

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी मावली, जिला उदयपुर

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

राजस्व वाद संख्या : 68/25 (वि.प्रा.पत्र)

GCMS No : 2025/259

1. श्री विनय भण्डारी पुत्र जसवन्त भण्डारी निवासी 1424 फ्लोरा कोम्पलेक्स भुवना उदयपुर जिला उदयपुर।

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्री कुशल कुमार काकरिया पिता मनोरलाल महाजन निवासी बंजारा हिल्स हैदराबाद तेलगाना।
2. श्री गौतमचन्द्र जैन पिता गेवरचंद जी जाति महाजन, उम्र-वयस्क, निवासी-प्लॉट नं0-1224 ए.एस.न.-4031/1 रोड नं0-ए नियर जुबली हिल्स, चेक पोस्ट, ग्रेटर हैदराबाद तेलगाना
3. श्री दिनेश कुमार काकरिया पिता पी. मनोरलाल जी जैन जाति महाजन उम्र-वयस्क, निवासी बंजारा हिल्स, खेराताबाद, हैदराबाद, तेलगाना
4. श्री प्रकाशचन्द्र जैन पिता ऋषभचंद पितलिया जाति महाजन उम्र वयस्क, निवासी-प्लेट नं0-302, प्ले सेन्ट रेजीडेन्सी श्याम कारण रोड, हैदराबाद, आंध्र प्रदेश
5. श्री संजय कुमार काकरिया पिता पी. मनोरलाल जी जैन जाति महाजन उम्र-वयस्क, निवासी-बंजारा हिल्स, खेराताबाद, हैदराबाद, तेलगाना
6. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, तहसील घासा जिला-उदयपुर (राज.)
7. पटवारी पटवार हल्का नूरडा तहसील घासा जिला-उदयपुर (राज.)

.....विपक्षीगण

उपस्थित-1. श्री कमलेश जैन, अधिवक्ता प्रार्थी।

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251(क) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम

-: निर्णय :-

दिनांक : 06.06.2025

1. प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251(क) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मुझ प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या-01 से 05 के संयुक्त स्वामित्व एवं आधिपत्य कब्जे एवं खातेदारी की कृषि भूमि गौजा रठाणा पटवार हल्का नूरडा भू-अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र-भीमल तहसील घासा जिला-उदयपुर के आराजी नम्बर 1896/1081 रकबा 0.7851 हैक्टेयर भूमि मुझ प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या-01 से 5 के नाम पर हिस्से अनुसार राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी में दर्ज है। आराजी नम्बर 2008/1080 रकबा 0.3803 हैक्टेयर भूमि बिलानाम दर्ज रिकॉर्ड है।



2. यह कि उक्त वर्णित आराजी में आवागमन करने के लिये 30 फीट चौड़ा मार्ग मुख्य रास्ते से अर्थात् किस्म सड़क आराजी नम्बर-1079 के दक्षिण दिशा में स्थित आराजी संख्या-2008 / 1080 के पूर्वी भू-भाग पर खाली पडी भूमि में से दक्षिण से उत्तर की ओर जाता हुआ रास्ता से होकर प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या-1 से 5 अपनी संयुक्त खातेदारी की आराजी संख्या-1896/1081 में सदीप से आवागमन कर रहे है, जो प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 1 से 5 की खातेदारी की कृषि भूमि आराजी संख्या-1896/1081 की उत्तरी दिशा में सड़क की आराजी नं० से सटमा तक बना हुआ है, जिस रास्ते से होकर प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या-1 से 5 एवं हमारे पूर्वाधिकारी इस कृषि आराजी पर सदीप से कृषि उपज, खाद, बीज आदि बैलगाडी एवं ट्रेक्टर द्वारा लाते-ले जाते रहे है तथा वर्तमान में भी इसी रास्ते का हमारी जमीन आवागमन के लिये बतौर रास्ते के रूप में प्रयोग में लाया जा रहा है।
3. यह कि प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 1 से 5 के उक्त वर्णित कृषि भूमि में प्रवेश करने के लिये उक्त अंकित रास्ते के अलावा हमारे पास अन्य कोई वेकल्पिक मार्ग उपलब्ध नहीं है न ही वेकल्पिक मार्ग में कभी पूर्व में रहा है। सदीप से प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 1 से 5 की उक्त आराजीयात में आवागमन करने के लिये 30 फीट चौड़ा रास्ता आराजी संख्या-2008/1080 की पूर्वी दिशा से होकर खाली पडी भूमि पर रहा है, वर्तमान में इसी रास्ते का उपयोग उपभोग कर प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या-1 से 5 अपनी प्रार्थना-पत्र की कलम संख्या-एक में खातेदारी अधिकार की कृषि भूमि में आने-जाने के लिये कर रहे है, इसलिये प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या-1 से 5 की उक्त वर्णित कृषि भूमि की सीमा तक आवागमन करने के लिये मुख्य रास्ते से आराजी संख्या-2008/1080 में वर्णित भूमि पर 30 फीट चौड़ा रास्ता संलग्न नक्शे में चिन्हीत किये अनुसार रिकार्डेड कायम किया जाना न्यायहित में आवश्यक है और इस भूमि में रिकार्डेड रास्ता कायम किये जाने में जो भी व्यय होगा व रास्ता बाबत् ली जानी वाली भूमि की कीमत प्रार्थी न्यायालय के आदेशानुसार जमा करवाने के लिये तैयार एवं तत्पर है।
4. यह कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में माननीय राष्ट्रपति महोदय की अनुमति दिनांक-08/01/2012 को संशोधन कर नयी धारा-251 (क) अन्तः स्थापित कर अन्य खातेदार की जोत में से होकर भूमिगत पाईप लाईन बिछाने या नया मार्ग खोलने या विद्यमान मार्ग को चौड़ा करने के लिये अधिकार दिया गया है, यदि किसी खातेदार द्वारा अवरोध किया जाता है तो न्यायालय के द्वारा आदेश प्राप्त कर अपने खेतों तक पहुंचने के लिये नया मार्ग बनाने एवं विद्यमान मार्ग को चौड़ा करने का प्रावधान दिया गया है, इसलिये यह प्रार्थना-पत्र आप माननीय न्यायालय में प्रस्तुत किया जा रहा है।

5. यह कि प्रार्थी का मजबूत प्राईमाफेसी केस होकर सुविधा सतुलन एवं अशोधनीय क्षति के बिन्दू मुझ प्रार्थी के पक्ष में है क्योंकि उक्त वर्णित प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 1 से 5 के खातेदारी अधिकार की कृषि भूमि आराजी संख्या-1896/1081 पर आने जाने के लिये बिलानाम आराजी संख्या-2008/1080 में अंकित भूमि में बने हुए रास्ते के अलावा अन्य कोई वैकल्पिक मार्ग उपलब्ध नहीं है क्योंकि प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या-1 से 5 सदीप से इसी मार्ग का उपयोग कर अपने खेतों में आवागमन करते आ रहे हैं तथा इस भूमि पर नियमानुसार रिकॉर्डेड रास्ता कायम किये जाने से किसी भी व्यक्ति को असुविधा या क्षति नहीं होगी और प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या-1 से 5 भी बिना किसी बाधा के अपनी भूमि का उपयोग उपभोग कर सकें। रिकॉर्डेड रास्ता कायम नहीं होने से हमें जो अपरिमित हानि या क्षति होगी उसका मूल्यांकन रूपों में आका जाना असंभव है।
6. यह कि मुझ प्रार्थी को विपक्षी संख्या-06 व 07 के विरुद्ध प्रार्थना-पत्र कारण दिनांक-12/05/2025 को उत्पन्न हुआ है जब मुझ प्रार्थी ने विपक्षी संख्या-6 व 7 से हमारी खातेदारी हक की आराजी संख्या-1896/1081 की सीमा तक पहुंचने के लिये बिलानाम आराजी संख्या-2008/1080 में से 30 फीट चौड़ा रास्ता नियमानुसार शुल्क जमा कर कायम करने बाबत निवेदन किया तो विपक्षी संख्या 6 व 7 ने माननीय न्यायालय में मुकदमा कर रास्ता कायम करवाने की बात कही और कोई कार्यवाही नहीं की तब से उत्पन्न होकर निरन्तर जारी है।
7. अंत में निवेदन किया कि मुझ प्रार्थी के पक्ष में एवं विपक्षीगण के विरुद्ध निम्न आशय का आदेश प्रदान करवाया जावे कि मुझ प्रार्थी की उक्त वर्णित आराजी संख्या-1896/1081 तक पहुंचने के लिये आराजी नम्बर-2008/1080 बिलानाम भूमि में से पूर्व दिशा की ओर संलग्न नक्शे में चिह्नित अनुसार भू भाग पर 30 फीट चौड़ा रास्ता कायम किया जावे एवं उक्त भूमि में कायम किये गये मार्ग का राजस्व रिकार्ड एवं राजस्व नक्शे में रास्ता के रूप में अमल दरामद एवं तरमीम किये जाने हेतु आदेशित किया जावे। उक्त भूमि में रास्ते कायम किये जाने बाबत होने वाला समस्त व्यय एवं रास्ता बाबत ली जाने वाली भूमि की कीमत न्यायालय के आदेशानुसार प्रार्थी जमा/वहन करने को तैयार है। ताईद में शपथ-पत्र प्रस्तुत है।
8. प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी संख्या 1 से 3 बावजूद सूचना अनुपस्थित रहने से इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही के आदेश पारित किए गए। विपक्षी संख्या 4 के विरुद्ध अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा कोई कार्यवाही नहीं चाहने से विपक्षी संख्या 4 के विरुद्ध कार्यवाही ड्रॉप की गई। तहसीलदार घासा द्वारा बिन्दूवार रिपोर्ट पेश की गई। प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी को अपनी खातेदारी भूमि में आने-जाने का अन्य कोई रास्ता उपलब्ध नहीं है। इसकी अत्यन्त आवश्यकता है। प्रार्थी

को अपनी खातेदारी भूमि में आने जाने का प्रस्तावित रास्ता न्यूनतम दूरी वाला है। प्रार्थी अपनी खातेदारी भूमि में आने जाने का प्रस्तावित रास्ते के अलावा अन्य कोई रास्ता उपलब्ध नहीं है। प्रस्तावित रास्ते में जाने वाली भूमि का विवरण खसरा संख्या 2008/1080 रकबा 0.3803 हैक्टेयर किस्म बजड़ में से $(48 \times 9.5 \text{ मी}) = 0.0456$ हैक्टेयर भूमि रास्ते में जा रही है। प्रस्तावित रास्ता भूमि रकबा 0.0456 हैक्टेयर की वर्तमान प्रचलित डीएलसी दर 740000/—प्रति हेक्टेयर अनुसार प्रस्तावित रास्ते की मूल्यांकन रिपोर्ट 33744 रुपये बनती है। तहसीलदार द्वारा अपनी रिपोर्ट के साथ पटवारी हल्का रिपोर्ट एवं प्रस्तावित नक्शा ट्रेस प्रस्तुत किया गया।

9. अधिवक्ता प्रार्थी एवं राजपैरोकार की बहस सुनी गई। अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा दौराने बहस निवेदन किया कि बिलानाम आराजी नम्बर 2008/1080 से प्रार्थी अपनी भूमि पर अवागमन करता है परन्तु उक्त भूमि बिलानाम होने से ग्रामिणों द्वारा नाजयज कब्जा कर प्रार्थी का रास्ता बार बार बंद कर दिया जाता है। इसलिए प्रार्थी अपनी भूमि पर जाने हेतु रास्ता कायम करवाना चाहता है। अतः तहसीलदार की रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने का निवेदन किया। राजपैरोकार द्वारा भी तहसीलदार घासा की रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तो कोई आपत्ति नहीं होना जाहिर किया।
10. हमने पत्रावली का अवलोकन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी की बहस पर मनन किया। न्यायालय का निष्कर्ष है कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 251 ए अनुसार नवीन रास्ता स्वीकृत करने से पहले यह समाधान होना आवश्यक है कि प्रार्थी की भूमि पर पहुंचने के लिये कोई वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं है साथ ही नवीन रास्ता निकालने/चौड़ा करने की आत्यन्तिक आवश्यकता (Absolute Necessity) होनी चाहिये, न कि केवल सुविधाजनक स्थिति के लिये और द्वितीय यह कि विशेषकर नवीन रास्ते के प्रकरण में वैकल्पिक साधन का अभाव सिद्ध होना चाहिए। प्रस्तुत प्रकरण में ग्राम रठाना पटवार हल्का नूरडा तहसील घासा की नकल जमाबन्दी सम्वत् 2077-80 के खाता संख्या 348 पर दर्ज आराजी नम्बर 1896/1081 रकबा 0.7851 हेक्टेयर भूमि प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 1 से 5 के नाम सहखातेदारी अधिकार से हिस्सेनुसार दर्ज है। बिलानाम आराजी नम्बर 1079 रकबा 5.5037 हैक्टेयर किस्म सड़क एवं प्रार्थी की सह खातेदारी आराजीयात भूमि के मध्य बिलानाम आराजी नम्बर 2008/1080 स्थित हैं। इस प्रकार प्रार्थी को अपनी सह खातेदारी की आराजीयात पर जाने के लिए कोई और रास्ता नहीं होकर सहज एवं सुलभ रास्ता बिलानाम आराजी नम्बर 1079 रकबा 5.5037 हैक्टेयर किस्म सड़क से बिलानाम आराजी नम्बर 2008/1080 में से होकर जाता है। आराजी नम्बर 2008/1080 बिलानाम

होने से प्रार्थी के रास्ते पर नाजायज अतिक्रमण कर लिया जाता है। तहसीलदार घासा की रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी की भूमि पर पहुंचने के लिए अन्य कोई रास्ता नहीं है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में वर्णित प्रावधानों के अनुसार निकटतम रास्ता ही दिया जा सकता है। इस प्रकार निकटतम तहसीलदार द्वारा प्रस्तावित रास्ते का रकबा 0.0456 हैक्टर अर्थात् 456 वर्गमीटर भूमि बनती है। प्रार्थी उक्त रास्ते की नियमानुसार राशि प्रदान कर रास्ता कायम करवाना चाहता है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी द्वारा उक्त रास्ता चाहने की आत्यन्तिक आवश्यकता (Absolute Necessity) प्रतीत होती है। चूंकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 251 ए एवं राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र राजस्व (ग्रुप-6) विभाग क्रमांक प.13(52)राज-6/12/4 दिनांक 14.06.2013 के अनुसार यदि आवेदक को मार्ग की आवश्यकता है एवं खातेदार को उसकी जोत तक पहुंचने के लिए वैकल्पिक साधन का अभाव है तो उक्त स्थिति में राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 2 के उप नियम (1) के खण्ड (ख) के तहत गठित जिला स्तरीय समिति द्वारा सिफारिश की गई कृषि भूमि दरों का दुगुना प्रतिकर लिया जाकर रास्ता प्रदत्त किया जावे। इस प्रकार तहसीलदार द्वारा प्रस्तावित रास्ते में जाने वाली बिलानाम भूमि ग्राम रठाना के आराजी नम्बर 2008/1080 रकबा 0.3803 हैक्टेयर में से 0.0456 हैक्टेयर अर्थात् 456 वर्गमीटर भूमि जिसकी वर्तमान डीएलसी दर 740000 रुपये प्रति हैक्टेयर के अनुसार प्रस्तावित भूमि का मुल्यांकन 33744 रु. बनना बताया है। डीएलसी की दुगुनी दर से जमा योग्य राशि 67,488 रुपये बनता है। उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य पाया जाता है।

:: आदेश ::

अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम स्वीकार किया जाकर आदेश दिए जाते हैं कि ग्राम रठाना पटवार हल्का नूरडा तहसील घासा की नकल जमाबन्दी सम्वत् 2077-80 के खाता संख्या 1 पर दर्ज बिलानाम आराजी नम्बर 2008/1080 रकबा 0.3803 हैक्टेयर में से 0.0456 हैक्टेयर अर्थात् 456 वर्गमीटर भूमि जो संलग्न नक्शा ट्रेस में लाल रंग से दर्शायी गई है को बिलानाम गै.मु.रास्ता घोषित किया जाता है। साथ ही तहसीलदार घासा को आदेश दिए जाते हैं कि उक्त रास्ते हेतु प्रयुक्त भूमि की कुल कीमत 33744/- का दुगुना 67,488/- रूपयें अक्षरे सड़सठ हजार चार सौ अठ्ठासी रूपयें राशि प्रार्थी से वसूल कर नियमानुसार राजकोष में जमा करवाई जावे। उक्त राशि राजकोष में जमा कराने के पश्चात् इस भूमि को राजस्व रेकार्ड में

बिलानाम गैर मुमकिन रास्ता दर्ज किया जावें। इस रास्ते पर प्रार्थी का कोई खातेदारी अधिकार नहीं रहेगा, केवल आने जानें हेतु उपयोग कर सकेगा। मौके पर रास्ता कायम कर सार्वजनिक रूप से उपयोग उपभोग हेतु खुला रखा जावें। पालना हेतु तहसीलदार घासा को लिखा जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

निर्णय आज दिनांक 06.06.2025 को लिखवाया जाकर खुले ईजलास सुनाया गया।

(रमेश सीरवी पुनाडिया R.A.S.)
उपखण्ड अधिकारी मावली
जिला उदयपुर