न्यायालय, अपर समाहर्ता, रांची।

एस ए आर अपील 43 आर 15/08–09

वकील साह — अपीलकर्ता

बनाम

बुधन उरॉव — प्रतिवादी

आदेश

8
27.10..2008

यह अपील एस ए आर वाद संख्या 312/07–08 में श्री देवनीस किडो विशेष विनियमन पदाधिकारी, रॉची द्वारा दिनांक 23.05.2008 को पारित आदेश के विरुद्ध दायर किया गया है। निम्न न्यायालय ने निम्नांकित जमीन प्रतिवादी को वापस करने का निर्णय लिया है।

ग्राम	खाता	प्लाट	रकबा
बरियातु	58	425	2 कट्टा

अपील आवेदन में बताया गया है कि निम्न न्यायालय में प्रतिवादी ने जमीन वापसी का वाद 24.10.2007 को दायर किया जिसमें उल्लेख किया गया है कि अपीलकर्ता 35 बर्षों से विवादित जमीन पर दखलकार हैं। आवेदन में यह भी उल्लेख किया गया कि विवादित जमीन पर अपीलकर्ता का पक्का मकान बन हुआ है। अपीलकर्ता निम्न न्यायालय में उपस्थित होकर जवाब दाखिल किये कि विवादित जमीन उनके पिता ने 1966 में सादा पट्टा से खरीदा था और उसी समय से चहारदीवारी एवं मकन बनाकर दखलकार हैं। निम्न न्यायालय में स्वतंत्र गवाहों का भी परीक्षण किय गया जिन्होंने अपीलकर्ता के दावे का समर्थन किया। परन्तु निम्न न्यायालय ने जमीन वापसी का आदेश पारित किया जबकि इसी प्रकार के एक अन्य एस ए आर वाद संख्या 274/05–06 में धारा 71 ए के द्वितीय परन्तुक के अनुसार निर्णय दिया गया। दोनों ही वाद में सारे तथ्य एक समान हैं परन्तु भिन्न भिन्न प्रकार का आदेश पारित किया गया।

उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता का बहस सुना गया। दोनों पक्ष की ओर से लिखित बहस भी दाखिल किया गया है। अपीलकर्ता के लिखित बहस में प्रायः अपील आवेदन के तथ्यों का ही उल्लेख किया गया है एवं बताया गया है कि तकरारी जमीन 15.2.1966 को सादा पट्टा से खरीदा गया एवं 1966–67 में इसपर मकान तथा चीारदीवारी का निर्माण किया गया। मकान के समर्थन में चौकीदारी रसीद, विद्युत विपत्र आदि दाखिल किया जा रहा है। लिखित बहस में दावा किया गया है कि निम्न न्यायालय में अपीलकर्ता ने गवाह भी प्रस्तुत किया था जिन्होंने अपीलकर्ता के दावे का समर्थन किया है। हालॉकि यह मामला कालबाधित है परन्तु अपीलकर्ता निम्न न्यायालय के आदेश को रद्द करने का अनुरोध नहीं कर रहे हैं बल्कि इस मामले का निर्णय धारा 71 ए के द्वितीय परन्तुक के अंतर्गत करने का अनुरोध कर रहे हैं क्योंकि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील नं0 955/91 पाण्डेय उरॉव बनाम रामचन्द्र साहु के मामले में यह निर्णय दिया गया है कि कालबाधित होने के आधार पर वाद को खारिज नही किया जा सकता बल्कि ऐसे मामलों का निर्णय छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम की धारा 71 ए के द्वितीय परन्तुक के अनुसार किया जाना चाहिए ताकि पक्षकारों को लाभ मिल सके।

प्रतिवादी के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस में कहा गया है कि प्रतिवादी के पिता ने 40–42 बर्ष पूर्व विवादित जमीन अपीलकर्ता को बिक्री कर दिया है। प्रतिवादी होश सम्भालने के बाद से ही विविादित जमीन पर अपीलकर्ता का मकान देख रही है। लिखित बहस में यह बताया गया है कि विवादित जमीन के चारों तरफ मकान ही हैं और खाली जमीन नही है इसलिए अब कृषि कार्य के लिए उपयोगी नहीं रह गया है। मामले का निपटारा उचित मुआवजा के आधार पर करने का अनुरोध किया गया है।

प्रस्तुत वाद के तथ्यों से यह स्पष्ट है कि विवादित जमीन पर मकान बना हुआ है जिसकी सम्पुष्टि प्रतिवादी के अधिवक्ता ने भी किया है। प्रतिवादी के अधिवक्ता का यह भी कहना है कि विवादित जमीन अब कृषि कार्य के

लायक नहीं रह गयी है। अपीलकर्ता के अधिवक्ता का दावा है कि यह मकान 1966–67 में ही बनाया गया है। इनका यह भी कहना है कि इसी जमीन से सम्बन्धित एक अन्य एस ए आर वाद संख्या 274/05–06 में निम्न न्यायालय द्वारा छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम की धारा 71 ए के द्वितीय परन्तुक के अनुसार निर्णय दिया गया है। अपीलकर्ता की ओर से कतिपय चौकीदारी रसीद एवं विद्युत विपत्र भी प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त परिस्थितियों में यह जॉच करना आवश्यक है कि विवादित जमीन में मकान का निर्माण किस अवधि में किया गया है तथा जमीन की प्रकृति वर्तमान में क्या है। निम्न न्यायलय को यह भी निष्कर्ष निकालना होगा कि निर्मित संरचना का अनुमानित मूल्य कितना है।

अतः अपील स्वीकृत करते हुए इस वाद को निम्न न्यायालय में पुर्नसुनवाई हेतु प्रतिप्रेषित किया जाता है। निम्न न्यायालय को यह निर्देश दिया जाता है कि दोनों पक्षों को दस्तावेज एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर प्रदान किया जाय एवं स्थल जॉच भी करवाया जाय। अगर यह पाया जाता है कि विवादित जमीन में मकान का निर्माण 1969 के पूर्व हुआ है और उसका मूल्य 10,000 रुपैये से ज्यादा है तो छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम की धारा 71 ए के प्रावधानों के अनुरुप आवश्यक कार्रवाई की जानी चाहिए।

दिनांकः– 27.10.2008

लेखापित एवं संशोधित।

ह0/–

अपर समाहर्ता,
रॉची।