आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्यवाई के बारे में टिपण्णी तारीख सहित।

न्यायालय भूमि सुधार उप–समाहर्त्ता, पाकुड़
Pre-emption Case No.-02/2018–19
मसुदा बीबी
बनाम
अख्तर हुसैन एवं अन्य
आदेश

यह वाद आवेदिका मसुदा बीबी, पिता–स्व0 कादीर शेख उर्फ अब्दुल कादीर, पति–आदम अली, सा0–रनडांगा, पो0–रहसपुर, थाना–पाकुड़ (मु0), जिला–पाकुड़ के द्वारा अंचल–पाकुड़ के मौजा–इशाकपुर सं0–130 के जमाबन्दी सं0–107 के दाग सं0–356 अन्तर्गत रकवा–00बी0–05क0–00धूर भूमि के अग्रक्रयाधिकार (Pre-emption Right) हेतु दाखिल आवेदन के आधार पर प्रारम्भ किया गया। उक्त भूमि निबंधित विक्रय केवाला सं0–1765, दिनांक–25.09.2017 को मैना बीबी, पति–आन्सारूल शेख द्वारा क्रय की गई है। प्रश्नगत भूमि के विक्रेता अख्तर हुसैन एवं अकबर अली दोनों के पिता–स्व0 जोहक मंडल, सा0–रनडांगा, थाना–पाकुड़ (मु0) को क्रमशः उत्तरवादी सं0–01 एवं 02 तथा प्रश्नगत भूमि के क्रेता मैना बीबी, पति–अनसारूल शेख, सा0–रनडांगा, थाना–पाकुड़ (मु0), जिला–पाकुड़ को उत्तरवादी सं0–03 बनाया गया है। सुनवाई के क्रम में उत्तरवादी सं0–01 अख्तर हुसैन की मृत्यु दिनांक–07.08.2023 को हो जाने के कारण उनके स्थान पर उनकी पत्नी 1. फुजलातुन बीबी, पुत्र 2. असीकुल शेख, 3. हबीबुर रहमान, 4. काबील शेख, 5. मनीरूल शेख एवं पुत्री 6. नसीमा बीबी को पक्षकार बनाया गया। इस वाद के साथ एक अन्य प्री–इम्पशन वाद सं0–03/2018–19 को Amalgamate किया गया था। परन्तु संयुक्त रूप से इस वाद एवं Amalgamated वाद में एक संयुक्त आदेश पारित किये जाने में व्यवहारिक कठिनाई को देखते हुए उक्त वाद को इस वाद से अलग करते हुए अलग से आदेश पारित किया गया है।

उभय पक्ष की दलीलों एवं उपलब्ध कागजातों के आधार पर मामला संक्षेप में यह है कि अंचल–पाकुड़ के मौजा–इशाकपुर सं0–130 के जमाबन्दी सं0–107 के दाग सं0–356 अन्तर्गत आंशिक रकवा–01बी0–03क0–12धूर भूमि एवं अन्य भूमि जोहक मंडल के नाम से रेकॉर्डेड है। उक्त जोहक मंडल के तीन पुत्र एवं दो पुत्रियाँ 1. कादेर शेख, 2. अख्तार हुसैन, 3. अकबर अली, 4. हनीफा बीबी एवं 5. साईदा बीबी हुई। उक्त भूमि से आंशिक रकवा–00बी0–05क0–00धूर भूमि अख्तर हुसैन एवं अकबर अली (मूल उत्तरवादी सं0–01 एवं 02) द्वारा निबंधित केवाला सं0–1765, दिनांक–25.09.2017 के द्वारा मैना बीबी (उत्तरवादी सं0–03) को बेच दिया जाता है। आवेदक द्वारा स्वयं को उक्त भूमि का हिस्सेदार बताते हुए। Bihar Land Reforms (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus Land) Act, 1963 की धारा 16 (3) के तहत प्रश्नगत भूमि के अग्रक्रयाधिकार हेतु यह वाद दायर किया गया है।

उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा दिनांक–09.01.2025 को बहस किया गया। उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत बहस को सुनकर वाद आदेश हेतु रखा गया।

आवेदक के विज्ञ अधिवक्ता का कहना है कि पाकुड़ अंचल के मौजा–इशाकपुर सं0–130 के जमाबन्दी सं0–107 के दाग सं0–356 अन्तर्गत रकवा–07बी0–09क0–15धूर भूमि एवं इसी जमाबन्दी के अन्य दागों की भूमि विगत सर्वे खतियान में जोहक मंडल के नाम से दर्ज है। वर्त्तमान में उक्त भूमि में

आदेश की क्रम संख्या एवं तारीख

से विक्रय के बाद रकवा–01बी0–03क0–12धूर भूमि पंजी–।। में जोहक मंडल के नाम से दर्ज है। खतियानी रैयत जोहक मंडल की मृत्यु तीन पुत्रों 1. कादेर शेख, 2. अख्तार हुसैन, 3. अकबर अली एवं दो पुत्रियों 1. हनीफा बीबी एवं 2. साइदा बीबी को छोड़कर हो गई। जोहक मंडल की मृत्यु के बाद उनकी सभी सम्पत्ति प्रश्नगत दाग सं0–356 अन्तर्गत भूमि सहित जोहक मंडल के सभी वैद्य उत्तराधिकारी के संयुक्त भोग–दखल में आ गई एवं वर्त्तमान में भी सभी वैद्य उत्तराधिकारियों का संयुक्त भोग–दखल है। आवेदिका खतियानी रैयत जोहक मंडल की पौत्री एवं कादेर शेख की पुत्री है। आवेदिका प्रश्नगत दाग सं0–356 अन्तर्गत भूमि का अन्य हिस्सेदारों के साथ शांतिपूर्ण भोग–दखल करती रही। उत्तरवादी सं0–01 एवं 02 उक्त जोहक मंडल के पुत्र है एवं प्रश्नगत भूमि के हिस्सेदार है। प्रश्नगत भूमि का कभी भी कोई बंटवारा नहीं हुआ एवं खतियानी रैयतों के सभी जीवित वैद्य उत्तराधिकारियों द्वारा संयुक्त रूप से उक्त भूमि का भोग दखल किया जाता रहा। अचानक उत्तरवादी सं0–01 एवं 02 के द्वारा प्रश्नगत दाग सं0–356 अन्तर्गत संपूर्ण रकवा–01बी0–03क0–12धूर भूमि में से आंशिक रकवा–00बी0–05क0–00धूर भूमि का विक्रय बिना किसी पारिवारिक बंटवारे के उत्तरवादी सं0–03 मैना बीबी, पति–अनसारूल शेख को निबंधित विक्रय केवाला सं0–1765, दिनांक–25.09.2017 के माध्यम से कर दिया गया। उक्त केवाला एक गलत एवं फर्जी वंशावली के आधार पर निष्पादित किया गया जिसमें खतियानी रैयत जोहक मंडल के पुत्र कादेर शेख को मृत दिखा कर उनके वैद्य उत्तराधिकारी अर्थात आवेदिका को उक्त वंशावली में नहीं दिखाया गया। जबकि आवेदिका कादेर शेख की पुत्री एवं प्रश्नगत भूमि की सह हिस्सेदार है। उक्त निबंधित केवाला की जानकारी होने पर आवेदिका द्वारा प्रश्नगत भूमि के अग्रक्रयाधिकार (Pre-emption Right) हेतु प्रश्नगत भूमि के विक्रय मूल्य 40,000/– रूपये एवं 10% अतिरिक्त सहित कुल 44,000/– रूपये ई–चालान सं0–GRN1700635995, दिनांक–08.12.20217 के माध्यम से जमा करते हुए यह वाद दायर किया गया। आवेदिका प्रश्नगत भूमि की एक हिस्सेदार (Co-sharer) है एवं Bihar Land Reforms (Fixation of ceiling area and acquisition of surplus land) Act 1963 की धारा 16 (3) के तहत प्रश्नगत भूमि को पहले खरिदने की अधिकारी है। प्रश्नगत भूमि की क्रेता अर्थात उत्तरवादी सं0–03 न तो प्रश्नगत भूमि की सह–हिस्सेदार है और न ही बगलगीर रैयत (Adjacent Raiyat) है। आवेदिका का आगे कहना है कि उत्तरवादी का यह कथन की प्रश्नगत भूमि का बंटवारा हो चुका है एवं प्रश्नगत भूमि आवेदिका को बंटवारे में प्राप्त नहीं हुई है, बिल्कुल गलत एवं तथ्यहीन है। वास्तविकता यह है कि प्रश्नगत भूमि का बंटवारा आज तक नहीं हुआ है एवं वर्त्तमान में भी प्रश्नगत दाग की भूमि एवं अन्य भूमि संयुक्त है। उत्तरवादी द्वारा ऐसा कोई कागजात दाखिल नहीं किया गया है जो यह प्रमाणित कर सके कि प्रश्नगत भूमि का बंटवारा हो चुका है। आवेदिका प्रश्नगत दाग की भूमि की सह हिस्सेदार है तथा Bihar Land Reforms (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus Land) Act, 1963 की धारा 16 (3) के तहत प्रश्नगत भूमि के Pre-emption Right का उनका दावा बनता है। आवेदिका के द्वारा आवेदन स्वीकृत करते हुए प्रश्नगत भूमि का निबंधन उनके पक्ष में करने हेतु उत्तरवादी सं0–03 को आदेश देने का अनुरोध किया गया।

उत्तरवादीगण के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि यह वाद विपक्षीगणों को केवल परेशान करने की नियत से दाखिल किया गया है तथा वाद कानून की नजर में पोषणीय नहीं है। उनका आगे कहना है कि प्री–इम्पशन कानून के तहत

यदि कोई व्यक्ति किसी ऐसे जमीन को जो किसी दूसरे व्यक्ति के जमीन से सटा है, को विक्रय करना चाहता है तो सर्वप्रथम सटे हुए जमीन के मालिक को विक्रय करेगा। यदि वो व्यक्ति भूमि नहीं खरीदना चाहते है तो किसी अन्य व्यक्ति को भूमि का विक्रय कर देगा। प्रश्नगत मामले में प्रश्नगत भूमि के सटे हुए आवेदिका की कोई जमीन है ही नहीं। ऐसी स्थिति में आवेदिका को Pre-emption Right के तहत लाभ नहीं मिलेगा। उनका आगे कहना है कि आवेदिका एवं विपक्षी सं0–01 एवं 02 खतियानी रैयत जोहक मंडल के वैद्य उत्तराधिकारी है। जोहक मंडल को तीन पुत्र 1. अब्दुल कादेर, 2. अख्तर हुसैन, 3. अकबर अली एवं दो पुत्री 1. हनीफा बीबी एवं 2. साइदा बीबी हुई। आवेदिका अब्दुल कादेर की पुत्री है। अब्दुल कादेर की मृत्यु हो चुकी है। अब्दुल कादेर एवं अन्य भाई बहनों के बीच जोहक मंडल की सभी सम्पत्तियों का मौखिक रूप से बंटवारा हुआ एवं मौखिक बंटवारे में प्राप्त भूमि पर अब्दुल कादेर भोग दखल करने लगे। अब्दुल कादेर द्वारा हिस्से में प्राप्त भूमि का विक्रय भी अन्य लोगों को किया गया। अब्दुल कादेर को बंटवारे में प्रश्नगत दाग सं0–356 में कोई भी भूमि प्राप्त नहीं हुई। प्रश्नगत निबंधित केवाला में अंकित चौहद्दी से यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका की कोई भूमि प्रश्नगत भूमि से सटी हुई नहीं है अन्यथा चौहद्दीदार में उनका नाम जरूर आता। प्रश्नगत निबंधित केवाला सं0–1765, दिनांक–25.09.2017 में चौहद्दी उ0–विक्रेता स्वयं, द0–समायुन एवं मफीजुद्दीन, पू0–अनसारूल शेख एवं प0–जाकीर हुसैन अंकित है। अब्दुल कादेर मौजा–इशाकपुर के दाग सं0–915, 1434, 150, 247, 245 एवं 264 की सम्पत्ति अपने जीवनकाल में ही विक्रय कर दिए हैं। मौजा–फतेहपुर के दाग सं0–183 में प्राप्त सम्पत्ति अपनी पत्नी जिनातुन बीबी को विक्रय किया गया है जो आवेदिका की माता है। यदि खतियानी रैयत जोहक मंडल की सम्पत्ति का उनके पुत्र–पुत्रियों के बीच बंटवारा नहीं हुआ है तो किस आधार पर अब्दुल कादेर द्वारा संयुक्त सम्पत्ति से बिना बंटवारा किये ही विक्रय किया गया। अब्दुल कादेर की पुत्री अर्थात आवेदिका केवल अब्दुल कादेर के हिस्से की भूमि की ही हकदार हैं। प्रश्नगत दाग सं0–356 न तो अब्दुल कादेर की थी और न आवेदिका की है। उनका आगे कहना है कि प्रश्नगत दाग सं0–356 में चुंकि आवेदिका का कोई हक/अधिकार नहीं है अतः Pre-emption Right का उनका दावा भी कानूनन गलत है। उनके द्वारा Pre-emption आवेदन को अस्वीकृत (Reject) करने का अनुरोध किया गया।

संपूर्ण अभिलेख का अवलोकन एवं अध्ययन किया गया। यह मामला Pre-emption Right से संबंधित है। Bihar Land Reforms (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus Land) Act, 1963 की धारा 16 (3) (i) का उद्धारण निम्नवत है :–

When any transfer of land is made after the commencement of the Act to any person other than a co-sharer or a raiyat of adjoining land, any co-sharer of the transferor or any raiyat holding land adjoining the land transferred, shall be entitled, within three months of the date of registration of the document, of transfer, to make an application before the Collector in the prescribed manner for the transfer of the land to him on the terms and conditions contained in the said deed:Provided that no such application shall be entertained by the Collector unless the purchase money together with a sum equal to ten percent thereof is deposited in the prescribed manner within the said period.

(ii).On such deposit being made the co-sharer or the raiyat shall be entitled to be put in possession of the land irrespective of the fact that the application under clause (i) is pending for decision:Provided that where the application is rejected, the

आदेश की क्रम संख्या एवं तारीख	
	co-sharer or the raiyat, as the case may be, shall be evicted from the land and possession there of shall be restored to the transferee and the transferee shall be entitled to be paid a sum equal to ten per cent of the purchase money out of the deposit made under clause (i).

(iii) If the application is allowed, the Collector shall by an order direct the transferee to convey the land in favour of the applicant by executing and registering a document of transfer within a period to be specified in the order and, if he neglects or refuses to comply with the direction, the procedure prescribed in Order 21, Rule 34 of the Code of Civil Procedure, 1908 (V of 1908), shall be, so far as may be, followed.

उक्त प्रावधान से यह स्पष्ट है कि या तो Co-Sharer (सह हिस्सेदार) था Adjoining Raiyat (आड़ी रैयत) Pre-emption Right हेतु दावा कर सकते हैं। उत्तरवादी का कहना है कि खतियानी रैयत जोहक मंडल की सभी सम्पत्तियों का मौखिक बंटवारा जोहक मंडल के पुत्र–पुत्रियों के बीच हो चुका है तथा दाग सं0–356 की भूमि आवेदिका के पिता अब्दुल कादेर को हिस्से में नहीं मिली थी। जबकि आवेदिका का कहना है कि खतियानी रैयत जोहक मंडल की किसी भी सम्पत्ति का बंटवारा कभी भी नहीं हुआ है और आज भी यह संयुक्त सम्पत्ति है। भूमि का बंटवारा यदि हुआ है, जैसा की उत्तरवादी दावा कर रहे हैं, तो इसके साक्ष्य स्वरूप उनके द्वारा कोई कागजात इस न्यायालय में दाखिल नहीं किया गया। यह भी नहीं बताया गया कि यदि मौखिक बंटवारा ही हुआ है तो जोहक मंडल के पुत्र–पुत्रियों को किस–किस दाग में कितनी भूमि प्राप्त हुई है। पंजी–।। में उक्त दाग आज भी जोहक मंडल के ही नाम से कायम है। यदि बंटवारा हुआ होता तो किसी न किसी पुत्र अथवा पुत्री द्वारा बंटवारे में प्राप्त भूमि का नामांतरण अपने नाम से कराया गया होता। परन्तु ऐसा कोई साक्ष्य अभिलेख में उपलब्ध नहीं है, जिससे बिना किसी संदेह के यह स्पष्ट हो सके कि प्रश्नगत भूमि का बंटवारा हो चुका है। ऐसी स्थिति में उत्तरवादी का बंटवारा हो जाने संबंधी दावा स्वीकार नहीं किया जा सकता है। प्रश्नगत भूमि का बंटवारा नहीं हुआ है एवं आज भी यह एक संयुक्त सम्पत्ति है। संयुक्त सम्पत्ति के रूप में आवेदिका प्रश्नगत दाग सं0–356 की भूमि की एक सह हिस्सेदार Co-Sharer है। उत्तरवादी द्वारा यह कह कर कि आवेदिका के पिता द्वारा कई दागों की भूमि का विक्रय पूर्व में किया गया है साबित करने की कोशिश की गई है कि प्रश्नगत भूमि का बंटवारा हो चुका है। परन्तु किसी हिस्सेदार के द्वारा संयुक्त सम्पत्ति के विक्रय मात्र से यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि भूमि का बंटवारा हो चुका है। उत्तरवादी का यह भी तर्क है कि प्रश्नगत निबंधित केवाला सं0–1765, दिनांक–25.09.2017 में अंकित चौहद्दी में आवेदिका का नाम अंकित नहीं है तथा वे Adjoining Raiyat (आड़ी रैयत) नहीं है। उनका यह भी दावा है कि Pre-emption Right का अधिकार केवल Adjacent Raiyat को ही मिलता है। परन्तु Bihar Land Reforms (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus Land) Act, 1963 की धारा 16 (3) (i) से यह स्पष्ट है कि Pre-emption Right, Adjacent Raiyat तथा Co-Sharer दोनों को है। चूँकि प्रश्नगत दाग सं0–356 की भूमि का बंटवारा नहीं हुआ है तथा आवेदिका एक Co-Sharer (सह हिस्सेदार) है अतः प्रश्नगत निबंधित विक्रय केवाला सं0–1765, दिनांक–25.09.2017 में अर्न्तनिहित भूमि के प्रथम क्रय का अधिकार (Pre-emption Right) उनका बनता है।

उपर्युक्त विवेचना के आधार पर आवेदिका द्वारा Pre-emption Right हेतु दाखिल आवेदन स्वीकार करते हुए उत्तरवादी सं0–03 मैना बीबी, पति–अनसारूल शेख, सा0–रनडांगा, थाना–पाकुड़ (मु0), जिला–पाकुड़ को आदेश दिया जाता है

आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित।
कि निबंधित विक्रय केवाला सं0—1765, दिनांक—25.09.2017 द्वारा क्रय की गई भूमि का निबंधन इस आदेश के पारित होने की तिथि के एक माह के अन्दर आवेदिका मसुदा बीबी, पति—आदम अली, सा0—रनडांगा, थाना—पाकुड (मु0), जिला—पाकुड़ के पक्ष में अवर निबंधन कार्यालय, पाकुड़ में कर देंगे। अन्यथा धारा 16 (3) (iii) के प्रावधान के अनुसार आवेदिका के पक्ष में निबंधन की कार्यवाही की जाएगी। वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है। लेखापित एवं संशोधित, 21/04/25 भूमि सुधार उप—समाहर्त्ता, पाकुड़। 21/04/25 भूमि सुधार उप—समाहर्त्ता, पाकुड़।	Scan 6/3/25 Adv.

Digitally signed by localhost
Date: 2025.04.11 13:47:27 +05:30
Location: 192.168.31.214