

न्यायालय भूमि सुधार उपसमाहर्ता, चतरा।

भू-हदबंदी वाद सं०-16/19-20

सुरती देवी बनाम लोकनाथ साव वगै०

आदेश की क्रम एवं तारीख	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर	अभ्युक्ति
02.09.2024	यह वाद सुरती देवी, पति-ब्रह्मदेव यादव, साकिन-सलैया, थाना-जोरी, जिला-चतरा द्वारा भू-हदबंदी अधिनियम की धारा 16(3) (1) के तहत विक्रेता- लोकनाथ साव, पिता-स्व० लक्ष्मी साव, ग्राम-जोरीकला, पो०-जोरी, थाना-वशिष्टनगर जोरी जिला-चतरा निबंधित विक्रय बिलेख संख्या-(1) 2019/CHAT/2288/BK1/2255, दिनांक-30.10.2019 द्वारा क्रेता-श्रीमती शीलफा देवी, पति-श्री महेन्द्र यादव, ग्राम-सलैया, पोस्ट-सलैया, थाना-वशिष्टनगर जोरी के मौजा-सलैया, खाता सं०-71, प्लॉट सं०-68, रकबा 0.24% एकड़ भूमि हस्तानांतरित किये जाने के विरुद्ध स्वयं को co-sharer/अरिया रैयत बताते हुए प्रथम क्रयाधिकारी होने का दावा करते हुए यह आवेदन दायर किया गया है। आवेदन के साथ केवाला की प्रति, भूमि का मूल्य एवं उसका 10% अतिरिक्त आवेदन के साथ निबंधित विक्रय बिलेख की सच्ची प्रतिलिपि तथा कुल राशि 1,76,000.00 (एक लाख छिहतर हजार) रुपये कोषागार चालान द्वारा जमा कर चालान की प्रति समर्पित किया है। उक्त के आलोक में यह वाद न्यायालय, भूमि सुधार चतरा में प्रारम्भ किया गया है। उपरोक्त वाद की सुनवाई हेतु न्यायालय भूमि सुधार उपसमाहर्ता, चतरा द्वारा संबंधित पक्षकारों को वर्णित भूमि से संबंधित मूल दस्तावेज के साथ उपस्थित होने हेतु नोटिस निर्गत किया गया। संबंधित पक्षों द्वारा	

न्यायालय में अपने-अपने पक्ष में लिखित जवाब/बहस समर्पित किया गया।

प्रथम पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता ने अपने लिखित अभिकथन में उल्लेखित किया गया है कि आवेदक प्रश्नगत भूमि का Co-Sharer/adjoining raiyat है। प्रश्नगत प्लॉट का भूमि आवेदक एवं विक्रेता श्री लोकनाथ साव के अरिया रैयत है। आवेदक एवं विक्रेता लोकनाथ साव प्रश्नगत भूमि के आरिया रैयत है जबकि शिल्पा देवी विवादित भूमि के अरिया रैयत नहीं है। आवेदक हमेशा से ही प्रश्नगत भूमि को खरिदने के लिए तैयार रहें है। विवादित भूमि कृषि योग्य भूमि है। प्रथम पक्ष द्वारा अग्रक्रय से संबंधित आवेदन को स्वीकृत करने हेतु किया गया है। प्रथम पक्ष के द्वारा अपने आवेदन में Schedule 'A' एवं Schedule 'B' अंकित किया गया है, जो निम्न प्रकार है:-

Schedule 'A' (हस्तांतरित भूमि का विवरणी)

मौजा-सलैया, थाना नं0-293 खाता संख्या-71, प्लॉट संख्या-68, रकबा-0.24½ एकड़ चौहदी-उत्तर- रघु यादव दक्षिण-श्रीमति सुरती देवी (आवेदक)
पुरब- चन्द्रशेखर उपाध्याय एवं अन्य पश्चिम-प्लॉट संख्या-68

Schedule 'B' (Co-Sharer अरिया रैयत भूमि का विवरणी)

मौजा-सलैया, खाता संख्या-71, प्लॉट संख्या-76 रकबा-0.25 एकड़

द्वितीय पक्ष संख्या-01 (लोकनाथ साव) के विज्ञ अधिवक्ता अपने लिखित अभिकथन में यह उल्लेखित किया है कि आवेदिका की ओर से दाखिल लैण्ड सिलिंग का मुकदमा कानूनन पोषणीय नहीं है तथा खारीज के योग्य है। यह कि निबंधित केवाला नं0-228/2255 दिनांक-21.10.2019 के विक्रेता लोकनाथ साव पिता-स्व0 लक्ष्मी साव को अपने निजी आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रुपये की सख्त आवश्यकता थी, इस वास्ते उन्होंने क्रेता श्रीमति शिल्पा देवी एवं इनके पति श्री महेन्द्र यादव पिता-श्री जगदेव यादव,

साकिन-मौजा-सलैया के साथ सम्पर्क किया तथा उनसे जमीन बंधक रखने का प्रस्ताव रखा तथा मेरे द्वारा केवाला दिनांक-21.10.2019 को श्रीमति शिल्पा देवी पति-महेन्द्र यादव के पक्ष में 160000.00 (एक लाख साठ हजार) रुपये इस शर्त के साथ निबंधित केवाला बिक्रय पत्र किये थे कि ज्योंहि जरसम्मन के रकम का इंतजाम हो जायेगा, केवाला रुपया प्राप्त कर वापस कर दिया जायेगा, इस आवश्य को अलग से एकरारनामा दिनांक-30.10.2019 ई0 को लेख्यकारी लोकनाथ साव के द्वारा लेख्यधारी श्रीमती शिल्पा देवी के साथ किया गया था। यह कि मेरे द्वारा लेख्यधारी श्रीमती शिल्पा देवी पति-महेन्द्र यादव के पक्ष में दिनांक-21.10.2019 ई0 को कंडिशनल सेल डीड यानि मार्गेज डीड लिखा गया था, लेकिन केवाला में मुन्शी के द्वारा केवाला बेला कलामी का जिक्र हो गया। यह कि लेख्यकारी, लोकनाथ साव के द्वारा प्रश्नगत खाता संख्या-71 प्लॉट संख्या-68 रकवा-1.47 एकड़ मध्ये रकवा-0.24% डीड जमीन के बावत लेख्यधारी शिल्पा देवी पति महेन्द्र यादव, साकिन मौजा-सलैया थाना-वशिष्टनगर जोरी के साथ केवाला का मजबुन दिनांक-21.10.2019 को तैयार किया गया तथा अपना अंगुठा का निशान इस आशय के साथ लगाये कि केवाला में वर्णित जरसम्मन का रुपया लेख्यकारी लोकनाथ साव के द्वारा वापस करने पर लेख्यधारी शिल्पा देवी के द्वारा लोकनाथ साव के पक्ष में केवाला कर देगी, जिसके पश्चात् दिनांक-30.10.2019 ई0 को केवाला का निबंधन रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत किया गया तथा उसी दिन यानि दिनांक-30.10.2019 ई0 को इस आशय का एक एकरारनामा "एग्रीमेन्ट" जिसका सिरियल नं0 6704 है, लेख्यकारी, लोकनाथ साव के द्वारा लेख्यधारी शिल्पा देवी के पक्ष में किया गया है। यह है कि निबंधित केवाला संख्या-2019 सी0एच0ए0टी0/2288/बी0के0आई0/2255 दिनांक-30.10.2019 लेख्यकारी लोकनाथ साव के द्वारा लेख्यधारी शिल्पा देवी के पक्ष में किया गया एक

कंडिशनल सेल डीड है तथा लेख्यकारी लोकनाथ साव के द्वारा केवाला में वर्णित जरसम्मन का क्रेता (लेख्यधारी) शिल्पा देवी को नकद भुगतान के पश्चात् लेख्यधारी शिल्पा देवी के द्वारा प्रश्नगत खाता प्लॉट के अंतर्गत जमीन को वापस कर देंगे। यह कि लैण्ड सिलिंग में विवादग्रस्त भूमि एक आवासीय भूमि है, मकान बनाने लायक भूमि है, तथा इसको चारो और अगल-बगल में बहुत सा रैयत का मकान बना हुआ है। यह कि लैण्ड सिलिंग में विवादग्रस्त भूमि कृषि योग्य नहीं है, बल्कि आवासीय योग्य भूमि है। यह कि मेरे द्वारा लेख्यधारी शिल्पा देवी के पक्ष में पूर्ण सेल डीड नहीं किया गया है, बल्कि कंडिशनल सेल डीड है, इस तरह आवेदिका द्वारा लाया गया सिलिंग का मुकदमा चलने लायक नहीं है तथा खारीज के योग्य है। यह कि द्वारा प्रश्नगत खाता प्लॉट के अंतर्गत भूमि का लेख्यधारी शिल्पा देवी पति महेन्द्र यादव के पक्ष में बंधक मोर्गेज डीड रखने के अलावे अन्य कोई श्रोत नहीं था। आवेदिका सुरती देवी द्वारा दाखिल मुकदमा खारीज करने हेतु अनुरोध किया गया है।

द्वितीय पक्ष संख्या-02 (शिल्पा देवी) के विज्ञ अधिवक्ता अपने लिखित अभिकथन में यह उल्लेखित किया है कि आवेदिका शिल्पा देवी द्वारा दायर अग्रक्रय से संबंधित वाद कानूनन पोषणीय नहीं है एवं खारिज करने योग्य है। यह है कि सेल डीड दिनांक-21.10.2021 के अवलोकन से स्पष्ट है कि भूमि का किस्म आवासीय है, मकान बनाने हेतु योग्य है, इस प्रकार अग्रक्रय से संबंधित अभ्यावेदन पोषणीय नहीं है। यह है कि आवेदिका द्वारा दाखिल अग्रक्रय से संबंधित अभ्यावेदन नियमसंगत नहीं है तथा खारिज करने के लायक है। यह भी अंकित करना प्रासंगिक है कि सेल डीड संख्या-2255, दिनांक-21.10.2019 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि गलती से सेल डीड में प्रश्नगत भूमि का प्रकृति कृषि योग्य अंकित किया गया है, जबकि सत्य तथ्य है कि प्रश्नगत भूमि का प्रकृति आवासीय है तथा भूमि मकान

बनाने के लिए प्रयोग में लाया जा रहा है। अतः अग्रक्रय से संबंधित अभ्यावेदन खारिज करने के योग्य है। यह भी है कि भूमि मकानों से घिरा हुआ है। इससे यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि कृषि कार्य योग्य नहीं रह गया है तथा मकान बनाने के प्रयोजन से उपयोग किया जा रहा है। यह है कि बिक्रेता लोकनाथ साव को रुपये की आवश्यकता होने के कारण क्रेता शिल्पा देवी से सम्पर्क कर रुपये उधार के लिए अनुरोध किया तो क्रेता समहत हो गई। लोकनाथ साव को 1,60,000/- रुपये का लोन दिया गया, लोकनाथ साव द्वारा सेल डीड संख्या-2255, दिनांक-21.10.2019 द्वितीय पक्ष शिल्पा देवी, पति-महेन्द्र यादव के नाम से निर्गत किया गया। दिनांक-30.10.2019 को बिक्रेता लोकनाथ साव द्वारा क्रेता शिल्पा देवी के साथ एकरारनामा किया गया कि बिक्रेता द्वारा लोन रुपये वापस प्राप्त करने पर संबंधित भूमि शिल्पा देवी को वापस कर देना होगा। यह भी उल्लेखित करना है कि सेल डीड संख्या-2255, दिनांक-21.10.2021 शुद्ध सेल डीड नहीं बल्कि कंडिशनल सेल डीड है। उपरोक्त समर्पित तथ्य के आधार अग्रक्रय से संबंधित दायर आवेदन को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

अचल अधिकारी, हण्टरगंज से प्राप्त जांच प्रतिवेदन में अंकित किया है कि मौजा-सलैया, थाना संख्या-293, थाना-वशिष्टनगर जोरी के अंतर्गत खाता संख्या-71 प्लॉट संख्या-68, रकबा-0.24% ए0 भूमि जो रैयती खाते की है का हल्का कर्मचारी के समक्ष अंचल अमीन द्वारा दिनांक-02.06.2021 को चौहदी से संबंधित जांच किया गया, जांचोपरांत पाया कि क्रेता श्रीमती शिल्पा देवी, पति-श्री महेन्द्र यादव, ग्राम-सलैया में बजरिये केवाला संख्या-13121/2225 दिनांक-30.10.2019 से भूमि क्रय है। क्रेता द्वारा क्रय की गई भूमि की चौहदी एवं प्रकृति वर्तमान समय में निम्न प्रकार से दर्शाया गया है:-

उत्तर :- रघु यादव वगैरह, पिता-स्व० दशरथ यादव

दक्षिण :- सुरती देवी, पति-ब्रह्मदेव यादव

पुरब :- राजेन्द्र प्रजापति, पिता-स्व० कुलन प्रजापति एवं

पश्चिम :- मीना देवी, पति-सरोज प्रजापति

प्रकृति:- प्रतिवेदित भूमि का वर्तमान समय में प्रकृति कृषि योग्य है।

अभिलेख में संलग्न कागजातों के आधार पर वाद से संबंधित महत्वपूर्ण तथ्य-

1. अभिलेख में अंचल अधिकारी, राजस्व उपनिरीक्षक एवं अमीन का संयुक्त जॉच प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि विवादित भूमि का प्रकृति कृषि योग्य है।

2. उक्त संयुक्त जॉच प्रतिवेदन में क्रेता द्वारा क्रय की गई भूमि की चौहदी एवं प्रकृति वर्तमान समय में निम्न प्रकार से दर्शाया गया है:-

उत्तर :- रघु यादव वगैरह, पिता-स्व० दशरथ यादव

दक्षिण :- सुरती देवी, पति-ब्रह्मदेव यादव

पुरब :- राजेन्द्र प्रजापति, पिता-स्व० कुलन प्रजापति एवं

पश्चिम :- मीना देवी, पति-सरोज प्रजापति

इससे स्पष्ट है कि आवेदक सुरती देवी प्रश्नगत भूमि के संदर्भ में अरिया रैयत है।

3. विक्रेय विलेख संख्या-2019/CHAT/2288/BK1/2255 दिनांक-30.10.2019 पुरी तरह से विक्रेता श्री लोकनाथ साव द्वारा श्रीमती शिलफा देवी के पक्ष में निर्गत किया गया है, जिसका अपना कानूनी मान्यता है। द्वितीय पक्ष द्वारा प्रतिवेदित कथन-जमीन बंधक रखने एवं जरसम्मान के रकम का इंतजाम होने पर रूपया प्राप्त कर केवाला वापस करने से संबंधित कोई तथ्य उक्त विक्रय विलेख में अंकित नहीं है।

अभिलेख में उपलब्ध साक्ष्य, दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज, उभय पक्षों के विज्ञ अधिवक्ताओं द्वारा दिए गए तर्क, The Bihar Land Reforms (Fixation Of Ceiling Area and Acquisition of Surplus Land) Act, 1961 की धारा 16(3) में वर्णित तथ्यों, अंचल अधिकारी, हण्टरगंज के द्वारा समर्पित रिपोर्ट (कृषि एवं चौहदी) आदि के अवलोकन के पश्चात् आवेदक की आवेदन को स्वीकृति दी जाती है।

विपक्षी को आदेश दिया जाता है कि एक माह के अन्दर संबंधित भूमि का निबंधित केवाला प्रथम पक्ष (सुरती देवी, पति-ब्रह्मदेव यादव) के पक्ष में निर्गत करें। विपक्षी, चलान द्वारा जमा की गई राशि इस न्यायालय से प्राप्त कर लें।

वाद की प्रक्रिया समाप्त की जाती है।

(लेखापित एवं संशोधित)


भूमि सुधार उपसमाहर्ता,
चतरा।


भूमि सुधार उपसमाहर्ता,
चतरा।