

10/3/17

आदेश

16(3) अपील वाद सं0- 26/2005-06 उमा शंकर कुमार बनाम् मकेश्वर मंडल वगैरह का मामला विद्वान भूमि सुधार उप समाहर्ता, बांका के न्यायालय के 16(3) वाद सं0- 08/04-05/06/05-06 मकेश्वर मंडल बनाम् उमा शंकर कुमार में दिनांक- 07.07.2005 को पारित आदेश के विरुद्ध समाहर्ता, बांका के न्यायालय में दायर किया गया जिसे सुनवाई हेतु अंगीकृत कर निम्न न्यायालय से LCR प्राप्त किया गया है। उभय-पक्ष को सूचना निर्गत की गई। पक्षकार उपस्थित हुए हैं तथा अपनी केश की उचित पैरवी सुनवाई के दौरान की गई है।

विपक्षी प्रथम पक्ष (मकेश्वर मंडल) द्वारा प्रत्युत्तर (Rejoinder) दाखिल किया गया है। पूर्व में उभय-पक्ष द्वारा अपना लिखित-बहस एवं कागजातों की छाया-प्रति अपने केश के समर्थन में प्रस्तुत किया गया है।

अपील आवेदन में विवादित भूमि का कोई विवरण अंकित नहीं है एवं इसी प्रकार विपक्षी ने भी अपने प्रत्युत्तर में विवादी भूमि का विवरण प्रस्तुत किये जाने की आवश्यकता नहीं समझा है।

अपीलार्थी ने अपने लिखित बहस में भी विवादी भूमि का विवरण न्यायालय को प्रथम दृष्टया जानकारी हेतु नहीं दिया है। विपक्षी के लिखित बहस के कंडिका- 04 से यह बात होता है कि विवादित भूमि खाता सं0- 20, खेसरा सं0- 330 से संबंधित है।

निर्धारित तिथि पर उभय-पक्ष के विद्वान अधिवक्ता को सुना गया। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपना केश रखा गया कि निबंधित दस्तावेज सं0- 17078/2004 एवं 17081/2004 के द्वारा जमीन क्रय की गई है तथा इसके संबंध में हुए मुकदमा में निम्न न्यायालय द्वारा पारित आदेश से असंतुष्ट हैं फलस्वरूप अपील दायर किया है। अपीलार्थी ग्राम- मोतिया, थाना- गोड्डा (झारखंड) के मूल निवासी हैं किन्तु वर्षों पूर्व ग्राम- टेकनी, थाना- रजौन, जिला- बांका में भी रिश्तेदारी की वजह से रहते चले आ रहे हैं। अपीलार्थी भूमिहीन है तथा मूल निवास पर जमीन क्रय नहीं कर सकते हैं फलस्वरूप परिवार बढ़ने एवं उनके भरण-पोषण हेतु मौजा- टेकनी में जमीन खरीदा है। पूर्व में विक्रेता द्वारा विपक्षी से जमीन खरीद कर लेने का आग्रह किया गया था परन्तु मुकर जाने के कारण अपीलार्थी ने यह भूमि खरीदी है।

अपने लिखित बहस में अपीलार्थी की ओर से यह मुद्दा उठाया गया है कि केवाला सं0- 17078 के Vendor योगेन्द्र मंडल वो महेन्द्र मंडल है जबकि केवाला सं0- 17081 के Vendor सिर्फ योगेन्द्र मंडल हैं फलस्वरूप दोनों केवाला के संबंध में अलग-अलग मुकदमा लाया जाना चाहिए था जिसे प्रतिवादी मकेश्वर मंडल द्वारा court below में नहीं लाया गया जो त्रुटिपूर्ण है। अपीलार्थी द्वारा एक ही दिन दोनों केवाला से जमीन क्रय किया गया है ऐसी स्थिति में वे स्वतः Adjoining Raiyat हो जाते हैं एवं उनके विरुद्ध Pre-emption लागू नहीं होता है।

उपर्युक्त तथ्यों एवं विधिक पहलुओं को प्रस्तुत करते हुए निम्न न्यायालय के आदेश को निरस्त करने एवं अपील स्वीकृत करने की प्रार्थना अपीलार्थी की ओर से किया गया।

विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी के कथन का प्रतिवाद दर्ज कर कहा गया अपीलार्थी द्वारा निम्न न्यायालय में उनके केश को स्वीकार किया गया है फलस्वरूप अब यहाँ प्रश्न उत्पन्न नहीं कर सकते हैं। विपक्षी के द्वारा निम्न न्यायालय में Pre-emption दावा हेतु केश लाया गया था जिसमें अधिनियम के प्रावधानों के तहत आदेश पारित किया गया है। अपने लिखित-बहस में यह कहा

गया है कि अपीलार्थी सह हिस्सेदार या समीपवर्ती रैयत नहीं है। निम्न न्यायालय में विपक्षी (अपीलार्थी) द्वारा समीपवर्ती रैयत होने का कोई तथ्य साक्ष्य से स्थापित नहीं किया है बल्कि आवेदक (विपक्षी) द्वारा यह स्थापित किया गया था कि केवाला से अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई जमीन की चौहदी के अनुसार ही विपक्षी समीपवर्ती रैयत है एवं इन तथ्यों के आधार पर निम्न न्यायालय द्वारा उनके पक्ष में आदेश पारित किया गया जो उचित एवं नियमानुकूल है।

आगे यह कहा गया कि अपीलार्थी द्वारा 2004 (2) PLJR में उधृत L.P.A. No. 724/2003 में दिया गया नियमन अपीलार्थी के केश से मेल नहीं रखता है व लागू भी नहीं होता है। निम्न न्यायालय का आदेश उचित है एवं इसमें हस्तक्षेप का कोई वजह नहीं है।

उपर्युक्त तथ्यों को रखते हुए निम्न न्यायालय के आदेश को यथावत रखने एवं अपील अस्वीकृत करने का अनुरोध विपक्षी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा किया गया।

उभय पक्ष के बहस के आलोक में अभिलेख का परीक्षण एवं LCR की जाँच की गई।

अभिलेख में दाखिल केवाला सं०- 17078/01.11.2004 एवं केवाला सं०-17081/01.11.2004 के Vendee अपीलार्थी है एव इन्ही दोनों Sale deed की जमीन प्रश्नाधीन है।

Sale deed सं०- 17078/01.11.2004 की भूमि की चौहदीमय विवरणी इस प्रकार है :-

अंचल	मौजा	थाना नं०	खाता	खेसरा	रकबा
रजौन	टेकनी	476	20	330	0.25 डि०

**चौहदी**

उत्तर	दक्षिण	पूरब	पश्चिम
मकेश्वर मंडल	प्रसादी मंडल वो जट्टू साह	प्रसादी मंडल वो मकेश्वर मंडल	इमरोज वीणा देवी

Sale deed सं०- 17081/01.11.2004 में क्रय की गई जमीन का विवरण चौहदी के साथ यह है कि :-

अंचल	मौजा	थाना नं०	खाता	खेसरा	रकबा
रजौन	टेकनी	476	20	330	0.27 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> डि०

**चौहदी**

उत्तर	दक्षिण	पूरब	पश्चिम
मकेश्वर मंडल	प्रसादी मंडल वो जट्टू साह	मकेश्वर मंडल	इमरोज वीणा देवी

निम्न न्यायालय में आवेदक (विपक्षी) ने FORM L.C.-13 में Schedule-I में उक्त दोनों Sale deed की भूमि का चौहदी निम्न प्रकार प्रस्तुत किया है :-

उत्तर	दक्षिण	पूरब	पश्चिम
मकेश्वर मंडल	प्रसादी मंडल	मकेश्वर मंडल	इमरोज, वीणा देवी

FORM L.C.-13 में आवेदक (विपक्षी) द्वारा अपनी जमीन (Schadule-II) की भूमि का कोई चौहदी अंकित नहीं किया है।

तथ्य यह है कि Sale deed no.-17078/01.11.2004 के Vendor योगेन्द्र मंडल एवं महेन्द्र मंडल है जबकि Sale deed no.-17081/01.11.2004 के Vendor मात्र योगेन्द्र मंडल है तथा दोनों Sale deed दिनांक-01.11.2004 को ही निबंधित किया गया है जिसमें खाता सं०- 20 एवं खेसरा सं०-330 से ही जमीन क्रय-विक्रय हुआ है। दोनों Sale deed के Vendee उमा शंकर कुमार है परन्तु दोनों Sale deed में Vendor की स्थिति भिन्न प्रकार है फलस्वरूप निम्न न्यायालय में दोनों

Sale deed के विरुद्ध Pre-emption का एक ही मामला लाया जाना तकनीकी रूप से सही नहीं है।

यह तथ्य भी ज्ञात होता है कि विपक्षी (मकेश्वर मंडल) Vendors के Co-Sharers नहीं है।

विवादित भूमि श्रेणी-III की कृषि योग्य भूमि Form L.C.-13 में बताया गया है तथा इस बिन्दु पर उभय-पक्ष में कोई विवाद नहीं है।

अपीलार्थी ने अपने दावा के संबंध में P.L.J.R 2004(2) Page no- 334 से 336 का संदर्भ दाखिल किया है जिसमें L.P.A. no.-724/2003 में दिनांक-07.01.2004 को माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के संदर्भ के साथ अन्य संदर्भ भी दाखिल किया है।

विपक्षी द्वारा 1998(2) P.L.J.R page no.-497 में C.W.J.C no. 9707/1995 में दिनांक-26.02.1998 को पारित आदेश का संदर्भ एवं अन्य संदर्भ प्रस्तुत किया गया है।

दाखिल संदर्भ का पठन किया गया। L.P.A no.-724/2003 में दिये गये नियमन का सार अंश यहाँ अंकित किया जाना संगत एवं श्रेयस्कर ज्ञात होता है :-

“In view of the series of Judgments of this court, it is almost settled that before an application under section 16(3) of the ACT is filed, the purchaser by purchasing an adjoining plot can himself become the holder of an adjoining plot in order to defeat the pre-emption application which is filed later. Of course different considerations will arise where purchaser tries to become a holder of an adjoining plot by making purchase of the adjoining land after filing of the application under section 16(3) of the Act. In the instant Case the petitioner has not purchased the adjoining plot on different dates but on the same day and the registration in respect of the two deeds had also been completed much before filing of the two applications under section 16(3) of the Act. As such there should not be any difficulty in holding that when the pre-emption applications were filed by two different sets of pre-emptors for reconveyance of the two plots in two cases, on that day, the petitioner himself had become the holder of adjoining plots in both the cases and he could have resisted the claim for reconveyance of either of the plots. In my view the Land Reforms Deputy Collector rightly dismissed the application....”

उक्त न्याय निर्णय overruled हो जाने का संदर्भ दाखिल नहीं किया गया है। अपीलार्थी के मामले में उक्त न्याय निर्णय संगत ज्ञात होता है। अपीलार्थी द्वारा एक ही खाता व खेसरा की जमीन दिनांक-01.11.2004 को दो निबंधित Sale Deed से Pre-emption application दायर करने के पूर्व ही प्राप्त कर लिया गया था फलस्वरूप परस्पर दो Sale Deed से वे स्वयं Adjoining Raiyat के Status में आ गये थे जिसे माननीय उच्च न्यायालय के उक्त न्याय निर्णय के आलोक में अपीलार्थी के दावा को मान्यता दी जाती है तथा विद्वान भूमि सुधार उप समाहर्ता, बांका के Impunged Order dated-07.07.2005 को निरस्त करते हुए अपील आवेदन स्वीकृत किया जाता है।

वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।

लेखापित  
18  
10.3.17  
समाहर्ता,  
बांका।

18  
10.3.17  
समाहर्ता,  
बांका।