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

प्रकरण संख्या 22 / 2022 (उदयपुर आर्डर)

श्री मुकम्मिल हुसैन पिता मुजफ्फर हुसैन पठान, निवासी–सज्जन नगर, उदयपुर, जिला उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

1. श्रीमती राजकुमारी पत्नी रोशनलाल जी तेली, निवासी–69, सज्जन नगर रोड़, मल्लातलाई, जिला उदयपुर (राज.)
2. श्री मुकेश पिता मांगीलाल जी तेली, मृतक के बजाय–
   - 2 / 1. श्रीमती जोनी देवी पत्नी मुकेश जी तेली, निवासी–बागपुरा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
   - 2 / 2. श्री हिमांशु पिता मुकेश जी तेली, निवासी–बागपुरा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
   - 2 / 3. सुश्री रीया पिता मुकेश जी तेली, उम्र नाबालिग बविलायत माता जोनी देवी पत्नी मुकेश जी तेली, निवासी–बागपुरा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
3. श्रीमती चन्द्रकला पत्नी सुरेन्द्र जी कुमावत(अजमेरा), निवासी–203, ओ.टी. सी. स्कीम, अमर नगर गली, सज्जन नगर रोड़, जिला उदयपुर (राज.)
4. श्री ओमप्रकाश पिता रामचन्द्र जी कुमावत, निवासी–3, बजरंग मार्ग, चांदपोल बाहर, जिला उदयपुर (राज.)
5. श्रीमती गायत्री देवी पत्नी ओमप्रकाश जी कुमावत, निवासी–3, बजरंग मार्ग, चांदपोल बाहर, जिला उदयपुर (राज.)
6. श्री हाजी मोहम्मद रफीक पिता, स्व. मोहम्मद रमजान कुरैशी मृतक के बजाय–
   - 6 / 1. श्री मोहम्मद सिद्दीक पिता हाजी मोहम्मद रफीक, निवासी–15, भुतमहल मार्ग, मालदास स्ट्रीट, जिला उदयपुर (राज.)
   - 6 / 2. जुबेन नीशा पिता हाजी मोहम्मद रफीक, निवासी–15, भुतमहल मार्ग, मालदास स्ट्रीट, जिला उदयपुर (राज.)
   - 6 / 3. शबाना पिता हाजी मोहम्मद रफीक, निवासी–15, भुतमहल मार्ग, मालदास स्ट्रीट, जिला उदयपुर (राज.)
7. श्री दिनेश कुमार पिता भेरूलाल जी लखारा, निवासी–वाघपुरा, तहसील झाड़ोल, जिला उदयपुर (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.07.04 14:52:43 IST
Reason: SelfAttested

8. श्री चन्द्रप्रकाश पिता भेरूलाल जी लखारा, निवासी–वाघपुरा, तहसील झाड़ोल, जिला उदयपुर (राज.)
9. श्रीमती लक्ष्मीबाई पत्नी भेरूलाल जी लखारा, निवासी–वाघपुरा, तहसील झाड़ोल, जिला उदयपुर (राज.)
10. श्री विष्णु महेश सुर्यवंशी पिता छोटेलाल जी, निवासी–चमनपुरा, उदयपुर
11. श्री ताराशंकर पिता चतरभुज जी नागदा, निवासी–दुधिया गणेश जी, जिला उदयपुर (राज.)
12. श्रीमती सोसर देवी पत्नी ताराशंकर जी नागदा, निवासी–दुधिया गणेश जी, जिला उदयपुर (राज.)
13. श्री कैलाशचन्द्र पिता पन्नालाल जी तेली मृतक के बजाय–
    13/1. श्री दीपक पिता कैलाशचन्द्र जी तेली, निवासी–सज्जन नगर रोड़, जिला उदयपुर (राज.)
    13/2. दिव्या पिता कैलाशचन्द्र जी तेली, निवासी–सज्जन नगर रोड़, जिला उदयपुर (राज.)
14. श्री विजयराम पिता सवराम जी तेली, निवासी–बुझड़ा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
15. श्रीमती हिमानी मदनलाल सोलंकी, निवासी–केयर ऑफ रोशनलाल सिंघल, 338, मास्टर कॉलोनी, जिला उदयपुर (राज.)
16. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

.................रेस्पोडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान
काश्तकारी अधिनियम–1955 विरूद्ध
निर्णय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा दि॰
16.08.2022 प्रकरण सं0 69/2019

–––/–––

उपस्थित :– 1. श्री ऊंकारलाल डांगी अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्री अजय सनाढ़य अभिभाषक रेस्पोडेंट
3. श्री लोकेश गहलोत अभिभाषक रे.सं. 3, 7 से 10, 13

–––::–––

निर्णय **दिनांक 25–06–2025**

1. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 01 ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम आदेश 39 नियम 1, 2 सपठित धारा 151 जा.दी.

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.07.04 14:52:43 IST
Reason: SelfAttested

का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीया एवं विपक्षीगण के संयुक्त स्वामित्व आधिपत्य एवं सहखातेदारी की आराजी नंबर 2702, 2703, 2704 कुल किता 03 रकबा 0.5100 हैक्टेयर भूमि राजस्व ग्राम सीसारमा तहसील गिर्वा में स्थित है, जिसमे प्रार्थीया का 10/82 वां हिस्सा निहित है। पक्षकारों के मध्य अभी तक मीट्स एण्ड बाउण्ड्स विभाजन नहीं हुआ है, किन्तु पक्षकारान अपने हिस्से अनुसार काबिज है। उक्त भूमि के उत्तर पूर्व दिशा में प्रार्थीया के एकल स्वामित्व एवं आधिपत्य के आराजी नंबर 2709, 2710, 2711 कुल किता 03 रकबा 0.3400 हैक्टेयर भूमि स्थित है, जिसमें आने जाने के लिए प्रार्थीया कलम संख्या 01 में वर्णित आराजियात का उपयोग उपभोग करती है। इसके अलावा अन्य कोई रास्ता नहीं है। विपक्षी संख्या 01 व अन्य विपक्षीगण कलम संख्या 01 वर्णित भूमि में प्लानिंग कर भूखण्ड काटने पर आमादा है जबकि विवादित भूमि का विधिवत विभाजन नहीं हुआ है। अतः प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर विपक्षीगण को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा पाबंद किया जावे। दौराने कार्यवाही यदि विपक्षीगण गैर कानूनी कार्यवाही को अंजाम दे तो वाद दायरी दिनांक की स्थिति पुनः बहाल करायी जावें।

2. विपक्षी संख्या 15 की ओर से जवाब पेश कर निवेदन किया कि आराजी नंबर 2702, 2703, 2704 कुल किता 03 रकबा 0.5100 हैक्टेयर भूमि पर पक्षकारान मौखिक बंटवारा कर अपने अपने हिस्से अनुसार काबिज है। उक्त आराजियात में विपक्षी संख्या 01 का 72/82 वां हिस्सा में से 0.0537 हैक्टेयर भूमि का विक्रय श्रीमती टमू देवी एवं विजराम के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11–11–2002 से कर दिया गया है। जिसका संयुक्त रूप से उक्त आराजियात में 537/5100 वां हिस्सा राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। सहखातेदारानों ने आपसी सहमति से बंटवारा कर रखा है। टमूबाई के हिस्से में भूखण्ड संख्या 15 तथा विजराम के हिस्से में भूखण्ड संख्या 11 हैं जिन पर वे काबिज है। टमूबाई ने उक्त भूखण्ड संख्या 15 जरिये रजिस्टर्ड दान दिनांक 06–09–2011 को विपक्षी संख्या 15 कर दिया है। जिससे विपक्षी संख्या 15 भूखण्ड संख्या 15 का उपयोग उपभोग करता चला आ रहा है। विपक्षी संख्या 15 का 168/5400 वां हिस्सा राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। मौके पर प्लानिंग कि

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.07.04 14:52:43 IST
Reason: SelfAttested

हुई है किन्तु कतिपय भूमाफिया रोड़ की जमीन पर कब्जा करने की नियत से अन्य आराजियात के प्लान के साथ शामिल कर लिया है जबकि मौके पर सारी भूमि विभक्त है तथा रास्ता भी विद्यमान् है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

3. विपक्षी संख्या 04 व 05 की ओर से जवाब पेश कर निवेदन किया कि आराजी नंबर 2702, 2703, 2704 कुल किता 03 रकबा 0.5100 हैक्टेयर भूमि पर पक्षकारान मौखिक बंटवारा कर अपने अपने हिस्से अनुसार काबिज है। विपक्षी संख्या 04 व 05 ने उक्त आराजियात में स्थित प्लाट संख्या 09 व 17 पर खरिद दिनांक से काबिज होकर चारों ओर कच्ची बाउण्ड्रीवाल बनाई हुई है। राजस्व रिकॉर्ड में भी 500/5100 हिस्सा दर्ज है। मौके पर प्लानिंग कटी होकर भूखण्ड बने हुये है। आराजी नंबर 2702, 2703, 2704 के साथ आराजी नंबर 2692/1, 2692 मीन, 2699 से 2701 भी इसी प्लान का अंग है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

4. विपक्षी संख्या 01 की ओर से जवाब मय काउण्टर प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया कि आराजी नंबर 2702, 2703, 2704 कुल किता 03 रकबा 0.5100 हैक्टेयर भूमि प्रार्थीया व विपक्षीगण के संयुक्त आधिपत्य व सहखातेदारी की नही है ना ही इसमे प्रार्थीया का 10/82 वां हिस्सा है। वादग्रस्त आराजियात में 72/82 वां हिस्से का 1/2 हिस्सा रघुराजसिंह पिता कर्णसिंह के पास जरिये मुख्तियाआम रोशनलाल पिता मोहनलाल तेली ने प्रतिवादी संख्या 01 को दिनांक 28–02–2002 को तथा 1/2 हिस्सा अमरसिंह पिता कर्णसिंह जरिये मुख्तियाआम रोशनलाल पिता मोहनलाल तेली को दिनांक 11–03–2002 को विक्रय कर कब्जा सुपुर्द कर दिया। प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा काबिज होकर भूखण्ड काटे गये तथा पूर्व दिशा की भूमि रास्ते के काम में आ रही है। वादग्रस्त आराजियात के उत्तर दिशा में प्रार्थीया व विपक्षी संख्या 01 तथा अन्य खातेदादी की भूमियां स्थित है एवं वे भी इसी रास्ते का उपयोग कर रहें है। प्रार्थीया का कोई एकल स्वामित्व नहीं है ना ही हिस्सा है। विपक्षी संख्या 01 द्वारा विपक्षी संख्या 02 से 12 को भूखण्ड विक्रय किये गये है जिन पर वे काबिज है। प्रार्थीया ने राजस्व रिकॉर्ड में अपने पति

Signature Not Verified

Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.07.04 14:52:43 IST
Reason: SelfAttested

रोशनलाल से नुमाईशी विक्रय पत्र निस्पादित करा रजिस्ट्री करा ली जो बिना अधिकार के है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

5. विपक्षी संख्या 02 व 14 की ओर से जवाब पेश कर निवेदन किया कि वादग्रस्त आराजी में विपक्षी संख्या 02 का 163/5400 वां हिस्सा एवं विपक्षी संख्या 14 का 269/5100 वां हिस्सा राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज होकर इसी अनुसार काबिज है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

6. प्रार्थीया द्वारा जवाबुल जवाब एवं काउण्टर क्लेम का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया की वादग्रस्त आराजियात में उसका 10/82 वां हिस्सा स्पष्ट रूप से अंकित है। विपक्षी संख्या 01 बिना भूमि की किस्म परिवर्तन कराये तथा बिना मीटस एण्ड बाउन्ड्स विभाजन कराये वादग्रस्त भूमि पर प्लानिंग काटकर अन्य विपक्षीगण को विक्रय कर दिया है जिसका उनको कोई अधिकार नहीं है। अतः विपक्षी संख्या 01 का काउण्टर प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

7. अधीनस्थ न्यायालय ने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनकर दिनांक 16–08–2022 को प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर विपक्षीगण को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट/विपक्षी संख्या 1 द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

8. अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टगण को जरिये सम्मन सूचना दी गई। जिस पर रेस्पोडेंटगण की ओर से उनके अधिवक्ता उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

9. विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराते हुए बताया कि अपीलान्ट/विपक्षी संख्या 01 ने अपने जवाब में स्पष्ट अंकित किया है कि वादग्रस्त भूमि पर विपक्षी संख्या 01 द्वारा प्लाटिंग करके प्लाट विक्रय कर दिये है। कुछ विपक्षीगण ने प्लाट पर निर्माण कराकर निवास कर रहें है। आने जाने का रास्ता पूर्व दिशा में है उसी से मकान व भूखण्ड के लोग आते जाते है। प्रार्थीया का विवादित भूमि पर किसी तरह का काई अधिकार नहीं है। प्रार्थीया के पक्ष में किया गया विक्रय बिना अधिकार के है जबकि रोशनलाल द्वारा विपक्षी

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.07.04 14:52:43 IST
Reason: SelfAttested

संख्या 01 को भूमि का कब्जा दिया जा चुका था तो रोशनलाल का भी कब्जा नहीं रहा। ऐसी स्थिति में प्रार्थीया को कब्जा देने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता। अस्थाई निषेधाज्ञा के तीनों बिन्दु प्रथम दृष्टया केस, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति प्रार्थीया/रेस्पोडेंट संख्या 01 के पक्ष में नहीं होते हुये भी अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जो त्रुटिपूर्ण होने से अपास्त योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त किया जावे तथा अपीलान्ट का काउण्टर क्लेम स्वीकार करते हुये रस्पोडेंट संख्या 01 को जरिय अस्थाई निषेधाज्ञा पांबद किया जावे।

10. उक्त बहस का खण्डन करते हुए विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने बताया की विभाजन का वाद रेस्पोडेंट सख्या 01 के द्वारा पेश किया गया है जो अभी विचाराधीन है। विवादित आराजियात में रेस्पोडेंट संख्या 01 का 10/82 वां हिस्सा राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है।

11. हमने अधिवक्ता अपीलान्ट की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। विपक्षी संख्या 01 की ओर से जवाब मय काउण्टर प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया कि आराजी नंबर 2702, 2703, 2704 कुल किता 03 रकबा 0.5100 हैक्टेयर भूमि प्रार्थीया व विपक्षीगण के संयुक्त आधिपत्य व सहखातेदारी की नही है ना ही इसमे प्रार्थीया का 10/82 वां हिस्सा है। वादग्रस्त आराजियात में 72/82 वां हिस्से का 1/2 हिस्सा रघुराजसिंह पिता कर्णसिंह के पास जरिये मुख्तियाआम रोशनलाल पिता मोहनलाल तेली ने प्रतिवादी संख्या 01 को दिनांक 28–02–2002 को तथा 1/2 हिस्सा अमरसिंह पिता कर्णसिंह जरिये मुख्तियाआम रोशनलाल पिता मोहनलाल तेली को दिनांक 11–03–2002 को विक्रय कर कब्जा सुपुर्द कर दिया। प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा काबिज होकर भूखण्ड काटे गये तथा पूर्व दिशा की भूमि रास्ते के काम में आ रही है। वादग्रस्त आराजियात के उत्तर दिशा में प्रार्थीया व विपक्षी संख्या 01 तथा अन्य खातेदारों की भूमियां स्थित है एवं वे भी इसी रास्ते का उपयोग कर रहें है। प्रार्थीया का कोई एकल स्वामित्व नहीं है ना ही हिस्सा है। विपक्षी संख्या 01 द्वारा विपक्षी संख्या 02 से 12 को भूखण्ड

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.07.04 14:52:43 IST
Reason: SelfAttested

विक्रय किये गये है जिन पर वे काबिज है। प्रार्थीया ने राजस्व रिकॉर्ड में अपने पति रोशनलाल से नुमाईशी विक्रय पत्र निस्पादित करा रजिस्ट्री करा ली जो बिना अधिकार के है। जमाबंदी अनुसार प्रार्थीया रेस्पोडेंट संख्या 01 का विवादित आराजियात में 10/82 वां हिस्सा तथा अपीलान्ट का 795/5100 वां हिस्सा दर्ज है तथा शेष हिस्सा अन्य रेस्पोडेंटगण का दर्ज है। प्रकरण मे सुस्पष्ट स्थिति है कि अपीलान्ट व रेस्पोडेंटगण सहखातेदार है। चूंकि भूमि अभी अविभाजित है तथा पक्षकारों के मध्य विभाजन का वाद विचाराधीन है। अतः ऐसी स्थिति में यदि विवादित भूमि पर किसी पक्षकार द्वारा निर्माण किया जाता है तो सभी सहखातेदार प्रभावित होंगे। अधीनस्थ न्यायालय ने दोनों पक्षों को मौके व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखने हेतु पाबंद किया है जो की न्याय कि दृष्टि से उपयुक्त है। अपीलान्ट का कथन है कि रस्पोडेंट/प्रार्थीया मौके पर काबिज नहीं है तथा विक्रय पत्र नुमाइशी है, किन्तु इस तथ्य को उनके द्वारा साबित नहीं कराया गया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय ने दोनों पक्षों को मौके व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखने हेतु पाबंद किया है, वह प्रथम दृष्टया विधि सम्मत होने से हम उसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

12. अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 16–08–2022 यथावत रखा जाता है। निर्णय आज दिनांक 25–06–2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

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

Signature Not Verified

Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.07.04 14:52:43 IST
Reason: SelfAttested