न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— रामचन्द्र, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—305/2025/225 आर.टी.एक्ट (2025/305)

1. भागचंद पुत्र नारायणलाल माली
2. रामलाल पुत्र नारायणलाल माली
   दोनों निवासीगण छावनी प्रेड, ब्यावर जिला ब्यावर

अपीलांट्स

बनाम

1. श्रीमती कंचन देवी माली पुत्री पांचूलाल माली नि0 छावनी प्रेड जिला ब्यावर।
2. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार, ब्यावर जिला ब्यावर।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर जिला ब्यावर द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.05.2025 राजस्व वाद संख्या 99/2024

उपस्थितः—

1. श्री ईश्वर देवडा अभिभाषक अपीलांट
2. श्री उमेश कुमार, अमन झंवर अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 1
3. श्री विकास पाराशर, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेंट संख्या 2

निर्णय

दिनांकः— 02.02.2026

1. यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर जिला ब्यावर द्वारा प्रकरण संख्या 99/2024 में पारित आदेश दिनांक 06.05.2025 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेंट संख्या 01 श्रीमती कंचन देवी ने एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम विरूद्ध अपीलांट्स उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर, ब्यावर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिए नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थीगण प्रकरण में अनुपस्थित होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उनके विरूद्ध प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई जाकर प्रार्थी की एकपक्षीय बहस सुनी गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में कार्यवाही करते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकार किए जाने के आदेश पारित किए गए। अतः अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर जिला ब्यावर द्वारा प्रकरण संख्या 99/2024 में पारित आदेश दिनांक 06.05.2025 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. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस/अपील में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण बिंदु को नजरअंदाज कर दिया कि न्यायालय के समक्ष पेशी दिनांक 29.01.2025 को नोटिस प्राप्त होने पर अपीलांट्स न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुए किंतु उक्त दिनांक को पीठासीन अधिकार नहीं होने से आगाम पेशी दिनांक 10.02.2025 नियत की। उक्त पेशी दिनांक 10.02.2025 को पुनः न्यायालय के समक्ष अपीलांटस उपस्थित हुये किन्तु उक्त दिनांक को भी पीठासीन अधिकारी नहीं थे, जिस पर न्यायालय रीडर द्वारा अपीलांटस की उपस्थिति हेतु खाली आदेशिका पर अपीलांटस के हस्ताक्षर कराये व आगामी पेशी दिनांक 08.04.2025 नियत कर दी गई। तत्पश्चात अपीलांटस द्वारा प्रकरण में पैरवी हेतु अभिभाषक को नियुक्त किया गया तथा अभिभाषक द्वारा दिनांक 19.02.2025 को प्रकरण पत्रावली की नकल लेने हेतु आवेदन पेश किया व अपीलांटस की और से वकालतनामा प्रकरण पत्रावली पर प्रस्तुत किया गया, जो पत्रावली में रिकॉर्ड पर है। उक्त उपरान्त भी खाली आदेशिका जिस पर पूर्व में अपीलांटस के हस्ताक्षर कराये गये थे पर दिनांक 08.04.2025 की आदेशिका लिखते हुए अपीलांटस की उपस्थिति दर्ज कर व जवाब प्रस्तुत नहीं करना होना कथन करते हुए आदेशिका दर्ज कर दी गई जब कि अपीलांटस द्वारा अभिभाषक नियुक्त किये जाने से उक्त पेशी पर उपस्थित नहीं हुये तथा न्यायालय द्वारा उनके अभिभाषक को कोई आवाज नहीं दिलवायी गयी, जब कि अपीलांटस अभिभाषक का वकालतनामा रिकॉर्ड पर था तथा बाद में वकील साहब के उपस्थित होने पर उन्हें आदेशिका बाबत बिना कोई जानकारी दिये मात्र आगामी पेशी नोट करा दी गई अर्थात रेस्पो० सं० 01 द्वारा न्यायालय कर्मचारी से मिलीभगत कर अपीलांटस की आराजी में से रास्ता हेतु बिना अपीलांटस को साक्ष्य, सुनवाई एवं जवाब का अवसर दिये निर्णय पारित करा लिया गया, जो पूर्णतया विधि विरूद्ध होने से निर्णय जेर अपील निरस्त किए जाने योग्य है। प्राकृतिक न्याय सिद्धान्त अनुसार किसी भी व्यक्ति के विरूद्ध आदेश पारित करने से पूर्व उसे विधिवत सुनवाई का अवसर दिया जाना न्यायहित में आवश्यक है, प्रस्तुत प्रकरण में अपीलांटस को नोटिस प्राप्ति पर वह न्यायालय में उपस्थित हुये किन्तु पीठासीन अधिकारी नहीं होने से मात्र आगामी पेशी दी गई व खाली आदेशिका पर उपस्थिति हेतु हस्ताक्षर कराने के उपरान्त उसी खाली आदेशिका पर आगामी पेशी दिनांक 08.04. 2025 को प्रार्थी की उपस्थिति एवं जवाब प्रस्तुत नहीं करना अंकित करते हुए प्रकरण का एकपक्षीय निर्णय कर दिया गया जो पूर्णतया विधि विरूद्ध है, जब कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तानुसार अपीलांटस को उसका पक्ष रखने हेतु समूचित अवसर दिया जाना काननून आवश्यक था। धारा 251ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में वर्णित प्रावधानानुसार कोई अभिधारी अपनी जोत पर पहुंचने के लिए अन्य खातेदार की जोत में से होकर उक्त प्रावधानों के तहत रास्ता प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रस्तुत प्रकरण में भी रिकार्ड पर उपलब्ध स्थिति अनुसार यह पूर्णतया स्पष्ट था कि अपीलांटस के खातेदारी आराजी 138 जिसके पूर्वी और रेस्पो० सं० 01 की आराजीयात खसरा नं0 278/142 स्थित है, जिसके लिए उसके द्वारा रास्ता चाहा गया, जब कि खसरा नं0 138 में किसी प्रकार

का पूर्व व वर्तमान में कच्चा रास्ता नहीं है। खसरा नं0 138 जिसका रकबा 0. 4856 है० का है। उक्त के मध्य से हाइटेशन लाईन होकर गुजरती है तथा खसरा नं0 138 से चिपते हुए खसरा नं0 126 जिसमें कॉलोनी कटी हुई है तथा उक्त खसरा नम्बर में से भी हाइटेशन लाईन जहां से गुजरी है, उसी लाईन के नीचे ही रोड बनाया गया है। अर्थात अपीलांट की आराजीयात में से भी कोई रोड निकाला जाना है तो मात्र हाइटेशन लाईन के नीचे से ही दिया जा सकता है, जिससे की पीछे से चले आ रहे रोड की कनैक्टीविटी हो सके। अन्य स्थान से रास्ते दिये जाने की स्थिति में अपीलांटस का रकबा ही समाप्त हो जाता है। अधीनस्थ न्यायालय ने रिकॉर्ड पर उपलब्ध उक्त स्थिति को पूर्णतया दरकिनार कर जो निर्णय पारित किया है, वह विधि विरूद्ध होने से निरस्त किए जाने योग्य है। आराजी खसरा नं0 138 में से हाइटेशन लाईन होकर गुजरती है। उक्त खसरा नम्बर के पश्चिम में स्थित खसरा नं0 126 में स्थित कॉलोनी में हाइटेशन लाईन के नीचे 60 फीट चौडा रास्ता दिया गया है तथा उक्त रास्ता खसरा नम्बर 138 की बाउण्ड्री तक आता है तथा भविष्य में उक्त रास्ते की आगे कनेक्टीविटी हेतु अपीलांटस की भूमि को उपयोग में लिया जाता है, तो अधिकांश भाग रास्ते हेतु चला जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिये गये पृथक से रास्ते जिसमें 600 मीटर भूमि अपीलांटस की जा रही है। उसके पश्चात अपीलांटस के पास मात्र नाम मात्र की भूमि शेष रह जायेगी, जो अपीलांटस के हितों पर कठोराधात है, इसी आधार पर निर्णय जैर अपील निरस्त किये जाने योग्य है। राज्य सरकार द्वारा संशोधित विधेयक 2023 जिसमें धारा 48 व धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में संशोधन करते हुए भूमि के विनमय किये जाने तथा रास्ते में गई भूमि के प्रतिकर के संदाय की एवज में ऐसे अविधारी के नाम विनिमय में अधिमानतः समान कीमत की और उसकी भूमि से लगी हुई भूमि के समान क्षेत्र का अन्तरण किये जाने पर प्रतिस्थापित की जायेगी। अर्थात् अपीलांटस को भूमि के बदले भूमि दी जा सकती है। चूंकि रोड में भूमि जाने के पश्चात अपीलांटस के पास नाम मात्र की भूमि शेष रहती है, जिसका उपयोग उपभोग पूर्णतया नही किया जा सकता है। जिसकी पूर्ति हेतु अपीलांटस को राशि में भुगतान नहीं किया जाकर भूमि के बदले भूमि दिया जाना न्यायोचित होने से अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय जेर अपील निरस्त किए जाने योग्य है। रेस्पोडेन्ट द्वारा अपने जोत पर जाने हेतु जो रास्ता चाहा गया उसमें 06 मीटर चौडाई का रास्ता दिया गया है। जिसमें अपीलांटस की काफी भूमि रास्ते में जाती है। चूंकि अपीलांटस का रकबा काफी कम होकर रास्ते में अधिक भूमि जाने से अनुपयोगी होने की पूर्ण सम्भावना है। कृषि कार्य हेतु आने–जाने व उपकरण ले जाने हेतु 10 फीट का रास्ता पर्याप्त होता है, ऐसी स्थिति में 20 फीट का रास्ता दिया जाकर अपीलांटस की अधिक भूमि लेकर उसे अपनी आराजीयात से वंचित किया गया है, जो पूर्णतया विधि विरूद्ध होकर निर्णय जैर अपील निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पो० सं० 01 कभी भी खसरा नं0 138 में से होकर नहीं गया एवं ना ही उक्त खसरा नम्बर में से कभी कोई रास्ता रहा है। रेस्पो० सं० 01 अपनी जोत पर जाने हेतु मुख्य रास्ते से खसरा नम्बर 123 के पश्चिम में बने रिकॉर्डेड रास्ते से होता हुआ, खसरा नं0 139, 140 की पश्चिमी मेड से होता हुआ अपनी आराजीयात पर जाता है, अर्थात रेस्पो० सं० 01 के पास वैकल्पिक रास्ता अपनी जोत पर जाने हेतु उपलब्ध है। ऐसी स्थिति में उसे नया रास्ता नहीं दिया जा सकता। परीक्षण न्यायालय का आदेश

धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की मंशा के पूर्णतया विपरीत होने से निर्णय जैर अपील निरस्त किये जाने योग्य है। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावे व अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर जिला ब्यावर द्वारा प्रकरण संख्या 99/2024 में पारित आदेश दिनांक 06.05.2025 को निरस्त किया जाकर अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस/अपील में कथन किया कि ग्राम शोभापुरा पटवार क्षेत्र नून्द्रीमेन्द्रातान तहसील ब्यावर में खसरा नंबर 278/142 की भूमि स्थित है, जो प्रार्थीया की खातेदारी कब्जे काश्त की आराजी चली आ रही है। प्रार्थीया की भूमि से लगते हुये अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की भूमि खसरा नंबर 138 स्थित चली आ रही है। उक्त भूमि खसरा नंबर 138 के पश्चात भूमि खसरा नंबर 124 व 126 विद्यमान चली आ रही है, जिसमें अरिहंतनगर के नाम से आवासीय कॉलोनी विद्यमान चली आ रही है, जिसमें आने जाने हेतू पक्का रास्ता विद्यमान चला आ रहा है। प्रार्थीया अपनी भूमि में आने जाने हेतू खसरा नंबर 138 का ही प्रयोग करती चली आ रही है, तथा उक्त भूमि खसरा नंबर 138 के उपर विद्युत विभाग की हाईटेंशन लाईन भी गुजर रही है तथा प्रार्थीया की भूमि में आने जाने हेतू खसरा नंबर 138 के अलावा अन्य कोई रास्ता विद्यमान नहीं है तथा प्रार्थीया को अपनी भूमि में आने जाने हेतू खसरा नंबर 138 में से 30 फीट चौडा रास्ता दिया जावे। जिस हेतू प्रार्थीया डीएलसी दर से राशि जमा कराने के लिये तैयार है। प्रार्थीया ने अप्रार्थी संख्या 1 व 2 से उक्त रास्ता दिये जाने का निवेदन किया किन्तु वह इन्कार हो गये इसलिये इस प्रार्थना पत्र की आवश्यकता हुई है, अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थीया में आने जाने हेतू खसरा नंबर 138 में से 30 फीट चौडा रास्ता दिये जाने की आज्ञा प्रदान करावे। 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।

6. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया। अपीलांट द्वारा न्यायालय हाजा में मौखिक तौर पर दौराने बहस यह सहमति दी गई है कि खसरा नम्बर 124 व 126 में अरिहंत नगर नाम से आवासीय कॉलोनी है, उक्त कॉलोनी में खसरा नम्बर 124 व 126 में हाई टेंशन लाईन के नीचे रास्ता चालू है उससे लगती हुई हाईटेंशन लाईन खसरा नम्बर 138 में स्थित है, यदि उक्त लाईन के नीचे कम चौडाई का रास्ता दिया जाता है तो कोई आपत्ति नहीं है।

हमारे द्वारा अपीलांट द्वारा बहस में दी गई मौखिक सहमति व पत्रावली पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन करने से पाया कि खसरा नम्बर 138 का क्षेत्रफल बहुत कम होकर मात्र 0.4856 हैक्टेयर है। इसमें से 30 फीट चौडा रास्ता दिया जाता है तो रकबा बहुत कम हो जायेगा। इसके अलावा उक्त खसरे में से हाईटेंशन लाईन भी निकल रही है और अरिहन्त कॉलोनी के फोटोग्राफ्स से भी स्पष्ट है कि हाईटेंशन लाईन के नीचे रास्ता उपलब्ध है।

कृषि कार्य हेतु कृषि जोत तक पहुंच मार्ग हाईटेंशन लाईन के नीचे से दिया जाता है तो उचित होगा, क्योंकि इससे पूर्व खसरे की कॉलोनी में भी हाईटेंशन लाईन के नीचे से रास्ता उपलब्ध है। खसरा नम्बर 138 का रकबा कम होने से अपीलांट द्वारा दी गई सहमति के अनुसार भूमि कम खराब होगी। उभयपक्ष द्वारा रास्ते दिये जाने हेतु न्यायालय हाजा के समक्ष सहमति प्रदान की है अतः इन सब तथ्यों को देखते हुए अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

7. अतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर ब्यावर द्वारा प्रकरण संख्या 99/2024 में पारित आदेश दिनांक 06.05.2025 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के सरकारी नियम 69 की पालना करते हुए उभयपक्ष की उपस्थित में पुनः मौका रिपोर्ट तैयार करवा कर न्यायालय हाजा में दी गई सहमति के अनुसार खसरा संख्या 138 में स्थित हाईटेंशन विधुत लाईन के नीचे–नीचे मौके की पस्थिति अनुसार प्रार्थी को 30 फिट चौडे रास्ते की आवश्यक्ता है या नहीं ? तय करते हुए नियमानुसार रास्ता दिये जाने के आदेश पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 20.02.2026 को उपस्थित रहने हेतु पाबंद किया जाता है। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हो।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

8. निर्णय आज दिनांक 02.02.2026 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर