, बाबू विश्वनाथ सिंह पिता–बाबू रक्ष्या सिंह, बाबू जितेन्द्र सिंह पिता–बाबू विश्वनाथ सिंह को निबंधित विक्री विलेख संख्या–2003 दिनांक 17.02.1988 से विक्री कर उक्त भूमि का दखल–कब्जा एवं हक हकियत क्रेतागण को हस्तांतरित कर दिया गया। क्रेता मालती देवी वगैरह अपीलार्थीगण के परिवार के सदस्य है। विक्रेता सरदार हरवंश सिंह एवं अन्य तथा उनके वारिशान को विक्री की गयी भूमि से कोई विधिक सरोकार नहीं है। विपक्षी के विक्रेता को भूमि बिक्री करने का कोई कानूनी अधिकार नहीं है, क्योंकि विक्रेता के पूर्वज द्वारा वर्ष–1988 में अपीलार्थीगण के पूर्वज के पक्ष में वाद ग्रस्त भूमि को विक्री कर दिया गया है। दिनांक 17.02.1988 को निबंधित विक्री विलेख की वास्तविकता को छुपा कर हाल सर्वे खतियान में सरदार हरवंश सिंह एवं अन्य का नाम दर्ज हो जाने का लाभ उठाते हुए विक्रेता राजदीप सिंह विपक्षी के पक्ष में विक्री विलेख निष्पादित किया गया है, जबकि विपक्षी के विक्रेता कभी भी वाद ग्रस्त भूमि के दखल कब्जा में नहीं रहा है। विक्रेता द्वारा क्रेता गुलाबचन्द राजभर को निष्पादित विक्री विलेख से T.P. Act. की धारा–54 के प्रावधान के तहत् भूमि का स्वामित्व नहीं दिया गया है और न हीं क्रेता क्रय भूमि पर आजतक दखल कब्जा में आए है। निम्न न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों पर बिना विचार किये विपक्षी के नाम पर फर्जी एवं मनगढ़ंत तरीके से निष्पादित विक्री विलेख के आधार पर अवैध, निराधार, अन्यायपूर्ण, आपत्तिजनक आदेश पारित करते हुए अंचल अधिकारी, चन्दवा के नामान्तरण वाद संख्या–291/2022–23 में दिनांक 18.11.2022 के पारित आदेश को निरस्त किया गया है। उक्त तथ्यों के आलोक में अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार द्वारा दाखिल खारिज अपील वाद संख्या–04/2023 में दिनांक 08.10.2024 को पारित आदेश को निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि अपीलार्थी का पुनरीक्षण वाद नियम संगत नहीं है तथा खारिज करने योग्य है। अपीलार्थी द्वारा भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार के पारित आदेश को खारिज करने के लिए

नियमसंगत तथ्य अंकित नहीं किया गया है। विपक्षी ग्राम–माल्हन थाना–चन्दवा, जिला–लातेहार के हाल सर्वे खाता सं0–264, प्लॉट सं0–2028 रकबा–2.00 एकड़ भूमि के भू–मालिक राजदीप सिंह को लागत राशि देकर विक्री विलेख सं0–2085 दिनांक 12.08.2022 से क्रय किया है। क्रय के बाद विपक्षी वादग्रस्त भूमि के दखल–कब्जा में है। अंचल अधिकारी, चन्दवा के द्वारा नामान्तरण वाद संख्या–251/2022–23 को गलत तरीके से दिनांक 18.11.2022 को हल्का कर्मचारी एवं राजस्व निरीक्षक के प्रतिवेदन एवं अपीलार्थीगण के अपर मुख्य न्यायाधीश, लातेहार के न्यायालय में विचाराधीन कम्पलेन वाद संख्या–376/2022 एवं चन्दवा थाना काण्ड संख्या–123/2023 धारा–467/468/471/420/120बी भा0द0वि0 के आधार पर अस्वीकृत कर दिया गया था, जो नियमसंगत नहीं है।

Bihar (Jharkhand) Tenants Holdings (Maintenance of Record) Act-1973 की धारा–12, 13 एवं 14 तथा Bihar (Jharkhand) Land Reforms (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus Land) Act-1961 के प्रावधानों के अनुसार अंचल अधिकारी, चन्दवा को केवल रैयत के भूमि पर अधिकार को जांच करना है। अंचल अधिकारी, चन्दवा नियम से हटकर कम्पलेन वाद संख्या–376/2022 के अधार पर नामान्तरण वाद संख्या–251/2022–23 को निरस्त कर दिया था।

Bihar (Jharkhand) Tenants Holdings (Maintenance of Record) Act-1973 की धारा–4 के अनुसार अंचल अधिकारी को भूमि हस्तांतरण का नोटिस निबंधनकर्ता को देकर राजस्व अभिलेख का संधारण कराना है। माननीय झारखण्ड उच्च न्यायालय, रांची द्वारा महावीर महतो बनाम् राज्य सरकार एवं अन्य 2013(1) JCR-571 के पारित आदेश में स्पष्ट है कि राजस्व अधिकारी को Bihar (Jharkhand) Tenants Holdings (Maintenance of Record) Act-1973 की धारा–3 से 13 के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत केवल राजस्व कार्य का निष्पादन करना है। Transfer of Property Act. 1882 की धारा–54 के तहत् ''विक्री'' का मतलब स्वामित्व का हस्तान्तरण है, जिसके एवज में निर्धारित रकम पाकर

भू–मालिक राजदीप सिंह द्वारा विपक्षी के पक्ष में निबंधित विक्री विलेख निष्पादित किया गया है। निम्न न्यायालय में अपीलार्थीगण द्वारा इस बात को स्वीकार किया गया है कि वादग्रस्त भूमि के हाल सर्वे खतियान राजदीप सिंह के पिता–गुरूदीप सिंह के नाम से प्रकाशित है। छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम की धारा–84 के तहत् हाल सर्वे खतियान प्रकाशन के बाद केवाला संख्या–2003 दिनांक 17.02. 1988 से रकबा 32.56 एकड़ भूमि क्रय करने का दावा तथ्यहीन है, क्योंकि प्रकाशित हाल सर्वे खतियान प्रमाणित साक्ष्य है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा जमीला बेगम बनाम् शमी मोहम्मद (2019) 2-SCC -727 एवं Asset Reconstruction Co. (Indian) Ltd. Vs. S.P. Velayutnam (2022)8 -SCC-210 में आदेश पारित किया है कि पंजीकृत दस्तावेज से यह अनुमान लगाया जाता है कि इसे वैध रूप से निष्पादित किया गया था और लेने देने की वास्तविकता को चुनौती देने वाले पक्ष को साबित करना होगा कि लेन देन नियमसंगत क्यों नहीं है तथा इसे मूल वाद की कार्यवाही से ही साबित करना है। सर्वोच्च न्यायालय का आदेश है कि राजस्व न्यायालय को निबंधित विक्री अभिलेख को केवल वैध मानना है। अपीलार्थीगण के अपर मुख्य न्यायाधीश, लातेहार के न्यायालय में विचाराधीन कम्पलेन वाद सं0–376/22 धारा–200 Cr.P.C. दिनांक 14.11.2024 के कंडिका 7 एवं 9 में यह बात स्वीकार किया गया है कि निष्पादित विक्री अभिलेख एवं प्रकाशित हाल सर्वे खतियान को सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दिया गया है। इस तरह भारतीय साक्ष्य अधिनियम–1872 की धारा–58 एवं भारतीय साक्ष्य अधिनियम–2023 की धारा–53 के तहत् साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया गया है, जिसे प्रमाणित करने की आवश्यकता नहीं है। वादग्रस्त भूमि के मालिक राजदीप सिंह द्वारा चंडीगढ़ न्यायालय में दायर सिविल सुट सं0–688/2023 में यह दलील दी गयी है कि अपीलार्थी संग्राम सिंह वो सत्येन्द्र सिंह दिनांक 09.06.2022 को 33.00 एकड़ भूमि में से अपने हिस्से की भूमि रकबा–16.50 एकड़ की बिक्री के लिए मो0 24,75,000 रूपये के प्रतिफल पर समझौता किया गया है। विक्रेताओं ने उक्त समझौता से इंकार कर दिया, जिसके विरूद्ध सिविल सूट सं0–688/2023 सिविल न्यायालय, चंडीगढ़ में दायर किया

गया है। दोनों विक्रेता अदालत के नोटिस प्राप्त होने के बावजूद जानबुझकर चंडीगढ़ न्यायालय में पेश नहीं हुए। यह एक स्वीकृत तथ्य है कि राजदीप सिंह को मलिकाना हक प्राप्त है, क्योंकि राजदीप सिंह के दादा हरिवंश सिंह एवं पिता गुरुदीप सिंह हाल सर्वे खतियान के खतियानी रैयत है। इस प्रकार राजदीप सिंह द्वारा वैध रूप से पंजीकृत विक्री विलेख निष्पादित किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय, झारखण्ड रांची द्वारा W.P(C) No. 534/23 में दिनांक 29.07.2024 को आदेश पारित करते हुए अपर मुख्य न्यायाधीश, लातेहार के न्यायालय में विचाराधीन कम्पलेन वाद संख्या–376/2022 एवं चन्दवा थाना काण्ड संख्या–123/23 को निरस्त कर दिया गया है, जो विपक्षी के नामान्तरण वाद को अस्वीकृत करने का मूल कारण था। अपीलार्थीगण द्वारा वर्तमान में विपक्षी के विक्री विलेख को किसी भी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दिया गया है। अभिलेख में उपलब्ध दस्तावेज एवं तथ्यों से स्पष्ट है कि विपक्षी वादग्रस्त भूमि के भू–मालिक है तथा दखल–कब्जा में भी है। उक्त सभी दस्तावेजों एवं कानूनी तथ्यों पर विचार करने के उपरांत हीं भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार द्वारा अंचल अधिकारी, चन्दवा के आदेश को निरस्त किया गया, जिसमें बदलाव करना नियमसंगत नहीं है। उक्त आलोक में अपीलार्थीगण के पुनरीक्षण वाद निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों को सुनने एवं अभिलेख में उपलब्ध दस्तावेज के अवलोकन से प्रतीत होता है कि वादग्रस्त भूमि को विक्रेता सरदार हरिवंश सिंह वल्द सरदार दर्शन सिंह वो सरदार गुरदीप सिंह वल्द सरदार हरिवंश सिंह वो सिधेशर सिंह वल्द देवकी सिंह वो बाबू रामस्वरूप सिंह वल्द बाबू हरिहर सिंह द्वारा केवाला संख्या–2003 दिनांक 17.02.1988 श्रीमति मालती देवी जौजे श्री बाबू विनोद सिंह वो बाबू जितेन्द्र सिंह वल्द बाबू विश्वनाथ सिंह को विक्री की गई है। उक्त विक्री विलेख को विपक्षी द्वारा किसी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गयी है, जो Limitation Act, 1963 के भाग– III Article-56 में प्रावधानित Suits हेतु अवधि तीन (03) वर्ष से Bared है।

अपीलार्थीगण द्वारा वर्ष 1988 में क्रय भूमि का हाल सर्वे खाता संख्या–264 सरदार हरिवंश सिंह पिता–सरदार दर्शन सिंह एक अंश वो सरदार गुरदीप सिंह पिता–सरदार हरिवंश सिंह एक अंश वो रामस्वरूप सिंह पिता–हरिहर सिंह एक अंश को सिधेशर सिंह पिता–देवकी सिंह एक अंश वो सत्येन्द्र सिंह वो संग्राम सिंह वो शक्ति सिंह, पिता–विनोद सिंह आठ अंश समान निवासी निज ग्राम के नाम से प्रकाशित है। हाल सर्वे खतियान के आधार पर राजदीप सिंह पिता–स्व0 गुरदीप सिंह द्वारा विपक्षी को केवाला संख्या–2085 दिनांक 12.08.2022 से विक्री किया गया है। विक्रेता राजदीप सिंह द्वारा विपक्षी के नाम पर केवाला निबंधित कराने में अपीलार्थीगण एवं ग्राम पंचायत माल्हन के मुखिया का हस्ताक्षरयुक्त सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसके विरूद्ध अपीलार्थीगण द्वारा न्यायिक दण्डाधिकारी, लातेहार के समक्ष कम्पलेन वाद संख्या–376/2022 दर्ज किया गया है। इसके अतिरिक्त अपीलार्थीगण द्वारा चन्दवा थाना काण्ड संख्या–123/2023 भी दर्ज कराया गया। उक्त मामले के विरूद्ध विक्रेता राजदीप सिंह द्वारा माननीय झारखण्ड उच्च न्यायालय रांची में W.P.(Cr.) No. 534 of 2023 दायर किया गया। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा मामले को सुनवाई के पश्चात् दिनांक–29.07.2024 को आदेश पारित किया गया कि FIR being chandwa P.S. case No. 123/2023 pending in the court of learned A.C.J.M Latehar had been quashed and the complaint petition is restored to the file of the learned court who will move in the light of chapter XV and 202 of Cr.P.C. and will pass the order in accordance with law without prejudice of this order.

इस प्रकार माननीय झारखण्ड उच्च न्यायालय द्वारा केवल चंदवा थाना कांड संख्या–123/2023 को खारिज किया गया एवं कम्पलेन वाद संख्या–376/2022 में सक्षम न्यायालय को सुनवाई कर आदेश पारित करने का निर्देश दिया गया है।

न्यायिक दण्डाधिकारी, लातेहार के समक्ष कम्पलेन वाद संख्या–376/2022 विचाराधीन रहने तथा भूमि पर विवाद होने के कारण विपक्षी के नामान्तरण वाद संख्या–251/2022–23 को अंचल अधिकारी, चन्दवा द्वारा

अस्वीकृत किया गया। उक्त अस्वीकृति के विरूद्ध विपक्षी द्वारा भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार के समक्ष दायर दाखिल खारिज अपील वाद संख्या–04/2023 में अंचल अधिकारी, चन्दवा के आदेश को यह कहते हुए निरस्त कर दिया गया कि राजस्व कानून में भूमि का अधिकार, स्वामित्व तथा हित नहीं देखना है तथा विपक्षी के केवाला को किसी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दिया गया है, जबकि विपक्षी का केवाला को गलत साबित करने के लिए Suit दाखिल करने हेतु वर्तमान में Limitation Act, 1963 के भाग–III Article-56 के तहत् निर्धारित अवधि तीन (03) वर्ष के परिधि के अन्तार्गत है। भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार द्वारा किसी सक्षम प्राधिकार से जाँच प्रतिवेदन प्राप्त किये बगैर विपक्षी का भूमि पर दखल कब्जा होने की पुष्टि किया गया है, जो नियमानुकूल प्रतीत नहीं होता है। साथ हीं कम्पलेन वाद संख्या–376/2022 न्यायिक दण्डाधिकारी, लातेहार के समक्ष विचाराधीन है। इस प्रकार भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार के आदेश निरस्त करने योग्य है।

उपरोक्त परिपेक्ष्य में भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, लातेहार के आदेश को निरस्त करते हुए वाद की कार्यवाही को समाप्त घोषित किया जाता है।

आदेश की प्रति उभय पक्ष, अंचल अधिकारी, चन्दवा एवं भूमि सुधार उप समाहर्ता, लातेहार को उपलब्ध करायें। अभिलेख को जिला अभिलेखागार में जमा करें।

लिखाया एवं शुद्ध किया।

उपायुक्त, लातेहार।

उपायुक्त, लातेहार।

Digitally signed by UTKARSH GUPTA
Date: 2025.05.16 16:29:00 +05:30
Location: 192.168.170.92