न्यायालय भुमि सुधार उपसमाहर्त्ता, चतरा।

भू हदबंदी वाद सं0–02/2021–22

रबिया खातून बनाम फुलवा खातून, रिजवाना खातून

आदेश की क्रम एवं तारीख	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर	अभ्युक्ति
22/2/23	आवेदिका रबिया खातून, पति–रियासत अली, ग्राम–गोढ़ाई, पोस्ट–हफुआ, थाना–चतरा, जिला–चतरा की ओर से वकालतनामा के साथ धारा 16 (3) भू–हदबंदी अधिनियम के अंतर्गत रिजवान खातून, पति–मो0 सलमत मियाँ, फुलवा खातून, पति–शेखावत मियाँ, ग्राम–गोढ़ाई, पोस्ट–हफुआ, थाना–चतरा, जिला–चतरा के विरूद्ध दिनांक–23.02.2022 को आवेदन, बैंक का चालान एवं दस्तावेज के साथ दाखिल किया गया है। आवेदिका रबिया खातून, पति–रियासत अली, ग्राम–गोढ़ाई, पोस्ट–हफुआ, थाना–चतरा, जिला–चतरा द्वारा भू–हदबंदी अधिनियम की धारा 16 (3) के तहत् **विक्रेता**–फुलवा खातून, पति–शेखावत मियाँ, ग्राम–गोढ़ाई, पोस्ट–हफुआ, थाना–चतरा, जिला–चतरा निबंधित विक्रय बिलेख संख्या–2021/CHAT/3788/BK1/3716 द्वारा क्रेता–रिजवान खातून, पति–मो0 सलमत मियाँ, ग्राम–गोढ़ाई, पोस्ट–हफुआ, थाना–चतरा, जिला–चतरा को खाता संख्या–01 प्लॉट संख्या–273, रकवा–0.24 एकड़ भूमि हस्तानांतरित किये जाने के विरूद्ध स्वयं को CO-sharer/ एरिया रैयत बताते हुए प्रथम क्रयाधिकारी होने का दावा करते हुए यह आवेदन दायर किया गया है। आवेदन के साथ निबंधित विक्रय बिलेख की प्रतिलिपि तथा 400000.00 (चार लाख रुपये) तथा 10% 40000.00 (चालीस हजार) रूपये कुल मो0–440000.00 (चार लाख चालीस हजार) रूपये राशि चालान द्वारा जमा कर चालान की प्रति दाखिल की गई है। तदनुसार यह वाद भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता, चतरा के न्यायालय में प्रारंभ किया गया। उपरोक्त वाद की सुनवाई हेतु न्यायालय भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता, चतरा द्वारा संबंधित पक्षों को मूल दस्तावेज के साथ उपस्थित होने हेतु नोटिस निर्गत किया गया। प्रथम पक्ष तथा द्वितीय पक्ष द्वारा अपने–अपने पक्ष में लिखित कथन समर्पित किया गया। **प्रथम पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता ने अपने लिखित बहस में उल्लेखित किया है कि**–" यह कि लैंड सीलिंग एक्ट, 1961 की धारा 16 (3) के अंतर्गत दाखिल किया गया है। बिहार लैण्ड सीलिंग एक्ट 1961 की धारा 16 (3) की व्याख्या निम्न प्रकार से की गई 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	

1 order

of the transferor or any raiyat holding land adjoining the land transferred, shall be entitled, within three months of the date of registration ot 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: provide that no such application shall be entertained by the Collector unless the purchase money together with a sum equal to the percent thereof is deposited int the prescribed manner within the said period. On such deposit being made the co-sharer of the raiyat shall be entitled to be put in possession of the land irrespective of the fact that the application under clause (1) is pending for decision : Provided that where the application is rejected, the co-sharer of the raiyat. As the case may be, shall be evicted from the land and possession the of shall be restored th the transfree and the transferee shall be entitled to be paid a sum equal to ten percent of the purchase money out of the deposit made under clause (i). 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 doucunet of transfer within a period to be specified in the order oand if, he neglects of refuses to comply with the direction the procedure prescribed in order 21, Rule 34 of the code of Civil Procecdure, 1908 (V of 1908), shall be, so far as may be, followed, यह कि आवेदिका ने भूमि सीमा अधिनियम 1961 की धारा 16 के अनुसार 10 प्रतिशत का ई–चलान दाखिल किया है जिसके अनुसार 4,40,000/– (चार लाख चालीस हजार रू0) जमा किया है। ई–चलान की फोटो कॉपी की सूची–1 अंकित किया जाता है। यह कि आवेदिका बिक्रय पत्र संख्या 2019/CHAT/2512/BK1/2475 दिनांक–04.12.2019 से जहुर मियॉं से दो पार्ट में भूमि खरीद की थी जिसका खाता संख्या 01, प्लॉट संख्या 273, रकवा 08 डी0 मधे रकवा 06 डी0 भूमि जो मौजा गोढ़ाई थाना नं0 232 प्रगाना अहुरी थाना सदर जिला में स्थित है जिसके प्रथम पार्ट की चौहद्दी उत्तर–नीज बिक्रेता बादहूँ रास्ता, दक्षिण–फुलवा देवी उर्फ फुलवा खातून, पुरब–मो0 गफार, परिचम–रास्ता वो दूसरे पार्ट जिसका रकवा 04 डी0 खाता संख्या 2, प्लॉट संख्या 134 कुल रकवा 31 डी0 जो मौजा मदनखाप थाना नं0–240 के अंतर्गत स्थित है जिसकी चौहद्दी उत्तर–मो0 मुस्ताफा, दक्षिण–आहर भिंड, पूरब–तुलसी पासी, पश्चिम–निज खरीददार कुल रकवा 10 डी0 भूमि आवेदिका द्वारा खरीदी गई थी जो ग्राम गोढ़ई एवं मदनखाप में स्थित है। यह कि विक्रय पत्र संख्या 2475 दिनांक 04.12.2019 के बिक्रेता

Scanned with OKEN Scanner

और क्रेता पढे लिखे नहीं थे जिसके कारण बिक्रय पत्र पर क्रेता एवं बिक्रेता का अंगूठे का निशान लगाया गया है और दोनों का बिक्रय पत्र पर फोटो लगाया गया है। परंतु पढ़े लिखे नहीं होने के कारण कातिब के द्वारा लिखा गया बिक्रय पत्र का रिसाईटल नहीं पढ़ सके एवं कृषि योग्य भूमि को कातिब के द्वारा आवासीय दर्ज कर दिया गया है जो कातिब के दिमाग का उपज है। जबकि सच्चाई यह है कि अंचलधिकारी, चतरा ने अपने अधीनस्थ अंचल निरीक्षक एवं अंचल कर्मचारी से स्थल की रिपोर्ट की माँग की। अंचल निरीक्षक एवं अंचल कर्मचारी के रिपोर्ट के अनुसार उक्त भूमि कृषि योग्य भूमि बताया गया है जिससे स्पष्ट है कि बिक्रय पत्र संख्या 2475 दिनांक 04.12.2019 का रिसाईटल कातिब के दिमाग का उपज है। यह कि बिक्रय पत्र संख्या 2021/CHAT-3788/BK1/3716 दिनांक 28.12.2021 को फुलवा खातून पति शेखावत मियॉ के द्वारा रिजवाना खातून पति मो0 सलामत पिता शेखवत मियॉ के पक्ष में बिक्रय पत्र संख्या 3716 से खाता संख्या 1, प्लॉट सख्या 273 रकवा 24 डी0 भूमि बिक्रय किया गय जिसका चौहद्दी उ0–मो तबारक हुसैन वगैरह, द0– मो कमाल वगेरह, पु0–नारायण सिंह, प0–पी सी सी रास्ता जो ग्राम गोढई थाना सदर, जिला चतरा में स्थित है जिसमें बिक्रेता के द्वारा कृषि योग्य भूमि वर्णित न करके आवासीय वर्णन किया है जबकि 24 डी0 भूमि पर एक आवासीय भूमि नहीं हो सकता। परंतु फुलवा खातून जौजे शेखवत मियॉ अपने परिवार में शामिलात श्रोत से फुलवा खातून के नाम खरीदा था जो वर्तमान समय में आवेदिका के पति का सगी भौजाई है। वह अपने नाम पर संयुक्त परियार के द्वारा खरीदी गई भूमि को रिजवाना खातून पति मो0 सलामत मियॉ पिता शेखवत मियॉ के पक्ष में बिक्रय पत्र संख्या 2021/CHAT/3788/BK1/3716 के द्वारा बिक्रय करती है जिसका चौहद्दी उ0–मो0 तबारक हुसैन वगै0, द0–मो0 कमाल वगैरह, पू0–नारायण सिंह, प0–पी सी सी रास्ता जो ग्राम–गोढई में स्थित है। परंतु परीसिमा अधिनिमय की धारा 16 (3) से बचने के उद्देश्य से बिक्रय पत्र के रिसाईटल में आवासीय भूमि दर्ज करवाई है एवं चौहद्दी के उत्तर तरफ रबिया खातून पति रियासत अंसारी को न देकर मो0 तबारक हुसैन वगैरह दर्ज करवाई है। चूंकि रबिया खातून के द्वारा लैण्ड सीलिंग एक्ट के प्रावधान के तहत् वाद नहीं लाई जा सके। परंतु रबिया खातून जो बिक्रय पत्र संख्या–2019/CHAT/2512/BK1/2475 दिनांक 04.12.2019 से खाता 1 प्लॉट संख्या 73 में दो पार्ट से भूमि मो0 जहुर मियॉ से खरीद किया है। उसके पहले पार्ट की चौहद्दी के दक्षिण भाग में फुलवा बीबी दर्ज है। जबकि बिक्रय पत्र संख्या 2475 दिनांक 04.12.2019 एवं बिक्रय पत्र संख्या 3716 दिनांक 28.12.2021 दोनों बिक्रय पत्र संख्या के खाता प्लॉट एक ही भूमि से संबंधित है। अतः दोनों बिक्रय पत्र के चौहद्दी में उत्तर दिशा के अनुसार बिक्रय पत्र संख्या 2475 दिनांक 04.12.2019 मो0 जहुर मियॉ बनाम रबिया खातून के पहले पार्ट में चौहद्दी दक्षिण वाली भाग में एरिया

Scanned with OKEN Scanner

किसान फुलवा बीबी है। उसी प्रकार फुलवा बीबी के द्वारा बिक्रय विलेख संख्या 3716 दिनांक 28.12.2021 के उत्तर वाली भाग के चौहद्दी में रबिया खातून जौजे रियासत अली दर्ज होना चाहिए। जिसे छिपाया गया है। जिससे स्पष्ट है कि रबिया खातून परीसिमा अधिनियम 1961 के धारा 16 (3) के तहत वाद लाने का पूर्ण दावेदार है तथा चौहद्दी में भी उत्तर तरफ आती है। यह कि बिक्रय पत्र संख्या 2475 दिनांक 04.12.2019 को मो0 जहुर मियाँ के द्वारा रबिया खातून के पक्ष में बिक्रय किया गया जिसके चौहद्दी के दक्षिण भाग में फुलवा खातून दर्ज है। उसी प्रकार फुलवा खातून के द्वारा बिक्रय पत्र संख्या 3716 दिनांक 28.12.2021 को रिजवाना खातून के पक्ष में बिक्रया गया गया तो बाउंडरी रैयत उत्तर तरफ रबिया खातून होगा जबकि फुलवा खातून उर्फ बीबी अपने बिक्रय पत्र संख्या 3716 में उत्तर दिशा में मो0 तबारक हुसैन वगैरह वर्णित किया है। अतः बिक्रय पत्र संख्या 2475 के दक्षीण तरफ फुलवा बीबी है वहीं बिक्रय पत्र संख्या 3716 के उत्तर तरफ रबिया खातून होगा। परंतु रबिया खातून परिसीमा अधिनियम की धारा 16 (3) से बचने के उद्देश्य से उत्तर तरफ रबिया खतून दर्ज नहीं कराकर मो0 तबारक हुसैन वगैरह दर्ज करवाया है जबकि उत्तर रबिया खातून है जिसके कारण रबिया खातून को सीलिंग वाद लाने का पूर्ण अधिकार है। यह कि रबिया खातून भूमि सीमा अधिनियम के अंतर्गत दिनांक 10.02.2022 को ई–चलान के माध्यम से 4,40,000/– (चाल लाख चालीस हजार) रू0 ट्रेजरी चलान के माध्यम से भूमि सुधार अधिनियम की धारा 16 (3) के अंतर्गत आवेदिका के द्वारा जमा किया गया है एवं उसके पश्चात् लैंड सीलिंग एक्ट, 1961 की धारा 19 के अंतर्गत वकालतन नोटिस रबिया खातून के द्वारा प्रतिवादी फुलवा खातून पति शेखवत मियाँ एवं रिजवाना खातून को वकालतन नोटिस 12.02.2022 को किया है। लैण्ड सीलिंग एक्ट 1961 की धारा 19 की व्याख्या निम्न प्रकार है:– 19. Restriction on sub-letting save as provided in section 20, it shall not be lawful for any land holder to sub let the whole or part of any land held by him. Comments and case law {Dismissal of pre-emption application on technical ground of defect in LC From XIII and non-compliances of Rule 19 is not proer by Revisional Court because Rule 19 and LC Form are directory instructions}. अतः आवेदिका रबिया खातून ने धारा 19 का पालन करते हुए अधिवक्ता नोटिस दिनांक 19.02.2022 को अधिवक्ता श्री सुबोध कुमार सिंह के द्वारा परिवादी रिजवाना खातून एवं फुलवा खातून को भेजी थी। यह कि आवेदिका रबिया खातून अधिवक्ता नोटिस निर्गत करने के उपरांत दिनांक 23.02.2022 को भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता चतरा के न्यायालय में लैण्ड सीलिंग एक्ट दाखिल किया है जो न्यायालय के द्वारा वाद ग्रहण कर विपक्षी की उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया जिसमें विपक्षी दिनांक 10.08.2022 का उपस्थित

Scanned with OKEN Scanner

होकर न्यायालय के समक्ष अपना जवाब दाखिल किया। यह कि बताते चले कि दोनों पक्षों के बहस सुनने के पश्चात् न्यायालय भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता, चतरा के द्वारा स्थल जॉच का रिपोर्ट की मांग की गई जो स्थल जॉच की रिपोर्ट अपने अधीनस्थ अंचल कार्यालय से पत्रांक 396/आर दिनांक 20.10. 2022 को अपने अधीनस्थ अंचल अधिकारी से मांग किया जिसमें अंचल अधिकारी चतरा ने अंचल अमीन एवं अंचल निरीक्षक से विवादित भूमि की रिपोर्ट की मांग किया जिसमें अंचल अमीन एवं अंचल निरीक्षक ने अपने जॉच रिपोर्ट अंचल अधिकारी को दिनांक 02.01.2023 एवं 12.11.2022 को समर्पित किया है।" यह कि अंचल निरीक्षक रबिया खातून के पति रियासत अली का कोई ब्यान नही लिया गया है और ना ही उनके द्वारा जॉच रिपोर्ट पर उनका हस्ताक्षर है बल्कि राजस्व कर्मचारी एवं अंचल निरीक्षक विपक्षी के मेल में आकर अपने रिपोर्ट दिनांक 12.11.2022 में गलत दर्ज किये कि रियासत अली मियॉ के द्वारा बताया गया कि उत्तर में मो0 तबारक हुसैन वगै0 है जबकी अंचल अमिन रिपोर्ट में ऐसी बात दर्ज नहीं की है। अंचल अमीन रिपोर्ट दिनांक 02.01.2023 में उत्तर तरफ रबिया खातून एवं मो0 तबारक हुसैन वगै0 दर्ज किया है। यह कि अंचल अमीन का रिपोर्ट दिनांक 02.01.2023 को समर्पित है। यह कि अंचल अधिकारी, चतरा अंचल अमीन एवं अंचल निरीक्षक जॉच रिपोर्ट के आलोक में पत्रांक 33 दिनांक 12.01. 2023 को भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता, चतरा के न्यायालय में रिपोर्ट समर्पित किये है।" यह कि अंचल अमीन एवं अंचल निरीक्षक के जॉच प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि विवादित भूमि कृषि योग्य भूमि है एवं रबिया खातून बिक्रय पत्र संख्या 3716 दिनांक 28.12.2021 फुलवा खातून बनाम रिजवाना खातून का चौहदी के उत्तर तरफ रबिया खातून पति रियासत अली है। मो0 तबारक हुसैन उसके बाद है। केवल फुलवा खातून भू-हदबंदी वाद को डिफीट करने के उदेश्य से भूमि का प्रकृति का परिवर्तन किया है। चौहद्दी के अनुसार रबिया खातून के नाम विलोपित किया है। जबकि अंचल अधिकारी के पत्रांक 33 दिनांक 12.01.2023 से स्पष्ट है कि विवादित भूमि कृषि योग्य भूमि है। अतः भूहदबंदी का वाद जो रबिया खातून के द्वारा लाया गया है सो सही है और अंचल अधिकारी के रिपोर्ट के अनुसार रिजवाना खातून केवल पैसा का हकदार है, भूमि का नहीं और फुलवा खातून रिजवाना खातून का लड़की है। यह कि भू-हदबंदी वाद (लैंड सीलिंग केस) बिक्रय पत्र संख्या 2021/CHAT/3788/BK1/3716 दिनांक 28.12.2021 का है तथा आवेदिका के द्वारा दाखिल भूहदबंदी का लैण्ड सीलिंग केस दिनांक 23.02.2022 को भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता, चतरा के न्यायालय में दाखिल हुआ जो समय अवधि (नब्बे) दिन के अंतर्गत है। बिहार भूमि सुधार अधिनियम 1961 की धारा 13 की ब्याख्या निमन प्रकार है:- Procedure in case resumption - (1) where a raiyat desires to resume under section 12 any land from his under raiyat not having right of occupancy therin he shall,

within ninety under section 11 send by registered post with acknowledgment due a notice the under raiyat of his intention to resume the required land. अतः वादिनी के द्वारा लाया गया वाद 90 दिनों के अंतर्गत दाखिल किया गया है वो सही है। The Bihar Land Celing Act, 1961 Section 16 (3) defines-: "Right of an application for pre-emption cannot be defeated by another person who also became a raiyat of the adjacent land after the date of registration of document of transfer. यह कि भू–हदबंदी की धारा 16 (3) के अंतर्गत यह अधिकार दिया गया है कि 90 दिन के अंतर्गत बिक्रय पत्र विलेख में वर्णित मुल राशि के 10 प्रतिशत के साथस चौहद्दी रैयत भू–हदबंदी का वाद ला सकता है। As per Bihar Land Ceiling Manual Section 16 (3) defines-: "The only limitation is that the application for pre-emption be filed within three months from date registration and a Challan in regard to deposit of purchase money with sum equal to 10% thereof be filed within that period. An application with other requirements filed within the prescribed period is maintainable" अतः उपर वर्णित बिक्रय पत्र एवं सीलिंग एक्ट 1961 के प्रावधानों के अनुसार वादिनी के द्वारा लाया गया सीलिंग एक्ट मान्य है एवं समय अवधि के अंतर्गत है। साथ ही साथ वादिनी के बिक्रय पत्र संख्या 3716 दिनांक 28.12.2021 के चौहद्दी के उत्तर तरफ वादिनी रबिया खातून आती है जबकि विपक्षीगण फुलवा खातून वगैरह जान बुझकर उत्तर तरफ गलत चौहद्दी देकर मो0 तबारक हुसैन वगैरह बिक्रय पत्र में दर्ज करवाई है ताकि वादिनी भूहदबंदी वाद लागू नहीं हो सके। परंतु भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता चतरा के द्वारा पत्रांक संख्या 396 दिनांक 20.10.2022 के द्वारा अंचल अधिकारी, चतरा से विवादित भूमि जो वाद पत्र के सूची–1 में वर्णित है स्थल रिपोर्ट की मांग किया गया जिसमें अंचल अधिकारी ने अपने अधीनस्थ अंचल अमीन एवं अंचल निरीक्षक से रिपोर्ट की मांग किया। जाँचोपरांत अंचल अमीन एवं अंचल निरीक्षक ने अपना जाँच प्रतिवेदन अंचल अधिकारी के समक्ष दिनांक 12.11.2022 को समर्पित किये। तत्पश्चात् अंचल अधिकारी, चतरा पत्रांक 33 दिनांक 12.01.2023 के द्वारा भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता, चतरा को भूमि की प्रकृति के संबंध में रिपोर्ट समर्पित किये जिसमें स्पष्ट है कि विवादित भूमि का प्रकृति कृषि योग्य है एवं बाउंडरी रैयत बिक्रय पत्र संख्या 3716 दिनांक 28.12.2021 के उत्तर तरफ रबिया खातून है। अतः अंचल अधिकारी, चतरा के जाँच रिपोर्ट एवं सीलिंग एक्ट के प्रावधानों के अनुसार वादिनी का भूहदबंदी वाद लाना न्यायहित में सत्य एवं सही है। अतः सीलिंग वाद को स्वीकार करते हुए वादिनी के पक्ष में आदेश पारित करने की कृपा की जाय।

द्वितीय पक्ष के विद्व अधिवक्ता अपने लिखित अभिकथन में यह उल्लेखित किया है कि यह कि–"यह है कि यह प्री–इम्पशन से संबंधित

Scanned with OKEN Scanner

आवेदन पोषणीय नहीं है तथा खारिज करने के योग्य है। यह है कि यह यह प्री-इम्पशन से संबंधित आवेदन को खारिज करने का आधार निम्न प्रकार से है। यह है कि आवेदक के द्वारा बिक्री की गई भूमि का बाउण्ड्री रैयत के आधार पर दावा किया जा रहा है। यह है कि प्रथम पक्ष बिक्री की गई भूमि का अरिया रैयत नहीं है। उनका उत्तर दिशा में बिक्री की गई भूमि से सटे कोई भूमि नहीं है। यह है कि प्रथम पक्ष के द्वारा निबंधित सेल डीड संख्या-2021/CHAT/3788/BKI/3716 दिनांक-28.12.2021, जो फुलवा खातुन के द्वारा रिजवाना खातुन के पक्ष में निर्गत है, उसके के आधार पर भी दावा किया जा रहा है। यह है कि उक्त सेल डीड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि होम-स्टीड भूमि है। इस आधार पर भी आवेदक का आवेदन खारिज करने के योग्य है। यह है कि प्रथम पक्ष के द्वारा निबंधित सेल डीड संख्या-219/CHAT/2512/BKI/2475 दिनांक-04.12.2019 जो जहुर मियां बनाम रबिया खातुन है, के आधार पर अरिया रैयत होने का दावा कर रहे है, इसमें भी भूमि स्पष्ट रूप से आवासीय भूमि अंकित है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना है कि डीड संख्या-2021/CHAT/3788/BKI/3716 दिनांक-28.12.2021 फुलवा खातुन के द्वारा रिजवाना खातुन के पक्ष में निर्गत डीड पुरी तरह से सेल डीड नहीं है, बल्कि टी0पी0 एक्ट की धारा 58(c) के तहत् यह एक डीड ऑफ मॉरगेज है। यह है कि पैसे की आवश्यकता होने के कारण फुलवा खातुन के द्वारा मौजा-गोढ़ाई, खाता संख्या-01, प्लॉट संख्या-273, रकवा-0.24 डी भूमि विपक्षी संख्या-01, रिजवाना खातुन के पास भूमि मॉरगेज रखा गया है। यह है कि फुलवा खातुन एवं रिजवाना खातुन के बीच एक समझौता हुआ था कि मॉरगेज की राशि वापस करने पर रिजवाना खातुन के द्वारा फुलवा खातुन के पक्ष में निबंधित सेल डीड निर्गत किया जायेगा। इस तरह से डीड संख्या-2021/CHAT/3798/BKI/3716 दिनांक-28.12.2021 स्थायी सेल डीड नहीं है। इस आधार पर भी प्री-इम्पशन से संबंधित आवेदन का खारिज करने के योग्य है। यह है कि खाता संख्या-01, प्लॉट संख्या-273, रकवा-0.24 डी0 भूमि भू-हदबंदी वाद के अन्तर्गत का मामला नहीं बनता है क्योंकि यह एक्ट आवासीय भूमि या शहरी क्षेत्र में लागु नहीं होता है। यह है कि आवेदक जिस सेल डीड के माध्यम से प्राप्त भूमि के आधार चौहदी में होने का दावा कर रहे है, उस डीड में भूमि का किस्म आवासीय अंकित है एवं आवासीय हेतु ही उपभोग किया जा रहा है। यह है कि गोढ़ाई गाँव के अन्तर्गत प्रश्नगत भूमि के चारो तरफ बहुत सारे मकान बने हुए है, इससे स्पष्ट है कि यह आवासीय भूमि है। यह है कि दिनांक-05.01.2021 को आवेदिका के पति एवं फुलवा खातुन के बीच पुलिस थाना चतरा में समझौता हुआ था कि आवेदिका के पति रियासत अली कभी भी फुलवा खातुन के विरूद्ध विवाद नहीं करेंगे क्योंकि इस भूमि में इनका कोई हिस्सा नहीं है।"

Scanned with OKEN Scanner

अंचल अधिकारी, चतरा के पत्रांक–33, दिनांक–12.01.2023 के जॉच
प्रतिवेदन में उल्लेखित किया है कि– "भू–हदबंदी अधिनियम की धारा 16
(3) के तहत् बिक्रेता फुलवा खातून, पति–शेखावत मियॉं, ग्राम–गोढाई,
पोस्ट–हफुआ, थाना+जिला–चतरा द्वारा निबंधित बिक्रय विलेख सख्या
2021/CHAT/3788/BK1/3716 क्रेता रिजवान खातून, पति मो0 सलामत मियॉं,
ग्राम–गोढई, पोस्ट हफुआ, थाना+जिला–चतरा के केवाला में दर्ज खाता
संख्या 01, प्लॉट सख्या 273, रकवा 24 डी0 भूमि का वर्तमान प्रकृति, चौहद्दी
तथा अरिया रैयत संबंधी जॉच प्रतिवेदन राजस्व उपनिरीक्षक, अंचल निरीक्षक
एवं अंचल अमीन से प्राप्त है। जॉच प्रतिवेदनानुसार–1. खाता संख्या 01,
प्लॉट संख्या 273, रकवा 24 डी0 **हस्तांतरित भूमि का वर्तमान प्रकृति कृषि**
योग्य है। 2. प्रश्नगत भूमि की चौहद्दी–
उ0–रबिया खातून एवं मोबारक हुसैन वगैरह का चाहरदिवारी एवं फुलवा खातून का एक बाथरूम।
द0–मो0 कलाम मियॉं वगैरह का तार के घेराव
पू0–नारायण सिंह वगैरह का चाहरदिवारी
प0–पी0सी0सी0 सर्वे रास्ता एवं चापाकल
अरिया रैयत होने से संबंधित अमीन का नजरी नक्शा एवं निरीक्षक का जॉच
प्रतिवेदन संलग्न है। अतः राजस्व उपनिरीक्षक, अंचल अमीन एवं अंचल
निरीक्षक का जॉच प्रतिवेदन तथा प्रश्नगत भूमि का नजरी नक्शा संलग्न कर
भेजी जाती है।

राजस्व उपनिरीक्षक के जांच प्रतिवेदन में अंकित है कि–"ग्राम
गोढाय थाना संख्या 232 के खाता संख्या 01 प्लॉट संख्या 273 रकवा 24
डी0 से संबंधित है। जिसकी बिक्री निबंधित केवाला संख्या 3716/2021
फुलवा खातून जौजे शेखावत मियॉं पिता मो0 रमजान के द्वारा रिजवाना
खातून पति सलामत मियॉं पिता शेखावत मियॉं को की गई है।
बिक्रेता–क्रेता के बीच माता पुत्री का संबंध है। खाता संख्या 01 बकास्त
खाता की जमीन है। प्रश्नगत जमीन के फुलवा खातून (विक्रेता जौजे)
शेखावत मियॉं के द्वारा निबंधित केवाला द्वारा जवाहरलाल अग्रवाल एवं
प्रभुनंद अग्रवाल पिता स्व0 मुन्नी लाल अग्रवाल से दिनांक 25.03.1997 से
हासिल है। ऑनलाईन पंजी 1 के पृष्ट संख्या 70/2 पर मांग फुलवा खातून
के नाम से खाता संख्या 01 प्लॉट संख्या 273 रकवा 24 डी0 दर्ज है।
प्रश्नगत भूमि की चौहद्दी आवेदिका के पति रियासत अली के द्वारा बताया
गया जो निम्न है। उ0–मो0 तबारक हुसैन वगै0, द0–मो0 कमाल वगै0,
पू0–नारायण सिंह, प0–पी0सी0सी0 पथ (रबिया बातुन के नाम खाता संख्या
01 प्लॉट संख्या 273 रकवा 0.06 ए0 जहुर मियॉं से खरीदगी केवाला
संलगन आवेदिका एवं इसके पति के द्वारा पूर्व में सेवा सुसुरमा देखभाल
फुलवा खातून को करते आ रहे हैं। फुलवा खातून स्वंय जमीन का खरीदार
है। जिसे निबंधित केवाला से हासिल है। अपनी खरीदगी निजी जमीन बिक्री
कर सकते है। फुलवा खातून की 06 पुत्री है जिसे अपनी एक पुत्री रिजवाना

खातून, पति–सलामत मियाँ को किए है। (जो फुलवा खातुन की गोइतीन है) आवेदिका रबिया खातून पति रियासत अली ग्राम गोढ़ाय ने जमीन बिक्री पर आपति दिए है भूहदबंदी अधिनियम की धारा 16 (3) के तहत जमीन पर आपति भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता चतरा महोदय के न्यायालय में आपति दर्ज किए हैं। **प्रश्नगत भूमि कृषि योग्य वर्तमान प्रकृति पाया गया।"** एवं **अंचल निरीक्षक के** द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि–"प्रश्नगत जमीन का नजरी नक्शा एवं चौहदी राजस्व उपनिरीक्षक के द्वारा दर्शाया गया है, जिसका सत्यापन अचंल अमीन द्वारा किया जा सकता है।" **अंचल अमीन के प्रतिवेदन में अंकित है कि–**" मौजा–गोढ़ाई थाना संख्या 232 के अंदर प्रश्नगत भूमि का खाता संख्या 01 प्लॉट संख्या 273 रकवा 0.24 ए0 भूमि का स्थालीय जॉच स्थानीय ग्रमीणों की उपस्थिति में दिनांक 20.12.2022 को किया। प्रश्नगत भूमि के भू–सर्वे नक्शा से मिलान किया एवं स्थानीय ग्रमीणों से पुछ ताछ किया तो पाया कि इस प्रश्नगत भूमि का हाल चौहदी इस प्रकार है:–

उत्तर–रबिया खातून एवं मोबारक हुसैन वगैरह का चाहरदिवारी एवं फुलवा खातून का एक बाथरूम।
दक्षिण–मो0 कलाम मियाँ वगैरह का तार के घेराव
पुरब–नारायण सिंह वगैरह का चाहरदिवारी
पश्चिम–पी0सी0सी0 सर्वे रास्ता एवं चापाकल

उपरोक्त अंचल अधिकारी, चतरा से प्राप्त प्रतिवेदन के अनुसार खाता संख्या 01, प्लॉट संख्या 273, रकवा 24 डी0 **हस्तांतरित भूमि का वर्तमान प्रकृति कृषि योग्य है** एवं प्रश्नगत भूमि की चौहदी–**उत्तर में** –रबिया **खातून** (इस वाद के प्रथम पक्ष है) एवं मोबारक हुसैन वगैरह का चाहरदिवारी एवं फुलवा खातून का एक बाथरूम।

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:–

उ0–रबिया खातून एवं मोबारक हुसैन वगैरह का चाहरदिवारी एवं फुलवा खातून का एक बाथरूम।
द0–मो0 कलाम मियाँ वगैरह का तार के घेराव
पू0–नारायण सिंह वगैरह का चाहरदिवारी
प0–पी0सी0सी0 सर्वे रास्ता एवं चापाकल

इससे स्पष्ट है कि आवेदिका रबिया खातुन प्रश्नगत भूमि के संदर्भ में अरिया रैयत है।

3. विक्रेय विलेख सख्या–2021/CHAT/3788/BK1/3716 दिनांक–31.12.2021 पुरी तरह से विक्रेता फुलवा खातून जौजे शेखावत मियाँ द्वारा

http

रिवजावना खातुन, पति–मो0 सलामत, पिता–शेखावत मियाँ के पक्ष में निर्गत किया गया है, जिसका अपना कानूनी मान्यता है। द्वितीय पक्ष द्वारा प्रतिवेदित कथन–जमीन बंधक रखने एवं जरसम्मन 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, चतरा के द्वारा समर्पित रिपोर्ट (कृषि एवं चौहदी) आदि के अवलोकन के पश्चात् आवेदक की आवेदन को स्वीकृति दी जाती है।

अतः रिजवाना खातुन (द्वितीय पक्ष) को आदेश दिया जाता है कि एक माह के अन्दर संबंधित भूमि का निबंधित केवाला प्रथम पक्ष (रबिया खातुन, पति–रियासत अली) के पक्ष में निर्गत करें। प्रथम पक्ष के द्वारा चालान के माध्यम से जमा की गई राशि को रिजवाना खातुन (द्वितीय पक्ष) इस न्यायालय से प्राप्त कर लेगें।

वाद की प्रक्रिया समाप्त की जाती है।

(लेखापित एवं संशोधित)

ह0/- 22/02/2023

भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता,
चतरा।

ह0/- 22/02/2023

भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता,
चतरा।

Digitally signed by VAIBHAV KUMAR SINGH
Date: 2025.01.03 18:45:17 +05:30
Location: 10.93.10.12

Scanned with OKEN Scanner