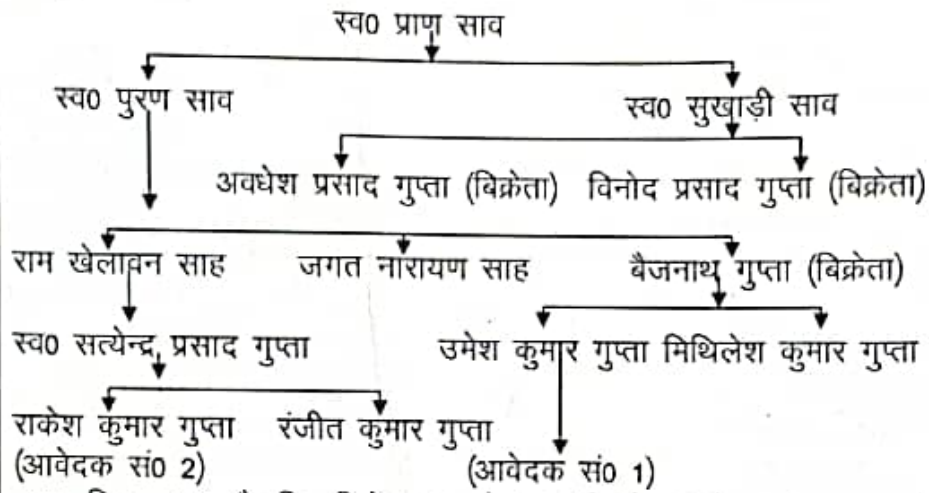


आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
1	2	3
08.04.2022	<p style="text-align: center;">सिलिंग वाद संख्या 4/2018-19 उमेश कुमार गुप्ता वगैरह प्रति कुन्ती देवी वगैरह आदेश</p> <p>अभिलेख उपस्थापित। प्रस्तुत सिलिंग वाद आवेदक के द्वारा निबंधित केवाला सं० 938 दिनांक 13.07.2018 से विक्री की गई भूमि के सह-हिस्सेदार रैयत एवं चौहदीदार रैयत के नाते कोषागार गढ़वा में विक्री भूमि का कुल जरसमन्न का 10% अतिरिक्त राशि जमा कर दस्तावेज में वर्णित भूमि का मांग धारा 16(3)(1) के अन्तर्गत मांग की गई है। दाखिल आवेदन पत्र पर आवेदक के विज्ञ अधिवक्ता को सुना। आवेदक द्वारा समय सीमा के अन्दर आवेदन पत्र दाखिल किया गया है। दाखिल आवेदन पत्र को अंगीकृत करते हुए संबंधित पक्षकारों को नोटिस निर्गत किया गया। उभय पक्ष के द्वारा अपने-अपने विज्ञ अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित हुए एवं अपना-अपना लिखित जवाब, बहस एवं कागजात दाखिल किया गया।</p> <p>उभय पक्ष के विज्ञ अधिवक्ताओं को सुना। आवेदक के विज्ञ अधिवक्ता का कथन है कि सिलिंग वाद अपने अग्र-क्रय अधिकार के तहत आवेदकगण द्वारा ग्राम परसोडीह थाना केतार खाता सं० 74(पु०) 189(नया) प्लॉट सं० 166(पु०) 251(नया) रकबा 40डीसमील एवं प्लॉट सं० 166(पु०) 250(नया) रकबा 34डीसमील कुल रकबा 74डीसमील भूमि केवाला सं० 938 दिनांक 13.07.2018 के विरुद्ध दायर किया गया है। जिसमें विक्रेता अवधेश प्रसाद गुप्ता एवं विनोद प्रसाद गुप्ता दोनों के पिता स्व० सुखाड़ी साव तथा वैजनाथ प्रसाद गुप्ता पिता स्व० पूरण साव है तथा क्रेता श्रीमति कुन्ती देवी पति रघुनाथ प्रसाद गुप्ता सभी निवासी ग्राम परसोडीह थाना केतार जिला गढ़वा का है। अवधेश प्रसाद गुप्ता एवं विनोद प्रसाद गुप्ता दोनों पिता स्व० सुखाड़ी साव वर्तमान पता ग्राम चुमरा पोस्ट चाकी थाना रामानुजगंज जिला बलरामपुर राज्य छत्तीसगढ़ का निवासी है। सिलिंग वाद विधिक समय सीमा के अन्तर्गत ही दाखिल किया गया है जो दस्तावेज रजिस्ट्रेशन तिथि के 90 दिन के अन्दर होता है और इसी अवधि के भीतर यह वाद दाखिल किया गया है। बिहार भूमि सुधार अधिनियम 1961 (बिहार अधिनियम XII वर्ष 1962) की धारा 16(3) के अन्तर्गत यह स्पष्ट प्रावधान है कि किसी भी जमीन की विक्री जब की जाती है तो उक्त भूमि के चौहदीदार रैयत या विक्रेता के सह-हिस्सेदार को उक्त भूमि को क्रय करने का अग्र-क्रय अधिकार है। यह उल्लेखनीय तथ्य है कि इस वाद की प्रश्नगत भूमि की क्रेता कुन्ती देवी इस वाद के प्रश्नगत भूमि के चौहदीदार रैयत नहीं है तथा यह क्रेता उक्त विक्रेतागण के सह-हिस्सेदार भी नहीं है। स्वीकृत तथ्य है कि इस वाद की प्रश्नगत भूमि सहित नया सर्वे के खाता सं० जिसका पुराना सर्वे के खाता सं० 74 है कि जमीन आवेदकों एवं विक्रेता का मौरुषी भूमि है और इस तथ्य को स्पष्ट करने के लिए इन सब की वंशावली आवश्यक है</p> <p style="text-align: right;">लगातार</p>	


Page no. 1

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर वांगई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
1	2	3

जो इस प्रकार है:-



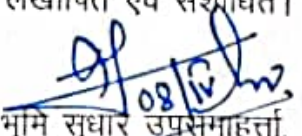
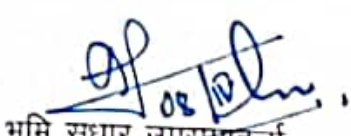
वास्तविक तथ्य है कि विक्रेतागण के सह-हिस्सेदार में आवेदकगण है जिसमें एक विक्रेता बैजनाथ गुप्ता का पुत्र उमेश कुमार गुप्ता ही आवेदक सं० 1 है। उल्लेखनीय व विचारणीय तथ्य यह भी है कि वर्तमान रिविजनल सर्वे रैयती खतियान ग्राम परसोडीह का नया सर्वे खाता सं० 189 तैयार होकर प्रकाशित हुआ है और इसी नया सर्वे खाता सं० 189 के अन्तर्गत अन्य नया सर्वे प्लॉट के साथ-साथ सर्वे प्लॉट सं० 250 कुल रकबा 34डीसमील एवं नया सर्वे प्लॉट सं० 251 कुल रकबा 40डीसमील है जो इस वाद का प्रश्नगत् भूमि है। इस नया सर्वे खाता सं० 189 की जमीन के रैयत के रूप में रामखेलावन साह वो जगत नारायण साह बैजनाथ साह उर्फ बैजनाथ गुप्ता तीनों के पिता पूरण साह एक अंश समान एवं सुखाड़ी साव पिता प्राण साह एक अंश का नाम दर्ज किया गया है। उक्त रैयत रामखेलावन साह के पुत्र स्व० सत्येन्द्र प्रसाद गुप्ता हुए और सत्येन्द्र प्रसाद गुप्ता के पुत्र आवेदक सं० 2 राकेश कुमार गुप्ता है तथा रैयत बैजनाथ गुप्ता उर्फ बैजनाथ साह के पुत्र आवेदक सं० 1 उमेश कुमार गुप्ता है। उपर वर्णित तथ्यों से स्पष्ट होता है कि इस वाद की प्रश्नगत् भूमि आवेदकगण एवं विपक्षी के विक्रेतागण के रैयति एवं मौरुषी भूमि है जिसका वर्तमान रिविजनल सर्वे में भी रैयती खतियान समिलात रूप से रैयती खाता सं० 189 के तहत बना है। इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से प्रमाणित है कि आवेदकगण एवं विपक्षी विक्रेतागण आपस में सह-हिस्सेदार है और इस वाद का प्रश्नगत् भूमि इनका रैयती मौरुषी भूमि है जो अभी तक समिलात है तथा इस वाद का प्रश्नगत् नया सर्वे प्लॉट सं० 250 एवं 251 का कुल रकबा ही क्रमशः 34डीसमील, 40डीसमील है और इसमें सभी हिस्सेदारों का समान रूप से हक एवं हिस्सा है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि आवेदकगण इस वाद के प्रश्नगत् भूमि के सह-हिस्सेदार हैं क्योंकि यह जमीन इनकी एवं विपक्षी विक्रेता की मौरुषी सम्पत्ति है और ऐसी स्थिति में आवेदकों को बिहार अधिनियम XII वर्ष 1962 की धारा 16(3) के अन्तर्गत प्रश्नगत् भूमि को क्रय करने का पहला अधिकार है।

लगातार

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
1	2	3
	<p>अतः इस तथ्य के परिप्रेक्ष्य में विधि सम्मत एवं न्याय संगत होगा कि आवेदकगण का अग्र-क्रय अधिकार का यह आवेदन पत्र स्वीकार किया जाए तथा विपक्षी क्रेता को यह निर्देश दिया जाए कि इस वाद का प्रश्नगत भूमि का हस्तांतरण आवेदकगण को कर दें और इस संबंध में आवेदकगण के पक्ष में विक्रीनामा निष्पादित कर दें। विपक्षी क्रेता वाद का प्रश्नगत भूमि का न तो बगलगीर रैयत है और ना ही सह-हिस्सेदार है तथा यदि क्रेता द्वारा किसी भी प्रकार कोई विक्रीनामा चौहदीदार रैयत ज्वाला प्रसाद से करवाया गया है तो वह इस वाद के दायर होने के बाद करवाया गया तथा इस वाद को प्रभावित करने के उद्देश्य से करवाया गया और ऐसी विक्रीनामा पर किसी रूप में विचार करना न्याय सम्मत नहीं होगा तथा ऐसे कथित विक्रीनामा के आधार पर विपक्षी क्रेता का चौहदीदार रैयत का दावा करना बिलकुल ही गलत एवं विधि विरुद्ध होगा। यह भूमि मौरुपी है इसलिए आवेदक सह-हिस्सेदार व बगलगीर रैयत राकेश कुमार गुप्ता के बाबा रामखेलावन साह द्वारा खाता सं० 74 प्लॉट सं० 166 में 6 डीसमील भूमि खरीदा गया जो विक्री वाली भूमि से सटे पूरव तरफ है। यह इस वाद के विपक्षी द्वारा दिनांक 22.02.2022 को समर्पित लिखित जवाब भी मनगढ़ंत एवं मिथ्यापूर्ण तथ्यों पर आधारित है, जो बिलकुल भी विचारणीय नहीं है तथा हास्यास्पद है। उपरोक्त वर्णित विधि सम्मत एवं न्याय संगत तथ्यों के आधार पर आवेदकगण का अग्र-क्रय अधिकार से संबंधित इस आवेदन को स्वीकार करते हुए विपक्षी क्रेता को यह निर्देश दिया जाए कि इस वाद का प्रश्नगत भूमि का हस्तांतरण आवेदकगण के पक्ष में कर दें तथा इस संबंध में आवेदकगण के पक्ष में विक्रीनामा निष्पादित किया जाए। आवेदकगण के विज्ञ अधिवक्ता के द्वारा दाखिल कागजात निम्न प्रकार है:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. केवाला सं० 106 वर्ष 1986 की छायाप्रति 4 फर्द 2. सरकारी लगान रसीद नामे पूरण साव की छायाप्रति 2 फर्द 3. रैयती खतियान की छायाप्रति 1 फर्द 4. झारखण्ड उच्च न्यायालय वाद सं० 4967/2011 की प्रति ... 11 फर्द 5. झारखण्ड उच्च न्यायालय वाद कपील महतो की प्रति 2 फर्द <p>विपक्षी के विज्ञ अधिवक्ता कथन है कि इस वाद की कार्यवाही जिस प्रकार से प्रारंभ कराई गई है, वह पोषणीय नहीं है, एवं खारिज योग्य है। यह कार्रवाई बिहार लैंड सिलिंग एक्ट 1961 की धारा 16(3)(1) के प्रावधानों के प्रतिकूल दायर की गई है। धारा 16(3)(1) का प्रावधान है कि When any transfer of land is made after the commencement of this act, to any person other than a co-sharer or raiyat of adjoining land, any co-sharer of the transferor or any raiyat holding land adjoining the land transferred,</p> <p style="text-align: right;">लगातार</p>	

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
1	2	3
	<p>shall be entitled, within three months of the date of registration of the document of the 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 sale deed. आवेदक ने निबंधित विक्री पत्र सं० 941/938 दिनांक 13.07.2018 द्वारा विपक्षी क्रेता के पक्ष में विक्री की गई भूमि पर यह वाद संस्थापित कराया है जबकि विपक्षी क्रेता स्वयं बगलगीर रैयत एवं सह-हिस्सेदार है। प्रश्नगत केवाला क्रय कि गई भूमि के उत्तर चौहदी में ज्वाला प्रसाद की भूमि थी जिसका प्लॉट सं० 165 है, उक्त भूमि को विपक्षी क्रेता ने निबंधित विक्रय पत्र 1364/1359 दिनांक 05.10.2018 के द्वारा क्रय कर ली है एवं उसके दखल कब्जे में है। प्रश्नगत प्लॉट सं० 166 (पुराना) से सटे प्लॉट सं० 169 भी है जिसमें से विपक्षी क्रेता कुन्ती देवी ने निबंधित दस्तावेज 1365/1360 दिनांक 05.10.2018 की 2डीसमील भूमि क्रय की है एवं उसके दखल कब्जा में है। प्रश्नगत केवाला सं० 941/938 दिनांक 13.07.2018 के विक्रेता अवधेश गुप्ता विनोद प्रसाद पिता स्व० सुखाड़ी साव तथा बैजनाथ गुप्ता पिता स्व० पूरण साव है एवं इस वाद के आवेदक बैजनाथ गुप्ता के पुत्र है तथा राकेश कुमार गुप्ता उनके भाई रामखेलावन साव के पोता है। प्रश्नगत भूमि की विक्री करने हेतु आज से 25 वर्ष पूर्व प्रश्नगत भूमि के विक्रेतागण विपक्षी क्रेता से 320000 तीन लाख बीस हजार रूपया ले चुके थे एवं वर्ष 2018 में उक्त भूमि की विक्री विपक्षी क्रेता के पक्ष में किये है जबकि आज इस भूमि का मूल्य 15,00,000 रूपया है आज से 25 वर्ष से पूर्व से ही विपक्षी क्रेता उक्त भूमि के दखल कब्जा में है। प्रश्नगत केवाला के विक्रेता सं० 3 ने एक सोची समझी योजना के तहत अपने प्रत्र उमेश कुमार गुप्ता एवं अपने बड़े भाई के पोता राकेश कुमार गुप्ता द्वारा इस वाद की कार्रवाई को प्रारंभ कराया है जो उचित नहीं है। यदि आवेदक अपने पिता के साथ संयुक्त है तो उसे यह वाद दाखिल नहीं करनी चाहिए थी यदि वह अलग है तो वे बगलगीर रैयत की है सियत से यह वाद दाखिल नहीं कर सकते क्योंकि वे बगलगीर रैयत नहीं है। विधि का स्थापित नियम है कि निर्धारित अवधि के दौरान यदि विपक्षी क्रेता प्रश्नगत प्लॉट का बगलगीर रैयत या उस प्लॉट का सह-हिस्सेदार बन जाता है तो उसके विरुद्ध धारा 16(3)(1) की कार्रवाई उचित नहीं मानी जायेगी एवं उपरोक्त दावा गलत एवं कमजोर माना जायेगा एवं आवेदन खारिज करने योग्य हो जाता है। Bihar land reforms (F&A 1961) section 16(3)- during the pendency of adjudication of a pre-emption application the person against whom pre-emption was being claimed made a subsequent purchase within the requisite period of three months from the date of registration of the earlier purchase deed land claimed to have</p> <p style="text-align: right;">लगातार</p>	

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
1	2	3
	<p>become an adjoining raiyat pre-emptory right being a weak right can be defeated by all legitimate methods and when the principle of the lispendens is not applicable in such proceedings of inforcing a weak right then if the vendee gets the status of equal right as the that of the pre-emptor then such claim for pre-emption can be defeated moreover when the second proviso of section 16(3) has not been in-forced by giving possession to the pre-emptor on the date of application or immediately after during the course of adjudication the vendee had acquired the equal right as that of the pre-emptor then there is no scope to in force the right of pre-emptor moreover if there after deed of reconveyance is made in favour of the pre-emptor under section 16(3) then the vendee being a co-share on account of the second purchase can also came up with a petition for pre-emption since such reconveyance also a purchase and then a very anomalous position would arise (paras 13 to 15) PLJR 1999(1)-835 to 642) विपक्षी क्रेता(कुन्ती देवी) ने वैजनाथ प्रसाद, उमेश कुमार गुप्ता एवं राकेश कुमार गुप्ता के विरुद्ध श्रीमान् मुख्य न्यायिक दण्डाधिकारी गढ़वा के न्यायालय में उक्त संबंध में एक परिवाद पत्र दायर किया है जिसका वाद सं० 2024/2018 है जिसके आधार पर नगर उंटारी थाना कांड सं० 177/2018 दर्ज हुआ एवं उसका ळ्ट्ठ 180/2019 है एवं वह वाद सुनवाई हेतु संबंधित न्यायालय में लंबित है जिसमें अभियुक्तगण जमानत पर है। आवेदक के आवेदन पत्र को खारिज किया जाए। विपक्षी/क्रेता के विज्ञ अधिवक्ता के द्वारा दाखिल कागजात निम्न प्रकार है:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. PLJR 1999(1)835 की छायाप्रति 9 फर्द 2. केवाला सं० 938 की छायाप्रति 20 फर्द 3. केवाला सं० 1359 की छायाप्रति 15 फर्द 4. आर्डर शीट केश सं० 177/2018 मुख्य न्यायिक दण्डाधिकारी गढ़वा FIR की कॉपी की छायाप्रति 33 फर्द <p>उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं को सूनने एवं उनकी ओर से दाखिल लिखित जबाब, प्रतिउत्तर, साक्ष्य एवं कागजात तथा अभिलेख का अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत भूमि ग्राम परसोडीह थाना व अंचल केतार जिला गढ़वा का निबंधित केवाला सं० 941/938 दिनांक 13.07.2018 में वर्णित भूमि खाता सं० 74 (पुराना) 189 (नया) प्लॉट सं० 166 (पुराना) 251(नया) तथा 250 (नया) रकबा</p> <p style="text-align: right;">लगातार</p>	

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश और पदाधिकाशी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
1	2	3
	<p>क्रमशः 40 डीसमील एवं 34 डीसमील भूमि जिसका चौहदी उत्तर में ज्वाला प्रसाद दक्षिण में दशरथ प्रसाद गुप्ता पूरब में पण्डा नदी पश्चिम में बिक्रेतागण जिसको भूमि विक्रेता (1) अवधेश प्रसाद गुप्ता (2) विनोद प्रसाद गुप्ता दोनों पिता स्व० सुखाड़ी साव (3) बैजनाथ गुप्ता पिता स्व० पुरन साव जाति सौण्डिक वैश्य सा० परसोडीह थाना केतार जिला गढ़वा के द्वारा क्रेता कुन्ती देवी पति रघुनाथ प्रसाद गुप्ता जाति सौण्डिक वैश्य सा परसोडीह थाना केतार जिला गढ़वा से उपरोक्त केवाला से बिक्री किया गया है। जिस पर अपीलार्थी उमेश कुमार गुप्ता पिता बैजनाथ प्रसाद गुप्ता एवं राकेश कुमार गुप्ता पिता स्व० शैलेन्द्र प्रसाद गुप्ता सा+पो० परसोडीह थाना केतार जिला गढ़वा के द्वारा केवाला सं० 941/938 दिनांक 13.07.2018 में वर्णित भूमि पर बिहार भूमि सुधार अधिनियम 1961, (बिहार अधिनियम XII वर्ष 1962) की धारा 16(3)(1) के तहत भूमि विक्रेता के सह हिस्सेदार के हैसियत से भूमि प्राप्त करने हेतु उक्त वाद को संस्थापित कराया गया है। अपीलार्थी सं० (1) उमेश कुमार गुप्ता केवाला बिक्रेता सं० (3) के पुत्र है तथा अपीलार्थी सं० (2) केवाला बिक्रेता सह हिस्सेदार भतीजा है। प्रश्नगत भूमि का हाल सर्वे खतियान रामखेलावन साह वो जगत नारायण साह वो बैजनाथ साह पिता पुरन साह वगैरह का नाम से निर्गत है। प्रत्यर्थी द्वारा केवाला सं० 1364 /1359 दिनांक 05.10.2018 में वर्णित भूमि क्रय की गयी है। इस प्रकार प्रत्यर्थी भी वर्णित भूमि के चौहदीदार रैयत बन जाते हैं। बिहार लैण्ड सिलिंग एक्ट 1999(1) के धारा 16(3) के तहत माननीय उच्च न्यायालय के उद्धृत नियमन PLJR Ram Kishun Saw V/S State of Bihar के पेज नं० 837, 841 पर पारित आदेश के आलोक में सही है।</p> <p>अतएव आवेदक के आवेदन पत्र को अस्वीकृत किया जाता है। इस आशय के साथ इस वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है।</p> <p>लेखापित एवं संशोधित।</p> <p> भूमि सुधार उपसमाहर्ता, श्री बंशीधर नगर।</p> <p> भूमि सुधार उपसमाहर्ता, श्री बंशीधर नगर।</p>	<p>Seen by Bhawana 14/11/2022 07/19/2022</p>