

आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिपणी तारीख सहित।

आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिपणी तारीख सहित।

न्यायालय भूमि सुधार उप-समाहर्ता, पाकुड़

प्री इम्पेशन वाद सं०-02/2021-2022

सुकुर्दी शेख

बनाम

मुक्तारूल इस्लाम एवं अन्य

आदेश

यह प्री इम्पेशन वाद आवेदक सुकुर्दी शेख उर्फ सुकुर्दी शेख, पिता-स्व० कुर्बान शेख, सा०-दमदमा, थाना-महेशपुर, जिला-पाकुड़ के द्वारा अंचल-महेशपुर अन्तर्गत मौजा-दमदमा सं०-304 के दाग सं०-430 के अन्तर्गत रकवा-00बी०-02क०-10धूर भूमि का अग्रक्रयाधिकार (Pre-emptory Right) हेतु भूमि के क्रेता मुक्तारूल इस्लाम (OP-01), पिता-मोफिदुल इस्लाम, सा०-घुषकरा, पो०-रामचन्द्रपुर, थाना-मुरारई, जिला-बिरभूम (प०ब०) एवं भूमि के विक्रेता (1) गोलापी बीबी (OP-02), पति-एनारूल शेख, सा०-कानीझाड़ा, थाना-महेशपुर, जिला-पाकुड़ (झारखण्ड) (2) मसुदा बेवा (OP-03), पति-समीर शेख, सा०-दमदमा, थाना-महेशपुर, जिला-पाकुड़ (झारखण्ड) एवं (3) अलादी बीबी, पति-सामीरुद्दीन शेख, सा०-कालीडांगा, थाना-मुरारई, जिला-बिरभूम (प०ब०) को पक्षकार बनाते हुए दाखिल किए गए आवेदन के आधार पर प्रारम्भ किया गया। आवेदन के साथ निबंधित केवाला सं०-3338, दिनांक-06.09.2021 में निहित विक्रय मूल 90,000 रुपये एवं 10% अतिरिक्त सहित कुल-99,000.00 (निन्यानवे हजार) रुपये का E-Challan सं०-GRN-2107887542, दिनांक-08.10.2021 की एक प्रति दाखिल किया गया है।

मामला संक्षेप में यह है कि अंचल-महेशपुर अन्तर्गत मौजा-दमदमा सं०-304 के दाग सं०-430 के अन्तर्गत रकवा-00बी०-02क०-10धूर भूमि (चौहद्दी उ०-रास्ता, द०-हानिप शेख, पू०-सुकुर्दी शेख, प०-बादाम शेख) निबंधित केवाला सं०-3338, दिनांक-06.09.2021 के द्वारा क्रेता मुक्तारूल इस्लाम (OP-01) द्वारा विक्रेता (1) गोलापी बीबी (OP-02), (2) मसुदा बेवा (OP-03) एवं (3) अलादी बीबी (OP-04) से क्रय किया गया। आवेदक द्वारा यह दावा करते हुए कि मुक्तारूल इस्लाम द्वारा क्रय की गई प्रश्नगत भूमि से सटा हुआ उसकी अपनी भूमि है, अतः खरीद का प्रथम अधिकार उनका है, यह प्री-इम्पेशन वाद दायर किया गया।

दिनांक-12.04.2025 को उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता के द्वारा प्रस्तुत अंतिम बहस को विस्तार पूर्वक सुनकर वाद आदेश हेतु रखा गया।

आवेदक के विज्ञ अधिवक्ता का कहना है कि मौजा-दमदमा सं०-304 के दाग सं०-430 के अन्तर्गत रकवा-00बी०-01क०-00धूर भूमि आवेदक द्वारा निबंधित केवाला सं०-2564, दिनांक-12.05.2015 द्वारा क्रय की गई है। खरीदी गई उक्त भूमि से सटे प्रश्नगत भूमि है। पूर्व से धारित उक्त भूमि के कारण आवेदक प्रश्नगत भूमि के बगलगीर रैयत (Adjacent Raiyat) हैं। विपक्षी सं०-01 मुक्तारूल इस्लाम के द्वारा निबंधित केवाला सं०-3338, दिनांक-06.09.2021 के माध्यम से दाग सं०-430 अन्तर्गत रकवा-00बी०-02क०-10धूर भूमि (प्रश्नगत भूमि) विपक्षी सं०-02, 03 एवं 04 से क्रय किया गया। उक्त निबंधित केवाला में अंकित चौहद्दी में पूरब दिशा में सुकुर्दी शेख अंकित है, जिससे यह स्पष्ट है कि आवेदक प्रश्नगत भूमि के आड़ी रैयत (Adjacent Raiyat) हैं। प्रश्नगत भूमि के विक्रेतागण द्वारा प्रश्नगत भूमि की बिक्री के संबंध में आवेदक को कुछ नहीं कहा गया या किसी प्रकार से सूचित किया गया। जबकि नियम के अनुसार उन्हें

सर्वप्रथम आवेदक को भूमि के विक्री का प्रस्ताव देना चाहिए था। प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है एवं Bihar Land Reforms (Fixation of Ceiling Area and Acquisition of Surplus Land) Act, 1961 की धारा 16 (3) (i) के तहत आवेदक उक्त भूमि को पहले क्रय करने का अधिकार रखते हैं। उनका कहना है कि विपक्षी का यह कहना बिल्कुल गलत है कि विक्रय की गई भूमि से कम भूमि धारित करने वाले को Pre-emptory Right नहीं होता है। इस संदर्भ में विपक्षी द्वारा दाखिल रूलिंग इस वाद में प्रासंगिक नहीं है। उनका आगे कहना है कि विपक्षी का यह दावा कि प्रश्नगत भूमि पर चूँकि मकान बन गया है, अतः वह अब कृषि भूमि न हो कर बसौड़ी (Homestead) भूमि हो गयी है, स्वीकार नहीं किया जाना चाहिए। प्रश्नगत भूमि खतियान में कृषि भूमि उल्लेखित है एवं खतियान में दर्ज स्वरूप कभी बदलता नहीं है। आवेदक के द्वारा निर्धारित राशि चालान द्वारा जमा कर दिया गया है। उनके द्वारा आवेदक के आवेदन को स्वीकार करने का अनुरोध किया गया।

विपक्षीगण के विज्ञा अधिवक्ता का कहना है कि प्रश्नगत भूमि विपक्षी सं०-01 के द्वारा निबंधित विक्रय केवाला सं०-3338, दिनांक-06.09.2021 के माध्यम से क्रय किया गया है। प्रश्नगत भूमि घनी आबादी के बीच है एवं उस पर घर बना हुआ है। भूमि का किस्म कृषि भूमि से बसौड़ी (Homestead) में बदल गया है एवं बसौड़ी भूमि पर Pre-emption Right लागू नहीं होता है। उनके द्वारा आगे कहा गया कि आवेदक की भूमि का रकवा विपक्षी सं०-01 द्वारा क्रय की गई भूमि के रकवा से कम है, अतः आवेदक का Pre-emption Right नहीं है। उनका आगे कहना है कि आवेदक रैयत भी नहीं है। रैयत की परिभाषा के अनुसार रैयत को लगान का भुगतान करना आवश्यक है, परन्तु आवेदक सरकार को लगान का भुगतान नहीं करते हैं। चूँकि तय परिभाषा के अनुसार आवेदक रैयत नहीं है, अतः उन्हें यह वाद दायर करने का कोई अधिकार नहीं है। उनके द्वारा माननीय उच्च न्यायालय झारखण्ड द्वारा WP (C) No.-1630/2006 एवं माननीय उच्च न्यायालय पटना के CWJC No.-221/2010 में पारित न्याय निर्णय एवं रैयत की परिभाषा के संदर्भ में कागजात दाखिल किया गया। उनके द्वारा अंचल अधिकारी, महेशपुर के पत्रांक-254/रा०, दिनांक-25.03.2022 का उल्लेख करते हुए कहा गया कि उक्त प्रतिवेदन में यह स्पष्ट किया गया है कि प्रश्नगत भूमि पर टाई-बीम एवं पीलर बना हुआ है तथा घनी आबादी के बीच पर है। उनके द्वारा आवेदक के आवेदन को अस्वीकृत करने का अनुरोध किया गया।

संपूर्ण अभिलेख का अवलोकन एवं गहन अध्ययन किया गया। प्रश्नगत भूमि जिस निबंधित केवाला सं०-3338, दिनांक-06.09.2021 के द्वारा क्रय किया गया है। उसमें अंकित चौहद्दी के अनुसार पूर्व दिशा की ओर आवेदक की भूमि है। आवेदक का दावा है कि प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है जबकि विपक्षीगण का कहना है कि उक्त भूमि अब कृषि भूमि नहीं रह गयी है तथा इसका स्वरूप अब Homestead हो चुका है। इस संदर्भ में विपक्षीगण द्वारा दाखिल रूलिंग (माननीय पटना उच्च न्यायालय के CWJC No.-221/2010 में पारित आदेश) से विपक्षीगण का दावा उचित प्रतीत होता है। माननीय उच्च न्यायालय झारखण्ड द्वारा WP (C) No.-1630/2006 में पारित आदेश इस मामले में प्रासंगिक नहीं है। अंचल अधिकारी, महेशपुर के पत्रांक-254/रा०, दिनांक-25.03.2022 द्वारा प्राप्त प्रतिवेदन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि घनी आबादी के बीच है तथा आवेदक एवं मिस्टर जिन्ना की जो सटी हुई रकवा-00बी०-01क०-00धूर भूमि है उस पर मकान बना हुआ है तथा जिसमें निवास किया जा रहा है। प्रतिवेदन से यह बिल्कुल स्पष्ट है

आदेश
म. प्र.
शेख

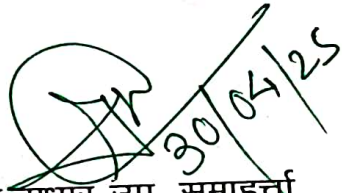
आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर

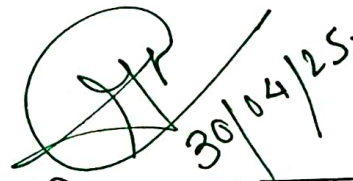
आदेश पर की
गई कार्रवाई के
बारे में टिपणी
तारीख सहित।

कि जिस रकवा-00बी0-01क0-00धूर भूमि के प्रश्नगत भूमि से सटे होने को आधार बना कर आवेदक द्वारा Pre-emption का दावा किया गया है, उस भूमि पर मकान बना हुआ है। अर्थात् उक्त भूमि अब कृषि योग्य भूमि नहीं रह गई है। Pre-emption Right का प्रावधान इसलिए है कि कृषक के जोत में बढ़ोतरी हो एवं एक ही स्थान पर जोत रहने से कृषक को कृषि कार्य में सुविधा हो। आवेदक के द्वारा अपनी भूमि पर तो मकान बना लिया गया है और विपक्षी के भूमि पर Pre-emption का दावा किया जा रहा है, जिसपर अर्ध निर्मित मकान स्थित है। चूंकि प्रश्नगत भूमि पर पूर्व से ही निर्माण कार्य किया गया है, अतः भूमि अब कृषि योग्य नहीं रह गई है। इस संदर्भ में माननीय उच्च न्यायालय झारखण्ड द्वारा राम प्रसाद साव एवं अन्य बनाम बिहार सरकार (अब झारखण्ड) एवं अन्य में पारित न्याय निर्णय जो 2007 (3) AIR JHAR R 306, (2007) JLJR 662 में दर्ज है, प्रासंगिक है। यद्यपि खतियान में प्रश्नगत भूमि का किस्म कृषि भूमि की श्रेणी का है तथापि वर्तमान में इसका स्वरूप बदल चुका है। समय के साथ भूमि के स्वरूप में यह बदलाव स्वाभाविक हैं।

उपर्युक्त वर्णित परिप्रेक्ष्य में आवेदक के आवेदन को अस्वीकृत किया जाता है। वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।

लेखापित एवं संशोधित,


भूमि सुधार उप-समाहर्ता,
पाकुड़।


भूमि सुधार उप-समाहर्ता,
पाकुड़।