न्यायालय,

जिला एवं सत्र न्यायाधीश, बांसवाड़ा,

(राजस्थान)

पीठासीन अधिकारी - राम सुरेश प्रसाद

R.J.S.(D.J. Cadre)

दीवानी अपील संख्या 05/2025

प्रेमचन्द पिता कमलजी, आयु 80 वर्ष, निवासी गांगडतलाई, तहसील गांगड़तलाई, जिला बांसवाड़ा - अपीलार्थी/वादी

बनाम

सागरमल पिता देवचन्द, निवासी गांगडतलाई, तहसील गांगड़तलाई, जिला बांसवाड़ा - प्रत्यर्थी/प्रतिवादी

निर्णय एवं डिक्री दिनांक 22.01.2025 सिविल न्यायाधीश, बागीदौरा के पीठासीन अधिकारी श्री अरूण प्रकाश आर्य, आर.जे.एस. द्वारा दीवानी प्रकरण संख्या 04/2016 (CIS No. 04/2016), प्रेमचन्द बनाम सागरमल से असंतुष्ट व व्यथित होकर प्रस्तुत अपील

दीवानी अपील अन्तर्गत धारा 96 सपठित आदेश 41 नियम 1 व 2 सिविल प्रक्रिया संहिता

प्रतिनिधित्व -

1. श्री जयेन्द्र पुरोहित, अधिवक्ता, अपीलार्थी/वादी की ओर से
2. श्री महेन्द्र गांधी, अधिवक्ता, प्रत्यर्थी/प्रतिवादी की ओर से

निर्णय

दिनांक 06 अप्रैल, 2026

1. यह अपील अपीलार्थी/वादी ने विद्वान विचारण न्यायालय सिविल न्यायाधीश, बागीदौरा के पीठासीन अधिकारी श्री अरूण प्रकाश आर्य, आर.जे.एस. द्वारा मूल दीवानी प्रकरण संख्या 04/2016 प्रेमचन्द बनाम सागरमल में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 22.01.2025 के विरूद्ध पेश किये जाने पर दर्ज रजिस्टर किया गया।

2. वाद-पत्र के सुसंगत तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि वादी/ अपीलार्थी ने वाद-पत्र इस आशय का पेश किया कि वादी के स्वामित्व व आधिपत्य की आवासीय भूमि खाता संख्या 72 का सर्वे नम्बर 187 रकबा 2 बीघा

5 बिस्वा में से 3 बिस्वा यानी 242.81 वर्गमीटर भूमि वाके ग्राम गांगडतलाई में स्थित है। उक्त आवासीय भूमि को वादी द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमाक 46/2000 दिनांक 15.11.2000 से आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाई हैं। वादी उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग व उपभोग नियमित व निर्वाध रूप से करता चला आ रहा है। उक्त आवासीय भूमि पर वादी की तीन दुकाने, जिसको वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे में मार्क ए-बी-सी से दर्शाया गया है, जिनकी साईज क्रमशः 'ए' दुकान 8'4" फीट X 24'6" फीट, 'बी' दुकान 8'5" फीट X 11'10" फीट एवं 'सी' दुकान 8'7" फीट X 24'6" फीट है तथा दुकानों से लगी हुई खुली भूमि की संलग्न नक्शे में मार्क 'डी' से अंकित किया गया है, जिसमें पानी की टैंक हैं। उक्त दुकान मार्क 'ए' के उत्तर दिशा में वादी की खुली गली हैं, जिसको नक्शे में मार्क 'एफ', 'जी', 'आई', 'जे' से अंकित किया गया हैं, जिसे लाल स्याही से दर्शाया गया हैं। वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे में निर्मित दुकाने एवं खुली भूमि को मार्क 'ई', 'एफ', 'जी' एवं 'एच' से दर्शाया गया है, जिसकी पूर्व दिशा में साईज 27'10" फीट, पश्चिम दिशा में 28'5", उत्तर दिशा में 42'9" एवं दक्षिण दिशा में 43'2" फीट है तथा वादी की दुकान मार्क 'सी के उत्तर दिशा की गली से बादी अपनी खुली भूमि मार्क डी' में आने-जाने के लिये उपयोग व उपभोग कर रहा है। उक्त खुली गली 4 फीट X 25'5" फीट हैं। उक्त गली पश्चिम दिशा की ओर खुली भूमि मार्क 'डी' तक जाती हैं, जो उक्त आवासीय भूमि में निर्मित दुकाने व खुली भूमि का कुल क्षेत्रफल 1186.99 वर्गफीट हैं एवं खुली गली का कुल एरिया 102 वर्गफीट है। इस प्रकार दोनों का कुल क्षेत्रफल 1288.99 वर्गफीट है। वादपत्र के साथ संलग्न नजरी नक्शा वादपत्र का भाग हैं। वादी की उक्त आवासीय भूमि में निर्मित निर्माण व खुली गली वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे में ई, एच, आई, जे के पूर्व दिशा में शेरगढ दाहोद रोड, पश्चिम दिशा में वादी की कृषि भूमि साबिक सर्वे नम्बर 187, उत्तर दिशा में वादी की खुली गली के पश्चात प्रतिवादी द्वारा वादी की कृषि भूमि में अवैध व अनाधिकृत रूप से निर्मित मकान तथा दक्षिण दिशा में श्री तोलाचन्द का मकान स्थित हैं। वादी द्वारा उक्त आबासीय भूमि में स्थित दुकाने, खुली भूमि एवं खुली गली का उपयोग व उपभोग निर्वाध रूप से कर रहा है, जिस पर अन्य किसी का कोई हक व अधिकार नहीं हैं। वादी की उक्त आवासीय भूमि उसके स्वामित्व, आधिपत्य, खातेदारी की कृषि भूमि खाता संख्या 1 का खेत सर्वे नम्बर नम्बर 187 रकवा 4 बीघा 16 विस्वा लगान 5.15 रूपया, जो वादी के पिता श्री कमलजी वल्द भगवानजी के खातेदारी में दर्ज थी, जिसकी खतौनी सेटलमेन्ट सन 1945-46 है तथा श्री कमलजी की मृत्यु के पश्चात उनके उत्तराधिकारी वादी व उनके भाई मीराचंद, प्रेमचंद, रूपचंद के नाम दर्ज हुई तथा जरिये नामान्तरकरण

संख्या 44 दिनांक 15.01.1993 के द्वारा विभाजन से वादी के नाम सर्वे नम्बर 187/2 रकवा 2 बीघा 5 विस्वा लगान 3.72 रूपये खातेदारी में दर्ज हुई, जिसमें से वादी ने आवासीय प्रयोजनार्थ 3 बिस्वा भूमि रूपान्तरित करवाई है। प्रतिवादी द्वारा दिनांक 05.06.2016 को वादी की उपरोक्त आवासीय भूमि में स्थित खुली गली वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे में अंकित मार्क एफ, जी, आई, जे में अवैध अतिक्रमण कर निर्माण करने हेतु 'एफ' की जगह बिम्ब डालने के लिये नीव खुदाई प्रारम्भ कर दी और आरसीसी का बिम्ब भरने की तैयारी कर दी। जब वादी द्वारा प्रतिवादी को उक्त खुली गली में निर्माण करने व अतिक्रमण करने से रोकने गया तो प्रतिवादी वादी के साथ गाली-गलौच करने को उत्तारू हो गया तथा वादी की उक्त खुली गली को बंद कर निर्माण करने व उस पर कब्जा करने की धमकिया देने लगा। वादी द्वारा नींव खुदाई करवाने से प्रतिवादी को रोका तो प्रतिवादी ने वादी को मारपीट कर जान से मारने की धमकिया देने लगा और यह कहने लगा कि इस गली पर वह मकान निर्माण कार्य करवायेगा और छत डालकर बंद कर देगा. जिस पर वादी द्वारा श्रीमान तहसीलदार साहब गांगडतलाई को एक प्रार्थना पत्र उक्त अवैध निर्माण कार्य को रूकवाने हेतु प्रस्तुत किया तो श्रीमान तहसीलदार साहब द्वारा मौके की जांच करवाई, जिसमें प्रतिवादी द्वारा वादी की भूमि में अवैध रूप से निर्माण करना पाया गया और जिसे रोकने हेतु प्रतिवादी को पाबंद भी किया गया, परन्तु प्रतिवादी ने कुछ दिन काम बंद कर दो दिन पूर्व पुनः वादग्रस्त भूमि खुली गली मार्क 'एफ', 'जी' 'आई', 'जे' पर अवैध निर्माण कराने हेतु 20-25 मजदूरों व कारीगरो के साथ आया और बिम्ब डालकर छत भराई की तैयारी शुरू कर दी। बादी द्वारा प्रतिवादी को उक्त कार्य करने से रोकने को कहा तो प्रतिवादी धमकिया देने लगा कि उसे जो कार्यवाही करनी है, वो कर दे, वह इस गली को बंद कर मकान निर्माण करवायेगा और इस प्रकार प्रतिवादी वादी की भूमि पर जबरन अतिक्रमण कर अवैध निर्माण कार्य करने को उतारू है और गली को बंद कर देना चाहता है। वादी की दुकान 'सी' के उत्तर दिशा में स्थित खुली गली मार्क 'एफ', 'जी', 'आई', 'जे' पर 4 फीट X 33 फीट की भूमि पर अवैध रूप से अतिक्रमण कर निर्माण कार्य करने को उतारू है। उक्त खुली गली के पूर्व दिशा की ओर एक बिम्ब अवैध रूप से डाल दिया है और अब उक्त गली को अवैध निर्माण के द्वारा बंद करने को तैयार हो गया है, जिसे उक्त कृत्य करने का प्रतिवादी को कोई हक व अधिकार नहीं हैं तथा वादी प्रतिवादी के विरूद्ध स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकार होने से यह वाद स्थायी निषेधाज्ञा हेतु पेश है। प्रतिवादी को बादी की उक्त खुली भूमि एफ, जी, आई, जे में अवैध निर्माण कार्य करने से तथा गली को बंद करने से नही रोका गया तो वादी अपनी सम्पति के उपयोग व

उपभोग से बचित हो जायेगा और वादी को ऐसी क्षति होगी, जिसकी रूपया में मुल्यांकन नही हो सकेगा, जबकि प्रथमदृष्टया प्रकरण एव सुविधा संतुलन के बिन्दु भी वादी के पक्ष में हैं तथा वादी कानूनन प्रतिवादी के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी हैं। प्रतिवादी अपने बल व प्रभाव का दुरूपयोग कर बादी को उक्त भूमि से बेदखल करने को तत्पर है तथा उक्त भूमि पर अतिक्रमण कर निर्माण कार्य कर रहा है, जिसे उक्त कृत्य करने से रोका जाना आवश्यक है। बाद कारण दिनाक 05.06.2016 को बादी की भूमि मार्क एफ, जी, आई, जे पर प्रतिवादी द्वारा अवैध निर्माण कार्य करने पर तत्पर होना तथा वादी द्वारा रोके जाने पर वादी को धमकी देने से एवं तहसीलदार द्वारा अवैध निर्माण कार्य रोकने हेतु पाबंद किये जाने के पश्चात भी अवैध निर्माण कार्य पुनः शुरू करने से तथा वादी को उक्त भुमि से बेदखल करने एवं कब्जा करने की धमकी देने से उत्पन्न हुआ हैं, जिससे अंत में वादी का वाद विरूद्ध प्रतिवादी स्वीकार कर इस आशय की डिक्री जारी किये जाने का निवेदन किया कि वादी के स्वामित्व व आधिपत्य की आवासीय भूमि खाता संख्या 72 का सर्वे नम्बर 187 रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा में से 3 बिस्वा यानि 242.81 वर्गमीटर भूमि बाके ग्राम गांगडतलाई, तहसील गांगडतलाई, जिला बांसवाड़ा स्थित में वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे में अंकित मार्क एफ, जी, आई, जे खुली गली में प्रतिवादी द्वारा किसी भी प्रकार में कोई निर्माण कार्य नही करे, अतिक्रमण नही करे, वादी के उक्त खुली गली से आवागमन में किसी भी प्रकार से रूकावट या बाधा उत्पन्न नहीं करे तथा मार्क एफ, जी, आई, जे की खुली भूमि साईज 4 फीट X 25.5 फीट तथा उक्त गली के पश्चात की खुली भूमि मार्क डी में किसी भी प्रकार से कोई निर्माण कार्य या अतिक्रमण नहीं करे और न ही उक्त कृत्य किसी अन्य व्यक्ति से करावे तथा वाद कार्यवाही के दौरान प्रतिवादी द्वारा उक्त खुली गली मार्क एफ, जी, आई, जे की पूर्वी दिशा की ओर एफ' स्थान पर अवैध रूप से निर्माण बिम्ब को ध्वस्त करने की डिकी प्रदान की जावे तथा यदि प्रतिवादी द्वारा वाद कार्यवाही के दौरान वादग्रस्त भूमि पर अवैध निर्माण कर दिया जावे तो उसे भी आज्ञापक आदेश द्वारा निर्माण ध्वस्त करने के आदेश किये जाये।

प्रतिवादी के द्वारा जरिये पॉवर ऑफ अर्टार्नी होल्डर विजय कुमार के द्वारा जवाबदावा पेश कर कथन किया कि वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे की ए, बी तथा सी दुकान निर्मित तथा डी खाली भूमि होना अस्वीकार है। सी स्थान के उत्तर दिशा में एफ, जी, आई, जे के रूप में 4'X25.5' की कोई गली नहीं है। विशेष आपत्तियो में कथन किया कि वादी द्वारा वादपत्र में वर्णित संलग्न नक्शे के डी स्थान की भूमि से एफ, जी, आई, जे की भूमि से आवागमन करने के लिए रास्ते

की चार फीट की भूमि पर अतिक्रमण रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना प्रस्तुत किया है, जबकि मौके की कमिश्नर रिपोर्ट अनुसार तथा वास्तविक स्थिति अनुसार डी स्थान की भूमि के पास एफ, जी, आई, जे कोई भूमि ही नहीं है तथा न ही वहाँ प्रवेश करने या आने जाने की जगह है तथा वादी द्वारा संलग्न नक्शे में वर्णित सी स्थान की दुकान के पास प्रतिवादी का मकान है तथा उसके बीच में कोई रिक्त स्थान ही नहीं है तथा इसके विपरित वादी के डी स्थान से मुख्य सड़क तक आने के लिए उसके द्वारा प्रस्तुत नक्शे अनुसार दुकान में ही दरवाजे लगे हुए है। आवागमन हेतु दुकान ए, बी व सी के पश्चिम भाग से पूर्व भाग रोड की तरफ आने जाने का दरवाजा स्थित है, जिसे स्वयं वादी ने अपने संलग्न नक्शे में दर्शित कर रखा है। इस प्रकार वादी द्वारा झूठ व मनगढन्त तथ्यों पर उक्त प्रार्थना पत्र पेश किया है, जिससे वादी का वाद पत्र निरस्तनीय है। वादी का वाद सव्यय निरस्त किया जावे।

3. विचारण न्यायालय द्वारा पक्षकारान के अभिवचनों के आधार पर विवाद्यक विरचित किये गये। तत्पश्चात् वादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में वादी साक्षी संख्या 01 प्रेमचन्द को परीक्षित करवाया गया तथा प्रलेखीय साक्ष्य में कुल 19 दस्तावेजात् को प्रदर्शित करवाया गया। प्रतिवादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में प्रतिवादी साक्षी संख्या 01 विजय को परीक्षित करवाया गया तथा प्रलेखीय साक्ष्य कुल 05 दस्तावेजात् को प्रदर्शित करवाया गया। तत्पश्चात् विचारण न्यायालय द्वारा बहस अंतिम सुनी जाकर आक्षेपित निर्णय/डिक्री पारित की जाकर वादी का वाद-पत्र अस्वीकार किये जाने से व्यथित व असंतुष्ट होकर वादी/ अपीलार्थी की ओर से यह अपील प्रस्तुत की गई है।

4. दौराने बहस अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि प्रतिवादी संख्या 01 ने पॉवर आफ एटोर्नी के द्वारा बयान लेखबद्ध कराये गये हैं जो विधि के विपरीत हैं। अपीलार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की आवासीय भूमि खाता संख्या 72 सर्वे संख्या 187 रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा में से 3 बिस्वा अर्थात् 242.81 वर्गमीटर भूमि को अपीलार्थी ने संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 46/2000 दिनांक 15.11.2000 से रूपांतरित करवाया जिस भूमि पर तीन दुकाने ए, बी, सी तथा दुकान से लगी हुई खुली भूमि को नक्शे में मार्क डी अंकित कर आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग-उपभोग नियमित व निर्बाध रूप से करता चला आ रहा है। आवासीय भूमि निर्मित दुकाने व खुली भूमि का क्षेत्रफल 1186.99 वर्गफीट तथा खुली गली का कुल क्षेत्रफल 102 वर्गफीट होकर कुल क्षेत्रफल 1288.99 वर्गफीट है जैसा कि संलग्न नजरी नक्शे में दर्शित किया गया है। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह भी निवेदन रहा है कि दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श 01 खतौनी

सेटलमेंट सन् 1945-46 जिसके खातेदार कमलजी रहे हैं जिनके मृत्यु के पश्चात् उनके पुत्र मियाचंद, प्रेमचंद अर्थात् अपीलार्थी एवं रूपचंद के खातेदारी में दर्ज हुई है जिसका राजस्व जमाबंदी संवत् 2028-31 प्रदर्श 02 है। अपीलार्थी व उनके भाई मियाचंद व रूपचंद के मध्य बंटवारा होकर तीनों के नाम पृथक-पृथक खाता कायम किया गया जिसका उल्लेख जमाबंदी संवत् 2035-38 खाता संख्या 72 का राजस्व अभिलेख प्रदर्श 05 है। जिस दस्तावेज में अपीलार्थी केहिस्से में सर्वे संख्या 187/2 रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा लगान 3.72 रुपया दर्ज किया गया है। सर्वे नंबर का विभाजन का विभाजन का नामान्तरकरण प्रदर्श 09 है तथा साबिक सर्वे नंबर 187 जिसका हाल सर्वे नंबर पुराना व वर्तमान नक्शा प्रदर्श 10 व 11 प्रस्तुत किये गये हैं जिससे यह साबित होता है कि सर्वे नंबर 187/2 की भूमि अपीलार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की है जिसमें से तीन बिस्वा भूमि को दिनांक 15.11.2000 को रूपांतरित करवाया है। अधीनस्थ न्यायालय ने वादपत्र के साथ प्रस्तुत नक्शा नजरी का न्यायोचित विवेचन नहीं कर दुकान मार्क ए, बी, सी के उत्तर दिशा में वादग्रस्त गली भूमि स्थित है तथा मार्क ए के उत्तर दिशा में गली होना अंकित किया है। वह किसी भी रूप में मिथ्या नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने तीन बिस्वा भूमि का रूपांतरण आदेश व उसका नजरी नक्शा प्रस्तुत नहीं करने के आधार पर विवाद्यक का निर्णय किया है वह माने जाने योग्य नहीं है। जहां कि प्रत्यर्थी के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज प्रदर्श ए01 से जाहिर करने का प्रयास किया है कि वादग्रस्त भूमि आबादी होकर अपीलार्थी के स्वामित्व की है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा कमीशनर रिपोर्ट प्रदर्श ए01 में वादग्रस्त गली/भूमि दर्शित नहीं होना बता कर विवाद्यक का निर्णय करना विधिसंगत नहीं कहा जा सकता जबकि दस्तावेज प्रदर्श ए01 में दुकान नंबर के उत्तर दिशा में खुली भूमि स्थित होना बताया गया है तथा उसके बाद प्रत्यर्थी का मकान बताया गया है अर्थात् दुकान संख्या 01 से लगता हुआ प्रत्यर्थी का मकान दर्शित नहीं है। प्रत्यर्थी के द्वारा दस्तावेज प्रदर्श 12 में उल्लिखित ग्राम पंचायत का आवासीय पट्टा प्रस्तुत नहीं किया है न ही ऐसा कोई दस्तावेज जो प्रत्यर्थी के स्वामित्व व आधिपत्य को दर्शित करता हो। विवाद्यक संख्या 02 के संबंध में विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि वादी की खुली भूमि से आवागमन में किसी प्रकार की रूकावट या बांधा उत्पन्न नहीं करने का भार अपीलार्थी पर रहा है जिसके संबंध में अपीलार्थी ने दस्तावेज प्रदर्श 12 प्रस्तुत किया है जो अवैध अतिक्रमण रोकने के लिये तहसीलदार, गांगडतलाई ने प्रस्तुत किया था जिस पर जांच होकर दिनांक 05.06.2016 को मौके की रिपोर्ट पटवार हल्का पटवारी द्वारा प्रस्तुत की गई जिसमें उल्लिखित किया गया है कि वादग्रस्त गली भूमि पर प्रत्यर्थी के द्वारा

निर्माण कार्य किया जा रहा है और उक्त अवैध निर्माण को रोकने के लिये पाबंद किया गया तथा वादग्रस्त गली व प्रत्यर्थी का मकान अपीलार्थी के स्वामित्व व आधिपत्य की आवासीय भूमि सर्वे नंबर 140 पर स्थित है जिससे यह सिद्ध हो जाता है कि प्रत्यर्थी के द्वारा वादग्रस्त गली में अवैध निर्माण कार्य किया जा रहा है। ऐसे में प्रत्यर्थी को निषेधाज्ञा से कोई अवैध निर्माण नहीं करने, कोई रूकावट, बाधा उत्पन्न नहीं करने एवं अतिक्रमण हटाया जाना विधिसंगत है। साथ ही कार्यवाही के दौरान खाली गली में अवैध रूप से बिम्ब का निर्माण हुआ है तो उस निर्माण को ध्वस्त किया जाना भी विधि संगत है। अतएव अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाकर आवासीय भूमि खाता संख्या 72 का सर्वे नम्बर 187 रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा में से 3 बिस्वा अर्थात् 242.81 वर्गमीटर भूमि ग्राम गांगडतलाई में स्थित में वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे में अंकित मार्क एफ, जी, आई, जे खुली गली में प्रत्यर्थी द्वारा किसी भी प्रकार से कोई निर्माण कार्य नहीं करे, अतिक्रमण नहीं करे, अपीलार्थी के उक्त खुली गली में आवागमन में किसी भी प्रकार से रूकावट व बाधा उत्पन्न नहीं करे तथा मार्क एफ, जी, आई, जे की खुली भूमि साईज 4X25.5 फीट के पश्चात् खुली भूमि मार्क डी में किसी भी प्रकार से कोई निर्माण कार्य या अतिक्रमण नहीं करे और न ही उक्त कृत्य किसी अन्य व्यक्ति से करावे। वाद कार्यवाही के दौरान यदि प्रत्यर्थी द्वारा वादग्रस्त भूमि पर कोई निर्माण कार्य कर दिया जावे तो उसे भी आज्ञापक आदेश द्वारा ध्वस्त करने का आदेश प्रदान करें।

इसके विपरीत प्रत्यर्थी/प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता का तर्क रहा है कि वादी ने अपने वाद-पत्र के कण्डिका संख्या 01 में मार्क ए के उत्तर दिशा में वादी की खुली गली है जिसको नक्शे में मार्क एफ, जी, आई, जे से अंकित किया है जबकि मार्क ए के उत्तर दिशा में मार्क बी दुकान स्थित है। वादपत्र के कंडिका संख्या 02 में वादी की खुली भूमि के पश्चात प्रतिवादी के द्वारा वादी की कृषि भूमि में अवैध व अनाधिकृत रूप से निर्मित मकान तथा दक्षिण दिशा में तोलाचन्द का मकान स्थित है जिससे यह नहीं माना जा सकता कि वादग्रस्त भूमि को संपरिवर्तन किया गया है, न ही अपीलार्थी/वादी के द्वारा संपरिवर्तन आदेश प्रस्तुत हुआ है जिससे यह प्रकट हो कि वादग्रस्त भूमि की नक्शा ट्रेस भी प्रस्तुत नहीं किया गया है जबकि पूर्व में वर्ष 2002 में भी पक्षकारान के मध्य मुकदमा चला था। कमीशनर रिपोर्ट प्रदर्श ए.01 तथा अपीलार्थी/वादी प्रेमचन्द के बयान प्रदर्श ए.02 है। प्रदर्श डी.02 से प्रदर्श डी.05 वादग्रस्त भूमि के फोटो हैं। अपीलार्थी/वादी के कथनों में 62x60 फीट जो संपरिवर्तन भूमि है वह कहां है जो रेकॉर्ड से साबित नहीं होती है, जबकि वादी के द्वारा प्रस्तुत किये गये रेकॉर्ड कृषि भूमि से संबंधित

हैं। अपीलार्थी/वादी के प्रति-परीक्षण को देखा जावे जो कि विबंधन से वादी बाधित है। वादी को अपने पैरों पर खड़ा होना होता है। वादग्रस्त भूमि यदि कृषि भूमि है तो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अंतर्गत इस न्यायालय का क्षेत्राधिकार ही नहीं रह जाता है। ऐसी स्थिति में अपील अस्वीकार किया जावे। अपने तर्कों के समर्थन में मान्य न्याय दृष्टांत बालासुब्रमण्यम एवं अन्य बनाम एम. एरोकियासामी (मृत) विधिक प्रतिनिधि 2021(3) डी.एन.जे. 933 (एस.सी.) एवं चम्पालाल जरिये विधिक प्रतिनिधि एवं अन्य बनाम नगर परिषद्, पाली 2021(2) आर.जे.टी. (सिविल) 228 को पेश किया।

5. तर्कों को सुना। पत्रावली का अवलोकन किया। मान्य न्याय दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया। विचारण न्यायालय द्वारा प्रकरण में विरचित किये गये दोनों विवाद्यकों को सुविधा की दृष्टि से एकसाथ निस्तारित किया जा रहा है। विवाद्यकों को साबित करने का भार वादी/अपीलार्थी पर है। विवाद्यक संख्या 01 के क्रम में वादी को यह साबित करना है कि वादपत्र की चरण संख्या 01 में वर्णित भूमि वादी के स्वामित्व व आधिपत्य की है ? इस संबंध में वादी/अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्यों का अवलोकन करते हैं। वादी साक्षी संख्या 01 प्रेमचन्द ने स्पष्टतः कहा है कि वह सागरमल को जानता है जो उसके पड़ोस में रहता है। उसने उसके मकान के पास में स्थित गली पर कब्जा कर लिया है एवं उसके कहने से भी खाली नहीं कर रहा है। उसने जबरन गली में सीढ़ी बना ली है जिस जमीन में कब्जा किया है उस जमीन को वादी ने आबादी में परिवर्तित करवा रखा है। उसने वादी की आबादी भूमि पर भी कब्जा कर रखा है एवं उस पर मकान बना रखा है। साक्षी से प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा किये गये विस्तृत प्रति-परीक्षण से साक्षी के इन कथनों का कोई खण्डन होना नहीं पाया जाता है। इस संबंध में पत्रावली पर मौजूद दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन करने पर सामने आता है कि प्रदर्श 01 खतौनी में खेत संख्या 187 का पट्टेदार कमलजी पिता भगवानजी होना अंकित है, जो वादी के पितामह हैं। जमाबंदी प्रदर्श 02 के अवलोकन से खसरा संख्या 187 की भूमि मियाचंद, प्रेमचंद एवं रूपचंद के नाम पर दर्ज होना जो तीनों कमलजी के पुत्र हैं के नाम पर दर्ज होना पाया जाता है। इसी प्रकार से जमाबंदी प्रदर्श 05 के अवलोकन से खसरा संख्या 187 की भूमि कमलजी के नाम पर दर्ज होकर नामान्तरण दिनांक 26.05.89 के आधार पर भूमि का बंटवारा होकर खसरा संख्या 187 की 02 बीघा 05 बिस्वा भूमि वादी प्रेमचन्द के हक में आने का अंकन है। प्रदर्श पी.08 नामान्तरण पंजिका के अवलोकन से भी खसरा संख्या 187 की 02 बीघा 05 बिस्वा भूमि प्रेमचंद, रूपचंद पिता कमलजी के नाम पर दर्ज होना प्रकट होता है। प्रदर्श 09 नामान्तरण

रजिस्टर के प्रति के अवलोकन से भी वादी प्रेमचन्द का खसरा नंबर 187 की 02 बीघा 05 बिस्वा भूमि पर नाम दर्ज होना पाया जाता है। जिन सभी दस्तावेजात को प्रतिवादी की ओर से प्रश्नगत नहीं किया गया है, न ही इन दस्तावेजात् का कोई खण्डन ही किया गया है। इस संबंध में प्रतिवादी की ओर से परीक्षित गवाह प्रतिवादी साक्षी संख्या 01 विजय ने इस तथ्य से अनभिज्ञता जाहिर की है कि सर्वे नंबर 187 में स्थित तीनों दुकानें व अन्य कृषि भूमि वादी प्रेमचंद की हो, जो हास्यास्पद है। यह उल्लेख किया जाना समीचीन होगा कि वादी/अपीलार्थी की ओर से प्रदर्शित प्रदर्श 04 राजस्व दस्तावेजात् में खसरा संख्या 187 की 02 बीघा 05 बिस्वा भूमि में आबादी का अंकन होने से भूमि आबादी में रूपांतरित होकर वादी प्रेमचन्द के नाम पर दर्ज होना प्रकट होता है जो उसकी पैतृक सम्पत्ति होकर उसे बंटवारे में प्राप्त होकर नामान्तरण हुआ है। इस प्रकार साक्ष्यों से यह तथ्य साबित पाया जाता है कि वादग्रस्त भूखण्ड पर वादी के स्वामित्व व आधिपत्य का है।

6. विवाद्यक संख्या 02 के क्रम में वादपत्र के संलग्न नक्शे में मार्क एफ, जी, आई, जे की खुली भूमि साईज 4x25.5 फीट के संबंध में यह साबित है कि उक्त एफ, जी, आई, जे खुली भूमि खसरा संख्या 187 में स्थित होकर वादी द्वारा रूपांतरित करवाई गई 03 बिस्वा भूमि का ही भाग है। प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने दौराने बहस इस तर्क पर विशेष बल दिया है कि वादग्रस्त भूमि आबादी भूमि नहीं होकर कृषि भूमि है जिससे वादी का वाद सिविल न्यायालय की क्षेत्राधिकारिता में नहीं आता है, के संबंध में सर्वप्रथम तो साक्ष्य के अभाव में विद्वान अधिवक्ता का तर्क बलहीन हो जाता है। वादी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्यों से खसरा संख्या 187 की 02 बीघा 05 बिस्वा भूमि में से 03 बिस्वा भूमि वादी प्रेमचन्द के स्वामित्व की होकर आबादी में संपरिवर्तित करवाये जाने का तथ्य दर्शित है। निश्चित रूप से वादी के द्वारा वादपत्र की कण्डिका संख्या 02 में वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में 'कृषि भूमि' अंकित किया गया है, परन्तु कण्डिका संख्या 04 में यह स्पष्टतः अंकित है कि 'आवासीय भूमि में स्थित खुली गली वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे में अंकित मार्क एफ, जी, आई, जे में अवैध अतिक्रमण कर निर्माण करने हेतु 'एफ' की जगह बिम्ब डालने के लिए नींव खुदाई प्रारम्भ कर दी।' वादी साक्षी संख्या 01 प्रेमचन्द ने साक्ष्य में भी यह स्पष्ट कथन किया है कि जिस जमीन में उसने (प्रतिवादी) ने कब्जा किया है, उस जमीन को मैंने (वादी) आबादी में परिवर्तित करवा रखा है, जिस तथ्य का कोई खण्डन साक्षी से की गई प्रति-परीक्षा में होना भी सामने नहीं आया है। वादग्रस्त भूखण्ड का संपरिवर्तन आदेश संख्या 46/2000 दिनांकित 15.11.2000 द्वारा किया गया है जिस तथ्य का खण्डन प्रतिवादी के द्वारा नहीं किया गया है न ही ऐसा

कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है कि संपरिवर्तन आदेश संख्या 46/2000 दिनांकित 15.11.2000 वादग्रस्त भूमि से संबंधित न रहा हो। वादी की ओर से प्रदर्शित अन्य राजस्व दस्तावेजात् से यह स्पष्टतः साबित होता है कि खसरा संख्या 187 की कुल भूमि 02 बीघा 05 बिस्वा में से वादग्रस्त भूखण्ड 03 बिस्वा को आबादी में सपंरिवर्तित करवाया गया है। प्रतिवादी के गवाह प्रतिवादी साक्षी संख्या 01 विजय ने तो वादग्रस्त भूखण्ड से संबंधित महत्वपूर्ण तथ्यों यथा स्वामित्व, वर्तमान स्थिति के संबंध में अनभिज्ञता जाहिर की है। हस्तगत प्रकरण में वादी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्यों से खसरा संख्या 187 की 02 बीघा 05 बिस्वा भूमि में से 03 बिस्वा भूमि, जो वादग्रस्त भूमि है, वादी के स्वामित्व की होकर वादी द्वारा आबादी में रूपांतरित करवाये जाने का तथ्य साक्ष्यों से बखूबी साबित होता है।

7. जहां तक प्रतिवादी द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड में अतिक्रमण किये जाने का प्रश्न है, के संबंध में वादी की ओर से प्रदर्शित फोटोग्राफ्स प्रदर्श 13, 14 व 15 से मौके पर निर्माण कार्य होना जो वादग्रस्त भूखण्ड पर बनी दुकानों से सटी हुई गली/रास्ते में ओ मार्क पर होना दर्शित हो रहा है। पत्रावली पर आई साक्ष्यों से वादग्रस्त भूखण्ड पर तीन दुकानें बनी होने का तथ्य स्वीकृत है, जो फोटोग्राफ्स में भी दर्शायी गई है जिसके संबंध में प्रतिवादी साक्षी संख्या 01 ने यह स्पष्टतः स्वीकार किया है कि प्रदर्श 14 में एक्स, वॉय और जेड़ तीनों दुकानें मौके पर स्थित है। प्रदर्श 14 में ओ स्थान पर स्थित मकान उसका है। इस प्रकार पत्रावली पर आई साक्ष्य वादग्रस्त भूखण्ड पर प्रतिवादी द्वारा निर्माण कार्य किया जाना साबित पाया जाता है, जो वादग्रस्त भूखण्ड वादी के स्वामित्व का है। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी द्वारा वादी के स्वामित्वाधीन भूखण्ड पर निर्माण कर सीढ़ियां बना अतिक्रमण कर लेने का वादी का कथन विश्वसनीय व ठोस साक्ष्य के आधार पर साबित पाया जाता है। प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क कि कमीशनर रिपोर्ट प्रदर्श ए.01 तथा अपीलार्थी/वादी प्रेमचन्द के बयान प्रदर्श ए.02 में किये गये कथनों से अपीलार्थी विबंधित है, में कोई बल होना नहीं पाया जाता है जहां कमीशनर रिपोर्ट प्रदर्श ए.01 में वादग्रस्त स्थल की स्थिति स्पष्ट नहीं दर्शाई गई है। कमीशनर रिपोर्ट में तैयार किये गये नक्शे में वादग्रस्त स्थल के उत्तर दिशा में प्रतिवादी का मकान बताया गया है, परन्तु वह मकान कितनी दूरी पर स्थित है एवं प्रतिवादी के मकान एवं वादग्रस्त स्थल के मध्य की स्थिति को स्पष्ट नहीं किया गया है। कमीशनर रिपोर्ट की कण्डिका संख्या 07 में विवादित स्थल के पीछे उत्तरी दिशा में सार्वजनिक कुंआ बना होना अंकित है, परन्तु कमीशनर रिपोर्ट के साथ बनाये गये नक्शे में सार्वजनिक कुंआ पश्चिम दिशा में दर्शाया गया है। इसके अलावा कमीशनर रिपोर्ट के साथ प्रदर्शित करवाई गई फोटोग्राफ्स प्रदर्श

डी.02 लगायत प्रदर्श डी.05 से भी वादग्रस्त स्थल की स्थिति स्पष्ट नहीं हो रही है फोटोग्राफ प्रदर्श डी.02 में छत को दर्शाया गया है, फोटोग्राफ प्रदर्श डी.03 में सीढ़ियां एवं पत्थर पड़े हुए दर्शाये गये हैं तथा इस फोटो के संबंध में यह अंकित है कि प्रतिवादी के पुराने मकान की सीढ़ियों का फोटो, जहां पर वर्तमान में नयी सीढ़ियां बनाई गई हैं। इसी प्रकार से फोटोग्राफ प्रदर्श डी.04 के अवलोकन से खाली स्थान पर छत के गडर दर्शाये गये हैं तथा वादी व प्रतिवादी के बीच की दीवार का फोटो होना बताया है। इसी प्रकार से फोटोग्राफ प्रदर्श डी.05 में प्रतिवादी द्वारा निर्मित सीढ़ी के बाद प्रतिवादी के पुराने मकान की छत के गडर जो प्रतिवादी व वादी के बीच लगती दीवार से लगे होना अंकित है। इस प्रकार से कमीशनर रिपोर्ट प्रदर्श ए.01 में बनाये गये नक्शे एवं संलग्न फोटोग्राफ्स में विरोधाभास होकर प्रतिवादी द्वारा वादी एवं प्रतिवादी के मकान के मध्य स्थित खुले स्थान पर निर्माण कार्य किया जाना दर्शित किया गया है। प्रकरण में वादग्रस्त खुला स्थान वादी के स्वामित्व एवं आधिपत्य का होना साक्ष्य से साबित पाया गया है। ऐसी स्थिति में इस कमीशनर रिपोर्ट प्रदर्श ए.01 से भी प्रतिवादी का वादी के स्वामित्व एवं आधिपत्य के वादग्रस्त खुले स्थान पर निर्माण कार्य किया जाना साबित होता है, जिसका स्वामित्व के अभाव में प्रतिवादी को कोई अधिकार नहीं है। इसके अलावा प्रदर्श ए.02 अपीलार्थी के बयान में प्रति-परीक्षण में स्वयं अपीलार्थी ने यह स्वीकार किया है कि वादग्रस्त जमीन पर एक नाला बना हुआ है। नाला उसकी जमीन पर प्राईवेट है। साक्षी ने यह अस्वीकार किया है कि वादग्रस्त जमीन को वर्षों से गांव वाले उपयोग करते हों। 187 नंबर की जमीन उपभोग अपने पूर्वजों के समय से करता आ रहा हूं। उसकी वादग्रस्त जमीन पर कोई होली नहीं जलती है। यह भी स्वीकार किया है कि जब उसने आबादी में भूमि परिवर्तित हुई उस समय पटवारी आया था, रिपोर्ट बनाई थी गांव वाले आये थे। यह भूमि पड़त भूमि नहीं है, काश्तकारी भूमि है। यह भी स्वीकार किया है कि वादग्रस्त भूमि पर उसका मकान बना हुआ नहीं है एवं उसके पत्थर पड़े हुए हैं। इस प्रकार इस साक्षी की साक्ष्य से यह स्पष्ट हो जाता है कि मौके पर जो वादग्रस्त जमीन है, उस पर साक्षी का स्वामित्व एवं आधिपत्य है जो खुली भूमि है जिसका उपयोग-उपभोग वादी/अपीलार्थी के द्वारा ही किया जा रहा है। साक्षी ने साक्ष्य में वादग्रस्त स्थल पर होली जलने, गांव वालों के वहां इकट्ठा होने के तथ्यों से भी इंकार किया है। दस्तावेज प्रदर्श ए.02 बयान के अवलोकन से यह तथ्य भी विश्वसनीय एवं ठोस रूप से स्पष्ट नहीं होता है कि जिस प्रकरण (वाद संख्या 09/2001 शीर्षक झाबरमल वगैरह बनाम प्रेमचन्द वगैरह) में यह साक्ष्य लेखबद्ध की गई है, वह प्रकरण हस्तगत प्रकरण में वादग्रस्त भूमि, जिसे वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे में

एफ, जी, आई, जे के रूप में दर्शाया गया है, से ही संबंधित हो; उक्त प्रकरण में वादी 'झाबरमल' वगैरह रहा है, जो 'झाबरमल' वर्तमान प्रकरण में पक्षकार ही नहीं है। चूंकि सर्वे नंबर 187 का क्षेत्रफल दो बीघा पांच बिस्वा होकर हस्तगत मामले के वादग्रस्त क्षेत्र से अधिक बड़ा क्षेत्र है। ऐसी स्थिति में दस्तावेज प्रदर्श ए.01 कमीशनर रिपोर्ट एवं प्रदर्श ए.02 बयान गवाह प्रेमचंद से प्रतिवादी को कोई सहायता मिलना नहीं पाया जाता है। जहां तक प्रत्यर्थी के द्वारा प्रस्तुत मान्य न्याय दृष्टांत बालासुब्रमण्यण एवं अन्य बनाम एम. एरोकियासामी (मृत) विधिक प्रतिनिधि का संबंध है, में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कब्जे के अभाव में स्थाई निषेधाज्ञा के अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता; चम्पालाल जरिये विधिक प्रतिनिधि एवं अन्य बनाम नगर परिषद्, पाली के वाद में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने सम्पत्ति पर कब्जे के अभाव में भी स्थाई निषेधाज्ञा के अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता, का तथ्य था जो कि वर्तमान प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों से भिन्न हैं। ऐसे में मान्य न्याय दृष्टांतों से प्रत्यर्थी को कोई सहायता नहीं मिलती है।

परिणामतः विवाद्यक संख्या 01 एवं 02 वादी/अपीलार्थी के पक्ष में एवं प्रतिवादी/प्रत्यार्थी के विरूद्ध निर्णीत किये जाते हैं।

अनुतोष -

8. वादी वादग्रस्त भूखण्ड को अपने स्वामित्व/आधिपत्य का होने के तथ्य को साबित करने में सफल रहा है। प्रकरण में यह तथ्य भी साबित पाया गया है कि प्रतिवादी द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड में निर्माण कार्य कर अतिक्रमण किया जा रहा है। ऐसी स्थिति में वादी, प्रतिवादी के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी होना पाया जाता है। इस संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय में विधि एवं तथ्यों की त्रुटि से ग्रसित होकर अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है। ऐसी स्थिति में वादी/अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत अपील स्वीकार किये जाने योग्य पाई जाती है।

आदेश

9. फलतः अपीलार्थी/वादी प्रेमचन्द की ओर से प्रस्तुत यह अपील विरूद्ध प्रत्यर्थी/प्रतिवादी स्वीकार की जाकर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी के विरूद्ध इस आशय की निषेधाज्ञा जारी की जाती है कि प्रत्यर्थी/प्रतिवादी आवासीय भूमि खाता संख्या 72 का सर्वे नम्बर 187 रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा में से 3 बिस्वा अर्थात् 242.81 वर्गमीटर भूमि ग्राम गांगडतलाई में स्थित में वादपत्र के साथ संलग्न नक्शे में अंकित मार्क एफ, जी, आई, जे खुली गली में किसी भी प्रकार से कोई निर्माण कार्य नहीं करे, अतिक्रमण नहीं करे, अपीलार्थी/वादी के उक्त खुली गली में

आवागमन में किसी भी प्रकार से रूकावट व बाधा उत्पन्न नहीं करे तथा मार्क एफ, जी, आई, जे की खुली भूमि साईज 4X25.5 फीट के पश्चात् खुली भूमि मार्क डी में किसी भी प्रकार से कोई निर्माण कार्य या अतिक्रमण नहीं करे और न ही उक्त कृत्य किसी अन्य व्यक्ति से करावे। साथ ही वाद कार्यवाही के दौरान यदि प्रत्यर्थी द्वारा वादग्रस्त भूमि पर कोई निर्माण कार्य कर दिया गया है तो प्रत्यर्थी/प्रतिवादी ऐसे निर्माण कार्य को इस निर्णय की दिनांक से 15 दिवस के भीतर अपने खर्चे पर ध्वस्त करायेगा। खर्चा मुकदमा पक्षकारान अपना-अपना वहन करेंगे। तद्नुसार अपील की डिक्री बनाई जावे। निर्णय की एक प्रति अधीनस्थ न्यायालय को भिजवाई जावे। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख नियमानुसार लौटाया जावे।

(राम सुरेश प्रसाद)

10. निर्णय आज दिनांक 06.04.2026 को लिखाया जाना खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(राम सुरेश प्रसाद)