

Neutral Citation No. - 2023:AHC:201254

Reserved on 16.10.2023

Delivered on 18.10.2023

Court No. - 48

Case :- WRIT - B No. - 772 of 2023

Petitioner :- Virendra Nath

Respondent :- State Of U.P. And 4 Others

Counsel for Petitioner :- Kailash Nath Singh

Counsel for Respondent :- C.S.C., Ashok Kumar Singh

Hon'ble Saurabh Shyam Shamshery, J.

1. Parties to the dispute are vendor and vendee. The sale deed executed by petitioner in favour of contesting-respondents is not in dispute. Learned counsel for parties have drawn attention of Court on the boundaries mentioned in sale deed around the land in dispute which are as follows:

"तफसील आराजी स्थित ग्राम सादीपुर, पर० हवेली, तह० व जिला जौनपुर आ०नं० 565/1-36 (पांच सौ पैंसठ नंबर एक एकड़ छत्तीस डि०) में केवल 32 ½ डि० (बत्तीस सही एक बटा दो डि०) बय किया जिसकी जमीन किस्म 2 है तथा आराजी आवास विकास क्षेत्र के बाहर है सड़क व आबादी से दूर है। क्रेता व विक्रेता अनुसूचित जाति व अनुसूचित जनजाति के नहीं हैं तथा चौहद्दी निम्नलिखित है। पूरब खेत शीतला वगैरा पश्चिम खेत विक्रेता, उत्तर खेत रामजीत यादव, दक्षिण खेत जमादार वगै०। वयसुदा आराजी की बाजारी कीमत मु० 35500/- है।"

((Emphasis supplied))

2. Petitioner, the vendor, has filed objection under Section 21(1) of U.P. Consolidation of Holdings Act, 1953 (*hereinafter referred to as "Act, 1953"*) and chaks were allotted on the basis of possession of respective parties found on spot. Relevant part of

the order dated 05.02.2015 passed by Consolidation Officer is mentioned hereinafter:

"आज प्रस्तुत। पत्रावली का अवलोकन किया गया। विरेन्द्र नाथ पुत्र रामदास चकदार 572 ने मांग किया है कि चकदार मजई पुत्र जगरूप द्वारा आ०सं० 565/-532 में से 32 ½ डि० का बैनामा दक्षिण तरफ लिखाकर काबिज था परंतु स०च०अ० द्वारा बिना मौका देखे चकदार 572 की सादीक जमीन पर चकदार मजई की चक प्रदिष्ट कर दी गयी। अतः चकदार 572/0.45 हे० की चक जो गा० सं० 564, 563, 565, पर प्रदिष्ट है, निरस्त करके चकदार 572 की चक गाटा सं० 565 मि/-452 पर प्रदिष्ट किया जाय तथा मजई की चक दक्षिण प्रदिष्ट किया जाय।

अभिलेख व भूचित्र का अवलोकन किया गया। अनुसार मौका बैनामेदार मजई चकदार 681 की चक दक्षिण तरफ प्रदिष्ट किया जाना उचित है।" (Emphasis supplied)

3. A belated appeal under Section 21(2) of Act, 1953 was filed by contesting-respondents against aforesaid order which was allowed by Settlement Officer of Consolidation vide order dated 27.01.2016 and relevant part thereof is mentioned hereinafter:

"अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलकर्तागण चकदार सं० 681 मजई पुत्र जगरूप के वारिस हैं। चकबंदी अधिकारी स्तर से कुल तीन चक प्रदिष्ट है। गाटा सं० 324/2 पर रकबा- 068 हे० मूल्यांकन 6-80 का और द्वितीय चक मूल गाटा सं० 565/1 पर रकबा - 111 हे० मूल्यांकन 20-25 का प्रदिष्ट है। भूचित्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि सहायक चकबंदी अधिकारी जो चक दिया गया था वह अपीलकर्ता की चकबंदी पृथक भूमि जो सड़क से संलग्न है, को दृष्टिगत रखते हुए प्रदिष्ट किया गया था किन्तु चकबंदी अधिकारी ने चक की दिशा परिवर्तित करके भूल किया है, इससे अपीलकर्ता अपनी सड़क पर स्थित चक पृथक भूमि

से हट गया है जो उचित नहीं है। अपीलकर्ता की मांग स०च०अ० स्तर का चक दिये जाने की उचित है। अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।"

(Emphasis supplied)

4. In aforesaid circumstances petitioner filed revision before Deputy Director of Consolidation, which was dismissed by means of impugned order dated 24.01.2023 and relevant part thereof is mentioned hereinafter:

"मैंने पत्रावली का अवलोकन किया एवं निगरानी में पक्षों को सुना गया एवं अवर न्यायालय के आदेश का अवलोकन किया गया एवं प्रतिवादी की आपत्ति भी संलग्न है तथा मा० उच्च न्यायालय की रिट याचिका बी संख्या-792/2022 राज बहादुर बनाम स्टेट ऑफ यू०पी० व 3 अन्य में पारित आदेश दिनांक 05.05.2022 का भी अवलोकन किया, जिसके अनुसार 06 माह में निस्तारण का आदेश है। मैंने बन्दोबस्त अधिकारी चकबन्दी के आदेश दिनांक 27.01.16 का अवलोकन किया तथा अभिलेख व भूचित्र का राजस्व अभिलेखागार से अभिलेखों का अवलोकन किया। तथ्यगत परीक्षण से स्पष्ट है कि निगरानीकर्ता चकदार संख्या 572 के तीन चक तीनों ही गाटा संख्या 743/1, 564 व 565/1 तथा 1060/1 मूल गाटों को लेकर प्रदिष्ट है एवं मूल जोत का रकबा .859 एयर के सापेक्ष प्रस्तावित चक का रकबा .828 एयर है। जहां तक निगरानीकर्ता का यह कथन है कि उनका चक गलत दिया गया है यह अनुचित है एवं सहायक चकबन्दी अधिकारी स्तर पर पक्षों के बीच चक व अचक भूमि से सम्बन्धित स्थलीय कब्जे के आधार पर गाटा संख्या 565 का बंटवारा हुआ है। सहायक चकबन्दी अधिकारी के आदेश द्वारा गाटा संख्या 565/1, 565/2 व 565/3 का बंटवारा किया गया है एवं बन्दोबस्त अधिकारी चकबन्दी द्वारा अपने निर्णय में स्थलीय निरीक्षण करते हुए यह उल्लिखित किया गया है कि प्रतिवादी लाल बहादुर आदि का चक अवर न्यायालय द्वारा सड़क स्थित भूमि से हटा दिया गया है जिसे अनुचित

मानते हुए अपील स्वीकार कर चकदार संख्या 681 व 572 में संशोधन किया गया है। मेरी दृष्टि से अभिलेखों के परीक्षण एवं अवर न्यायालयों के आदेश के परीक्षणोपरान्त निगरानीकर्ता की निगरानी निरस्त किये जाने योग्य है एवं स्थलीय निरीक्षण की ग्राम के धारा 52 के पश्चात आवश्यकता नहीं है।" (*Emphasis supplied*)

5. Sri Kailash Nath Singh, learned counsel for petitioner, submitted that boundaries of land in dispute specifically indicate that it was not abut to any road and as such the Appellate Authority has erred in allotting a chak to contesting-respondents abut to road side. No finding was returned that how and under what circumstances the order passed by Consolidation Officer, on the basis of spot inspection, was incorrect or perverse. Learned counsel has also submitted that Revisional Authority ought to have inspected the spot in order to verify the contention raised on behalf of petitioner that Appellate Authority has not passed order on the basis of spot inspection. Therefore, the Revisional Authority has also erred by returning a finding that after proclamation of notification under Section 52 of Act, 1953 there was no requirement to conduct spot inspection. In support of above submission learned counsel for petitioner has placed reliance on a judgment passed by this Court in **Lal Sahab vs. Deputy Director of Consolidation and others, 2020(1) JCLR 103** and relevant part thereof is mentioned hereinafter:

“4. It is admitted that the revisions were filed by the petitioner on 29.1.1997 and, thus, before the notification issued under Section 52 of the Act, 1953 ceasing the consolidation operations in the village was issued. In view of the aforesaid and in view of Section 52(2) of the Act, 1953 and in view of the law laid down by this Court in Ram Bahadur & Anr. vs. Deputy Director of Consolidation,

Siddharth nagar and Ors. 2006 (101) RD 11, the notification under Section 52 of the Act, 1953 did not affect the pending revisions and the said revisions had to be decided on merits and the Deputy Director of Consolidation was duty bound to decide the same on merits and in accordance with law.....”

6. Per contra, Sri Ashok Kumar Singh, learned counsel appearing for contesting-respondents, has submitted that according to boundaries mentioned in sale deed the land of petitioner was at the back side, therefore, he could not get benefit of allotment of chak abut to road side. Learned counsel further submitted that Appellate Authority has rightly interfered with the order passed by Consolidation Officer that land proposed by Consolidation Officer to contesting-respondents is abut to road which was already chak out and Consolidation Officer has erred in disturbing the sites of chak allotted to both parties. In support of submission learned counsel has referred various forms which were prepared during consolidation proceedings.

7. Heard learned counsel for parties and perused the material available on record.

8. I have carefully perused the boundaries of land in dispute which indicate that land in dispute is away from road or any chak marg. Therefore, this Court is not convinced on the basis of rival submission and document on record that details of land mentioned in Proforma Form 2-A with regard to area of .007 clearly denotes that land in dispute was abut to road or it was only a passage to reach at road.

9. It is also not in dispute that Consolidation Officer has allotted chak on the basis of spot inspection. Said spot inspection is not disputed or contradicted either by Settlement Officer of

Consolidation or Deputy Director of Consolidation. Settlement Officer of Consolidation has allowed appeal filed by contesting-respondents without even considering or disputing the spot inspection. Therefore, the order of Appellate Authority appears to be passed in a very cursory manner.

10. Revisional Authority ought to have considered the revision on the basis of grounds mentioned in memo of revision as it has wide power to cure the defect, if any, committed by lower authorities and pass order on merit of the case. The finding returned that, “बन्दोबस्त अधिकारी चकबन्दी द्वारा अपने निर्णय मे स्थलीय निरीक्षण करते हुए यह उल्लेखित किया गया है”, is perverse, since Settlement Officer of Consolidation has not recorded that he has conducted any spot inspection.

11. In aforesaid circumstances, I am of the view that Revisional Authority has not exercised its wide power and passed order without considering or appreciating the submissions made by petitioner/ revisionist in revision. The judgment of this Court in **Lal Sahab (supra)** also supports the case of petitioner.

12. In view of above, writ petition is partly allowed. Impugned order dated 24.01.2023 passed by Revisional Authority is set aside. Matter is remitted back to Revisional Authority to decide afresh after considering rival submissions. Revisional Authority is at liberty to conduct spot inspection, if situation so warrants.

Order Date :- 18.10.2023

AK