न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— रामचन्द्र, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—113/2025/225 आर.टी.एक्ट (2025/113)

1. अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर जिला अजमेर जरिए वादप्रभारी।

अपीलांट

बनाम

1. राजेन्द्र सिंह पुत्र स्व0 दयाल सिंह जाति राजपूत।
2. करण सिंह पुत्र स्व0 दयालसिंह जाति राजपूत।
3. नन्दू कंवर पत्नी स्व0 श्री नोनन्द सिंह जाति राजपूत।
4. चन्दन कंवर पुत्र स्व0 श्री नोनन्द सिंह जाति राजपूत।
5. बलवन्त सिंह पुत्र स्व0 श्री नोनन्द सिंह जाति राजपूत।
6. ना0 अजीत सिंह स्व0 श्री नोनन्द सिंह जाति राजपूत संरक्षक माता नन्दू कंवर पत्नी स्व0 नोनन्द सिंह
   समस्त निवासीगण ग्राम फलौदा तहसील किशनगढ जिला अजमेर।
7. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार, तहसील किशनगढ जिला अजमेर राजस्थान।

रेस्पोडेंट्स

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा पारित आदेश दिनांक 10.12.2024 राजस्व वाद संख्या 38/2015

उपस्थितः—

1. श्री गिरीश पारीक अभिभाषक अपीलांट
2. श्री आशीष जैन अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 1 से 5
3. श्री विकास पाराशर राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 7

निर्णय

दिनांकः— 27.03.2026

1. यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा प्रकरण संख्या 38/2015 में पारित आदेश दिनांक 10.12.2024 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेंट संख्या 1 लगायत 6 द्वारा एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिए नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा प्रकरण में जवाब प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में उभयपक्षों द्वारा की गई बहस पर मनन करते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को दिनांक 10.12.2024 को स्वीकार किए जाने के आदेश पारित किए गए। अतः अधीनस्थ

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा प्रकरण संख्या 38/2015 में पारित आदेश दिनांक 10.12.2024 से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

4. अभिभाषक अपीलांट ने सर्वप्रथम प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम पर निवेदन किया कि अपीलांट को आदेश दिनांक 10.12.2024 के आदेश की पूर्व में कोई जानकारी नहीं थी विवादित आराजी प्रार्थी की हस्तांतरण आदेश से प्राप्त आराजी है। मौके पर पटवारी हल्का द्वारा आराजी को रास्ते के रूप में तरमीम करने की कार्यवाही किए जाने पर अपीलांट को उक्त आदेश की जानकारी हुई। तब अपीलांट ने प्राधिकरण से उक्त आदेश की प्रति प्राप्त कर सक्षम अधिकारियों व तहसीलदार अजमेर विकास प्राधिकरण से कानूनी राय लेकर उक्त अपील न्यायालय में प्रस्तुत किए जाने की अनुमति लेकर अपीलीय न्यायालय में प्रस्तुत की जा रही है। अतः प्रस्तुत मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अपील प्रस्तुती में हुई सदभाविक देरी को माफ किया जाकर अपील को गुणावगुण पर निर्णित किए जाने के आदेश प्रदान करावें।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र के जवाब में कथन किया कि प्रार्थी को अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय की पूर्णतः जानकारी थी इसलिए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त किए जाने योग्य है व अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र पर किए गए कथन संतोषप्रद प्रतीत नहीं होते है, क्योंकि प्रार्थी ने जानकारी के संबंध में समुचित एवं पर्याप्त कारण अंकित नहीं किए है इसलिए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त किए जाने योग्य है। अतः माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाना न्यायोचित है।

6. हमने उभयपक्ष द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम पर की गई बहस पर मनन किया व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया बाद अवलोकन हमने पाया कि हम प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम का निस्तारण करना उचित समझते है।

RBJ(13)2006

INDIAN LIMITATION ACT,1963-SECTION 5 - *CONDONATION OF DELAY-COURT SHOULD ADOPT LIBERAL APPROACH IN CONDONING DELAY.*

चूंकि अपीलांट द्वारा अपने समर्थन में कहे गए कथन सत्य प्रतीत होते है। चूंकि परिसीमा नियमों का अभिप्राय यह है कि वे पक्षकारों के अधिकारो को नष्ट नहीं करे। चूंकि प्रथम अपील पक्षकार का वैधानिक व बहुमूल्य अधिकार है उसे विलंब के कारण समाप्त नहीं किया जा सकता जबकि अपीलांट का दुराश्य नहीं है। केवल तकनीकी आधारों पर व्यक्ति को न्याय से वंचित नहीं किया जा सकता तथा नियमानुसार उक्त प्रार्थना पत्र का निस्तारण गुणावगुण पर ही किया जाना विधिसम्मत है। प्रार्थी द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम में किए गए

कथन सदभाविक होने से एवं न्यायहित में अपीलांट का धारा 5 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर अपील को गुणावगुण पर निर्णित किया जाना उचित समझते हैं।

अतः प्रार्थी/अपीलांट द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में हुई देरी को क्षमा किया जाता है तथा प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर अपील को अंदर मियाद शुमार किया जाता है।

7. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस/अपील में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वर्तमान अपीलांट/अप्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रारभिक आपत्ति में जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थना पत्र में वर्णित आराजी ग्राम फलौदा पटवार हल्का भोजियावास भू–अभिलेख निरीक्षण खातौनी तहसील किशनगढ़ के खसरा संख्या 241 तथा खसरा संख्या 242 रकबा 1 बीघा 9 बिस्वा 7 बिस्वांसी जो अजमेर विकास प्राधिकरण को हस्तान्तरित भूमि है जो कि प्राधिकरण स्वामित्व की भूमि है। वर्तमान रेस्पोडेन्टस/प्रार्थीगण को सक्षम स्तर पर प्राधिकरण भूमि को मौके कलेक्टर के आदेश से हस्तान्तरित हुई है तथा विभिन्न सार्वजनिक योजनाओं उद्देश्य हेतु प्रयोग में ली जानी थी। रेस्पोडन्ट/प्रार्थीगण को प्राधिकरण स्तर पर आवेदन कर नोटिस देकर सक्षम कार्यवाही करनी चाहिए थी परन्तु रेस्पोडेन्ट/प्रार्थीगण द्वारा अविधिक रूप से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अविधिक आदेश प्राप्त किया हैं। वर्तमान रेस्पोडेन्ट/प्रार्थीगण द्वारा आदेश उपखण्ड अधिकारी किशनगढ के आदेश में यह उल्लेखित किया गया कि उक्त रास्ता नजरी नक्शे में लाल स्याही से दर्शाया गया है लेकिन राजस्व रिकॉर्ड में दर्शाया नहीं गया है तथा नक्शा ट्रेस में सार्वजनिक रास्ते का अंकन नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उल्लेखित रास्ते का राजस्व रिकॉर्ड में तरमीम कायम करने का अनुतोष चाहा गया है। जो कि भू–राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र तहसीलदार द्वारा प्रस्तुत किया जाना चाहिए था ना कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 251 क के तहत प्रस्तुत किया जा सकता है धारा 251 क के तहत एक काश्तकार द्वारा दूसरे काश्तकार की भूमि में से नये रास्ते की मांग की जा सकती है ना ही पूर्व प्रचलित रास्ते को रिकॉर्ड में तरमीम कायम किये जाने की मांग की जा सकती है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस विधिक बिन्दु को नजरअंदाज कर रास्ता कायम करने का आदेश प्रदान किया है। वर्तमान रेस्पोडेन्ट/प्रार्थीगण द्वारा रिकॉर्ड में रास्ता कायम करने का अनुतोष चाहा गया है उक्त वर्तमान रेस्पोडेन्ट/प्रार्थीगण को हस्तान्तरण आदेश दिनांक 27.9.2013 को अपीलीय न्यायालय में चुनौती देनी चाहिए परन्तु हस्तान्तरण आदेश को चुनौती ना देकर उपखण्ड अधिकारी किशनगढ़ के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो क्षेत्राधिकार के बाहर है। खसरा संख्या 507/241 कलक्टर के आदेश द्वारा हस्तांतरण भूमि है आदेश आज दिनांक तक बहाल है किसी सक्षम न्यायालय में हस्तांतरण आदेश को चुनौती नहीं दी गई है। रेस्पोडेंट/प्रार्थीगण द्वारा जिस भूमि बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया वह भूमि सिवायचक से प्राधिकरण को हस्तांतरित भूमि है। विधि अनुसार अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2013 के प्रावधान लागू होते है अतः इस भूमि पर आदेश पारित करने से पूर्व प्राधिकरण अधिनियम 2013 के प्रावधान की अक्षरक्ष पालना की जानी चाहिए थी।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि के सिद्धांतों की पालना ना कर अविधिक आदेश प्रदान किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार की एकपक्षीय रूप से प्रस्तुत मौका रिपोर्ट का हवाला देते हुए आदेश पारित किया गया है। मौका रिपोर्ट पर अपीलांट/अप्रार्थी के हस्ताक्षर नहीं है तथा मौजूद नहीं था तथा अधिकरण से सबंधित पटवारी तहसीलदार से कोई रिपोर्ट नहीं चाही गई। आनंद–फानंद में तहसीलदार द्वारा प्रस्तुत एकपक्षीय मौका रिपोर्ट के आधार पर आदेश पारित किया गया। प्रस्तुत मौका रिपोर्ट में यह नहीं दर्शाया गया कि कौनसा रास्ता नजदीक है या किसी रास्ते की अत्यधिक आवश्यकता है या नजदीक में उपलब्ध है यह कहीं भी नहीं दर्शाया गया है। अपीलांट/अप्रार्थी की रिपोर्ट पर असहमति व्यक्त की गई परन्तु अपीलांट/अप्रार्थी के हितों के विपरीत आदेश पारित किया जो काबिल निरस्तनीय है। नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 1 (15) नविवि/जयपुर/2021 दिनांक 27.08.2021 के अनुसार राजकीय /विभागीय/नगरीय निकायों की भूमि, जो आवेदक/खातेदार की निजी भूमि एवं सडक मार्गाधिकार के मध्य प्लाण्टेशन कॉरिडोर या भूमि पट्टी के रूप् में स्थित है एवं जिसका स्वतंत्र उपयोग राजकीय विभाग/नगरीय विभाग द्वारा नहीं किया जा सकता, ऐसी भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध कराने हेतू संबंधित खातेदार/आवेदक को आवासीय आरक्षित दर अथवा डी.एल.सी. दर जो कि अधिक हो वसूल की जाकर, उपयोग हेतू निर्धारित शर्तो पर अनुमत किये जाने का प्रावधान है। जिसके लिए संबंधित निकाय ही कार्यवाही के लिए अधिकृत है इस प्रकार अपीलाधीन आदेश काबिल निरस्तनीय है। माननीय अपीलीय अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश एक नॉन स्पीकिंग आदेश है जो किसी आदेश की श्रेणी में नहीं आता है। अपीलांट व रेस्पोडेन्ट की बहस रिकॉर्डेड दस्तावेज, नजरी नक्शा, साक्ष्य, सबूत अपीलांट/अप्रार्थी के जवाब, आपत्ति आदि महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दु को नजरअंदाज कर केवल तहसीलदार की अनुसंशा पर रेस्पोडेन्ट/प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया गया जो एक नॉन स्पीकिंग आदेश है जो किसी आदेश की श्रेणी में नहीं आता है। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावे व अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा प्रकरण संख्या 38/2015 में पारित आदेश दिनांक 10.12.2024 को निरस्त किया जाकर अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

8. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस/अपील में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी किशनगढ के समक्ष वर्तमान अपीलांट उपस्थित था। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वर्तमान अपीलांट ने जवाब भी पेश किया था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका रिपोर्ट के आधार पर रास्ता स्वीकृत किया गया था। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 251 ए के तहत खातेदार को अपनी खातेदारी आराजी में आवागमन हेतु रास्ता उपलब्ध कराने का प्रावधान है, जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रास्ता स्वीकृत करने में किसी प्रकार की कोई त्रुटि कारित नहीं की गई थी। उपखण्ड अधिकारी के समक्ष दिनांक 22.09.2022 को रास्ता हेतु आवेदन पेश किया गया जिस पर दोनों पक्षों को सुनकर रास्ता स्वीकृत किया गया है चूंकि आज धारा 251ए आरटीएक्ट के मामले में 90 दिन के भीतर–भीतर निर्णय करने का प्रावधान है किंतु अपील का प्रावधान तो

है परंतु किसी को अपनी खातेदारी आराजी में आवागमन हेतु रास्ता बंद नहीं किया जा सकता है, इसलिए विचाराधीन अपील इसी स्तर पर काबिल खारिज योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने सभी कानूनी प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए विधि सम्मत निर्णय पारित किया है जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। अपीलांट की अपील सारहीन होने से खारिज की जावे।

9. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया। बाद अवलोकन पाया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी/रेस्पोडेंट द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में उभयपक्षों की बहस पर मनन करते हुए प्रार्थी/रेस्पोडेंट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को दिनांक 10.12.2024 को स्वीकार किए जाने के आदेश पारित किए गए। उक्त आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा हाजा न्यायालय के समक्ष प्रकरण में अपील प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी/रेस्पोडेंट द्वारा स्वयं की आराजीयात ग्राम फलौदा पटवार हल्का भोजियावास भू–अभिलेख निरीक्षण खातौनी तहसील किशनगढ के खाता संख्या 69 खसरा नम्बर 506/238 रकबा 2.1034है0 में आवागमन हेतु अपीलांट की भूमि खसरा नम्बर 507/241 से खसरा नम्बर 242 तक 30 फीट चौडे रास्ते हेतु अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अनुतोष चाहा गया।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया। तहसीलदार द्वारा तैयार मौका रिपोर्ट बाबत किसी प्रकार की सूचना अपीलांट/अप्रार्थी को प्रेषित नहीं की गई है। तहसीलदार द्वारा दिनांक 18.06.2024 को तैयार मौका रिपोर्ट पर अपीलांट/अप्रार्थी के हस्ताक्षर भी नहीं है तथा उक्त मौका रिपोर्ट गांव के किन मौतबिरान व्यक्तियों की उपस्थिति में बनाई गई इसका भी उल्लेख नहीं है। अतः मौका रिपोर्ट पूर्ण रूप से एकपक्षीय होकर साइक्लोस्टाईल है। इन समस्त तथ्यों से स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा मौका रिपोर्ट तैयार करते समय नियम 69 की पालना नहीं की गई है। जबकि नियम 69 के तहत मौका रिपोर्ट उभयपक्षों की उपस्थिति में तैयार किया जाना आज्ञापक है।

माननीय राजस्व मण्डल द्वारा प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांत का ससम्मान अवलोकन किया गया।

न्यायिक दृष्टांत 2017 आर0बी0जे0 पेज 687:– RAJASTHAN TENANCY ACT 1955- *Section 251A Rajasthan Tenancy Act and (government) Rules 1955. Rule 69- Order regarding way passed without Comliance of mandatory provision of rule 69 is not maintainable.*

तहसीलदार द्वारा तैयार मौका रिपोर्ट में खसरा नम्बर 507/241 से 30 फीट चौडा रास्ता बिना किसी विशेष परिस्थिति व उल्लेख के बताया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी इस तथ्य पर बिना किसी विवरण के प्रकरण में निर्णय पारित किया गया।

माननीय मण्डल द्वारा प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांत वर्तमान प्रकरण में पूर्ण रूप से चस्पा होते हैं।

उपरोक्त विवेचनानुसार व अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किए गए निर्णय में त्रुटि कारित हुई है, अतः अधीनस्थ

न्यायालय द्वारा किया गया निर्णय खारिज करते हुए प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

10. अतः अपील अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा प्रकरण संख्या 38/2015 में पारित आदेश दिनांक 10.12.2024 को निरस्त किया जाता है तथा पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती हैं कि उभयपक्षों को मौका रिपोर्ट बाबत नोटिस जारी कर उनकी उपस्थिति में मौका रिपोर्ट तैयार की जाकर पक्षकारान से आपत्ति प्राप्त कर, आपत्ति का निस्तारण करते हुए तथा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 251 ए के तीनों बिंदुओं यथा रास्ते की आत्यांतिक आवश्यकता, वैकल्पिक मार्ग का अभाव व लघुत्तम मार्ग के बिंदुओं का अनुसरण करते हुए तथा प्रकरण में 30 फीट चौडे रास्ते की आवश्यकता है या नहीं उसका भी विशेष रूप से अंकन कर प्रकरण में पुनः गुणावगुण पर निर्णय पारित करें। उभयपक्षकारान को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 27.04.2026 को उपस्थित रहने के लिए पाबंद किया जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

11. निर्णय आज दिनांक 27.03.2026 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर