

**A.F.R.**  
**RESERVED**

**Court No. – 38**

**Case :-** WRIT - B No. - 1841 of 2019

**Petitioner :-** Shiv Charan And 3 Others

**Respondent :-** Board Of Revenue And 3 Others

**Counsel for Petitioner :-** Harish Chandra Singh, Sri Dharampal Singh, Sr. Advocate

**Counsel for Respondent :-** C.S.C., Ajay Kumar Singh, Ashish Kumar Singh, Punit Kumar Gupta

**Hon'ble Syed Qamar Hasan Rizvi, J.**

1. Heard Sri D.P. Singh, learned Senior Advocate assisted by Sri Harish Chandra Singh, learned counsel for the petitioners; Sri S.N. Srivastava, learned Additional Chief Standing Counsel for the State-respondents no.1 to 3 and Sri Punit Kumar Gupta, learned counsel for the respondent no.4.
2. By means of this writ petition the petitioners/Defendants have challenged the Order dated 16.04.2019 (Annexure-19) passed by the Board of Revenue U.P. at Allahabad in Second Appeal No.422 of 2019 (Shiv Charan and others versus Shekh Sauduzzuma; the judgment/order dated 20.11.2018 (Annexure-16) passed by the Learned Commissioner, Chitrakoot Dham Division, Banda in Case No.01600 of 2018 - Computerized Case No.C201807000001600 (Shiv Charan and others versus Shekh Sauduzzuma), and the judgment/decreed dated 24.08.2018 (Annexure- 14) passed by the Sub Divisional Officer, Baberu (Banda) in Case No. 1648 of 2016 - Computerized No. T201607110111648 (Shekh Sauduzzuma versus Shiv Charan and others).
3. The controversy involved in this case pertains to the plots of land having Gata Nos. 4335, 4336, 4341, 4344 and 4334 measuring 1.518 hectare, situated at Village Ladakapurva, Tehsil and District Banda.
4. The facts in nutshell that culled out from the pleadings as available on record are that the Respondent No. 4/Plaintiff filed a suit for ejection under section 171 & 172 of the U.P. Tenancy Act, 1939 against the

petitioners/defendants in the Court of Assistant Collector First-Class, Banda, on the ground that they are changing the nature of the land and are also trying to unlawfully transfer the same.

5. The averments in the plaint were to the effect that the Respondent/plaintiff are the Co-Zamindar and Lambardar of *Khata Kewat Patti No. 1, Muhal Yusuf Zama*, duly appointed by Collector Banda vide order dated 14.07.2015 and the land in question that situates in 'non-ZA area', was given on lease to defendants' father namely Kandhilal whose name stood recorded in *Ziman 8* and consequent upon his death the names of defendants came to be mutated in the *Khatuani* in *Ziman 8* (hereditary tenant with non-transferable rights).

6. A Written Statement was filed by the defendants pleading therein that the Zamindari stands abolished by the UP Urban Areas Zamindari Abolition and Land Reforms Act 1956 and the land stood vested with the State Government by virtue of section 8 thereof. It was also alleged that the United Provinces Tenancy Act 1939 stands repealed by section 84 of the said Act of 1956 as such the suit is not maintainable.

7. The application for interim injunction filed by the respondent/plaintiff is said to have been allowed by the trial Court vide order dated 28.04.2017 against which the petitioners/defendants filed a Revision before the Court of Commissioner (Respondent No. 2), however, the Revision preferred by the petitioners/defendants was dismissed by the Court of Commissioner on 20.12.2017 which is said to have not been challenged further.

8. The learned trial court framed six Issues including issue No. 3 to the effect as to whether Zamindari in the area in question has been abolished, as stated in Paragraphs No. 7, 12 and 13 of the Written Statement. The issues as framed by the court below are reproduced here under:

1- क्या वाद पत्र में अंकित शहरी जमींदारी की भूमि का नम्बरदार प्रबन्धक व सह जमींदार हैं जैसा कि वाद पत्र की धारा 1 में कथन किया गया है?

2- क्या प्रतिवादी गण द्वारा काश्तकारी कर्तव्यों/अधिकारों का वि०भू० में उल्लंघन किया गया है जो कि कारण प्रतिवादीगण धारा-171-172 यू०पी० टेनेन्सी एक्ट के अन्तर्गत बेदखल होने योग्य हैं?

3- क्या वि०भू० की जमींदारी समाप्त की जा चुकी है जैसा कि प्रतिवाद पत्र की धारा -7 एव धारा-12-13 में आक्षेप किया गया है यदि हाँ तो इसका प्रभाव

4- क्या वि०भू० की बावत कोई वाद हेतु उत्पन्न नहीं हुआ जैसा कि प्रतिवाद पत्र की धारा 15 में आक्षेप है?

5- क्या प्रतिवादीगण विशेष हर्जा वादी से पाने के अधिकारी हैं जैसा कि प्रतिवाद पत्र की धारा-17 के आक्षेप है

6- क्या वाद पोषणीय है"

9. The trial court of Sub-Divisional Officer, Baberu decreed the suit on 24.08.2018. While deciding Issue No. 3 negatively against the defendants it recorded a categorical finding that Zamindari with respect to the land in dispute has not been abolished. The court below also returned a finding that the allegation that zamindari has been abolished vide notification dated 24.06.1961 as relied upon by the defendants is not substantiated by any evidence as such the suit is maintainable under the provisions of U.P. Tenancy Act. The extract of the relevant finding is quoted below:

".....इसलिये उपरोक्त विवेचना और वर्णित बिन्दुओं के प्रकाश में वाद बिन्दु 03 एवं वाद नं० 6 प्रतिवादीगण के विरुद्ध नकारात्मक निर्णय किया जाता है और ये अवधारित किया जाता है कि विवादित भूमि जो वर्तमान में भी एन० जेड०ए० में दर्ज है जमीन्दारी की भूमि है। प्रतिवादीगण जिन 8 के काश्तकार रहे हैं और उक्त वाद यू०पी० टीनेन्सी एक्ट के अन्तर्गत पोषणीय है। इस सम्बन्ध में 2001 (92) आर डी पेज 48 हिन्दी भी स्पष्ट है।....."

10. The learned trial court, while deciding Issue No.1 recorded a finding that the Respondent No. 4/Plaintiff was appointed as Lambardar vide order dated 14.07.2015 passed by the Collector, Banda. The extract of the relevant finding recorded by the trial court is quoted below:

"....विवादित भूमि ग्राम लड़ाकापुरवा एन०जेड०ए० मोहाल यूसुफ जमा जिन 8 में प्रतिवादीगण काश्तकार अंकित है वादी ने सन् 1417- 1420 फ० की नकल खेवट चौसाला ग्राम लड़ाकापुरवा मोहाल यूसुफ जमा की प्रस्तुत की है। खेवट में अंकित जमीनदारान के नाम अंकित है और 1420 फ० में तहसीलदार बाँदा के मु० नं० 312 ता० फै० 05.02.2013 में आदेश विरासत दर्ज है कि शेख हाजी उज्रमा पुत्र मसूद उज्रमा का नाम खारिज करके इसके स्थान पर वारिस शेख सऊद उज्रमा पुत्र शेख हादी उज्रमा निवासी बलखण्डीनाका बाँदा का नाम बरासतन दर्ज है, इससे स्पष्ट है कि वादी सह जमीनदार मोहाल यूसुफ जमा का है। पत्रावली में वादी द्वारा प्रस्तुत की गई नकल फैसला जिलाधिकारी / कलेक्टर बाँदा धारा- 45 यू०पी० लैण्ड रेवेन्यू एक नान जेड एरिया निर्णय तिथि 14.07.2015 के अनुसार वादी को ग्राम लड़ाकापुरवा मोहाल यूसुफ जमा पट्टी नं० 1 एवं ग्राम भवानीपुरवा मोहाल यूसुफ जमा पट्टी नं० 1 का लम्बरदार नियुक्त किया गया है और न्यायालय ने यह आदेश आयुक्त महोदय के अपीलीय आदेश 09.05.2013 का समादर करते हुये उपजिलाधिकारी बाँदा / तहसीलदार बाँदा की संस्तुति आख्या 09.06.2015/03.06.2015 का सन्दर्भ लेकर किया है। उपरोक्त अभिलेखीय साक्ष्य से वादी वाद बिन्दु नं० 1 को सिद्ध करने में सफल है कि वादी सहजमींदार एवं लम्बरदार भी है। तदनुसार वाद बिन्दु सकारात्मक रूप से तय किया जाता है।"

11. Feeling aggrieved by the aforesaid judgement and decree dated 24.08.2018 the petitioners/defendants preferred an appeal under Section 265 of the U.P. Tenancy Act, 1939 in the Court of Commissioner, Chitrakoot Dham, Banda Division which was registered as Case No. 01600/2018. The First Appellate court affirmed the judgement passed by the trial court by declining to interfere with the same. The said appeal was finally dismissed vide judgement and order dated 20.11.2018.

12. The first appellate court while deciding the appeal vide judgment and order dated 20.11.2018 returned a categorical finding to the effect that despite sufficient opportunity having been given to the defendants to adduce evidence to establish the alleged abolition of zamindari, have failed to substantiate the said allegations. The findings recorded by the first appellate court in this regard are as under:

*“...अधीनस्थ न्यायालय में प्रश्नगत वाद में 06 वाद बिन्दु निर्मित किये गये जो वादी प्रतिवादीगण के कथनों के आधार पर निर्णीत किये गये। वाद के पोषणीयता बिन्दु पर अवर न्यायालय द्वारा विवेचना की गयी है कि यदि विवादित भूमि की जमींदारी समाप्त होना मान लिया जाय तो अपीलकर्तागण को गाँवसभा या राज्य सरकार से पट्टा की कार्यवाही होती और उसके लिए आवंटन पत्रावली का सृजन किया जाता। अपीलकर्तागण को राज्य सरकार व गाँवसभा की ओर से कोई विवादित भूमि का पट्टा नहीं किया गया क्योंकि इस सम्बन्ध में अपीलकर्तागण द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। इससे स्पष्ट है कि विवादित भूमि का पट्टा अपीलकर्तागण को जमींदार द्वारा प्रदत्त किया गया था। जनसूचना अधिकार से प्राप्त सूचना के आधार पर विवादित भूमि जमींदार से पट्टे के रूप में प्राप्त हुई थी जिसपर अपीलकर्तागण जिमन-8 मौरूसी काश्तकार के रूप में दर्ज चले आ रहे हैं। इससे स्पष्ट है कि 01 जुलाई 1961 को विवादित भूमि कृषि योग्य नहीं थी बल्कि जमींदारी भूमि थी, जिसके आधार पर भूमि राजस्व अभिलेखों में नान जेड० एरिया की खतौनी में दर्ज है। यदि विवादित भूमि की जमींदारी समाप्त हो गयी होती तो प्रश्नगत भूमि जेड०एरिया की खतौनी में दर्ज की जाती। अधीनस्थ न्यायालय में संलग्न राजस्व परिषद, उ०प्र० लखनऊ के परिषदादेश दिनांक 15 जून 2012 में स्पष्ट किया गया है कि नान०जेड०एरिया की जमींदारी समाप्त किये जाने के फलस्वरूप अरबो रुपया प्रतिकर के रूप में दिया जाना होगा। इसी दृष्टि को ध्यान में रखते हुए नगर क्षेत्रों की जमींदारी न तोडे जाने का निर्णय लिया गया है....”*

13. Assailing the judgment passed by the first appellate court a Second Appeal was preferred by the petitioners/defendants before the Board of Revenue at Allahabad as Second Appeal No. 422 of 2019. The said Second Appeal preferred by the petitioners/defendants was also dismissed by the Board of Revenue vide its judgement/order dated 16.04.2019.

14. While deciding the Second Appeal, the learned Board of Revenue considered the questions of a lease having admittedly been granted by the zamindar in favour of late Kandhilal which came to be recorded vide

order dated 08.09.1961, whereas the date of abolition of zamindari is stated to be 24.06.1961 and observed that as a natural corollary of the aforesaid pleadings/admission on the part of the appellants, the lease would either be rendered void, as the zamindar could not have been competent to grant the lease after 24.06.1961 i.e. the date of alleged abolition of zamindari or it would amount to an admission on the part of the appellants that zamindari existed after the date of alleged abolition of zamindari, otherwise there would have been no occasion for the zamindar to grant lease in favour of their father namely Khandi son of Babu Lal. The relevant portion of the findings recorded by the learned Board of Revenue are extracted below:

*“.....उनका यह भी कथन है कि अपीलार्थी द्वारा अपने स्वत्व का आधार वह पट्टा बताया जाता है जिसके दाखिल खारिज का आदेश दिनांक 08.09.1961 को तत्कालीन परगनाधिकारी द्वारा किया गया और राजस्व अभिलेखों में अंकन दिनांक 18.11.1961 को हुआ। उनका यह तर्क है कि अपीलार्थी द्वारा किसी भी स्तर पर जमींदार द्वारा पट्टा प्रदान किए जाने के तथ्य से इन्कार नहीं किया गया है, जब कि अपीलार्थी द्वारा स्वयं ही प्रश्रगत सम्पत्ति से संबंधित जींदारी का उन्मूलन दिनांक 24.06.1961 को होना बताया जा रहा है, अतः यदि तर्क हेतु अपीलकर्तागण की बात स्वीकार कर ली जाये तो स्वयं उन्हीं के तर्कों के अनुसार उनके पिता कंधी पुत्र बाबू लाल को जमींदार द्वारा जमींदारी उन्मूलन हो जाने के उपरान्त पट्टा प्रदान हो नहीं किया जा सकता था एवं ऐसी परिस्थिति में अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित पट्टे को विधि शून्य दस्तावेज के रूप में संज्ञानित करना होगा, जिसके फलस्वरूप अपीलकर्ता के स्वत्व संबंधी इन्द्राज का आधार ही समाप्त हो जायेगा, इसलिए अपीलकर्तागण द्वारा प्रस्तुत किया गया तर्क नितान्त भ्रामक एवं स्वयं अपीलकर्ता द्वारा निम्न न्यायालयों के समक्ष किए गए कथन के विरुद्ध होने के कारण स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है। उनका यह भी कथन है कि प्रतिपक्षी द्वारा प्रश्रगत सम्पत्ति का स्वरूप बदल कर विक्रय किये जाने सम्बन्धी प्रयासों के बावत वाद पत्र में किये गये अभिवचनों के विपरीत कोई कथन प्रतिवादीगण द्वारा अपने प्रतिवाद पत्र में नहीं किया गया है बल्कि स्वयं को प्रश्रगत सम्पत्ति का वास्तविक भू-स्वामी/ भूमिधर होने का कथन कर स्वयं को सभी अधिकार प्राप्त होना बताया गया है जो कि स्पष्ट रूप से श्रेणी 8 के मौरूसी काश्तकार सम्बन्धी नियमों के विपरीत होने के कारण अपीलार्थी के विपरीत अवधारणा किये जाने हेतु पर्याप्त है।.....”*

15. The learned Board of Revenue also considered the question of the impact of a notification issued under Section 8 of the U.P. Urban Areas Zamindari Abolition Act, 1956 that vests with State all agricultural areas falling under the urban areas. The Board of Revenue also recorded a finding that since the land in question stands recorded as ‘non-ZA area’ the burden of proving the fact of there being an identification/demarcation as per Section 5 of the Act of 1956 prior to coming into operation of Section 8 of the Act of 1956 lied upon the appellants but they failed in adducing any evidence in this regard despite having been granted sufficient opportunity. The Board of Revenue

recorded a categorical finding that the provisions of U.P. Tenancy Act 1939 are applicable in the area in question and the appellants cannot be taken to be anything more than a hereditary tenant of *Ziman-8*. The findings recorded by the learned Board of Revenue in this regard are as under:

“..... अतः पक्षों के मध्य मूल विवाद इस आशय का है कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम, 1939 के प्राविधान वर्तमान में लागू है अथवा नहीं। यद्यपि उक्त प्रश्न एक तथ्यात्मक प्रश्न है और तथ्यात्मक प्रश्नों पर द्वितीय अपीलिय न्यायालय द्वारा सामान्यतः विचार नहीं किया जाता है, परन्तु वर्तमान प्रकरण में उक्त तथ्यात्मक प्रश्न का विश्लेषण इस न्यायालय द्वारा किया जाना न्यायहित में आवश्यक प्रतीत होता है।

उत्तर प्रदेश शहरी क्षेत्र जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1956 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार अधिनियम की धारा 8 के अन्तर्गत कृषि क्षेत्र का चिन्हांकन स्थल पर करने के उपरान्त उसे धारा 5 में आयुक्त द्वारा पुष्ट किया जायेगा जिसके उपरान्त राज्य सरकार द्वारा अधिकारिक गजट में प्रकाशन किये जाने की तिथि से हर वह क्षेत्र जो कि धारा 5 के अन्तर्गत पूर्व में प्रकाशित हो चुका हो, से जमींदारी समाप्त होकर सम्बन्धित कृषि क्षेत्र सभी अधिभारों से मुक्त होकर राज्य सरकार में निहित माना जायेगा। अधिनियम की धारा 8 यह स्पष्ट रूप से प्राविधानित करती है कि अधिनियम, 1956 के प्राविधान सिर्फ उन्हीं भूमियों पर लागू होंगे जो कि स्थल पर कृषि क्षेत्र के रूप में विमान हो तथा भूमि का चिन्हांकन धारा 4 में किये जाने के उपरान्त सम्बन्धित कृषि क्षेत्र का प्रकाशन धारा 5 में आपत्तियों के निस्तारण के उपरान्त किया गया हो। अधिनियम, 1956 की धारा 3 से 5 तक में किसी भी शहरी सम्पत्ति, जो कि उक्त अधिनियम प्रकाशित होने की तिथि पर कृषि क्षेत्र रही हो और उस सम्पत्ति के ऊपर उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम, 1939 के प्राविधान लागू रहे हो, के निर्धारण, चिन्हांकन, सीमांकन एवं प्रकाशन की निम्न प्रक्रिया बतायी गयी है।

अधिनियम 1956 की धारा 3 के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा गजट में प्रकाशित किये जाने के उपरान्त सर्वप्रथम सीमांकन (डीमार्केशन) अधिकारी निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार शहरी क्षेत्र की सम्पूर्ण भूमि का परीक्षण करने के उपरान्त उन भूमियों का चिन्हांकन / निर्धारण करेगा जो कि कृषि भूमि के रूप में उपलब्ध हो और धारा 2(1) (स) के प्रथम परन्तुक तथा धारा 2(1) (द) से आच्छादित ना हो। तदोपरान्त सीमांकन (डीमार्केशन) अधिकारी धारा 3 की उपधारा 1 के अधीन, अधिसूचना प्रकाशित होने की तिथि से 3 महीने के अन्दर, अथवा ऐसी बढाई गयी अवधि के भीतर जिसे राज्य सरकार किसी मामले में निश्चित करे, कारण बताते हुए अपने सीमांकन प्रस्तावों को आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत करेगा। धारा 4(1) के अधीन प्राप्त उक्त प्रस्ताव पर आवश्यक संशोधनोपरान्त आयुक्त द्वारा विहित प्रारूप पर शासकीय राज्य पत्र में अथवा किसी अन्य रीति से जो राज्य सरकार निश्चित करें, इस प्रारूप में प्रकाशित कराएगा कि सीमांकन अधिकारी द्वारा दिया गया प्रस्ताव जिस कृषि क्षेत्र के सीमांकन से सम्बन्धित है एवं जिस कृषि क्षेत्र के सीमांकन पश्चात् भूमियों को सूचित किया गया हो, उक्त नोटिस में निर्दिष्ट स्थानों पर निरीक्षण हेतु उपलब्ध कराया जायेगा। उक्त नोटिस प्रकाशित होने पर अधिनियम, 1956 की धारा 4 उपधारा (3) के अन्तर्गत सूत्रित सम्पत्ति में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति अथवा स्थानीय प्राधिकारी उपधारा (2) के अधीन नोटिस प्रकाशित होने की तिथि से 3 मास के भीतर ऐसे अधिकारी अथवा प्राधिकारी के समक्ष, और ऐसी रीति से जो विहित की जाये, उक्त प्रकाशित प्रस्ताव पर आपत्ति प्रस्तुत कर सकेगा। तदोपरान्त अधिनियम की धारा 4(3) के अन्तर्गत प्रस्तुत आपत्तियों का यथोचित निस्तारण किये जाने के उपरान्त चिन्हांकित क्षेत्रों का अन्तिम प्रकाशन अधिनियम, 1956 की धारा 5 की उपधारा (2) के अन्तर्गत आयुक्त द्वारा शासकीय राज पत्र में अथवा ऐसी रीति से जो विहित की जाये, इस आशय की नोटिस का प्रकाशन किया जायेगा कि सूत्रित कृषि क्षेत्रों का अन्तिम रूप से सीमांकन हो गया है। आयुक्त द्वारा किये गये अन्तिम निर्धारण / प्रकाशन के बिरुद्ध राजस्व परिषद में अपील योजित किये जाने की व्यवस्था दी गयी है और चिन्हांकन / सीमांकन सम्बन्धी आपत्तियों के आधार पर राजस्व परिषद द्वारा आयुक्त के निर्णय का न्यायिक विवेचन किये जाने के उपरान्त चिन्हांकन / सीमांकन के सम्बन्ध में आयुक्त द्वारा किया गया निर्णय अन्तिम माना जायेगा। अधिनियम की धारा 8 के अन्तर्गत सम्बन्धित जिले का प्रकाशन हो जाने के उपरान्त आयुक्त द्वारा किया गया चिन्हांकन सभी पर बाध्यकारी प्रभाव रखेगा और इस प्रकार सम्बन्धित क्षेत्र की उन भूमियों से जिनका चिन्हांकन अन्तिम रूप से धारा 5 की

उपधारा (2) के अन्तर्गत हो चुका हो, के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम, 1939 निरसित होकर प्रभावहीन माना जायेगा।

वर्तमान प्रकरण में अपीलार्थीद्वारा अपने स्वत्व को अधिनियम 1956 के अन्तर्गत परिपक्व होना बताया जा रहा है जबकि पत्रावली पर उपलब्ध प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित राजस्व अभिलेखों में उक्त सम्पत्ति नॉन जेड ए० के रूप में दर्ज है अतः प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित चिन्हांकन / सीमांकन की कार्यवाही 1961 में किये गये धारा 8 के प्रकाशन के पूर्व अमल में लाया जाना साबित करने का भार प्रतिवादी/ अपीलार्थीगण पर माना जायेगा। इस सम्बन्ध में विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि साक्ष्य प्रस्तुत करने का भार उस व्यक्ति के कंधे पर होता है जो कि किसी बात अथवा तथ्य के अस्तित्व में होने का कथन करता है। इसी तरह न्यायालय के क्षेत्राधिकार के सम्बन्ध में कोई आपत्ति के बावत् माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा (ए०आई०आर०, 1966 सुप्रीम कोर्ट पृष्ठ 1718) में यह स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया है कि साक्ष्य प्रस्तुत करने का भार उस पक्ष पर धारित होता है जो कि किसी अधिनियम में प्राविधानित न्यायिक विश्लेषण की प्रक्रिया के लागू न होने के सम्बन्ध में अथवा किसी न्यायालय के क्षेत्राधिकार उपलब्ध न होने के सम्बन्ध में कथन करता है। वर्तमान प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति पर अधिनियम, 1956 के लागू होने के आधार पर अवर न्यायालय को क्षेत्राधिकार प्राप्त न होने का कथन किया जा रहा है अतः यह अपीलार्थी के लिए आवश्यक है कि वह अधिनियम 1956 की धारा 3 से धारा 5 तक अपनायी गयी प्रक्रिया में प्रश्नगत सम्पत्ति सम्मिलित होने सम्बन्धी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करते परन्तु अपीलार्थी द्वारा ऐसा कोई भी अभिलेखीय साक्ष्य अवर न्यायालय के समक्ष पत्रावली पर उपलब्ध नहीं कराया गया है। इस सन्दर्भ में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधिक सिद्धान्त " महन्त दुजदास बनाम उदासीन पंचायती बड़ा अखाड़ा (ए०आई०आर० 2008 (सप्ली०) सुप्रीम कोर्ट पृष्ठ 1867) का सन्दर्भ आवश्यक हो जाता है जिसमें समान विषय वस्तु के सम्बन्ध में पारित निर्णय के प्रस्तर 15 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्न विधिक मत अवधारित किया गया है-

"15- ....."

अतः माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दी गई उक्त न्यायिक व्यवस्था के अनुक्रम में प्रश्नगत सम्पत्ति को अधिनियम 1956 से आच्छादित नहीं माना जा सकता। इस प्रकार अपीलार्थी का यह कथन कि उनके अधिकार जमींदारी टूटने के फलस्वरूप परिपक्व हो चुके हैं, अर्थहीन हो जाता है और अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तावित किये गये सारवान विधिक प्रश्न स्वयं में ही अर्थहीन हो जाते हैं। चूँकि अभिलेखों से यह सिद्ध है कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम 1939 के प्राविधान पूरी तरह लागू होते हैं अतः अपीलार्थी के अधिकार श्रेणी 8 के मौरुसी काश्तकार से अधिक नहीं माने जा सकते हैं। उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम के सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णयों में किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। और वर्तमान द्वितीय अपील में किसी अन्य सारवान विधिक बिन्दु का निहित होना प्रतीत नहीं होता है अतः वर्तमान द्वितीय अपील बलहीन होने के कारण निरस्त होने योग्य प्रतीत होती है।... .."

16. Being aggrieved by the aforementioned orders passed by the Trial Court, the Court of Commissioner and the Board of Revenue, i.e. the Respondents No. 1 to 3, the petitioners have preferred the instant writ petition under Article 226 of the Constitution of India.

17. One of the grounds taken in the writ petition is that the Petitioners were not afforded adequate opportunity of adducing evidence to the effect that the land in dispute was in fact demarcated under section 5 of the Act though the same is a question of fact which could have been proved only if an opportunity to lead evidence in this regard was given.

18. It has also been pleaded by the petitioners that they had filed an application dated 26.05.2017 (Annexure No. 5) under the provisions of

Order VII Rule 11 of the Code of Civil Procedure but the same was not decided by the Sub Divisional Officer on merits.

19. The Respondent No. 4 filed a Counter Affidavit stating therein that the application dated 26.05.2017 was misconceived as a distinctive issue had been framed by the Trial Court in this regard and the decision on the issue rendered the said application redundant.

20. It has also been stated in the counter affidavit filed by the Respondent No. 4 that it is petitioners' own admission in the written statement filed in the Suit that they are occupying an area in *Mohal Yusuf Zaman* itself amounts to an admission of zamindari of the respondent/plaintiff and that it is well-settled in law that admission is the best piece of evidence.

21. Before delving into the merits of the case it would be apt to address the question raised by this court vide order dated 19.08.2019 that whether after enforcement of the U.P. Revenue Code, w.e.f. 11.03.2016, the present Suit that was filed in the month of May 2016, under the U.P. Tenancy Act is maintainable. The more precise statement of the question would be whether upon enforcement of the U.P. Revenue Code, does the U.P. Tenancy Act survive, though not repealed, because the U.P. Urban Areas Zamindari Abolition Act, 1956 has been repealed by the Code.

22. The appropriate answer to the above question is to be found in the observations made by the Hon'ble Apex Court in the case of **State of M.P. versus Kedia Leather & Liquor Ltd.** reported in (2003) 7 SCC 389 wherein the Hon'ble Supreme Court has been pleased to observe that there is a presumption against repeal by implication. This is based on the view that while enacting laws on a particular subject, the Legislature has a thorough knowledge of the laws that are already in force on that subject; therefore, the absence of a repealing provision in the subsequent law would imply the intention of the Legislature that the existing provision should not be repealed. Moreover, the Legislature would never intend to create confusion by retaining conflicting provisions. The relevant paragraph of the aforesaid judgement is being extracted below:

*“.....13. There is presumption against a repeal by implication; and the reason of this rule is based on the theory that the legislature while enacting a law has complete*

*knowledge of the existing laws on the same subject-matter, and therefore, when it does not provide a repealing provision, the intention is clear not to repeal the existing legislation. [See : Municipal Council, Palai v. T.J. Joseph [AIR 1963 SC 1561] , Northern India Caterers (P) Ltd. v. State of Punjab [AIR 1967 SC 1581] , Municipal Corpn. of Delhi v. Shiv Shanker [(1971) 1 SCC 442 : 1971 SCC (Cri) 195] and Ratan Lal Adukia v. Union of India [(1989) 3 SCC 537 : AIR 1990 SC 104] .] When the new Act contains a repealing section mentioning the Acts which it expressly repeals, the presumption against implied repeal of other laws is further strengthened on the principle expressio unius (persone vel rei) est exclusio alterius. (The express intention of one person or thing is the exclusion of another), as illuminatingly stated in Garnett v. Bradley [(1878) 3 AC 944 : (1874-80) All ER Rep 648 : 48 LJQB 186 : 39 LT 261 (HL)] . The continuance of the existing legislation, in the absence of an express provision of repeal being presumed, the burden to show that these has been repeal by implication lies on the party asserting the same. The presumption is, however, rebutted and a repeal is inferred by necessary implication when the provisions of the later Act are so inconsistent with or repugnant to the provisions of the earlier Act that the two cannot stand together. But, if the two can be read together and some application can be made of the words in the earlier Act, a repeal will not be inferred. (See : A.G. v. Moore [(1878) 3 Ex D 276] , Ratan Lal case [(1989) 3 SCC 537 : AIR 1990 SC 104] and R.S. Raghunath v. State of Karnataka [(1992) 1 SCC 335 : 1992 SCC (L&S) 286 : (1992) 19 ATC 507 : AIR 1992 SC 81] .).....”*

23. Further, in the case of **M/s Gammon India Ltd. versus Spl. Chief Secretary and Others** reported in **(2006) 3 SCC 354** the Hon’ble Supreme Court has been please to observe that if the legislative intent to supersede the earlier law is manifested by the enactment of provisions as to affect such supersession, then it would amount to a repeal, notwithstanding the absence of the word ‘repeal’ in the later statute. In other words, the intention of the Legislature has to be inferred from the later statute to see if it proposed to preserve, modify, or completely obliterate the rights and liabilities attached to the earlier statute. This applies to both express as well as implied repeal. Thus, an analysis of the relevant authorities and case laws makes it clear that whenever an enactment is repealed and is accompanied by a simultaneous re-enactment, then the re-enacted statute

is a reflection of a modified version of the earlier legislation, through express or implied repeal, as the case may be. Since Section 230 of the Uttar Pradesh Revenue Code, 2006 repeals enactments specified in the First Schedule thereof and the U.P. Tenancy Act, 1939 does not find place in the said First Schedule there is no express repeal nor the two enactments are shown to be irreconcilable so as to bring the former law within the sweep of implied repeal.

24. It has also been contended on behalf of the petitioner that the first appellate court has erred in law while deciding the first appeal without framing the points of determination. Refuting the aforesaid plea it has been submitted on behalf of the respondent that a first appeal under Section 265 of the U. P. Tenancy Act or under Section 207 of the U.P. Revenue Code not being an appeal under Section 96 of the Code of Civil Procedure, the provisions of Order XLI Rule 31 of the Code of Civil Procedure would not be applicable as it does not necessarily require the judgement of the first appellate court to state the points for determination. This court finds substance in the said arguments advanced on behalf of the respondent.

25. Further, Sri D.P. Singh, the learned Senior Advocate appearing on behalf of the petitioner has vehemently argued that since the affidavit filed by the respondent/plaintiff by way of evidence was not in accordance with the provisions of the U.P. Revenue Court Manual as the same was not verified hence is not admissible in evidence. He drew the attention of the Court to Rules 112, 113 and 118 of Chapter III of the U.P. Revenue Court Manual. In support of his contention he placed reliance on the judgements passed by the Hon'ble Supreme Court in the case of **A.K.K. Nambiar vs. Union of India and another** reported in AIR 1970 Supreme Court 652 and **State of Rajasthan versus M/s Sindhi Film Exchange** reported in AIR 1974 Rajasthan 31 (V 61 C11) wherein it has been held that in the absence of proper verification, affidavits cannot be admitted in evidence and the same is no affidavit in the eye of law.

26. However, during the course of argument Sri Puneet Gupta, learned counsel appearing on behalf of the respondent/plaintiff has placed before

the Court a certified copy of the affidavit in question which bears the verification clause at the back of it. Although the same has been strongly objected to by Sri D.P.Singh the learned Senior Counsel for the petitioners, contending that the respondent has no right to file the same at this belated stage. Confronting the said objection, Sri Puneet Gupta learned counsel for the respondent no. 4 submitted that since this aspect of the matter challenging the irregularity in the 'form' of the affidavit was never raised by the petitioner earlier therefore there was no occasion for the respondents to bring the certified copy of the affidavit on record.

27. In any case, the certified copy of the affidavit as produced by the respondent bears a verification on the back side of it, the allegation of there being no verification of the contents of the affidavit does not appeal to the reason. It is also well-settled in law that a mere infirmity in the format of the affidavit would not render the same nullified. Further, the fact of no such objection as to the legality of the affidavit having been raised by the petitioner before the courts below would amount to acquiescence on their part. There is nothing on record to show that the plea as to flaw in the affidavit was ever raised by the petitioner/defendant before the courts below or even in the present writ petition. It is well-settled principle of law that the arguments cannot go beyond the pleadings of the parties and a party while entering into a case should know in advance the basic idea of the case they will have to face and one should not be allowed to be taken by surprise. The object and purpose of pleading are to enable the adversary party to know the case it has to meet.

28. The Hon'ble Supreme Court in the case of **Kashi Nath (Dead) through L.Rs. versus Jaganath** reported in (2003) 8 SCC 740, has been pleased to hold that where the evidence is not in line with the pleadings and is at variance with it, the evidence cannot be looked into or be depended upon. At the point where the facts necessary to make out a particular claim, or to seek a particular relief, are not found in the plaint, the court cannot concentrate its own attention or the attention of the parties thereon. Along these lines, it is said that no amount of evidence,

on a plea that is not suggested in the pleadings, can be looked into to grant any relief.

29. The facts of **A.K.K. Nambiar** (*Supra*) and **M/s Sindhi Film Exchange** (*Supra*) as relied upon by learned counsel appearing for the petitioner are quite different from that of the present case and were decided on a different premise, as such the same are not attracted in the present factual matrix.

30. Moreover, as the petitioners are not shown to be deprived of any opportunity to rebut the averments made in the said affidavit, as such in substance, no prejudice has been caused to them. In view of what has been discussed in the preceding paragraphs, it is not open for the petitioners to raise the issue in respect of any flaw in the affidavit for the first time at the stage of final hearing of the writ petition.

31. Another ground taken by the petitioners in the Writ Petition is that the Board of Revenue committed a manifest error of law in deciding/dismissing the Second Appeal without framing a substantial question of law.

32. This Court in a recent judgment passed in the case of **Awadhesh Singh versus State of UP and others**, reported in **2023 (12) ADJ 554** has dealt with the issue of non-framing of substantial question of law by the second appellate court and has held that the reversal of the final order and decree passed in appeal by the court below in exercise of its jurisdiction under Section 208 of the U.P. Revenue Code, 2006 is impermissible without formulating substantial question of law and a decision on such question, however, in the event of concurrence with the court below the formulation of substantial question of law is not a *sine qua non* and the same will not render the judgment of the second appellate court vitiated.

33. Shri S.N.Srivastava, learned Additional Chief Standing Counsel appearing for the State-respondents raised objection regarding the entertainability of the present writ petition by contending that the petitioner has basically disputed the findings of fact which have been affirmed by the first and the second appellate courts and as such the

concurrent findings of fact cannot be interfered by this Court in exercise of its Writ jurisdiction under Article 226 of the Constitution of India. In support of his contention, the learned Standing Counsel has relied upon the judgment passed by the Hon'ble Supreme Court of India in the case of **State of Jharkhand and others versus Linde India Limited and another**, reported in 2022 SCC OnLine SC 1660; **Chandrika (Dead) by LRS. versus Sudama (Dead) Thr. LRS. and others**, reported in (2019) 5 SCC 790 and **Bansraj versus Ram Naresh and another**, reported in (2020) 5 ADJ 10.

34. The learned Additional Chief Standing Counsel further submitted that there is no infirmity or irregularity in the impugned orders passed by the learned trial court as well as the learned appellate courts. Further, the courts below, at all stages afforded full opportunity of hearing to the parties and decided the matter by passing detailed and reasoned orders, after taking into consideration all the grounds pleaded by the parties.

35. Having heard the rival contentions raised by the learned counsels for the parties and having perused the material available on record; the issue for consideration, at the first instance, before this Court is as to whether in the present case, the concurrent findings of fact recorded by the three Revenue Courts below warrants any interference by this Court in exercise of its powers, qua, Writ jurisdiction under Article 226 of the Constitution of India.

36. Before entering into the merits of the case, it would be apt to consider the legal context of “concurrent findings of fact” and reiterate the law in relation to the extent of interference by the Writ Courts in concurrent findings of the fact under Article 226 of the Constitution.

37. The Hon'ble Supreme Court in the case of **State of Rajasthan versus Shiv Dayal** reported in (2019) 8 SCC 637, page 639 has succinctly described the expression “concurrent findings of fact” in the following manner:

*“15. It is a trite law that in order to record any finding on the facts, the trial court is required to appreciate the entire evidence (oral and documentary) in the light of the pleadings of the parties. Similarly, it is also a trite law that the appellate court also has the*

*jurisdiction to appreciate the evidence de novo while hearing the first appeal and either affirm the finding of the trial court or reverse it. If the appellate court affirms the finding, it is called “concurrent finding of fact” whereas if the finding is reversed, it is called “reversing finding.”*”

38. Further, it is also a settled legal proposition that the first appellate court is the final court of fact, as has been dealt with in detail by the Hon’ble Supreme Court in the cases of **Gurvachan Kaur and others versus Salikram (Dead) through LRS**, reported in (2010) 15 SCC 530 and **Santosh Hazari versus Purushottam Tiwari (Deceased) by LRS**. reported in (2001) 3 SCC 179.

39. Consequently, it can be affirmatively alluded that the concurrent findings of fact are to be considered as settled facts of the case and the High Court should ordinarily restrain itself from interfering with the concurrent findings of fact. The said restrain is on a much higher footing in cases where the High Court is not the appellate court, rather, it is exercising its Writ jurisdiction under Article 226 of the Constitution of India. In this regard, the Hon’ble Supreme Court in the case of **Abdul Razak (D) through LRS. and others versus Mangesh Rajaram Wagle and others**, reported in (2010) 2 SCC 432 as reiterated in the case of **State of Jharkhand and others versus Linde India Limited and another (Supra)** has held that the High Court in exercise of its Writ jurisdiction is not an appellate court against the findings recorded on appreciation of facts and the evidence on record. Further, in the case **Chandrika (Dead) by LRS. versus Sudama (Dead) Thr. LRS. and others (Supra)** the Hon’ble Apex Court has been pleased to observe that the concurrent findings of fact are not only binding on the High Court but is also binding upon the Hon’ble Supreme Court. For ready reference, extract of Paragraph No. 12 of the aforesaid judgment is extracted hereinbelow,

*“12. In our considered opinion, the finding impugned in this appeal being concurrent finding of fact and was rightly held by the High Court as binding on the High Court in its writ jurisdiction, it is also binding on this Court, calling for no interference therein...”*

40. It may also be elucidated that the Hon’ble Apex Court in the case of **Union Bank of India versus Chandrakant Gordhandas Shah** reported in

(1994) 6 SCC 271 at page 274 has briefly explained the reason for non-interference with the concurrent findings of fact by observing that it is the trial court and the appellate court which is entrusted with the duty of recording the findings on questions of fact and it is not proper for the Writ courts to interfere with or disturb those findings. For a ready reference, extract of paragraph no. 11 of the said judgment is quoted hereinbelow,

*“11. It is trite that if the trial court and the appellate court, who are entrusted with the duty of investigating into questions of fact record concurrent findings thereon on a proper discussion and appreciation of the materials placed before them, the High Court should not interfere with or disturb those findings while sitting in judgment over the same in its writ jurisdiction...”*

41. However, it would not be out of place to discuss the other aspect of the issue, that the High Court still has the discretionary power to interfere in the concurrent findings of fact while exercising its powers under Article 226 of the Constitution of India, but the discretion must be exercised on sound judicial principles particularly, where the concurrent findings of fact is perverse in law in the sense that no reasonable person properly instructed in law should have come to such a finding or there is misdirection in law or a view on fact has been taken in the teeth of preponderance of evidence or the finding is not based on any material evidence or it has resulted in manifest injustice. The Hon’ble Apex Court in the case of **Babubhai Muljibhai Patel versus Nandlal Khodidas Barot**, reported in (1974) 2 SCC 706, at page 715, has observed that,

*“10. ... The High Court is not deprived of its jurisdiction to entertain a petition under Article 226 of the Constitution merely because in considering the petitioner's right of relief, questions of fact may fall to be determined. In a petition under Article 226 the High Court has jurisdiction to try issues both of fact and law. Exercise of the jurisdiction is no doubt discretionary, but the discretion must be exercised on sound judicial principles. When the petition raises complex questions of fact, which may for their determination require oral evidence to be taken, and on that account the High Court is of the view that the dispute should not appropriately be tried in a writ petition, the High Court may decline to try a petition.... If, however, on consideration of the nature of the controversy, the High Court decides ... that it should go into a disputed question of fact and the discretion exercised by the High Court appears to be sound and in conformity with*

*judicial principles, this Court would not interfere in appeal with the order made by the High Court in this respect.”*

42. Furthermore, in order to decide whether a particular case requires the High Court to enter into a disputed question of fact depends upon the facts and circumstances of that case, as this ordinary restraint on the interference on concurrent findings of fact should not be put in a routine and mechanical manner in the system of administration of justice. The purposes of interfering in the concurrent findings of fact, the question of perversity of an order passed by an authority must be determined by considering whether the said order is not supported by the evidence brought on record or it is against the law or it suffers from vice of procedural irregularity, as has been held by the Hon'ble Supreme Court in the case of **Gaya Din (dead) thr. L.Rs. versus Hanuman Prasad (dead) thr. L.Rs.** reported in **2001 (43) ALR 226 (SC)**.

43. In the instant case the findings recorded by the Sub Divisional Officer (respondent no.4) with regard to the question of abolition of zamindari in the area in question, has been upheld by the first appellate court, i.e., the learned Court of Commissioner, Chitrakoot Dham Division, Banda and the learned Board of Revenue also concurred with the same in Second Appeal.

44. In the case of **State of U.P. versus Lakshmi Sugar & Oil Mills Ltd.**, reported in **(2013) 10 SCC 509** the Hon'ble Supreme Court has been pleased to observed that the concurrent findings of fact could not have been reversed by the High Court in its writ jurisdiction. The extract of paragraph 20 the said judgement is reproduced as under:

*“20. The order passed by the District Consolidation Director/Collector, Hardoi also concurred with the view taken by the officers below and held that there was no evidence on record to show that the subject land was ever held or occupied for agricultural purposes or that any agricultural activity was ever carried out on the same. These concurrent findings of fact, in our opinion, could not have been reversed by the High Court in its writ jurisdiction. The High Court obviously failed to appreciate that it was not sitting in appeal over the findings recorded by the authorities below. It could not reappraise the material and hold that the land was held or occupied for cultivation and substitute its own finding for that of the authorities. Inasmuch as the High Court did so, it committed an error. It is noteworthy that the revenue record clearly*

*belied the assertion of the respondent Company and described the land as "parti kadim tilla" which meant that the land has not been cultivated for a long time and is in the form of a hillock."*

45. In view of the settled legal position on the subject of 'concurrent findings of fact', it has become imperative to determine as to whether the facts and circumstances of the present case warrant any interference by this Court in the concurrent findings of fact recorded by the Sub Divisional Officer as concurred by the Commissioner and also by the Board of Revenue, in the Second Appeal.

46. For a ready reference the findings recorded by the trial court as to the question of abolition of Zamindari with respect to the area where the property in suit situates are as under:

*".....वाद बिन्दु संख्या- ३-क्या विवादित भूमि की जमींदारी समाप्त की जा चुकी है जैसाकि प्रतिवाद पत्र की धारा- 12-13 में आक्षेप किया गया है, यदि हां तो इसका प्रभाव:*

*दोनों वाद बिन्दु 3 व 6 एक दूसरे से सम्बन्धित हैं क्योंकि यदि विवादित भूमि की जमींदारी समाप्त हो चुकी हैं तो वाद राजस्व संहिता 2006 के अन्तर्गत पोषणीय होगा। यदि जमीन्दारी बदस्तूर विवादित भूमि की कायम है तो वाद यू०पी० टेनेन्सी एक्ट के अन्तर्गत पोषणीय है।*

*प्रतिवादीगण पर अपने आक्षेप को सिद्ध करने का भार है। प्रतिवादीगण द्वारा अपने प्रतिवाद पत्र के बिन्दु सं०- 12 एवं 13 में उ०प्र० नगरीय क्षेत्र जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम 1956 की धारा- 64 का उल्लेख किया गया है एवं कहा गया है, कि नगरीय क्षेत्र में जमीन्दारी टूटने के पश्चात् यू०पी० टीनेन्सी एक्ट लागू नहीं होगा और निरस्त समझे जायें। धारा- 65 का उल्लेख कर कहा गया है कि उ०प्र० नगरीय क्षेत्र जमीन्दारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधि० 1956 में जिस भूमि की जमींदारी समाप्त हो जायेगी तो उ०प्र० जमींदारी विनाश एवं भू० व्यवस्था अधिनियम UPZA & LR Act. एवं भू राजस्व अधि० 1901 जमीन्दारी टूटने के पश्चात् लागू होंगे।*

*प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत शासनादेश 24 जून, 1961 के क्रमांक 108 को इंगित किया गया कि बाँदा म्यूनिस्पिलटी में भी जमींदारी 24 जून, 1961 को टूटी थी जबकि शासनादेश में स्पष्ट है कि "all agricultural areas in the following urban areas of State, which have been demarcated under sec. 5 of aforesaid Act, shall vest in state of Uttar Pradesh. All such agricultural areas shall stand, transferred to and vest, except as provided in the said Act, in the State free from all encumbrances."*

ये बात स्पष्ट है कि 24 जून, 1961 के शासनादेश से लागू उ०प्र० नगरीय क्षेत्र जमींदारी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत केवल उन जोती बोर्ड कृषि भूमि की जमीन्दारी बाँदा में समाप्त की गई थी।

प्रतिवादीगण ने ऐसा कोई अभिलेख 1368 फ० का पत्रावली में विवादित भूमि में जिन्स बोये होने का खसरा प्रस्तुत नहीं किया, ऐसा कोई सर्वे रिकार्ड भी प्रतिवादीगण ने पत्रावली में प्रस्तुत नहीं किया है, कि विवादित भूमि की जमींदारी तोड़े जाने और उसका प्रतिकर *Zamindari Abolition Bond* जमीन्दारान को विवादित भूमि के सम्बन्ध में प्राप्त हो चुका है। इसलिये प्रतिवादी अपनी इस बात को साबित करने में पूरी तरह विफल है, कि विवादित भूमि की जमींदारी 1368 फ० में समाप्त हो चुकी है।

उल्लेखनीय यह है कि प्रतिवादीगण ने स्वयं ही रजिस्टर मालकान में अंकित आदेश दा० खारिज क्रमांक - 286 100 08.09.61/18.11.61 अपने पिता कन्धी पुत्र बाबूलाल का नाम जिमन 8 में खतौनी सन् 1368 फ० में दर्ज होने का प्रस्तुत किया है। प्रतिवादीगण ने अपने को जिमन 8 के काश्तकार होने की खतौनी NZA की अर्थात् जमींदारी जमीन की प्रस्तुत की है। खसरों से गाटा 1334 रकबा 0.088 हे० NZA वादी की भूमि मतरूक होना पाई जाती है जो बादी के मुहाल यूसुफ जमा के बंजर खाते में दर्ज की जाना जरूरी है।

प्रतिवादीगण द्वारा सन् 1413 फ० लगायत 1410 फ० के खसरे विवादित भूमि के सम्बन्ध में ग्राम लड़ाकापुरवा (नान जेड ए) के पेश किये गये हैं, जो जमींदारी भूमि के खसरे हैं। इस खसरों से 1368 फ० की स्थिति को जोड़कर नहीं देखा जा सकता है।

उल्लेखनीय है, कि प्रतिवादीगण ने इस पत्रावली में न्यायालय द्वारा पारित अन्तरिम निषेधाज्ञा आदेश के विरुद्ध मा० आयुक्त महोदय के समक्ष इन्हीं आक्षेपो को मुख्य आधार बनाया था कि विवादित भूमि की जमीन्दारी टूट चुकी है इसलिये यू०पी० टेनेन्सी एक्ट की कार्यवाही पोषणीय नहीं है। यह कि अवर न्यायालय ने इसके बावजूद यू०पी० टेनेन्सी एक्ट वाद को पोषणीय मानकर निषेधाज्ञा पारित कर दी है, जो गलत है। इस निगरानी में मा० न्यायालय आयुक्त चित्रकूट मण्डल ने 20-12-2017 को गुण दोष पर निर्णय दिया कि विवादित भूमि की जमीन्दारी समाप्त नहीं हुयी है। विवादित भूमि नान जेड एरिया खतौनी में दर्ज है इसलिए नियमानुसार यू०पी० टेनेन्सी एक्ट के अन्तर्गत कार्यवाही पोषणीय है और इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश 28 - 4 -2017 को बहाल रखा और निगरानी निरस्त कर दी गयी।

प्रतिवादीगण ने आयुक्त के निर्णय 20-12-2017 के विरुद्ध न ही राजस्व परिषद, न ही माननीय उच्च न्यायालय में भी चुनौती दी गयी। ऐसी दशा में, इस न्यायालय में पोषणीयता के बिन्दु को प्रस्तुत करना न्याय उचित नहीं है।

इसलिये उपरोक्त विवेचना और वर्णित बिन्दुओं के प्रकाश में वाद बिन्दु 03 एवं वाद नं० 6 प्रतिवादीगण के विरुद्ध नकारात्मक निर्णय किया जाता है और ये अवधारित किया जाता है कि विवादित भूमि जो वर्तमान में भी एन० जेड०ए० में दर्ज है जमीन्दारी की भूमि है। प्रतिवादीगण जिमन 8 के काश्तकार रहे हैं और उक्त वाद यू०पी० टीनेन्सी एक्ट के अन्तर्गत पोषणीय है। इस सम्बन्ध में 2001 (92) आर डी पेज 48 हिन्दी भी स्पष्ट है।.....”

47. The finding returned by the First Appellate Court affirming the findings of the trial court regarding the question of abolition of zamindari is extracted below:

“.....वाद की पोषणीयता बिंदु पर अवर न्यायालय द्वारा विवेचना की गयी है कि यदि विवादित भूमि की जमींदारी समाप्त होना मान लिया जाय तो अपीलकर्तागण को गाँव सभा या राज्य सरकार से पट्टा की कार्यवाही होती और उसके लिए आवंटन पत्रावली का सृजन किया जाता। अपीलकर्तागण को राज्य सरकार व गाँव सभा की ओर से कोई विवादित भूमि का पट्टा नहीं किया गया क्योंकि इस सम्बन्ध में अपीलकर्तागण द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। इससे स्पष्ट है कि विवादित भूमि का पट्टा अपीलकर्तागण को जमींदार से पट्टे के रूप में प्राप्त हुई थी जिस पर अपीलकर्तागण जिमन-8 मौरुसी काश्तकार के रूप में दर्ज चले आ रहे हैं। इससे स्पष्ट है कि 01 जुलाई 1961 को विवादित भूमि कृषि योग्य नहीं थी बल्कि जमींदारी भूमि थी, जिसके आधार पर भूमि राजस्व अभिलेखों में नान जेड० एरिया की खतौनी में दर्ज है। यदि विवादित भूमि की जमींदारी समाप्त हो गयी होती तो प्रश्नगत भूमि जेड० एरिया की खतौनी में दर्ज की जाती। अधीनस्थ न्यायालय में संलग्न राजस्व परिषद, उ०प्र० लखनऊ के परिषदादेश दिनांक 15 जून 2012 में स्पष्ट किया गया है कि नान० जेड एरिया की जमींदारी समाप्त किये जाने के फलस्वरूप अरबो रूपया प्रतिकर के रूप में दिया जाना होगा। इसी दृष्टि को ध्यान में रखते हुए नगर क्षेत्रों की जमींदारी न तोडे जाने का निर्णय लिया गया है।... ..”

48. The findings recorded by the Board of Revenue in the Second Appeal as to the abolition of zamindari and applicability of the U.P. Tenancy Act 1939 are as under:

“..... अतः पक्षों के मध्य मूल विवाद इस आशय का है कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम, 1939 के प्राविधान वर्तमान में लागू है अथवा नहीं। यद्यपि उक्त प्रश्न एक तथ्यात्मक प्रश्न है और तथ्यात्मक प्रश्नों पर द्वितीय अपीलीय न्यायालय द्वारा सामान्यतः विचार नहीं किया जाता है, परन्तु वर्तमान प्रकरण में उक्त तथ्यात्मक प्रश्न का विश्लेषण इस न्यायालय द्वारा किया जाना न्यायहित में आवश्यक प्रतीत होता है।

उत्तर प्रदेश शहरी क्षेत्र जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1956 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार अधिनियम की धारा 8 के अन्तर्गत कृषि क्षेत्र का चिन्हांकन स्थल पर करने के उपरान्त उसे धारा 5 में आयुक्त द्वारा पुष्ट किया जायेगा जिसके उपरान्त राज्य सरकार द्वारा अधिकारिक गजट में प्रकाशन किये जाने की तिथि से हर वह क्षेत्र जो कि धारा 5 के अन्तर्गत पूर्व में प्रकाशित हो चुका हो, से जमींदारी समाप्त होकर सम्बन्धित कृषि क्षेत्र सभी अधिभारों से मुक्त होकर राज्य सरकार में निहित माना जायेगा। अधिनियम की धारा 8 यह स्पष्ट रूप से प्राविधानित करती है कि अधिनियम, 1956 के प्राविधान सिर्फ उन्हीं भूमियों पर लागू होंगे जो कि स्थल पर कृषि क्षेत्र के रूप में विमान हो तथा भूमि का चिन्हांकन धारा 4 में किये जाने के उपरान्त सम्बन्धित कृषि क्षेत्र का प्रकाशन धारा 5 में आपत्तियों के निस्तारण के उपरान्त किया गया हो। अधिनियम, 1956 की धारा 3 से 5 तक में किसी भी शहरी सम्पत्ति, जो कि उक्त अधिनियम प्रकाशित होने की तिथि पर कृषि क्षेत्र रही हो और उस सम्पत्ति के ऊपर उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम, 1939 के प्राविधान लागू रहे हो, के निर्धारण, चिन्हांकन, सीमांकन एवं प्रकाशन की निम्न प्रक्रिया बतायी गयी है।

अधिनियम 1956 की धारा 3 के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा गजट में प्रकाशित किये जाने के उपरान्त सर्वप्रथम सीमांकन (डीमार्केशन) अधिकारी निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार शहरी क्षेत्र की सम्पूर्ण भूमि का परीक्षण करने के उपरान्त उन भूमियों का चिन्हांकन / निर्धारण करेगा जो कि कृषि भूमि के रूप में उपलब्ध हो और धारा 2(1) (स) के प्रथम परन्तुक तथा धारा 2(1) (द) से आच्छादित ना हो। तदोपरान्त सीमांकन (डीमार्केशन) अधिकारी धारा 3 की उपधारा 1 के अधीन, अधिसूचना प्रकाशित होने की तिथि से 3 महीने के अन्दर, अथवा ऐसी बढाई गयी अवधि के भीतर जिसे राज्य सरकार किसी मामले में निश्चित करे, कारण बताते हुए अपने सीमांकन प्रस्तावों को आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत करेगा। धारा 4(1) के अधीन प्राप्त उक्त प्रस्ताव पर आवश्यक संशोधनोपरान्त आयुक्त द्वारा विहित प्रारूप पर शासकीय राज्य पत्र में अथवा किसी अन्य रीति से जो राज्य सरकार निश्चित करें, इस प्रारूप में प्रकाशित कराएगा कि सीमांकन अधिकारी द्वारा दिया गया प्रस्ताव जिस कृषि क्षेत्र के सीमांकन से सम्बन्धित है एवं जिस कृषि क्षेत्र के सीमांकन पश्चात भूमियों को सूचित किया गया हो, उक्त नोटिस में निर्दिष्ट स्थानों पर निरीक्षण हेतु उपलब्ध कराया जायेगा। उक्त नोटिस प्रकाशित होने पर अधिनियम, 1956 की धारा 4 उपधारा (3) के अन्तर्गत सूत्रित सम्पत्ति में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति अथवा स्थानीय प्राधिकारी उपधारा (2) के अधीन नोटिस प्रकाशित होने की तिथि से 3 मास के भीतर ऐसे अधिकारी अथवा प्राधिकारी के समक्ष, और ऐसी रीति से जो विहित की जाये, उक्त प्रकाशित प्रस्ताव पर आपत्ति प्रस्तुत कर सकेगा। तदोपरान्त अधिनियम की धारा 4(3) के अन्तर्गत प्रस्तुत आपत्तियों का यथोचित निस्तारण किये जाने के उपरान्त चिन्हांकित क्षेत्रों का अन्तिम प्रकाशन अधिनियम, 1956 की धारा 5 की उपधारा (2) के अन्तर्गत आयुक्त द्वारा शासकीय राज पत्र में अथवा ऐसी रीति से जो विहित की जाये, इस आशय की नोटिस का प्रकाशन किया जायेगा कि सूत्रित कृषि क्षेत्रों का अन्तिम रूप से सीमांकन हो गया है। आयुक्त द्वारा किये गये अन्तिम निर्धारण / प्रकाशन के बिरुद्ध राजस्व परिषद

में अपील योजित किये जाने की व्यवस्था दी गयी है और चिन्हान्तन / सीमांकन सम्बन्धी आपत्तियों के आधार पर राजस्व परिषद द्वारा आयुक्त के निर्णय का न्यायिक विवेचन किये जाने के उपरान्त चिन्हांकन / सीमांकन के सम्बन्ध में आयुक्त द्वारा किया गया निर्णय अन्तिम माना जायेगा। अधिनियम की धारा 8 के अन्तर्गत सम्बन्धित जिले का प्रकाशन हो जाने के उपरान्त आयुक्त द्वारा किया गया चिन्हांकन सभी पर बाध्यकारी प्रभाव रखेगा और इस प्रकार सम्बन्धित क्षेत्र की उन भूमियों से जिनका चिन्हांकन अन्तिम रूप से धारा 5 की उपधारा (2) के अन्तर्गत हो चुका हो, के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम, 1939 निरसित होकर प्रभावहीन माना जायेगा।

वर्तमान प्रकरण में अपीलार्थीद्वारा अपने स्वत्व को अधिनियम 1956 के अन्तर्गत परिपक्व होना बताया जा रहा है जबकि पत्रावली पर उपलब्ध प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित राजस्व अभिलेखों में उक्त सम्पत्ति नॉन जेड ए० के रूप में दर्ज है अतः प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित चिन्हांकन / सीमांकन की कार्यवाही 1961 में किये गये धारा 8 के प्रकाशन के पूर्व अमल में लाया जाना साबित करने का भार प्रतिवादी/ अपीलार्थीगण पर माना जायेगा। इस सम्बन्ध में विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि साक्ष्य प्रस्तुत करने का भार उस व्यक्ति के कंधो पर होता है जो कि किसी बात अथवा तथ्य के अस्तित्व में होने का कथन करता है। इसी तरह न्यायालय के क्षेत्राधिकार के सम्बन्ध में कोई आपत्ति के बावत् माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा (ए०आई०आर०, 1966 सुप्रीम कोर्ट पृष्ठ 1718) में यह स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया है कि साक्ष्य प्रस्तुत करने का भार उस पक्ष पर धारित होता है जो कि किसी अधिनियम में प्राविधानित न्यायिक विश्लेषण की प्रक्रिया के लागू न होने के सम्बन्ध में अथवा किसी न्यायालय के क्षेत्राधिकार उपलब्ध न होने के सम्बन्ध में कथन करता है। वर्तमान प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति पर अधिनियम, 1956 के लागू होने के आधार पर अवर न्यायालय को क्षेत्राधिकार प्राप्त न होने का कथन किया जा रहा है अतः यह अपीलार्थी के लिए आवश्यक है कि वह अधिनियम 1956 की धारा 3 से धारा 5 तक अपनायी गयी प्रक्रिया में प्रश्नगत सम्पत्ति सम्मिलित होने सम्बन्धी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करते परन्तु अपीलार्थी द्वारा ऐसा कोई भी अभिलेखीय साक्ष्य अवर न्यायालय के समक्ष पत्रावली पर उपलब्ध नहीं कराया गया है। इस सन्दर्भ में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधिक सिद्धान्त " महन्त दुजदास बनाम उदासीन पंचायती बड़ा अखाड़ा (ए०आई०आर० 2008 (सप्ली०) सुप्रीम कोर्ट पृष्ठ 1867) का सन्दर्भ आवश्यक हो जाता है जिसमें समान विषय वस्तु के सम्बन्ध में पारित निर्णय के प्रस्तर 15 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्न विधिक मत अवधारित किया गया है-

15- ....."

अतः माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दी गई उक्त न्यायिक व्यवस्था के अनुक्रम में प्रश्नगत सम्पत्ति को अधिनियम 1956 से आच्छादित नहीं माना जा सकता। इस प्रकार अपीलार्थी का यह कथन कि उनके अधिकार जमींदारी टूटने के फलस्वरूप परिपक्व हो चुके हैं, अर्थहीन हो जाता है और अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तावित किये गये सारवान

विधिक प्रश्न स्वयं में ही अर्थहीन हो जाते हैं। चूँकि अभिलेखों से यह सिद्ध है कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम 1939 के प्राविधान पूरी तरह लागू होते हैं अतः अपीलार्थी के अधिकार श्रेणी 8 के मौरूसी काश्तकार से अधिक नहीं माने जा सकते हैं। उत्तर प्रदेश काश्तकारी अधिनियम के सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णयों में किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। और वर्तमान द्वितीय अपील में किसी अन्य सारवान विधिक बिन्दु का निहित होना प्रतीत नहीं होता है अतः वर्तमान द्वितीय अपील बलहीन होने के कारण निरस्त होने योग्य प्रतीत होती है।... ..”

49. It would be appropriate to refer to the judgement passed by the Hon’ble Supreme Court in the case of **Mahant Dooj Das versus Udasin Panchayati Bara Akhara**, reported in (2008) 12 SCC 181 wherein the Hon’ble Apex Court has been pleased to hold that for application of the provisions of Section 331 of the 1950 Act which has been incorporated in the 1956 Act, it was incumbent upon the defendants to lead evidence to prove that the suit lands had been demarcated under Section 5 of the Act of 1956. In the absence of proof, it cannot be said that the suit area is a demarcated area and thus vested in the State by issuance of the notification under Section 8 of the Act of 1956. For a ready reference the relevant paragraphs are reproduced below:

*“.....23. By virtue of Section 8 after the agricultural area has been demarcated under Section 5, the State Government would issue a notification in the Official Gazette declaring that from specified date all demarcated areas situated in the urban area shall vest with the State Government and from the date so specified all such agricultural areas shall be transferred to and vest, except otherwise provided in the State free from all encumbrances. The purport of Section 8 is very clear that the agricultural land falling in the urban area has to be demarcated under Section 5 and thereafter the notification shall be issued by the State Government in regard to the demarcated area in the urban area to have been vested in the State.*

*29. In the present case, there is no evidence led by the defendants that the suit land had been declared as a demarcated area and the suit area being declared to be such has vested with the State Government under Section 8 of the 1956 Act. The notification issued under Section 8 says that in exercise of powers under Section 8 of the 1956 Act, the Governor of U.P. declared that from 1-7-1963 all agricultural areas in the following urban areas (which admittedly fall within Haridwar Union, District Saharanpur) of the then State of U.P. which have*

*been demarcated under Section 5 of the Act shall stand vested with the State of U.P., and as from that day onwards all such agricultural areas shall stand transferred to, and vested, except as provided in the 1956 Act, in the State free from all encumbrances. It is clear from this notification under Section 8 that the land which has been demarcated under Section 5 in Haridwar Union shall be vested in the State free from all encumbrances. Unless and until it is shown that the land in suit has been declared as a demarcated area or falls within the demarcated area, exercising the powers under Section 5, it cannot be said that it has been vested in the State by virtue of the Notification issued under Section 8 on 20-6-1963. By 20-6-1963 notification, it is only the demarcated area under Section 5 which has been vested in the State. That does not necessarily mean that the suit lands have been vested in the State. In the absence of proof, it cannot be said that the suit area is a demarcated area and thus vested in the State by issuance of the notification under Section 8 of the Act.*

*36. For application of the provisions of Section 331 of the 1950 Act which has been incorporated in the 1956 Act, it was necessary for the defendants to prove that the suit lands had been demarcated by the State Government by taking necessary steps as contemplated under Sections 3, 4 and 5 of the 1956 Act. Sections 3, 4 and 5, as already held by us, provide a complete code for demarcation of the agricultural area after giving appropriate hearing to the party affected by following the procedure laid down therein. It also provides for an appeal to the Board of Revenue. It is only after the area is declared as demarcated area, that Section 8 will be attracted and the notification to that effect would be issued in regard to and in respect of such declared demarcated area to be vested in the State Government. Unless the land is vested in the State Government, the provisions of Section 331 of the 1956 (sic 1950) Act would have no application to oust the jurisdiction of the civil court.*

50. Taking into consideration, the facts and law as narrated herein above it is apparent that the Trial Court, the First Appellate Court as well as the Board of Revenue in deciding the Second Appeal have diligently considered the issues involved in the case, and have returned concurrent findings particularly with regard to the issue of abolition of zamindari in the area in question as also with regard to the issue of demarcation of the land in dispute as per Section 5 of the U.P. Act of 1956 as agricultural

area for the purpose of enforcement of the U.P. Urban Areas Zamindari Abolition and Land reforms Act, 1956.

51. In view of the deliberations and observation made herein above this Court finds, no manifest error of law or perversity in concurrent findings recorded by the Courts below on the issues involved in the case. The impugned orders passed by the learned Courts below, do not suffer from any such procedural irregularity or illegality that warrants interference by this Court in exercise of its' Writ jurisdiction under Article 226 of the Constitution of India. The Writ Petition is liable to be dismissed. It is accordingly **dismissed**. However, the parties shall bear their own costs.

**Order date :- 27.02.2024**  
Abhishek Gupta/Arif