

न्यायालय सहायक कलक्टर (SDO), मावली जिला उदयपुर (राज0)

पीठासीन अधिकारी : रमेश सीरवी पुनाडिया, R.A.S.

पत्रावली संख्या : 93/18 (प्रा0पत्र)

GCMS No. : 2018/00337

अनवान्

1. श्री बिहारीलाल पिता रामलाल कलाल निवासी नाहरमगरा तहसील मावली।

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्री डालु पिता किसना डांगी निवासी नान्दवेल तहसील मावली। तर्क किया।
2. श्री जगदीशचन्द्र पिता धनराज डांगी निवासी नान्दवेल तहसील मावली।
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार मावली तहसील मावली।

.....विपक्षीगण

उपस्थित—1. श्री लक्ष्मीलाल रेगर, अधिवक्ता प्रार्थी।

2. श्री भंवरलाल ओस्तवाल, अधिवक्ता विपक्षी संख्या 2

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम

—: : निर्णय : :—

दिनांक :- 27.05.2025

1. प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रस्तुत किया जिसके संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि मौजा नान्दवेल पटवार हल्का नान्दवेल तहसील मावली की आराजी नम्बर 1316 रकबा 8 बिस्वा भूमि वर्तमान राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी में संयुक्त रूप से अंकित हो मुझ प्रार्थी के नाम पर 1/2 एवं विपक्षी संख्या 2 के नाम पर 1/2 हिस्सानुसार अंकित हैं।
2. यह कि उक्त वर्णित संयुक्त खातेदारी की भूमि का 1/2 हिस्सा पूर्व में विपक्षी संख्या 1 के नाम पर अंकित थी जिन्होंने अपनी उक्त 1/2 हिस्सा भूमि को विपक्षी संख्या 2 को विक्रय कर दी जो राजस्व रेकार्ड में भी इसके नाम पर अंकित हो चुकी है परन्तु उक्त भूमि का बंटवारा विधिक रूप से सभी सह खातेदारान के मध्य नहीं हुआ है और मौके पर भी संयुक्त रूप से काबिज है और मैं प्रार्थी भी अपने हिस्से की 1/2 हिस्सा भूमि पर संयुक्त रूप से काबिज हो उपयोग उपभोग कर रहा हूं परन्तु राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी में उक्त भूमि संयुक्त रूप से अंकित होने से मुझ प्रार्थी को अपने हिस्से की 1/2 हिस्सा भूमि का विकास करने में मौके पर मेडबन्दी करने में भारी कठिनाई हो रही है इसलिए मैं प्रार्थी उक्त सम्पूर्ण भूमि का बंटवारा करवाकर अपने हिस्से की 1/2 हिस्सा भूमि मिट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर अर्थात् अच्छी में से अच्छी और खराब में से खराब भूमि का



बंटवारा करवाया जाकर मुझ प्रार्थी के हिस्से की 1/2 हिस्सा भूमि को स्वतन्त्र रूप से अपने नाम अंकित करवाने का न्यायहित में अधिकारी हैं।

3. यह कि वाद में वर्णित भूमि वर्तमान राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी में संयुक्त रूप से अंकित है और मौके पर भी सभी सहखातेदारों के मध्य विधिक रूप से बंटवारा नहीं हुआ है व संयुक्त रूप से काबिज है और जब तक उक्त संयुक्त खातेदारी की भूमि का बंटवारा सभी सहखातेदारों के मध्य नहीं हो जाता तब तक किसी भी खातेदार को उक्त भूमि या इसके किसी भू भाग पर निर्माण कार्य करने का अधिकार नहीं है क्योंकि जमीन के प्रत्येक इंच भूमि पर सभी सह खातेदारों का संयुक्त रूप से कब्जा है परन्तु विपक्षी संख्या 2 की नियत में फितूर उत्पन्न हो जाने से विपक्षी संख्या 2 विपक्षी संख्या 1 से मिली भगत कर उक्त वर्णित भूमि में बिना विधिक रूप से बंटवारा करवाये निर्माण कार्य करने पर आमादा है इसलिए इसको जरिए अस्थाई निषेधाज्ञा के पाबंद किया जावे कि जब तक उक्त वर्णित भूमि का सभी सहखातेदारान के मध्य विधिक रूप से बंटवारा नहीं हो जावे तब तक उक्त भूमि या इसके किसी विशेष हिस्सा भूमि पर कब्जा नहीं करे, न मुझ प्रार्थी के हिस्से की भूमि में दखलन्दाजी करे, न निर्माण कार्य करवावे और राजस्व रिकार्ड की यथावत स्थिति बनाये रखें। कानूनन भी चूंकि उक्त भूमि कृषि भूमि है इसलिए इसको बिना आबादी में कन्वर्ट करवाये निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता हैं।
4. यह कि प्रार्थी का प्राइमफैसी केस है क्योंकि उक्त वर्णित भूमि संयुक्त खातेदारी की होकर उक्त आराजीयात का मैं प्रार्थी खातेदार काश्तकार हूं सुविधा संतुलन भी मेरे पक्ष में है क्योंकि मैं प्रार्थी अपने हिस्से की भूमि पर संयुक्त रूप से काबिज हो काश्त कर रहा हूं और मेरे ही कब्जे उपभोग में है और यदि विपक्षी संख्या 2 जगदीशचन्द्र डांगी उक्त संयुक्त खातेदारी की भूमि को बिना विधिक रूप से बंटवारा करवाये उक्त भूमि में से आराजी विशेष भूमि कब्जा कर निर्माण कार्य करवा लेगा तो इससे जो क्षति मुझ प्रार्थी को होगी उसका मूल्यांकन रूपयो पैसो में किसी जाना असंभव है और अस्थाई निषेधाज्ञा जारी होने पर विपक्षी संख्या 2 को किसी प्रकार की कोई क्षति नहीं होगी।
5. यह कि प्रार्थी को विपक्षी संख्या 2 के विरुद्ध प्रार्थना पत्र कारण दिनांक 01.07.18 को उत्पन्न हुआ जब विपक्षी संख्या 2 ने उक्त संयुक्त खातेदारी की भूमि को बिना विधिक रूप से बंटवारा करवाये विपक्षी संख्या 1 से मिलीभगत कर उक्त भूमि में से अच्छी किस्म की भूमि पर कब्जा करने की नियत से निर्माण कार्य करवाना प्रारम्भ किया और मना करने पर मारपीट करने पर उतारू हुई उत्पन्न हुआ व उत्पन्न होकर जारी हैं।
6. अन्त में निवेदन किया कि प्रार्थी के पक्ष में एवं विपक्षी संख्या 2 के विरुद्ध इस अमर की अस्थाई निषेधाज्ञा जारी फरमायी जावे कि विपक्षी संख्या 1 व 2 उक्त वर्णित संयुक्त खातेदारी की भूमि को जब तक उक्त भूमि का बंटवारा सभी सह खातेदारों के मध्य

विधिक रूप से नहीं हो जाता तब तक उक्त भूमि या आराजी विशेष भूमि पर दखलन्दाजी नहीं करे और न निर्माण कार्य करवावे और राजस्व रिकार्ड की यथावत स्थिति बनाये रखें।

7. प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी संख्या 1 का नाम तर्क किया जा चुका है। विपक्षी संख्या 2 द्वारा जवाब मय काउन्टर प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया कि मुझ विपक्षी डालु के पिता किसना जी ने दिनांक 12.03.87 को मुझ डालु व प्रार्थी बिहारीलाल को उनके स्वामित्व की आराजी नम्बर 1316 में एक कुंआ खोदा हुआ था जिसमें पूरा पानी भी नहीं हुआ, बंधाया हुआ भी नहीं था उस कुंए को 5000/- रुपये में मुझ विपक्षी डालु व प्रार्थी को विक्रय किया जो विक्रय पत्र रजिस्टर्ड हैं। इस तरह उस विक्रय पत्र के आधार पर जो नामान्तरकरण खोला गया वह गलत है तथा उस गलत नामान्तरण के आधार पर प्रार्थी को आराजी नम्बर 1316 में 1/2 हिस्सा का मालिक होने का कथन सर्वथा गलत है। धारा 42 रा.टी.एक्ट के अन्तर्गत इस प्रकार टुकड़े का विक्रय करना स्वतः ही वोर्ड है। ऐसे विक्रय के आधार पर प्रार्थी को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होता है जब किसना जी ने बिहारीलाल को एक कुंए का एक खड्डा ही बेचा है और उसमें भी 1/2 हिस्सा ही है। ऐसी अवस्था में पूरी आराजी नम्बर 1316 में 1/2 हिस्सा भाग का प्रार्थी मालिक भी नहीं है न कभी उसका आधिपत्य रहा है। कुंए के अलग नम्बर नहीं हैं। इस तरह जिस बिकाव पत्र के आधार पर यह नामान्तरण खुला है वह विक्रय पत्र ही नल एण्ड वाईड है ऐसी अवस्था में प्रार्थी को वाद लाने का कोई अधिकार नहीं है तो प्रार्थना पत्र खारिज होने योग्य है।
8. यह कि प्रार्थी का आराजी नम्बर 1316 में किसी प्रकार का कोई मालिकाना हक नहीं तथा न उसका कोई आधिपत्य ही है। ऐसी अवस्था में प्रार्थी बंटवाडा कराने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी का कोई प्राइमाफैसी केस नहीं है न उसका मौके पर कोई कब्जा ही है जहां तक कुंए जो खड्डानुमा है वह वैसा ही है उस पर हम विपक्षीगण किसी प्रकार कि कोई तामीर नहीं कर रहे है। इसलिए प्रार्थी हमारे विरुद्ध कोई अस्थाई निषेधाज्ञा जारी कराने का अधिकारी नहीं है। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र गलत होकर प्रार्थना पत्र सव्यय खारिज फरमाया जावें।
9. विशेष कथन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वर्तमान आराजी नम्बर 1316 में हमारा पुराना मकान बना हुआ है तथा हमारे नाम पर बिजली कनेक्शन है तथा 6-7 महा पूर्व मवेशी बांधने के लिए व चारा भरने के लिए करीब 1800 फीट की आर.सी.सी. की छत डलवायी थी जो मौके पर मौजूद है प्रार्थी का मौके पर कोई कब्जा आज दिन तक कभी नहीं रहा इस तरह प्रार्थी को हमारे विरुद्ध कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है। प्रार्थी ने जिस दस्तावेज के आधार पर नामान्तरण खुलवाया है वह दस्तावेज ही नल एण्ड

वोर्ड है तथा दस्तावेज केवल एक कुंए का है इस दृष्टि से भी प्रार्थी का कोई स्वत्व इस 1316 जमीन में नहीं बनता है तो इसको वाद लाने का अधिकार ही नहीं है तो यह प्रार्थना पत्र चलने योग्य नहीं हैं। नामान्तरण की कार्यवाही केवल फिजीकल प्रोसेडिंग है इसके आधार पर कोई स्वत्व कायम नहीं होता। स्वत्व विक्रय पत्र या अन्य दस्तावेजो से प्राप्त होता है। इस मामले में जो विक्रय पत्र प्रार्थी के पास में होना बताया जाता है वह विक्रय पत्र प्रथम तो केवल एक कुंए का है दूसरा केवल टुकडे की भूमि का है जो गैर कानूनी है जो स्वतः वोर्ड है और ऐसे वोर्ड दस्तावेज के आधार पर किसी का कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होता है और आज दिन तक मौके पर प्रार्थी का कोई कब्जा नहीं है आज से 6-7 माह पूर्व 1800 फीट की छत डाली उस समय भी प्रार्थी ने कभी कोई एतराज नहीं किया। प्रार्थी का यह कथन भी नहीं है कि उसने कभी तथाकथित कुंए से अपनी अन्य जमीन में पिलाई की हो ऐसी अवस्था में केवल गलत इन्द्राज के आधार पर हम विपक्षीगण को नाजायज रूप से परेशान व हैरान करने की गरज से यह गलत प्रार्थना पत्र लगाया है। मौके पर वर्तमान में काफी काम हो चुका हैं। इसलिए जो अधुरे कार्य को पूरा करने से प्रार्थी को कोई नुकसान नहीं है जबकि हम विपक्षीगण को भारी नुकसान है। बारिश का समय हैं मवेशी बांधने व घास भरने में भारी किल्लत व परेशानी होगी। इस तरह अशोधनीय हानि एवं सुविधा संतुलन हम विपक्षीगण के पक्ष में हैं।

10. यह कि आराजी नम्बर 1316 पूर्व में 11 बिस्वा थी जिसमें 3 बिस्वा जमीन रोड में चली गयी उसका मुआवजा भी हमें ही मिला। इस तरह आराजी नम्बर 1316 रकबा 11 बिस्वा पूरी मुझ डालु के पिता किसना जी कि और उसमें से 3 बिस्वा सडक में चली गयी है बाकी 8 बिस्वा किशना जी की रही और किशना जी की मृत्यु हो चुकी है और हम उनके वारिस है। इसलिए वर्तमान में आराजी नम्बर 1316 के हम मालिक व आधिपत्यधारी हैं। ऐसी अवस्था में हमारे विरुद्ध प्रार्थी को किसी प्रकार की कोई रिलीफ नहीं मिल सकती हैं। अन्त में निवेदन किया कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावें।

11. **काउन्टर क्लेम प्रस्तुत** कर निवेदन किया कि वर्तमान में आराजी नम्बर 1316 में हम विपक्षीगण का कब्जा है तथा मौके पर इस आराजी में हमारे मकान एवं करीब 1800 फीट की आर.सी.सी. की छत डालकर मवेशी एवं घास रखने के लिए निर्माण कर रखा है जबकि प्रार्थी का इस आराजी में किसी प्रकार का कोई कब्जा नहीं है तथा प्रार्थी ने जिस विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण खुलवाया है वह विक्रय पत्र की गैर कानूनी है तथा उसके आधार पर जो इन्तकाल खुला है वह भी गलत है उसके आधार पर प्रार्थी का इस आराजी में कोई स्वत्व नहीं बनता है फिर भी प्रार्थी इस गलत इन्द्राज के आधार पर जोर जबरदस्ती से हमारी आराजी नम्बर 1316 में बेवजह दखलन्दाजी करने पर तुले हुए है तथा ऐलानिया धमकी दे रहे तथा कल भी जेसीबी लेकर आये और हमारे बने हुए

मकानों को गिराने पर तुले है तथा जबरदस्ती कब्जा जमाने की चेष्टा कर रहे है जबकि उसको इस आराजी में दखल करने का कोई अधिकार नहीं है इसलिए हम विपक्षीगण प्रार्थी तथा उसके परिवारजन एवं अन्य साथीगणों के विरुद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा इस अमर की जारी कराने के अधिकारी है कि प्रार्थी स्वयं एवं परिवारजन एवं साथी कोई भी हमारी इस आराजी में बने हुए मकानो का विध्वंस नहीं करे तथा प्रवेश नहीं करे एवं शांतिपूर्वक उपयोग में बाधा नहीं पहुंचावे। हम विपक्षीगण का प्राइमफैसी मामला है पूर्व में उक्त जमीन मुझ विपक्षी डालु के पिता किसना जी की थी। किसना जी का स्वर्गवास हो चुका है। हम उनके उत्तराधिकारी है। इसलिए मालिक हैं। सुविधा संतुलन एवं अशोधनीय हानि का बिन्दू भी हमारे पक्ष में है जबकि अस्थाई निषेधाज्ञा हमारे पक्ष में जारी होने से प्रार्थी को कोई नुकसान नहीं हैं।

12. यह कि काउन्टर क्लेम को बिनाय मुख्वास्मात तारीख कल दिनांक 11.07.18 को उत्पन्न हुआ जब प्रार्थी मौके पर जेसीबी लाकर मकान को गिराने की धमकी दी व जबरदस्ती कब्जा करने पर उतारू हुए इसलिए पैदा हुई जो निरन्तर जारी हैं। अन्त में निवेदन किया कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जाकर हम विपक्षीगण का काउन्टर क्लेम स्वीकार फरमाया जावे एवं हमारे पक्ष में और प्रार्थी के विरुद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी फरमाई जावे कि वे हमारी आराजी नम्बर 1316 में हमारे बने हुए मकान को नहीं गिरावे तथा हमारी आराजी में प्रवेश नहीं करे तथा शांतिपूर्वक उपयोग करने देवे।
13. हमने प्रकरण में अधिवक्ता उभय पक्षकारान की बहस सुनी। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपनी बहस में प्रार्थना में वर्णित तथ्यों को दोहराया तथा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाने का निवेदन किया। विद्वान अधिवक्ता विपक्षी संख्या 2 द्वारा अपनी बहस में जवाब प्रार्थना पत्र एवं काउन्टर प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया तथा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाने का निवेदन किया।
14. हमने विद्वान अधिवक्ता उभय पक्षकारान की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का अध्ययन किया। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 212 अस्थाई निषेधाज्ञा के निर्णय के लिए तीनों बिन्दु पर विवेचन आवश्यक है:—
 1. प्रथम दृष्टया मामला— प्रकरण के अवलोकन से वादग्रस्त भूमि वर्तमान में प्रार्थी एवं विपक्षी सं. 2 के नाम संयुक्त रूप से हिस्सेनुसार दर्ज है। प्रकरण में प्रार्थी व विपक्षी संख्या 2 उक्त भूमि के खातेदार काश्तकार हैं। प्रार्थी द्वारा वादग्रस्त भूमि में बंटवाडा एवं स्थाई निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया, उसी के साथ अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर विपक्षी संख्या 2 को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाने का निवेदन किया हैं। चूंकि प्रकरण में प्रार्थी एवं विपक्षी सं. 2 खातेदार काश्तकार है। उभय पक्षकारान खातेदार

होने से प्रथम दृष्टया मामला उभय पक्षकारान के पक्ष में साबित होता है। अतः प्रथम दृष्टया मामला उभय पक्षकारान के पक्ष में निर्णित किया जाता है।

2. सुविधा का संतुलन – चूंकि वाद वर्णित भूमि के खातेदार प्रार्थी व विपक्षी सं. 2 है। प्रथम दृष्टया मामला उभय पक्षकारान के पक्ष में साबित हुआ है। प्रथम दृष्टया मामला उभय पक्षकारान के पक्ष में साबित होने से सुविधा का संतुलन का बिन्दु भी उभय पक्षकारान के पक्ष में साबित होता है। अतः उक्त बिन्दु उभय पक्षकारान के पक्ष में निर्णित किया जाता है।
3. अपूरणीय क्षति– चूंकि वाद वर्णित भूमि का खातेदार प्रार्थी व विपक्षी सं. 2 है। यदि किसी एक खातेदार को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाता है तो दूसरा खातेदार मौका परिवर्तन कर देता है तो इससे एक खातेदार को अपूरणीय क्षति होगी। इसलिए उभय पक्षकारान को ही अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाता है तो किसी भी खातेदार को अपूरणीय क्षति नहीं होगी। प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन का बिन्दु उभय पक्षकारान के पक्ष में निर्णित किये जाने से अपूरणीय क्षति का बिन्दु भी उभय पक्षकारान के पक्ष में निर्णित किया जाता है।
15. हमने पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों पर मनन किया। वाद वर्णित भूमि मौजा नान्दवेल पटवार हल्का नान्दवेल तहसील मावली हाल घासा की नकल जमाबन्दी सम्वत् 2077-80 की खाता संख्या 159 पर दर्ज आराजी नम्बर 1316 रकबा 0.0647 हेक्टेयर भूमि प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 2 के नाम हिस्सेनुसार दर्ज है। न्यायालय का विनम्र अभिमत है कि प्रार्थी द्वारा बंटवाडा एवं स्थाई निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत कर उसी के साथ अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र पेश किया है। वर्तमान में वादग्रस्त भूमि के प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 2 खातेदार हैं। प्रार्थी अस्थाई निषेधाज्ञा से विपक्षी संख्या 2 को पाबंद कराना चाह रहा है। विपक्षी संख्या 2 जरिये काउन्टर प्रार्थना पत्र प्रार्थी को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद करवाना चाह रहा है। वादग्रस्त भूमि के प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 2 सहखातेदार होने से प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा संतुलन एवं अपूरणीय क्षति के बिन्दू प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 2 दोनों के पक्ष में साबित होते हैं। मूल वाद बंटवाडे का होने से यदि सिर्फ विपक्षी संख्या 2 को ही पाबंद किया जाता है तो इससे विपक्षी संख्या 2 के हक अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। चूंकि प्रकरण में दिनांक 12.07.2018 से उभय पक्षकारान के विरुद्ध अन्तरिम अस्थाई निषेधाज्ञा जारी है जिसे कन्फर्म किया जाना उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र एवं विपक्षी संख्या 2 का काउन्टर प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार किया जाकर उभय पक्षकारान को मूल वाद के निस्तारण तक पाबंद किया जाना न्यायहित में उचित प्रतीत होता है। अतः प्रार्थी का

प्रार्थना पत्र धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का एवं विपक्षी संख्या 2 का काउन्टर प्रार्थना पत्र न्यायहित में आंशिक स्वीकार योग्य पाया जाता हैं।

—: आदेश :-

परिणामस्वरूप प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का एवं विपक्षी संख्या 2 का काउन्टर प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार किया जाता है कि मौजा नान्दवेल पटवार हल्का नान्दवेल तहसील मावली हाल घासा की नकल जमाबन्दी सम्वत् 2077-80 की खाता संख्या 159 पर दर्ज आराजी नम्बर 1316 रकबा 0.0647 हेक्टेयर भूमि में उभय पक्षकारान मूल वाद के निस्तारण तक मौके की यथास्थिति बनाये रखें। अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद रहे। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम हों।

निर्णय खुले ईजलास लिखवाया जाकर सुनाया गया।

(रमेश सीरवी पुनाडिया R.A.S.)
सहायक कलक्टर
(SDO) मावली