न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 19/111

हितेश यादव आयु 27 वर्ष आत्मज श्री यशपाल यादव जाति अहीर निवासी डी–13 सनसि रेवाडी (हरियाणा) हाल निवासी ग्राम धोरेला उप तहसील डाबी तहसील तालेडा जिला बून्दी ।

----अपीला

बनाम

1. बंशीलाल आत्मज श्री भंवर लाल जाति तेली निवीस एफ–3 जवाहर नगर कोटा हाल निवास होटल निकुंज, अहिंसा सर्किल, फोरलेन ग्राम डाबी उप तहसील डाबी तहसील तालेडा जिल बून्दी ।
2. दी स्टेट ऑफ राजस्थान तहसीलदार तालेडा जिला बून्दी ।

----रेस्पोडन्

उपस्थित :– 1. श्री नरेन्द्र गुप्ता, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री हेमराज राठौर, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट क्रम 1 की ओर से ।

निर्णय

दिनांक: 10.07.2019

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, तालेडा जिला बून्दी द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.05.2018 के विरूद्ध पेश की गई है ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि प्रार्थी रेस्पोडेन्ट क्रम 1 बंशीलाल ने अधीनस्थ न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया कि प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 552/200, 553/200/1, 553/200/2 रकबा 01 बीघा, 0.15 बीघा, 0.06 बीघा कुल तीन किता की 1.16 बीघा भूमि वाके ग्राम धोरेला में स्थित है । जिसमें जाने के लिए 30 फिट रास्ते की भूमि का आवंटन नियमानुसार करने की कृपा करें । उक्त भूमि पर आने–जाने के लिए खसरा नम्बर 200/31 में से मौके पर रास्ता निकल रहा है जिसे राजस्व रिकॉर्ड में रास्ता दर्ज करने की कृपा करें ।

3. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 21.05.2018 के द्वारा ग्राम धोरेला तहसील तालेडा की आराजी खसरा नम्बर 200/363 में से रकबा 5.00 बीघा सिवायचक में 30 फिट चौडा रास्ता

डीएलसी दर का दोगुना राशि जमा कराने पर कायम करने एवं उक्त भूमि को गै0मु0 रास्ता दर्ज किये जाने की स्वीकृति प्रदान करने का आदेश पारित किया ।

4. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 21.05.2018 से व्यथित होकर अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम धोरेला की आराजी खसरा नम्बर 198/1 की 15 बिस्वा भूमि अपीलान्ट के खाते एवं कब्जे की है जिस पर वर्तमान में अपीलान्ट काबिज है एवं उक्त भूमि में अपीलान्ट द्वारा निर्मित तीन कमरे एक बरामदा, लेटरीन बाथरूम बने हुए हैं एवं निजी ट्रांसफार्मर एंव मीटर रूम भी स्थित है एवं उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर सर्विस लेन के बाद भी काफी दूरी पर स्थित है । खसरा नम्बर 200/363 की भूमि पर अपीलान्ट की 03 स्टोन कटिंग मशीन भी लगी हुई हैं । रेस्पोडेन्ट को अपनी भूमि पर आने–जाने के लिए खसरा नम्बर 194 की भूमि में से होकर रास्ता पूर्व से ही उपलब्ध है जिस पर होकर ही रेस्पोडेन्ट आते–जाते हैं । अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट को पक्षकार बनाये बिना ही उन्हें सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना ही उक्त अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया। रेस्पोडेन्ट क्रम 1 के खाते की भूमि कृषि भूमि नहीं है बल्कि औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की जा चुकी है । रेस्पोडेन्ट क्रम 1 ने इन तथ्यों को छुपाकर लोक अदालत में उक्त अपीलाधीन आदेश पारित करवा लिया जो सर्वथा त्रुटिपूर्ण है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.05.2018 निरस्त फरमाया जावे।

5. अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 भारतीय मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट को सूचना दिये बिना एवं पक्षकार बनाये बिना उक्त आदेश पारित किया है जिसकी अपीलान्ट को कोई जानकारी नहीं थी। उक्त अपीलाधीन आदेश की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 19.03.2019 को उप तहसील डाबी द्वारा नोटिस जारी करने व दिनांक 24.03.2019 को प्राप्त होने पर नोटिस में वर्णित दिनांक 26.03.2019 को उप तहसीलदार डाबी के कार्यालय में जाने एवं पटवारी हल्का द्वारा उक्त अपीलाधीन आदेश के बारे में बतलाने पर हुई जिस पर उक्त अपीलाधीन आदेश की नकल प्राप्त कर यह अपील न्यायालय हाजा में पेश की गई है । अतः जानकारी के अभाव में अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किया जावे ।

6. अपीलान्ट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी का पेश कर कथन किया कि वादग्रस्त आराजी पर प्रार्थी काबिज है तथा उक्त भूमि में प्रार्थी के हित निहित हैं एवं मौके पर फैक्ट्री भी लगी हुई है । प्रार्थी अपीलान्ट के हितों पर उक्त अपीलाधीन आदेश से विपरीत प्रभाव पडा है । प्रार्थी उक्त अपीलाधीन आदेश से व्यथित पक्षकार है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अपीलान्ट को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावे ।

7. हमने अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी का अवलोकन किया एवं उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया । अपीलान्ट ने वादग्रस्त आराजी पर अपना कब्जा होने का कथन किया है एवं उक्त अपीलाधीन आदेश से प्रभावित पक्षकार होने का कथन किया है । अतः न्यायहित में प्रार्थी अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा

96 सीपीसी स्वीकार किया जाकर अपीलान्ट को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती है ।

8. अपील अपीलान्ट सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई । उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस सुनी गई ।

9. अपीलान्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में अपील मीमो में कहे गये कथनों को दोहराया और कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट क्रम 1 के प्रार्थना पत्र पर उनके खाते की आराजी खसरा नम्बर 552/200 रकबा 15 बिस्वा, खसरा नम्बर 533/200/1 रकबा 15 बिस्वा, खसरा नम्बर 553/200/2 रकबा 06 बिस्वा कुल 03 किता की 01 बीघा 16 बिस्वा आराजी में आने–जाने के लिए 200/363 में से 05 बिस्वा अर्थात् 30 फिट चौडा रास्ता सिवायचक आराजी में से देने का आदेश पारित किया है । इस तथ्य पर गौर नहीं किया है कि ग्राम धोरेला की आराजी खसरा नम्बर 198/1 की 15 बिस्वा आराजी अपीलान्ट के खाते एवं कब्जे की है जिस पर अपीलान्ट काबिज है । खसरा नम्बरा 200/363 की आराजी पर अपीलान्ट की स्टोन कटिंग मशीन लगी हुई है । रेस्पोडेन्ट ने अपने खाते की आराजी पर आने–जाने के लिए खसरा नम्बर 194 की आराजी में होकर रास्ता मौजूद है जबकि वैकल्पिक रास्ता मौजूद हो तब राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अन्तर्गत रास्ता कायम नहीं किया जा सकता । अपीलान्ट को पक्षकार बनाये बिना, सूचना दिये बिना निर्णय पारित किया गया है । तहसीलदार अथवा भू–अभिलेख निरीक्षक के द्वारा न तो मौका देखा गया है और न ही उनके द्वारा कोई रिपोर्ट प्रेषित की गई है। पटवारी हल्का द्वारा रिपोर्ट प्रेषित की गई है जो सर्वथा अवैध एवं त्रुटिपूर्ण है । मौका रिपोर्ट अपीलान्ट की गैर मौजूदगी में तैयार की गई है । रेस्पोडेन्ट क्रम 1 की खाते की आराजी कृषि भूमि नहीं है वरन् औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित हो चुकी है । दिनांक 27.02.2019 से ही आराजी के रूपान्तरण बाबत् उनका प्रार्थना पत्र विचाराधीन था । इन तथ्यों को छुपाकर निर्णय पारित करवा लिया है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.05.2018 निरस्त फरमाया जावे । उन्होंने अपने कथनों के समर्थन में आरआरटी 2017 (2) पेज 789, आरआरटी 2017 (1) पेज 342, आरआरटी 2016–17 (सप्ली) पेज 597 उद्धरत की ।

10. अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सीपीसी का पेश कर उक्त प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेजात को रिकॉर्ड पर लेने का निवेदन किया ।

11. हमने उक्त प्रार्थना पत्र का अवलोकन किया । प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेजात में तहसीलदार के द्वारा उपखण्ड अधिकारी को लिखे गये पत्र दिनांक 13.12.2017 की प्रमाणित प्रति, फॉर्म –एफ 19(ए) की प्रमाणित प्रति, मौका रिपोर्ट दिनांक 07.12.2017 की प्रमाणित प्रति, नक्शों की प्रमाणित प्रति, उपखण्ड अधिकारी द्वारा तहसीलदार को लिखे गये पत्र दिनांक 25.10.2017 की प्रमाणित प्रति, संपरिवर्तन के लिए प्रस्तुत प्रार्थना पत्र की प्रमाणित प्रति, अधिशाषी अभियन्ता जयपुर विद्युत वितरण निगम लि0 बून्दी के पत्र दिनांक 03.01.2018 की प्रमाणित प्रति, स्टेट पोलूशन कन्ट्रोल बोर्ड के पत्र दिनांक 27/11 की प्रमाणित प्रति, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.01.2018 की प्रमाणित प्रति, नकल जमाबन्दी संवत् 2072–74 की प्रमाणित प्रति, खसरा नम्बर 200/363 की प्रमाणित प्रति, चालान दिनांक

09.02.2018 की प्रमाणित प्रति, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.12.2017 की प्रमाणित प्रति, प्रथम सूचना रिपोर्ट दिनांक 06.08.2018 की प्रमाणित प्रति, मौक रिपोर्ट दिनांक 09.01.2018 की प्रमाणित प्रति पेश किये गये हैं । उक्त दस्तावेजात राजकीय दस्तावेज हैं जिनकी विश्वसनीयता पर किसी प्रकार का संदेह नहीं किया जा सकता है । अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सीपीसी स्वीकार किया जाकर प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेजात को रिकॉर्ड पर लिये जाने की अनुमति प्रदान की जाती है ।

12. रेस्पोडेन्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि वादग्रस्त आराजी सरकारी सिवायचक है जिसके बाबत् अपीलान्ट को अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है । अपीलान्ट के द्वारा जो नक्शा पेश किया गया है वह विधिक नहीं है व प्रमाणित नहीं है । रेस्पोडेन्ट के द्वारा प्रमाणित नक्शे की प्रति पेश की गई है इस नक्शे के अनुसार अपीलान्ट की कोई आराजी मौके पर नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय ने विधि सम्मत रूप से धारा 251ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों की पालना करते हुए रास्ता कायम किया है जिस दिन रास्ता कायम किया गया है उस दिन रेस्पोडेन्ट के खाते की आराजी कृषि भूमि थी औद्योगिक संपरिवर्तन नहीं हुआ था । रेस्पोडेन्ट के पास अन्य कोई रास्ता मौजूद नहीं है अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाक अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.05.2018 बहाल रखा जावे ।

13. पैरोकार सरकार ने अपनी बहस में कथन किया कि वादग्रस्त आराजी सरकारी सिवायचक है रेस्पोडेन्ट के पास वैकल्पिक रास्ता मौजूद है । विधि – विरूद्ध रूप से सरकारी भूमि पर रास्त कायम किया गया है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय त्रुटिपूर्ण होने से निरस्तनीय है।

14. रेस्पोडेन्ट के द्वारा दौराने बहस फर्द के साथ कुछ दस्तावेज पेश किये गये हैं । इन दस्तावेजा में नक्शा ट्रेस की प्रमाणित प्रति, नकल जमाबन्दी संवत् 2071–74 खसरा नम्बर 200/36 नकल जमाबन्दी संवत् 2071–74 खाता संख्या 14, नकल जमाबन्दी संवत् 2071–74 खात संख्या नया 54 पेश किये गये हैं जो शामिल मिसल किये गये ।

15. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एंव उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बह पर मनन किया । हमने सर्वप्रथम अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 भारती मियाद अधिनियम का अवलोकन किया । अपीलान्ट ने अपने प्रार्थना पत्र में विलम्ब के जो का बताए हैं वे उचित प्रतीत होते हैं । अतः न्यायाहित में अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तग धारा 05 मियाद अधिनियम का स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अव को क्षम्य किया जाता है ।

16. अधीनस्थ न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र रेस्पोडेन्ट क्रम 1 के द्वारा उपखण्ड अधिकारी के स पेश किया गया है जिसमें खसरा नम्बर 200/363 में से रास्ता देने की प्रार्थना की गई है लोक अदालत में परीक्षण न्यायालय के द्वारा यह आवेदन मूल ही पटवारी हल्का को भेज रिपोर्ट पेश करने के आदेश दिये हैं और इसके उपरान्त तहसीलदार के द्वारा दिनांक 21. 2018 को पटवारी हल्का की रिपोर्ट संलग्न कर प्रेषित की गई है । रेस्पोडेन्ट के द्वारा प्रार्थना पत्र पेश किया गया है उसमें यह अंकित है कि खसरा नम्बर 200/363 में मौके

रास्ता नकल रहा है और इस रास्ते को दर्ज करने की प्रार्थना की गई है । इस प्रार्थना पत्र का निस्तारण 251 ए के तहत किया गया है । नकल जमाबन्दी के अनुसार खसरा नम्बर 200/363 सरकारी सिवायचक (खनन संभावित क्षेत्र) है । ऐसी स्थिति में इस प्रार्थना पत्र को धारा 251ए के तहत पेश किया गया प्रार्थना पत्र माना जाता है तो सरकार से जवाब लिया जाना अपेक्षित था जो अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा नहीं लिया गया है । रिपोर्ट भी पटवारी हल्का द्वारा तैयार की गई है जबकि धारा 251 ए के तहत रास्ता कायम करने के लिए भू–अभिलेख निरीक्षक से नीचे के स्थर के अधिकारी द्वारा रिपोर्ट नहीं दी जा सकती । आरआरटी 2017 (2) पेज 789, आरआरटी 2017 (1) पेज 342, आरआरटी 2016–17 (सप्ली) पेज 597 यहॉ चस्पा होती हैं जिसमें यह भी उल्लेखित किया गया है कि भू–अभिलेख निरीक्षक के स्तर से कम स्तर के अधिकारी द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया जा सकता । पटवारी हल्का द्वारा जो रिपोर्ट पेश की गई है उसमें यह अंकित नहीं किया गया है कि कोई वैकल्पिक रास्ता मौजूद नहीं है । इन समस्त तथ्यों के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्णय पारित किया गया है वह विधिक प्रावधानों के विपरीत है ।

17. यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि रेस्पोडेन्ट क्रम 1 के प्रार्थना पत्र में यह अंकित है कि खसरा नम्बर 200/363 में मौके पर रास्ता निकल रहा है । रिपोर्ट पटवारी हल्का में यह अंकित किया गया है कि मौके पर खसरा नम्बर 200/363 में 30 फिट का कच्चा रास्ता बना हुआ है । यदि पूर्व में ही रास्ता बना हुआ है तो धारा 251ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत रास्ता कायम नहीं किया जा सकता ।

18. अपीलान्ट के द्वारा अपील में दौराने बहस यह भी कथन किया गया है कि रेस्पोडेन्ट के खाते की आराजी औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित हो चुकी है और अपने कथन के समर्थन में उनके द्वारा कुछ दस्तावेजात भी पेश किये हैं । इन दस्तावेजों के अनुसार दिनांक 10.12.2018 को रेस्पोडेन्ट के खाते की आराजी औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित हो चुकी है । रेस्पोडेन्ट के द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 07.12.2017 को ही पेश कर दिया गया था और संपरिवर्तन शुल्क भी जरिये चालान दिनांक 09.02.2018 को ही जमा कर दिया था । परीक्षण न्यायालय के द्वारा जो अपीलाधीन आदेश रास्ता कायम करने के लिए पारित किया गया है वह दिनांक 21.05.2018 को संपरिवर्तन शुल्क जमा कराने के उपरान्त पारित किया गया है और संपरिवर्तन आदेश जारी होने से पूर्व किया है । वर्तमान में रेस्पोडेन्ट के खाते की आराजी कृषि भूमि न होकर वरन् औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित हो चुकी है । ऐसी स्थिति में यह परीक्षण किया जाना भी आवश्यक है कि रेस्पोडेन्ट प्रार्थी धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत रास्ता कायम करवाने का अधिकारी है अथवा नहीं क्योंकि धारा 251ए व परिपत्र दिनांक 14.06.2013 के अनुसार खातेदार को जोत तक पहुंचने के लिए रास्ता कायम किया जा सकता है ।

19. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.05.2018 निरस्त किया जाता है । प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि पैरा संख्या 16 से 18 में किये गये विवेचन के आधार पर अपीलान्ट एवं रेस्पोडेन्ट क्रम 2 का जवाब प्रार्थना पत्र प्राप्त कर

नये सिरे से विधि सम्मत रूप से निर्णय पारित करें । पक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे दिनांक 21.08.2019 को अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित हों ।

20. निर्णय आज दिनांक 10.07.2019 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

10/7/19

(भागवंती जेठवानी)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा