झारखंड उच्च न्यायालय, रांची

सिविल रिट याचिका संख्या 528 / 2023

बिभूति सिंह, उम्र लगभग 70 वर्ष, पिता- स्वर्गीय बैजनाथ सिंह, निवासी बैजनाथपुर, डाकघर और थाना मोहनपुर, जिला देवघर। ...... याचिकाकर्ता

बनाम

1. झारखंड राज्य, सचिव, राजस्व और भूमि सुधार विभाग, -द्‌वारा- झारखंड सरकार, कार्यालय;- परियोजना भवन, डाकघर और थाना धुर्वा, जिला रांची,

2. भूमि कब्जा प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए उपायुक्त- जिला स्तरीय समिति, देवघर-सह-अध्यक्ष, कार्यालय;- डाकघर और थाना देवघर, जिला देवघर।

3. अपर कलेक्टर, देवघर, कार्यालय, डाकघर और थाना- देवघर, जिला देवघर

4. अंचल अधिकारी, मोहनपुर और देवघर, कार्यालय;- डाकघर और थाना देवघर, जिला देवघर । ...... उत्तरदाता

याचिकाकर्ता के लिए : श्री रूपेश सिंह, अधिवक्ता

राज्य के लिए : श्री श्रीनू गरपति, एससी III

श्री सुधांशु कुमार सिंह,एससी III के एसी

<u>उपस्थित</u>

माननीय श्री न्यायाधीश अनिल कुमार चौधरी

अदालत द्वाराः- दोनों पक्षों को सुना।

2. यह रिट याचिका *अन्य बातों के साथ-साथ* प्लॉट सं.153, क्षेत्र 2 एकड़, मौजा बैजनाथपुर, थाना स. 583, थाना मोहनपुर, जिला-देवघर के लिए याचिकाकर्ता के पक्ष में भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी करने के लिए उत्तरदाताओं पर उचित रिट जारी करने की प्रार्थना के साथ दायर की गई है।

3. मामले का संक्षिप्त तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता के पिता को एल.ए वाद सं. 15/1966-67 में उक्त जमीन आवंटित की गई थी। उक्त जमीन बनवारी महतो व अन्य के नाम से *खतियान* में दर्ज थी। उपखण्ड अधिकारी, देवघर ने विधि सम्यक प्रक्रिया के पश्चात् दिनांक 23.08.1966 के आदेश द्वारा बनवारी महतो के वंशज द्वारा भूमि अधिग्रहण के अनुरोध को अनुमोदित कर दिया। भूमि अधिग्रहण के लिए 1843.63 रुपये के मुआवजे का भुगतान किया गया था और आदेश दिनांक 06.10.1966, उपखंड अधिकारी, देवघर ने बांसगरी कब्जे की डिलीवरी की रिट जारी की और उसके बाद पुरस्कार दिया। 04.10.1966 को सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXI, नियम 35 के तहत भूमि के कब्जे के अनुदान के लिए कारीदा को वारंट जारी किया गया था और तदनुसार, याचिकाकर्ता के पिता उक्त भूमि के कब्जे में आए थे। उक्त भूमि याचिकाकर्ता को विरासत में मिली थी और उसके दो भाई अमर नाथ सिंह और दिनेश सिंह भी राम चरित्र सिंह के पुत्र भुवनेश्वर सिंह हैं-जिन्होंने अधिग्रहित भूमि के संबंध में उक्त मुआवजे की राशि का भुगतान करने में निवेश किया था और वह याचिकाकर्ता और उसके दो भाइयों के साथ उक्त भूमि को विरासत में मिला था। दिनांक 19.02.1987 के निपटान विलेख द्वारा, उक्त भूमि का सौहार्दपूर्ण विभाजन किया गया था और भूमि याचिकाकर्ता के हिस्से में आ गई थी, शांतिपूर्ण कब्जे और अनन्य कब्जे में। याचिकाकर्ता ने दाखिल खारिज केस सं. 12/1988-99 के माध्यम से उक्त प्लॉट को अपने नाम से दाखिल खारिज करने के लिए आवेदन किया और सर्किल ऑफिसर, मोहनपुर द्वारा पारित आदेश के आधार

पर, उसका नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किया गया था और याचिकाकर्ता तब से नियमित रूप से किराए का भुगतान कर रहा है। याचिकाकर्ता जमीन बेचने का इरादा रखता है और तदनुसार उसने वर्ष 2020 में अगस्त-सितंबर में भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी करने के लिए उत्तरदाता सं.4 के समक्ष एक आवेदन किया। याचिकाकर्ता के आवेदन को उत्तरदाता सं.4 द्वारा जिला स्तरीय समिति को भेज दिया गया था, जिसके उत्तरदाता सं.2 अध्यक्ष हैं। जिला स्तरीय समिति ने अंचल अधिकारी, मोहनपुर से रिपोर्ट मांगी और अंचल अधिकारी, मोहनपुर ने अनुकूल रिपोर्ट प्रस्तुत की।

4. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह प्रस्तुत किया गया है कि याचिकाकर्ता के पक्ष में जिला स्तरीय समिति द्वारा भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी नहीं करने का कोई तुक और कारण नहीं है। जिला स्तरीय समिति के अध्यक्ष की हैसियत से उत्तरदाता सं.2 ने राजीव रंजन और दुखनी देवी के पक्ष में भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी किया है, जिसका मामला याचिकाकर्ता के समान है।

5. एलपीए संख्या 58/2019 के मामले में इस न्यायालय की माननीय खंडपीठ के फैसले पर भरोसा करते हुए याचिकाकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता ने **झारखंड राज्य बनाम कुसुमलता देवी और अन्य** के मामले में प्रस्तुत करते हैं कि उक्त एलपीए में, झारखंड राज्य ने उस मामले के उत्तरदाता के पक्ष में भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी करने के लिए रिट न्यायालय द्वारा पारित आदेश को जिला स्तरीय समिति को चुनौती दी,; लेकिन उक्त एलपीए को इस अदालत की खंड पीठ ने यह कहते हुए खारिज कर दिया था कि पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत आवश्यकताओं को पूरा करने और 19.02.2016 की अधिसूचना में इंगित दस्तावेज के उत्पादन पर; रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अधीन प्रतिषेधों के अधीन किसी भी दस्तावेज के पंजीकरण को मना नहीं कर सकता है।

6. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने **अरविंद कुमार और अन्य बनाम झारखंड राज्य एवं अन्य** 2019 एससीसी ऑनलाइन झार 42 में रिपोर्ट किया और इस अदालत की समन्वय पीठ के फैसले पर भरोसा करते हैं। जिसमें इस न्यायालय की समन्वय पीठ

ने इस न्यायालय द्वारा अपनाए गए सुसंगत दृष्टिकोण को दोहराया है कि पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत, केवल तीन बुनियादी आवश्यकताएं हैं:

(ए) एक वैध प्रस्तुति होनी चाहिए

(बी) वैध निष्पादन और

(सी) पर्याप्त स्टाम्प शुल्क और यदि उक्त सभी तीन शर्तों का अनुपालन किया जाता है, पंजीकरण प्राधिकारी के पास दस्तावेज पंजीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है।

और यह देखा कि कोई अपने पक्ष में केवल बिक्री विलेख के पंजीकरण द्वारा शीर्षक प्राप्त नहीं कर सकता है और बिक्री विलेख केवल एक साधन है, केवल विक्रेता के पास जो कुछ भी है उसे स्थानांतरित करने के लिए और इससे अधिक कुछ नहीं और उस मामले में उपायुक्त की अध्यक्षता वाली जिला स्तरीय समिति को याचिकाकर्ता के पक्ष में भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी करने का निर्देश दिया, और प्रस्तुत करता है कि प्लॉट सं. 153, क्षेत्र 2 एकड़, मौजा बैजनाथपुर, थाना सं. 583, पुलिस स्टेशन मोहनपुर, जिला देवघर के लिए याचिकाकर्ता के पक्ष में भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी करने की प्रार्थना की अनुमति दी जाए।

7. दूसरी ओर, विद्वान एससी III, प्रस्तुत करता है कि भूमि कब्जा प्रमाण पत्र देने के लिए याचिकाकर्ता की रिट याचिका पर विचार किया जाएगा और सभी जिला स्तरीय समिति की बैठक में कानून की उचित प्रक्रिया का पालन करते हुए कानून के चार कोनों के भीतर संभावित कोणों से निपटाया जाएगा। लेकिन तथ्य यह है कि उत्तरदाता सं.2 से 4 एक भी कारण नहीं दिखा सका कि याचिकाकर्ता उसके द्वारा मांगे गए भूमि कब्जे प्रमाण पत्र का हकदार क्यों नहीं है। निर्विवाद रूप से, आवेदन वर्ष 2020 में किया गया है, और निर्विवाद रूप से, तीन वर्षों से अधिक समय से, मामला जिला स्तरीय समिति के समक्ष है, इसलिए, यह प्रस्तुत किया जाता है कि यह रिट याचिका, बिना किसी योग्यता के खारिज कर दी जाए।

8. बार में की गई प्रस्तुतियों को सुनने और रिकॉर्ड में सामग्री का अध्ययन करने के बाद, इस न्यायालय का विचार है कि अब तक यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत

है कि उपयुक्त मामलों में एक रिट अदालत भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी करने के लिए उपायुक्त की अध्यक्षता वाली जिला स्तरीय समिति को निर्देश पारित कर सकती है। निर्विवाद तथ्य यह है कि जिला स्तरीय समिति लगभग 3 वर्षों से याचिकाकर्ता के आवेदन को दबाए बैठी है। राज्य के विद्वान अधिवक्ता एक भी कारण नहीं बता सके कि जिला स्तरीय समिति भूमि कब्जा प्रमाण पत्र क्यों नहीं जारी करेगी। इस प्रकार यह एक उपयुक्त मामला है जहां न्याय के हित में, उत्तरदाता सं.2, उपायुक्त, देवघर की अध्यक्षता वाली जिला स्तरीय समिति को निर्देश दिया जाए कि वह इस फैसले की प्रति प्राप्त होने/प्रस्तुत करने की तारीख से आठ सप्ताह के भीतर याचिकाकर्ता के पक्ष में उपरोक्त उल्लिखित भूमि के संबंध में भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी करे।

9. तदनुसार, उत्तरदाता संख्या 2, उपायुक्त, देवघर की अध्यक्षता वाली जिला स्तरीय समिति को निर्देश दिया जाए कि वह इस निर्णय की प्रति प्राप्त होने/प्रस्तुत करने की तारीख से आठ सप्ताह के भीतर याचिकाकर्ता के पक्ष में उपरोक्त उल्लिखित भूमि के संबंध में भूमि कब्जा प्रमाण पत्र जारी करे।

10. इस रिट याचिका का निपटारा तदनुसार किया जाता है।

(अनिल कुमार चौधरी, न्याया०.)

झारखंड उच्च न्यायालय, रांची
दिनांक 12 दिसम्बर, 2023
स्मिता / ए. एफ. आर

<u>यह अनुवाद (तलत परवीन), पैनल अनुवादक के द्वारा किया गया</u>।