न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर

(पीठासीन अधिकारी ओमप्रकाश विश्नोई आर ए एस)

सोमाराम

बनाम

ढलाराम इत्यादि

उपस्थित

1. श्री किसनाराम विश्नोई, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री रोशनलाल, अधिवक्ता-रेस्पो. संख्या 1 से 4,6,8,9
3. श्री दयाराम चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 10

आदेश

दिनांक 13 मई 2025

अपीलांट ने हस्तगत अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 225 के तहत सहायक कलक्टर औसियां द्वारा राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 05/2025 अनवान ढलाराम बनाम सोमाराम इत्यादि में पारित आदेश दिनांक 23 जनवरी 2025 के विरुद्ध अदालत हाजा के समक्ष दिनांक 17 फरवरी 2025 को प्रस्तुत की गई।

बहस सुनी गई। अधिवक्ता अपीलांट ने बहस करते हुए बताया कि वादग्रस्त आराजी ग्राम मथानिया के खेत खसरा नं0 577 रकबा 7.3815 हैक्टेयर, खसरा नं0 574 रकबा 0.0081 हैक्टैयर किस्म गैर मुमकिन बेरा, खसरा नंबर 575 रकबा 0.0162 किस्म गैर मुमकिन ढाणी अपीलांट की संयुक्त खातेदारी की भूमि है, जिसमें अपीलांट का 1/6 हिस्सा निहित है। सभी पक्षकार अपने-अपने हक-हिस्से अनुसार मौके पर काबिज काश्त है। वाद/रेस्पोडेंट्स स्वयं ने अपने वाद पत्र में इस तथ्य को स्वीकार किया है कि वादग्रस्त भूमि का मौके पर वाद पत्र के साथ संलग्न नजरी नक्शे के अनुसार भौतिक रूप से विभाजन कर रखा है तथा इसी अनुसार मौक पर कब्जा काश्त चला आ

	रहा है। वादी/रेस्पोडेंट संख्या 1 से 4 द्वारा अपने वाद व प्रार्थना पत्र में यह स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 4 का 1/3 तथा प्रतिवादीगण/अपीलांट का 2/3 हिस्सा राजस्व रेकर्ड में अलग अलग दर्ज है व मौके पर विभाजन कर रखा है और विभाजन के अनुसार मौके पर अपने अपने हिस्से पर भौतिक रूप से काबिज है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा वाद के पैरा संख्या 4 व प्रार्थना पत्र अंकित तथ्यो की तरफ से कोई ध्यान नही दिया गया तथा बिना क्षेत्राधिकार के ही जल्दबाजी में आदेश पारित कर दिया जो निरस्त किये जाने योग्य है। वादी/रेस्पोडेन्ट्स के द्वारा अपने वाद में पैरा संख्या 7 में यह कथन किया गया कि दिनांक 21-01-2025 को अपीलान्ट के द्वारा निर्माण सामग्री डालना प्रारम्भ किया गया, उसी रोज वाद कारण पैदा हुआ जो सरासर गलत व मनगढन्त कथन है जो केवल अपीलान्ट के निर्माणाधीन मकान में अडचन डालने की नियत से किया गया है। अपीलांट द्वारा अपील के साथ निर्माण की फोटो पेश की जा गई है जिससे यह साफ जाहिर होता है कि निर्माण कुर्सी तक हो चुका है। वादी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 4 के मुताबिक दिनाक 21-01-2025 को निर्माण सामग्री डालना प्रारम्भ किया गया तथा दिनांक 22-01-2025 को न्यायालय मे वाद पेश कर दिनांक 23-01-2025 को स्थगन आदेश पारित करवा लिया अर्थात केवल 1 दिन में कुर्सी तक निर्माण करवा लिया। इस प्रकार के बेबुनियाद व मनगढन्त कथन पर विश्वास कर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया जबकि अपीलांट द्वारा लगभग दो माह से अपने हक-हिस्से की भूमि में निर्माण कार्य करवाया जा रहा था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौके जांच किये बिना तथा धारा 212 आर.टी.एक्ट की शर्तों की पालना किये बिना ही आदेश पारित किया गया है जो विधि विधान व संचिका के विपरीत होने से अपास्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय में जो वाद रेस्पोडेन्ट के द्वारा पेश किया गया था, उसमें रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 4 के द्वारा यह स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया कि वादग्रस्त भूमि में अपीलान्ट का 2/3 हिस्सा है जो राजस्व रेकर्ड में अलग अलग दर्ज कर रखा है तथा पूर्व बंटवाडा के अनुसार मौके पर भौतिक रूप से	

	अलग-अलग काबिज है। ऐसी स्वीकारोंक्ति के बाद कानूनन सहखातेदार को अपने हक-हिस्से की भूमि पर निर्माण कार्य करने से नहीं रोका जा सकता है। इस संबंध में 2019; 1द्ध आर. आर.टी. 172 में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा धारित किया गया है कि पक्षकारों के बीच मौखिक विभाजन तथा प्रत्येक पक्ष को भूमि के अपने हिस्से पर निर्माण कार्य करने से नहीं रोका जा सकता है। रेस्पोडेंट्स द्वारा स्थगन आदेश की आड में अपीलान्ट के मकान का निर्माण रूकवा दिया गया है। इस कारण अपीलान्ट को अपूणीय क्षति का सामना करना पड़ रहा है तथा निर्माण सामग्री खराब हो रही है। इसलिए प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति के बिंदु अपीलांट के पक्ष में है। दौराने बहस अपीलांट की ओर से शपथ-पत्र प्रस्तुत कर अपने खेत खसरा नंबर 574 से 577 में पूर्व में निर्मित मकान के ढांचे पर ही निर्माण कार्य करने तथा इसके अलावा अन्य किसी स्थान पर निर्माण कार्य नहीं किये जाना स्वीकार किया गया। अंत में अपीलांट के अधिवक्ता ने निवेदन किया कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जावे एवं अपीलाधीन आदेश दिनांक 23 जनवरी 2025 निरस्त किया जावे। जवाब में रेस्पो. अधिवक्ता ने अपनी बहस में निवेदन किया कि वादग्रस्त आराजी उभय पक्ष की संयुक्त खातेदारी की भूमि है, जिसका विधिवत विभाजन होना है। रेस्पोडेंट्स की ओर से वादग्रस्त आराजी के विभाजन का वाद विचारण न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है जो विचाराधीन है। अपीलांट विभाजन के वाद के विचाराधीन रहते विशेष भू-भाग पर निर्माण कर कब्जा करना चाहता है। विचारण न्यायालय द्वारा वाद के विचाराधीन रहते वादग्रस्त आराजी को संरक्षित रखने का विधिसम्मत आदेश पारित किया है। यह उल्लेखनीय है कि हस्तगत अपील अपीलांट द्वारा अंतरिम आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है जो पोषणीय नही है। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत सारहीन होने से खारिज फरमायी जावे।	

	विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों के अनुसार विधिसम्मत निर्णय पारित किये जाने का निवेदन किया। बहस पर मनन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख का आद्योपांत अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध मुताबिक वादग्रस्त आराजीयात उभय पक्ष की संयुक्त खातेदारी की भूमि है, जिसमें अपीलांट का 1/6 हिस्सा दर्ज है। पत्रावली पर उपलब्ध वाद की पत्र की प्रति के पद संख्या 04 के अनुसार वादी/रेस्पोडेंट संख्या एक से चार द्वारा अपने वाद पत्र में यह स्वीकार किया गया है कि वाद पत्र के सलंग्न नक्शे अनुसार भौतिक रूप से विभाजन कर रखा है। इसी अनुसार मौके पर वादीगण का कब्जा एवं काश्त चला आ रहा है। वही अपीलांट का कथन है कि वह अपने हक-हिस्से की भूमि में मकान निर्माण करवा रहा है जो कुर्सी लेवल तक पूर्ण हो चुका है। इस संबंध में अपीलांट की ओर से शपथ-पत्र भी प्रस्तुत किया गया है कि वह उक्त निर्मित मकान को ही पूर्ण करवाना चाहता है तथा अन्य स्थान पर निर्माण नहीं करेगा। उक्त तथ्यों एवं वादीगण की वाद पत्र में स्वीकारोंक्ति के मुताबिक वादग्रस्त आराजी का मौखिक विभाजन हो चुका है तथा पक्षकारान् अपने-अपने हक-हिस्से की भूमि पर काबिज काश्त है। इस संबंध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा 2019; 1द्ध आर.आर.टी. 172 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि मौखिक विभाजन तथा प्रत्येक पक्ष भूमि के अपने हिस्से पर निर्माण कार्य कर रहा है तो पक्षकार को स्वयं के भूमि के हिस्से पर निर्माण कार्य करने से अवरोधित नहीं किया जा सकता है। हस्तगत मामले में भी अपीलांट द्वारा अपने हक-हिस्से की भूमि पर निर्माण कार्य किया जा रहा है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण के आलोक में अपीलांट को अपीलांट को अपने हक-हिस्से की भूमि प निर्माण कार्य करने से नहीं रोका जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त सभी तथ्यों पर गौर किये बिना अपीलाधीन आदेश पारित किया जाना पाया जाता है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश उपलब्ध अभिलेख एवं विधिक	

	प्रावधानों के विपरीत पाये जाने से अदालत हाजा की राय में समर्थन योग्य नहीं ठहरता है। यह उल्लेखनीय है कि हस्तगत अपील विचारण न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। विचारण न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का अंतिम निस्तारण होना है। लिहाजा मामला उभय पक्ष की सुनवाई उपरांत शीघ्र निस्तारण हेतु निर्देशों के साथ विचारण न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित रहेगा। उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा विचारण न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 23 जनवरी 2025 में अपीलांट को अपने हक-हिस्से की भूमि पर पूर्व में निर्माणाधीन मकान/ढांचे को ही पूर्ण किये जाने की छूट प्रदान की जाती है तथा अपीलांट को पाबंद किया जाता है कि वह अन्य कोई निर्माण कार्य नहीं करे। साथ ही मामला विचारण न्यायालण्य को इस निर्देश दिये जाते है कि वह उभय पक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते दो माह की अवधि में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का अंतिम निस्तारण करे। आदेश सरे ईजलास सुनाया गया। **(ओमप्रकाश विश्नोई)** **राजस्व अपील प्राधिकारी** **जोधपुर**	