न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— रामचन्द्र, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—197 / 2025 / 225 आर.टी.एक्ट (2025 / 197)

1. खेमसिंह उर्फ खीमसिंह पुत्र पन्नासिंह जाति रावत निवासी ग्राम लच्छीपुरा तहसील व जिला अजमेर।

अपीलांट

बनाम

1. अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर जिला अजमेर।
2. दी मैनेजर बैंक ऑफ बडौदा शाखा राजगढ जिला अजमेर।
3. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार, नसीराबाद जिला अजमेर।

रेस्पोडेंट्स

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, न्यायालय उपखण्ड अधिकारी नसीराबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.02.2025 राजस्व वाद संख्या 30 / 2023

उपस्थितः—

1. श्री नवीन गुर्जर अभिभाषक अपीलांट
2. श्री गिरीश पारीक अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 1
3. श्री विकास पाराशर राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 3
4. रेस्पोडेंट संख्या 2 **तलवी बंद (दिनांक 07.01.2026)**

निर्णय

दिनांकः— 07.01.2026

1. यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, नसीराबाद द्वारा प्रकरण संख्या 30 / 2023 में पारित आदेश दिनांक 19.02.2025 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी ने एक राजस्व प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 का प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिए नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जवाब प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में उभयपक्षों की बहस पर मनन करते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को खारिज किए जाने के आदेश पारित किए गए। अतः अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, नसीराबाद द्वारा प्रकरण संख्या 30 / 2023 में पारित आदेश दिनांक 19.02.2025 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 अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध न्यायालय उपखण्ड अधिकारी नसीराबाद द्वारा पारित अंतरिम आदेश दिनांक 19.02.2025 उनवान खेमसिंह बनाम अजमेर विकास प्राधिकरण व अन्य प्रकरण संख्या 30/2023 के विरूद्ध बाबत प्रस्तुत की है। जिसमें सफलता की पूर्ण आशा है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी न्यायालय परिसर में आकर अपने अधिवक्ता से दिनांक 15.03.2025 को सम्पर्क करने पर उपरोक्त अपीलाधीन आदेश की जानकारी हुई तत्पश्चात अविलम्ब नकलों के लिये आवेदन प्रस्तुत किया एंव उपरोक्त नकल प्राप्त होते ही अविलम्ब उपरोक्त अपील प्रस्तुत कर दी गयी एंव उपरोक्त अपील प्रस्तुत करने पर में विलम्ब अपीलार्थीगण एंव उनके अभिभाषक की सदभाविक त्रुटि एंव अपीलार्थीगण शिक्षित नहीं होने एंव कानून की जानकारी नहीं होने एवं बाहर रहने के कारण उपरोक्त अपील प्रस्तुत करने में विलम्ब हुआ। आवेदन पत्र खारिज होने की जानकारी हुई तथा अपील करने की सलाह प्राप्त कर जानकारी से अविलम्ब मान्य न्यायालय में अपील पेश की गयी है इस कारण अपील पेश करने में देरी हुई है। वह विलम्ब उपरोक्तानुसार क्षमा किया जाना न्यायोचित 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।

आर0आर0टी0 2002(1)– CONDONATION OF DELAY– WHILE CONSIDERING THE QUESTION OF DELAY, COURT HAS TO FIRST CONSIDER THE MERITS CASE- IF CASE IS GOOD ON MERITS, DELAY OUGHT TO HAVE BEEN CONDONED.

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 पारित अंतरिम आदेश दिनांक 19.02.2025 विधि के प्रावधानों के विपरित तथा न्याय नियम सिद्धान्त के विपरित पारित की गयी जो अपास्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त आराजीयात पर मौका रिपोर्ट तहसीलदार द्वारा दिनांक 19.10.2023 को तैयार की गयी। जिसके अनुसार प्रार्थी खसरा नम्बर 1000, 999 में से रास्ता दिया जाना न्यायोचित है एवं उक्त रास्ते की अत्यान्तिक आवश्यकता है एवं अन्य कोई मार्ग नहीं है। जिसके कारण प्रार्थी व जनहित में अत्यान्तिक आवश्यकता है। उसके उपरान्त भी न्यायालय द्वारा अपने आदेश मुतनाजा में लिखा कि प्रार्थी ने खातेदारी उदघोषणा नहीं चाही है। जिसके कारण उक्त आवेदन पत्र खारिज फरमा दिया गया। जो विधिक सिद्धान्तो के अनुसार काबिले निरस्तनीय है। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावे व अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, नसीराबाद द्वारा प्रकरण संख्या 30/2023 में पारित आदेश दिनांक 19.02.2025 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 हाल खसरा नम्बर 999 व 1000 की आराजी जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा प्राधिकरण को हस्तांतरित भूमि है। प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि पर अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2013 के सुसंगत प्रावधानों के तहत प्राधिकरण द्वारा कार्यवाही की जाती है। आवेदन में जवाबकर्ता के विरूद्ध कोई वाद कारण उत्पन्न होना अंकित नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश के 9 वर्ष बाद उक्त आवेदन पेश किया 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। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी/अपीलांट द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 251ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अप्रार्थीगण द्वारा उपस्थित होकर जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में उभयपक्षों की बहस पर मनन करते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किए जाने के आदेश दिनांक 19.02.2025 को

पारित किए गए। अपीलांट द्वारा उक्त आदेश से असंतुष्ट होकर न्यायालय हाजा के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर आराजी खसरा नम्बर 1085, 1788/1088, 1789/1088, 1781/999 में प्रवेश हेतु खसरा नम्बर 999, 1000 में से 20 फीट चौडा रास्ता दिए जाने बाबत अनुतोष चाहा गया।

अप्रार्थी द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र के विरूद्ध दिनांक 13.05.2024 को प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 सीपीसी का प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 22.07.2024 को अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को खारिज किए जाने के आदेश पारित किए गए।

प्रकरण में पटवारी हल्का द्वारा प्रथम मौका रिपोर्ट दिनांक 19.10.2023 को तैयार की गई। उक्त मौका रिपोर्ट में खसरा नम्बर 999 व 1000 में से रास्ता बताया गया तथा प्रार्थी के पास उक्त रास्ते के अलावा अन्य कोई वैकल्पिक मार्ग उपलब्ध नहीं होने तथा प्रार्थी को रास्ते की आत्यांतिक आवश्यकता होने बाबत उल्लेख किया गया।

अप्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र आपत्ति वास्ते मौका रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ न्यायालय ने अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्ति वास्ते मौका रिपोर्ट प्रार्थना पत्र स्वीकार किए जाने के आदेश दिनांक 23.09.2024 को पारित किए गए तथा तहसीलदार को उभयपक्षों की उपस्थिति में विधिवत मौका रिपोर्ट तैयार कर न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत किए जाने हेतु निर्देशित किया गया।

प्रकरण में पुनः द्वितीय मौका रिपोर्ट दिनांक 15.10.2024 को पटवारी हल्का द्वारा तैयार की गई परंतु उक्त मौका रिपोर्ट में सचिव एडीए व पटवारी एडीए मौके पर उपस्थित नहीं होने से पूर्व मौका रिपोर्ट में प्रस्तावित रास्ता खसरा नम्बर 999, 1000 में दर्शाये नजरी नक्शे अनुसार पूर्व के रिपोर्ट की अनुशंसा की जाती है। बाबत उल्लेख किए गए। जबकि उक्त मौका रिपोर्ट तैयार किए जाने से पूर्व तहसील कार्यालय से उभयपक्षों को नोटिस भी जारी किए गए थे बावजूद इसके अप्रार्थीगण द्वारा मौका पर कोई भी उपस्थित नहीं हुए।

प्रकरण में तृतीय मौका रिपोर्ट दिनांक 28.11.2024 को प्रस्तुत की गई। परंतु उक्त रिपोर्ट भी पटवारी हल्का द्वारा उभयपक्षों की अनुपस्थिति में बनाई गई चूंकि उक्त रिपोर्ट पर उभयपक्षों के हस्ताक्षर नहीं है तथा ना ही उनकी उपस्थिति बाबत मौका रिपोर्ट में उल्लेख किया गया है। प्रस्तुत मौका रिपोर्ट में यह उल्लेख किया गया कि आराजी मुतनाजा की मौका रिपोर्ट में प्रस्तावित रास्ता खापरी राजौसी सीमा में नसीराबाद जाने वाले रास्ते में मिलना बताया गया था। जो प्रस्तावित होने उपरांत मिल जाएगा। मौके पर पहुंचकर दूसरी तरफ खापरी राजौसी सीमा से प्रार्थी की आवाजाही अपनी खातेदारी भूमि में हो रही है। जिसमें किसी प्रकार का अवरोध नहीं है।

इन समस्त तथ्यों व प्रकरण में हुई कार्यवाही से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रकरण में तीन बार मौका रिपोर्ट प्रस्तुत की गई परंतु उनके समक्ष प्रस्तुत किसी भी मौका रिपोर्ट में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के नियम 69 की विधिवत पालना नहीं की गई है। जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार को निर्देशित किया गया था कि प्रकरण से संबंधित उभयपक्षों की उपस्थिति में मौका रिपोर्ट तैयार की जाकर न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करे। बावजूद इसके प्रकरण में प्रस्तुत की गई तीनों ही मौका रिपोर्ट पटवारी द्वारा तैयार की गई है। जबकि विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि

मौका रिपोर्ट तहसीलदार व आईएलआर द्वारा तैयार किया जाना आज्ञापक प्रावधान है। बावजूद इसके अधीनस्थ न्यायालय ने पटवारी हल्का द्वारा तैयार मौका रिपोर्ट अनुसार ही प्रकरण में निर्णय पारित किया है।

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.*

अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत पटवारी हल्का द्वारा तैयार मौका रिपोर्ट दिनांक 28.11.2024 में यह बताया गया है कि प्रस्तावित रास्ता खापरी राजौसी सीमा में नसीराबाद जाने वाले रास्ते में मिलना बताया गया था। परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ना तो नजरी नक्शे में ना ही मौका रिपोर्ट में यह बताया गया है कि रास्ता किन खसरों से होकर दिया जाएगा। उक्त मौका रिपोर्ट में यह भी अंकन नहीं है कि प्रार्थी को रास्ते की आत्यांतिक आवश्यकता है या नहीं वैकल्पिक मार्ग का अभाव है अथवा नहीं।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में निर्णय अस्पष्ट मौका रिपोर्ट के आधार पर किया गया है जिसमें उल्लेख है कि रास्ता प्रस्तावित होने के उपरांत मिल जाएगा। परंतु उक्त रास्ता प्रार्थी को कब प्राप्त होगा या मार्ग कब प्रस्तावित होगा यह नहीं बताया गया है। जबकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 251 ए की मंशा यह है कि प्रभावित पक्षकार को अपनी आराजीयात में रास्ता नहीं होने से वह न्यायालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर चाराजोही कर सकता है तथा न्यायालय का यह दायित्व है कि उक्त प्रार्थना पत्र का सही रूप से अवलोकन कर प्रार्थी को उसका उपचार तुरंत प्रभाव से उपलब्ध करवाए। परंतु मौका रिपोर्ट में ऐसे कोई तथ्यों का उल्लेख नहीं किया गया है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी उक्त मौका रिपोर्ट के तथ्यों का भली भांति अवलोकन किए प्रकरण में निर्णय पारित किया गया है।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में यह आधार भी लिया गया है कि प्रार्थी द्वारा प्रकरण में खातेदारी उदघोषणा नहीं चाही गई है। परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तथ्य को दृष्टिगत नहीं रखा गया कि प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 251 ए के तहत प्रस्तुत किया गया था ना कि धारा 88 के तहत। उक्त समस्त तथ्यों से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में विधिसम्मत रूप से निर्णय पारित नहीं किया गया है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित किए जाने में त्रुटि कारित हुई है।

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, नसीराबाद द्वारा प्रकरण संख्या 30/2023 में पारित आदेश दिनांक 19.02.2025 को निरस्त किया जाता है तथा पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती हैं कि उभयपक्षों की उपस्थिति में एडीए के पटवारी व प्रकरण से संबंधित तहसील के आईएलआर की उपस्थिति

में मौका रिपोर्ट तैयार की जाकर पक्षकारान से आपत्ति प्राप्त कर, आपत्ति का निस्तारण करते हुए व प्रार्थी वर्तमान समय में किस मार्ग से अपनी आराजीयात में आवागमन कर रहा है, व प्रार्थी के पास आवागमन हेतु कोई वैकल्पिक मार्ग उपलब्ध है या नहीं इसका उल्लेख 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 उक्त मौका रिपोर्ट अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करे व अधीनस्थ न्यायालय उक्त रिपोर्ट के आधार पर प्रकरण में पुनः विस्तृत रूप से गुणावगुण पर निर्णय पारित करें। उभयपक्षकारान को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 13.02.2026 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 07.01.2026 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर