2025/277

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :– कीर्ति राठौड़, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 44/2025 (राजसमन्द आर्डर)

जगदीश पिता कजोड हरिजन, निवासी चांदपोल बाहर कांकरोली तहसील व जिला राजसमन्द (राज.)

..... अपीलार्थी

बनाम

1. सुरेश चन्द्र पिता अम्बालाल मेहतर, निवासी चांदपोल बाहर कांकरोली तहसील व जिला राजसमन्द (राज.)
2. सुरेन्द्र कुमार पिता अम्बालाल मेहतर, निवासी चांदपोल बाहर कांकरोली तहसील व जिला राजसमन्द (राज.)
3. हरिश चन्द्र पिता अम्बालाल मेहतर, निवासी चांदपोल बाहर कांकरोली तहसील व जिला राजसमन्द (राज.)
4. राजकुमार पिता अम्बालाल मेहतर, निवासी चांदपोल बाहर कांकरोली तहसील व जिला राजसमन्द (राज.)

..... रेस्पोडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान
काश्तकारी अधिनियम–1955 विरूद्ध
आदेश उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द
दिनांक 06.06.2025 प्र.सं. 31/2025

———::———

उपस्थित :– 1– श्री कमलेश चौहान अभिभाषक अपीलार्थी
2– श्री हनुमान शर्मा अभिभाषक रेस्पोडेन्टगण

———::———

निर्णय **दिनांक 30–04–2026**

1. अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल रेस्पोडेन्टगण ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम एवं आदेश 39 नियम 1, 2 सपठित धारा 151 जा.दी. का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम किशोरनगर में आराजी नम्बर 25 रकबा 0.0647, आराजी नम्बर 26 रकबा 0.2266, आराजी नम्बर 27 रकबा 0.1133 हैक्टेयर भूमि स्थित है, जो प्रार्थीगण, विपक्षी व अन्य व्यक्तियों के खातेदारी हक से राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। उक्त आराजीयात में विपक्षी जगदीश का 19/90, प्रार्थी संख्या 1 सुरेशचन्द्र का 1/84, प्रार्थी संख्या 2 सुरेन्द्र का 1/84, प्रार्थी संख्या 3 हरिश चन्द्र का 1/84, एवं प्रार्थी संख्या 4 राजकुमार का 1/84 हिस्सा खातेदारी हक

भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

से राजस्व अभिलेखों में अंकित है। कोई सहखातेदार विवादित भूमि का विधिवत विभाजन कराये बिना अपनी इच्छा अनुसार निर्माण कार्य नहीं करा सकता, किन्तु विपक्षी बिना विभाजन कराये विशिष्ट भाग पर निर्माण करने पर उतारु हैं, जिसका उन्हें कोई अधिकार नही है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर विपक्षी को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा पाबंद किया जावें।

2. उक्त प्रार्थना पत्र का विपक्षी द्वारा जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि सभी भाईयों के मध्य पूर्व में विभाजन हो चुका है। मौके पर भूमि कृषि भूमि नहीं रही है। सभी भाइयों द्वारा अपने–अपने हिस्से की भूमि पर निर्माण कार्य किया हुआ है। प्रार्थीगण द्वारा सिर्फ निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया गया है, बंटवारें की दाद नहीं चाही है। विभाजन का अनुतोष चाहे वगैर प्रार्थीगण विपक्षी के विरूद्ध किसी प्रकार की निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

3. अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 06.06.2025 को निर्णय पारित करते हुए प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए विपक्षी को मूल वाद के निस्तारण तक विपक्षी को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा पाबंद किया, जिससे रुष्ट होकर अपीलान्ट/विपक्षी द्वारा यह अपील इस न्यायालय मे दिनांक 16.07.2025 को प्रस्तुत की गई है।

4. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्ट को नोटिस किये गये, जिस रेस्पोडेन्ट की ओर से अधिवक्ता श्री हनुमान प्रसाद शर्मा उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड तलब किया जाकर अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

5. अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील मेमों में वर्णित तथ्यों को पुनः दोहराते हुये बताया कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट के विरूद्ध स्थगन आदेश जारी करने में भारी भूल की है, क्योंकि उक्त भूमि पर मौके पर कृषि भूमि नहीं रही है, बल्कि मौके पर दुकानें व मकानात बने हुए है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट के विरूद्ध स्थगन जारी कर दिया। उक्त भूमि के मूल खातेदार कजोड़जी थे, जिनके द्वारा आराजी नम्बर 26,

भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

27 के आवासीय रूपान्तरण हेतु आवेदन किया गया, जिस पर प्राधिकृत अधिकारी (भू.रू.) उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द ने दिनांक 11.03.1993 को रूपान्तरण आदेश जारी किया। इस प्रकार उक्त भूमि 1993 में ही आवासीय रूपान्तरित हो गई, जिसमें मकानों का निर्माण होकर 20–20 फीट के चौड़े रास्ते छोड़े गए है। कजोड़जी ने अपने जीवनकाल में उक्त भूमि में से कुछ भूमि विक्रय कर दी, जिस पर खरीददार काबिज होकर निर्माण कार्य कर रखा है। कजोड़जी के स्वर्गवास के बाद उनकी पुत्रियों सुगनाबाई व गुलाबबाई को जो हिस्सा विरासत से प्राप्त हुआ था, उसे उनके द्वारा अपनी माता श्रीमती गंगाबाई के हक में रजिस्टर्ड रिलीज डीड दिनांक 06.12.2006 को कर दी, जिससे उक्त भूमियों में दोनों पुत्रियों का हक व हिस्सा श्रीमती गंगाबाई में निहित हुआ। श्रीमती गंगाबाई द्वारा अपने जीवनकाल में उक्त भूमि का पारिवारिक समझौता विलेख दिनांक 20.09.2007 को निष्पादित कर उक्त भूमि को अपने पांचों पुत्रों को दे दिया, जिसके अनुसार पांचों पुत्र काबिज हुए व अपने हक हिस्से पर निर्माण करवाया तथा मुख्य सड़क की ओर दुकानों का निर्माण करवाया। अपीलान्ट ने अपनी माता से पारिवारिक समझौते में प्राप्त हुए हिस्से में से मुख्य सड़क से लगती हुई 715 फीट भूमि को आवासीय से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दिनांक 21.07.2016 को नगर परिषद राजसमन्द से रूपान्तरित करवाकर निर्माण स्वीकृति दिनांक 04.10.2016 को करवायी एवं उक्त भूमि पर तीन दुकानों का निर्माण वर्ष 2016 में करवाया, ऐसी स्थिति में राजस्व न्यायालय को सुनवाई का क्षेत्राधिकार ही प्राप्त नहीं है। वादग्रस्त भूमि के संबंध में एक अन्य खातेदार विनोद कुमार द्वारा भी केवल स्थाई निषेधाज्ञा के तहत अपीलान्ट के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था, जिसके प्रकरण संख्या 168/2024 होकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 28.02.2025 को खारिज कर दिया गया है। अपीलान्ट के विरूद्ध रेस्पोडेन्ट के द्वारा प्रस्तुत वाद में भी उक्त स्थिति अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष थी फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट के अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर अपीलान्ट के विरूद्ध स्थगन जारी कर दिया। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दोनों प्रकरणों में विरोधाभाषी होने से निरस्त योग्य है। अतः

भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 06.06.2025 अपास्त किया जावे।

6. उक्त बहस का खण्डन करते हुए विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने बताया कि अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर अपीलान्ट/प्रार्थीगण का अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया है, जो विधि सम्मत होने से अपील खारिज की जावे।

7. हमने बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट/प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र इस आधार पर स्वीकार किया है कि ''अविभाजित कृषि भूमि के प्रत्येक इंच पर प्रत्येक खातेदार का अधिकार है तो कोई भी सहखातेदार बगैर विभाजन कराये किसी स्पेसिफिक भाग पर निर्माण कार्य नहीं कर सकता। उक्त आधार पर प्रथम दृष्टया प्रकरण, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति प्रार्थीगण के पक्ष में मानते हुए अपीलान्ट/विपक्षी को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा पाबंद किया है, जो प्रथम दृष्टया विधि सम्मत प्रकट होता है एवं इस बाबत् एक अन्य प्रकरण विनोद कुमार बनाम जगदीश जो इन्हीं भूमियों से संबंधित है, उसमें जो न्यायिक नजीर आर.आर.टी. 2003(1) पेज 516 अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत की है, उसमें माननीय राजस्व मण्डल अजमेर ने मालीराम बनाम राधेश्याम के प्रकरण में यह अभिमत पारित किया है कि ''पक्षकारों का पैतृक सम्पत्ति में 1/4 हिस्सा तथा वे सह-काश्तकार हैं। वादी ने इस आधार पर निषेधाज्ञा चाही कि प्रतिवादीगण विवादित भूमि से खडे हुए वृक्ष काट रहे हैं। विवादित भूमि का विभाजन नहीं हुआ। एक सह-काश्तकार दूसरे सह-काश्तकार के विरूद्ध निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है यदि उनके द्वारा किया गया कार्य दूसरे स्वामी के अधिकार पर विपरीत प्रभाव डालता हो। प्रार्थी को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया। प्रतिवादी न तो विवादित भूमि पर निर्माण करेंगे न कृषि भूमि को अकृषि में परिवर्तित करेंगे वाद के निस्तारण तक प्रार्थी विवादित भूमि से बेदखल नहीं किया जायेगा।'' उपरोक्त न्यायिक नजीर इस प्रकरण में पूर्णतया चस्पा होती है, क्योंकि इस प्रकरण में भी विपक्षी द्वारा बिना विभाजन कराये सहखातेदारी की भूमि के किसी विशिष्ट भाग पर निर्माण

भू-प्रबंध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

किया जा रहा था, जिससे पक्षकारों के मध्य और विवाद होने की संभावना प्रबल होती है। तदनुसार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत होने से हम उसमें किसी प्रकार कोई हस्तक्षेप करना आवश्यक नहीं समझते है।

8. अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधीनस्थ निर्णय दिनांक 06.06.2025 यथावत् रखा जाता है। निर्णय आज दिनांक 30.04.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

30.4.26

(कीर्ति राठौड़)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर