

न्यायालय उपायुक्त, पाकुड़
Pre-emption Appl.-01/2019-20

रेजाउल शेख
बनाम
शहनाज परवीन वगैरह

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	2	3
18.11.2022	<u>आदेश</u> यह अपील वाद अपीलकर्ता रेजाउल शेख, पिता- सुखचांद शेख, एवं साहेबा बीबी, पति- रेजाउल शेख दोनों का सा0-नुराई, थाना-महेशपुर, जिला-पाकुड़ के द्वारा विज्ञ भूमि सुधार उपसमाहर्ता, पाकुड़ के न्यायालय के प्री-ईम्पशन वाद सं0-01/2018-19 में दिनांक 26.10.2019 को पारित आदेश के विरुद्ध 1. झारखण्ड राज्य 2. शहनाज परवीन, पति- समद काजी उर्फ सरमद काजी, सा0-नुराई, पो0-धर्मखांपाड़ा, थाना-महेशपुर, जिला-पाकुड़ एवं 3. नाजेयातुन बीबी, पिता-स्व0 माजेद काजी उर्फ मो0 माजेद अली, पति-नुरुल बसर शेख, सा0-अम्मूआ, थाना-मुरारोई, जिला-बीरभूम(प0बं0) को पक्षकार बनाते हुए दाखिल किया गया है। मामला संक्षेप में यह है कि महेशपुर अंचल के मौजा-नुराई के जमाबन्दी नं0-138 के दाग सं0-479 अन्तर्गत आंशिक रकवा 0-5-0 धूर जमीन का कय रेजाउल शेख एवं साहेबा बीबी (इस वाद के अपीलकर्ता) के द्वारा नाजेयातुन बीबी (इस वाद की उत्तरवादी सं0-3) से निबंधित केवाला सं0-2104 दिनांक 23.11.2017 के द्वारा किया गया है। उक्त भूमि का अग्रक्रयाधिकार का दावा करते हुए शहनाज परवीन (इस वाद के उत्तरवादी सं0-2) के द्वारा निम्न न्यायालय में प्री-ईम्पशन वाद दायर किया गया। निम्न न्यायालय द्वारा प्री-ईम्पशन वाद सं0-01/2018-19 प्रारंभ करते हुए दिनांक 26.10.2019 को शाहनाज परवीन (इस वाद की उत्तरवादी सं0-02) के पक्ष में आदेश पारित किया गया। यह अपील वाद इसी आदेश के विरुद्ध दाखिल किया गया है। उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता को सुना। उभय पक्ष के द्वारा लिखित अभिकथन भी दाखिल किया गया है। अपीलकर्ता का कहना है कि मौजा-नुराई प्रश्नगत दाग सं0-479 अन्तर्गत कुल रकवा 04-11-19 धूर में से 01-13-00 धूर जमीन पंजी-II में माजेद काजी के नाम से दर्ज था। उक्त 01-13-00 धूर जमीन का आपसी बंटवारा माजेद काजी के एक पुत्र लालचन्द काजी एवं चार पुत्रियों सालेहा बीबी, माहेला बीबी साजियातुन बेवा एवं	

नाजियातुन बीबी के बीच सम्पन्न हुआ। लालचन्द काजी को 13 कट्ठा भूमि एवं चारों बहनों को 5-5 कट्ठा भूमि बंटवारे में प्राप्त हुआ। चार पुत्रियों में से एक पुत्री नाजेयातन बेवा के द्वारा अपने हिस्से की भूमि रकवा 0-5-0 धूर अपीलकर्ता को निबंधित विक्रय केवाला सं0-2104 दिनांक 23.11.2017 द्वारा बेच दिया गया।

उनका आगे कहना है कि बाद में उत्तरवादी सं0-02 शाहनाज परवीन के द्वारा शेष तीन बहनों सालेहा बीबी, माहेला बीबी एवं साजेयातुन बेवा से रकवा 00-15-00 धूर जमीन निबंधित विक्रय केवाल सं0-2142 दिनांक 12.12.2017 के द्वारा कय किया गया।

उनका आगे कहना है कि उत्तरवादी सं0-02 शहनाज परवीन न तो प्रश्नगत भूमि की सह हिस्सेदार है ओर न ही आड़ी रैयत है। उनके द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य दाखिल नहीं किया गया। उत्तरवादी सं0-02 के द्वारा जिस एकरारनामा दिनांक 03.08.2017 का उल्लेख किया गया है उसकी कानून की नजर में कोई मान्यता नहीं है। एकरारनामा (Agreement) के जरिये अधिकार, स्वत्व एवं हक (Right, Title & Interest) के साथ ही दखल भी हस्तान्तरण नहीं होता है। बिना निबंधन के हक, स्वत्व, अधिकार का हस्तान्तरण नहीं हो सकता है। अतः उत्तरवादी सं0-02 के द्वारा दिनांक 03.08.2017 को निष्पादित फर्जी एकरारनामा के आधार पर प्रश्नगत भूमि के आड़ी रैयत होने के दावे को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

उनका आगे कहना है कि उत्तरवादी सं0-02 के द्वारा निम्न न्यायालय में दाग सं0-419 का उल्लेख किया गया था जबकि मामला दाग सं0-479 की भूमि से संबंधित है। बाद में एक Amendment Petition दिनांक 05.08.2019 दाखिल किया गया जिसे निम्न न्यायालय आदेश फलक में नहीं लिया गया जिससे स्पष्ट है कि उक्त Amendment Petition को गलत तरीके से स्वीकार किया गया।

उनका आगे कहना है कि प्रश्नगत भूमि पर अपीलार्थी का मकान है और इसलिए अब प्रश्नगत भूमि का किस्म बसौड़ी हो गया है।

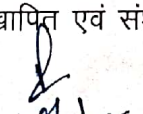
उनका आगे कहना है कि उत्तरवादी सं0-02 प्रश्नगत भूमि का किस प्रकार हिस्सेदार है इस संबंध में कोई साक्ष्य दाखिल नहीं किया गया है। अंचल अधिकारी, महेशपुर के जांच प्रतिवेदन में भी उत्तरवादी सं0-02 को प्रश्नगत भूमि का आड़ी रैयत नहीं बताया गया है।

उनके द्वारा अपील आवेदन को स्वीकृत करने एवं निम्न न्यायालय के आदेश

आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	3
को निरस्त करने का अनुरोध किया गया। उत्तरवादी सं०-02 का कहना है कि दाग सं०-479 अन्तर्गत रकवा 01-00-00 धूर जमीन माजेद काजी की थी। माजेद काजी की चार पुत्रियां थी। प्रत्येक पुत्री को उनके द्वारा 05 कट्ठा करके भूमि दी गई। चार बहनों में से तीन बहनों ने दिनांक 03.08.12017 को 00-15-00 धूर भूमि उत्तरवादी सं०-02 को हस्तान्तरित कर दखल दे दिया। कुछ अपरिहार्य कारण से उक्त दस्तावेज दिनांक 03.08.2017 को निबंधित नहीं हो सका। बाद में दिनांक 12.12.2017 को विक्रय केवाला सं०-2142 के द्वारा निबंधित किया गया। उनका आगे कहना है कि अपीलकर्ता प्रश्नगत भूमि की न तो सह हिस्सेदार है ओर न आड़ी रैयत है। वो बाहरी है जबकि उत्तरवादी सं०-02 प्रश्नगत भूमि की सह-हिस्सेदार है तथा दिनांक 03.08.2017 को निष्पादित एकरारनामा के प्रभाव से आड़ी रैयत भी है। उत्तरवादी सं०-03 के द्वारा पहले उत्तरवादी सं०-02 को प्रश्नगत भूमि की विक्री हेतु प्रस्ताव देना चाहिए था परन्तु उनके द्वारा चुपचाप प्रश्नगत भूमि का हस्तान्तरण अपीलार्थी को कर दिया गया। निम्न न्यायालय में टंकण भूल के कारण दाग सं०-479 के स्थान पर 419 टंकित हो गया था जिसे बाद में Amendment Petition के द्वारा सुधार किया गया। उनका आगे कहना है कि निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश में कोई त्रुटि नहीं है। उनके द्वारा अपील आवेदन को अस्वीकृत करने एवं निम्न न्यायालय के आदेश को बरकरार रखने का अनुरोध किया गया। सम्पूर्ण अभिलेख, निम्न न्यायालय के आदेश एवं दाखिल कागजातों का अवलोकन एवं अध्ययन किया गया। इस वाद में विचारण का एक मात्र मुख्य बिन्दु यह है कि उत्तरवादी सं०-02 शाहनाज परवीन प्रश्नगत भूमि की सह-हिस्सेदार अथवा आड़ी रैयत है या नहीं। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि मौजा-नुराई के दाग सं०-479 अन्तर्गत आंशिक रकवा 01-13-00 धूर जमीन माजेद काजी की थी। उक्त भूमि का बंटवारा माजेद काजी के एक पुत्र एवं चार पुत्रियों के बीच किया गया। पुत्र को 13 कट्ठा भूमि एवं प्रत्येक पुत्री को 5 कट्ठा करके भूमि बंटवारे में प्राप्त हुई। एक पुत्री नाजेयातुन बीबी के द्वारा अपने हिस्से की भूमि अपीलार्थीगण को विक्रय केवाला सं०-2104 दिनांक 23.11.2017 के माध्यम से बेच दिया गया। प्रश्नगत उक्त 5 कट्ठा	



आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर
1	2
	भूमि का उत्तरवादी सं०-02 शहनाज परवीन किस प्रकार सह-हिस्सेदार है यह स्पष्ट नहीं किया गया। उत्तरवादी सं०-02 के द्वारा एक भी ऐसा कागजात दाखिल नहीं किया गया जिससे यह स्पष्ट हो सके कि माजेद काजी के एक पुत्र एवं चार पुत्रियों के अलावे उनका भी हिस्सा प्रश्नगत दाग की 01-13-00 धूर भूमि पर था। इस प्रकार सह-हिस्सेदार होने का उनका दावा साक्ष्यों के अभाव में स्वीकार नहीं किया जा सकता है। यदि प्रश्नगत दाग की भूमि पर उत्तरवादी सं०-02 का कोई हिस्सा था तो उन्हें उक्त बंटवारे के विरुद्ध सक्षम न्यायालय की शरण में जाना चाहिए था। परन्तु उत्तरवादी सं०-02 इस संदर्भ में भी कोई कागजात दाखिल नहीं कर सके हैं। उत्तरवादी सं०-02 का दावा है कि प्रश्नगत भूमि से सटे उसी दाग की कुल 15 कट्ठा भूमि माजेद काजी की तीन पुत्रियों साहेला बीबी, माहेला बीबी एवं साजियातुन बीबी से दिनांक 03.08.2017 को निष्पादित एकरारनामा के द्वारा क्रय कर भोग दखल किया जा रहा था। इस आधार पर वे प्रश्नगत भूमि की आड़ी रैयत हैं। बाद में उनके द्वारा दिनांक 12.12.2017 को उक्त 15 कट्ठा भूमि का निबंधन कराया जिसका निबंधन सं०-2142 है। प्रश्नगत भूमि दिनांक 23.11.2017 को अपीलार्थी द्वारा क्रय किया गया था। उक्त एकरारनामा की दाखिल छायाप्रति का अवलोकन किया गया। यह एक अनिबंधित दस्तावेज है। केवल एकरारनामा से किसी अचल सम्पत्ति पर स्वत्व, हक एवं अधिकार उत्पन्न नहीं होता है। Transfer of Property Act के अनुसार 100/- रुपये से अधिक की भूमि का हस्तान्तरण केवल निबंधित दस्तावेज के माध्यम से ही हो सकता है। बिक्री एवं बिक्री हेतु एकरारनामा दोनो अलग है। Transfer of Property Act 1882 की धारा 54:2 के अनुसार - "A sale conveys a legal title to the purchaser become absolute interest of the vendor passes to the vendee (purchaser). A contract of sale does not convey a legal title to the purchaser. It does not create any right in the property or charge upon the property in favour of the party to the contract." यह अत्यन्त आश्चर्यजनक है कि निम्न न्यायालय द्वारा एकरारनामा को भूमि का वैध हस्तान्तरण मान लिया गया है। किसी भूमि की बिक्री हेतु किसी के समक्ष प्रस्ताव रख देने मात्र से ही उसे बेचे जाने वाली भूमि का आड़ी रैयत नहीं माना जा सकता है। इस बिन्दु पर भी निम्न न्यायालय द्वारा गलती की गई है। अपीलार्थी द्वारा दाखिल विभिन्न रूलिंग इस वाद में प्रभावी होने योग्य है।

	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी, तारीख सहित
1	2	3
	अंचल अधिकारी, महेशपुर के पत्रांक 55/रा0 दिनांक 20.01.2022 द्वारा प्राप्त जांच प्रतिवेदन में भी उत्तरवादी सं0-02 का नाम प्रश्नगत भूमि के आड़ी रैयतों में नहीं है। स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि की विक्री की तिथि 23.11.2017 को उत्तरवादी सं0-02 प्रश्नगत भूमि की आड़ी रैयत नहीं थी। यदि होती तो चौहद्दीदारों में उनका भी नाम आता। उपर्युक्त विवेचना से स्पष्ट है कि उत्तरवादी सं0-02 न तो प्रश्नगत भूमि की सह-हिस्सेदार है और न ही आड़ी रैयत है। ऐसे में निम्न न्यायालय द्वारा उनके पक्ष में एकरारनामा के आधार पर पारित आदेश बिल्कुल गलत है। अतः अपील आवेदन को स्वीकृत करते हुए निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निरस्त (Set-aside) किया जाता है। निम्न न्यायालय को आदेश दिया जाता है कि वो प्रश्नगत भूमि का निबंधन एक माह के अन्दर अपीलार्थी के पक्ष में कराना सुनिश्चित करेंगे। उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता को आदेश का अवलोकन करा दें। लेखापित एवं संशोधित।  उ.प. अधिकारी, पाकुड़।  18/1/22 उ.प. अधिकारी, पाकुड़।	