झारखंड उच्च न्यायालय,रांची

सिविल रिट याचिका संख्या 1545/2019

रानी देवी, पति श्री समरेन्द्र कुमार, उम्र लगभग 49 वर्ष, निवासी ग्राम सोनबरसा, डाक घर और थाना बिहपुर, जिला- भागलपुर। ... प्रार्थी

बनाम

1.झारखंड राज्य।

2.सचिव, राजस्व, पंजीकरण और भूमि सुधार विभाग, झारखंड सरकार, परियोजना भवन, धुर्वा, डाक घर और थाना धुर्वा, जिला- रांची

3.संयुक्त सचिव, राजस्व, पंजीकरण और भूमि सुधार विभाग, झारखंड सरकार, परियोजना भवन, धुर्वा,

डाक घर एवं थाना . धुर्वा, जिला- रांची

4.पंजीकरण महानिरीक्षक, राजस्व, पंजीकरण और भूमि सुधार विभाग, झारखंड सरकार, परियोजना भवन, धुर्वा, डाक घर और थाना धुर्वा, जिला- रांची

5.उपायुक्त, देवघर, डाक घर , थाना और जिला- देवघर

6.अतिरिक्त कलेक्टर, देवघर, डाक घर , थाना और जिला- देवघर

7.जिला उप-पंजीयक, देवघर डाकघर ., थाना. और जिला देवघर

8.अंचल अधिकारी, देवघर, डाक घर और थाना .- देवघर, जिला- देवघर ... उत्तरदाता

याचिकाकर्ता के लिए	: श्री विनीत प्रकाश, एडवोकेट
उत्तरदाताओं के लिए	: श्री प्रवीण अखौरी, एससी (माइन्स) । श्री दीवा कांत रॉय, एसी से एससी (माइन्स) ।

उपस्थित

माननीय न्यायमूर्ति अनिल कुमार चौधरी

न्यायालय द्वारा:- दोनों पक्षों को सुना।

2. हालांकि यह रिट याचिका भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत कई प्रार्थनाओं के साथ दायर की गई है, लेकिन याचिकाकर्ता अन्य सभी प्रार्थनाओं को छोड़ देता है और अपनी प्रार्थना को केवल उत्तरदाताओं को निर्देश देने और आदेश देने के लिए सीमित करता है कि वे जमाबंदी नंबर 12/3432 से संबंधित बसौरी हस्तांतरणीय भूमि संपत्ति के पंजीकरण के लिए याचिकाकर्ता के पक्ष में एलपीसी जारी करें। जो टाउन प्लान प्लॉट नंबर 1093, 1094, 1107, 1108, 1109, 1110, 1191, 1192, 1193 और 1194, सेटलमेंट प्लॉट नंबर 530, 531, 532, 534, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 967 और 970, सब प्लॉट नंबर 25, 2531 वर्ग फीट के क्षेत्र को शामिल करते हुए, मौजा थारिदुलमपुर, थाना नंबर 403, उपखंड, उप-रजिस्ट्री और जिला देवघर में स्थित है।

3. मामले की तथ्यात्मक पृष्ठभूमि जैसा कि तत्काल रिट याचिका में कहा गया है, यह है कि याचिकाकर्ता ने दिनांक 08.11.2001 को बिक्री-विलेख संख्या 3710 के तहत प्रश्नगत भूमि खरीदी और भूमि के शांतिपूर्ण कब्जे में रही और 2005-06 के म्यूटेशन केस नंबर 290 के तहत राजस्व रिकॉर्ड (रजिस्टर-II) में अपना नाम उत्परिवर्तित करवाया और किराए की रसीद देने के खिलाफ 2007-08 तक किराए का भुगतान किया। चूंकि याचिकाकर्ता अपनी जमीन बेचने का इरादा रखती थी, इसलिए उसने बिक्री-विलेख के पंजीकरण के उद्देश्य से 22.01.2019 को स्पीड पोस्ट भेजकर जिला स्तरीय प्राधिकरण के समक्ष एलपीसी जारी करने के लिए आवेदन किया, जो आज तक जारी नहीं किया गया है।

4. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील प्रस्तुत करते हैं कि इस न्यायालय द्वारा सिविल रिट याचिका

संख्या 6184/2014 में पारित दिनांक 19.05.2015 के आदेश के अनुसरण में, राजस्व, पंजीकरण और भूमि सुधार विभाग, झारखंड सरकार, रांची ने दिनांक 19.02.2016 को पत्र संख्या 195 जारी किया है, जिसके तहत सर्कल अधिकारियों को पंजीकरण के उद्देश्य से आवेदन की तारीख से पंद्रह दिनों की अवधि के भीतर एलपीसी जारी करने का निर्देश दिया गया है।

(ii) भूमि के संबंध में पंजीकरण करने के लिए पंजीकरण प्राधिकारी को प्रस्तुत बिक्री विलेख को पंजीकृत करना होता है। यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि जिला स्तरीय समिति पंद्रह दिनों की निर्धारित अवधि के भीतर एलपीसी जारी नहीं कर रही है, जो राजस्व, पंजीकरण और भूमि सुधार विभाग, झारखंड सरकार द्वारा दिनांक 19.02.2016 के मेमो नंबर 195 के पत्र द्वारा जारी किए गए निर्देश का उल्लंघन कर रही है। ऐसी परिस्थिति में, पंजीकरण प्राधिकारी याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत बिक्री-विलेख को पंजीकृत करने के लिए बाध्य है। विचाराधीन भूमि के लिए याचिकाकर्ता को एलपीसी नहीं जारी होने पर कोई न्यायोचित कारण नहीं हो सकता है, इस आधार पर कि कथित भूमि घोटाले के मामलों से संबंधित मुकदमा लंबित है।

5. उत्तरदाताओं के विद्वान वकील प्रस्तुत करते हैं कि ज्ञापन संख्या 371 दिनांक 13.06.2016 में निहित पत्र प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा पत्र संख्या 195 दिनांक 19.02.2016 के अनुसार राज्य सरकार के निर्देश को लागू करने के लिए जारी किया गया है, स्थानीय *भू-माफियाओं के धोखाधड़ी कृत्यों पर उचित जांच करने* और किसी भी आगे के घोटाले को रोकने के लिए देवघर जिले में मौजूदा स्थिति को ध्यान में रखते हुए। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि याचिकाकर्ता ने

जिला स्तर समिति के समक्ष एलपीसी जारी करने के लिए आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए

इसके अलावा, आपराधिक मामलों की जांच के सिलसिले में सीबीआई द्वारा संबंधित भूमि के संबंध में राजस्व रिकॉर्ड जब्त कर लिए गए हैं। अंत में यह प्रस्तुत किया जाता है कि

इस प्रकार, इस रिट याचिका को बिना किसी योग्यता के खारिज कर दिया जाए।

पक्षों को सुनने और रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्रियों को अच्छी तरह से देखने के बाद, इस न्यायालय ने पाया कि याचिकाकर्ता ने पंजीकृत बिक्री-विलेख के माध्यम से विचाराधीन भूमि संपत्ति का अधिग्रहण करने का दावा किया है और उसी को बेचने का इरादा रखता है। याचिकाकर्ता ने प्रश्नाधीन भूमि से संबंधित प्रासंगिक दस्तावेज जैसे बिक्री-विलेख, म्यूटेशन का आदेश और उक्त भूमि के संबंध में जारी किराया रसीदों की प्रतियों को अभिलेख पर लाया है

6. इस न्यायालय ने निर्णयों की श्रेणी में माना है कि पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत केवल तीन बुनियादी आवश्यकताएं हैं, (ए) वैध प्रस्तुति होनी चाहिए; (बी) वैध निष्पादन; और (सी) पर्याप्त स्टाम्प शुल्क और यदि उक्त सभी तीन शर्तों का पालन किया जाता है, तो पंजीकरण प्राधिकारी के पास दस्तावेज पंजीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। एल.पी.ए. संख्या 321/2012 (झारखंड राज्य और अन्य बनाम प्रीतिंद्र नारायण रॉय और अन्य) दिनांक 29.10.2012 में इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने कानून के स्थापित सिद्धांत को दोहराया है कि किसी को केवल एक पंजीकृत बिक्री-विलेख द्वारा शीर्षक नहीं मिल सकता है और यह केवल विक्रेता के पास जो कुछ भी है उसके हस्तांतरण का एक साधन है और इससे अधिक कुछ नहीं। शीर्षक केवल बिक्री-विलेख द्वारा नहीं बनाया गया है, बल्कि यह उस व्यक्ति के पक्ष में बनाया गया है जिससे उसने संपत्ति खरीदी है, इस मूलभूत तथ्य के अधीन है कि विक्रेता मालिक होना चाहिए और बिक्री योग्य अधिकार होना चाहिए। यह एक प्रसिद्ध सिद्धांत "खरीदार सावधान" भी है जो यह भी इंगित करता है कि यदि कोई खरीदार संपत्ति के शीर्षक के बारे में पूछताछ किए बिना कोई संपत्ति खरीदता है, तो वह अपने जोखिम पर ऐसा करता है। इसके अलावा, इसी तरह के एक मामले में, इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने सिविल

रिट याचिका संख्या 5852/2018 दिनांक 07.01.2019 में उपायुक्त, देवघर को भी निर्देश दिया है कि वह 2018 की सिविल रिट याचिका संख्या 5852 और एल.पी.ए संख्या 399/2019 में पारित उक्त आदेश की एक प्रति प्राप्त होने/प्रस्तुत करने की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर याचिकाकर्ता के पक्ष में भूमि के लिए एलपीसी जारी करें। सिविल रिट याचिका संख्या 5852/2018 में पारित निर्णय को चुनौती देते हुए दायर याचिका को दिनांक 24.11.2022 के निर्णय द्वारा खारिज कर दिया गया है।

7. उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, प्रतिवादी नंबर 3- उपायुक्त, देवघर की अध्यक्षता वाली जिला स्तरीय समिति को निर्देश दिया जाता है कि इस आदेश की एक प्रति प्राप्त होने/प्रस्तुत करने की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर याचिकाकर्ता के पक्ष में प्रश्नगत भूमि के लिए एलपीसी जारी करें।

8. तदनुसार रिट याचिका का निपटारा किया जाता है।

(अनिल कुमार चौधरी, जे.)

झारखंड उच्च
न्यायालय, रांची
दिनांक 18 अप्रैल,
2024
एएफआर/अनिमेश-
सरोज

यह अनुवाद शिव बचन यादव, पैनल अनुवादक के द्वारा किया गया।