न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर

पीठासीन अधिकारी :– श्री सेवाराम स्वामी, आर.ए.एस.

अपील संख्या :– 456/2016

1. बाबूलाल पुत्र मनोहरलाल, जाति अग्रवाल, निवासी प्लाट नम्बर बी–31 मालवीय नगर, जिला जयपुर।
2. शेला पत्नी बाबूलाल, जाति अग्रवाल, निवासी प्लाट नंबर बी–31, मालवीय नगर, जिला जयपुर।

– अपीलार्थीगण–

बनाम

1. बाबूलाल पुत्र श्री नारायणलाल, जाति हरियाणा ब्राह्मण, निवासी ग्राम भम्भोरिया, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार तहसील जमवारामगढ, जिला जयपुर।

–रेस्पोडेंट्स –

उपस्थित अधिवक्तागणः–

1– श्री संजय व्यास अपीलांट संख्या 1 की ओर से।

2– श्री भगवानसहाय शर्मा अपीलांट संख्या 2 की ओर से।

3– श्री राजकुमार शर्मा रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से।

:– निर्णय :– दिनांक :– 20–03–2018

1– यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय दिनांक 04.07.2016 न्यायालय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ, जयपुर बसिलासिला मिसल संख्या 25/2015 उनवानी बाबूलाल बनाम बाबूलाल व अन्य प्रस्तुत की गई है।

2– प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी/रेस्पोडेंट द्वारा उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ के समक्ष एक आवेदन अन्तर्गत धारा 251–ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम इस आशय का प्रस्तुत किया कि प्रार्थी की खातेदारी की भूमियां खसरा नम्बर 199 रकबा 0.75 हैक्टै0, खसरा नम्बर 202 रकबा 0.38 हैक्टै0, कुल किता 2 कुल रकबा 1.13 हैक्टै0 स्थिति ग्राम आरवाडी पटवार हल्का मानौता तहसील जमवारामगढ है। प्रार्थी की उक्त आराजी के चारों और कोई भी आने–जाने का रास्ता राजस्व नक्शें में नहीं है। प्रार्थी अपने खातदोरी की भूमियों में खसरा नम्बर 203 जो अब अप्रार्थीगण की खातेदारी की भूमि है में होकर आते जाते रहे हैं जिसको नजीरी नक्शे में लाल रंग से दर्शाया गया है। उक्त रास्ते के अलावा अन्य कोई रास्ता प्रार्थी की भूमियों में आने जाने हेतु उपलब्ध नहीं है। प्रार्थी शुरू से ही खसरा नम्बर 6 में बनी सडक के लगवा स्थित खसरा नम्बर 203 में होकर ही आता जाता रहा है। एवं अपनी खातेदारी की भूमियों का उपयोग करता रहा है। प्रार्थी की खातेदारी की उक्त आराजियात के चारों ओर अन्य खातेदारों की भूमियों स्थित है एवं चूकिं रोड के लगता खसरा नम्बर 203 प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 202 के लगवा स्थित है जिसमें प्रार्थी खसरा नम्बर 203 के उत्तर मेड से होकर अपने खातेदारी की आराजियात में आता जाता है। टैक्ट्रर व अन्य मशीनरी लाकर अपनी खातेदारी की भूमियों की जोत व उपयोग–उपभोग करता है एवं रास्ते के लिए प्रार्थी की उक्त भूमि में जाने के लिए वही रास्ता उपयोगी है। प्रार्थना पत्र में यह भी अंकित किया गया कि अप्रार्थीगण प्रभावशााली व पैसे वाले व्यक्ति है। जो नजरी नक्शे को रोककर उस पर पुख्ता निर्माण कर प्रार्थी की खातेदारी भूमि में जाने के रास्ते को अवरोध कर रहे हैं एवं प्रार्थी को ऐलानिया धमकी कहा है कि आपकी भूमि खसरा नम्बर 202 व 199 को मुझे बेच दो अन्यथा मै तुम्हें खसरा नम्बर 203 मे होकर नहीं आने दुंगा। इस पर अप्रार्थी द्वारा दिनांक 10–04–2015 को मना कर दिया जिससे रंजिशवश अप्रार्थीगण तुरन्त–फुरत में खसरा नम्बर 203 जो रोड से लगवा स्थित है जिसमें होकर प्रार्थी अपनी खातेदारी में आते जाते रहे हैं, के रास्ते पर

पुख्ता डंडा का निर्माण कार्य दिनांक 16–04–2015 को चालू कर दिया जिस पर प्रार्थी ने एतराज किया तो अप्रार्थी ने स्पष्ट कहा कि हम तुम्हें हमारी खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 203 में होकर कतई नहीं आने देंगे एवं यह भी धमकी दी कि अभी तो मैं डंडे का निर्माण कर रहा हूं। हम आपकी भूमि के आगे पुख्ता मकानात, दुकानात भी बनवा कर रहूंगा। और तुमने कुछ किया तो मैं तुम्हें पाबन्द करवा कर झूंठे मुकदमे में फसवा कर रहूंगा। जिस पर प्रार्थी ने पुलिस व तहसीलदार को प्रार्थना पत्र भी प्रस्तुत किये एवं अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह प्रार्थना पत्र भी प्रस्तुत किया। जिसमें उक्त खसरा नम्बर 203 के सन्दर्भ में लाल रंग को नक्शे में दर्शाये अनुसार 30 फीट चौडा रास्ता चाहा गया। उक्त प्रार्थना पत्र का अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से जवाब प्रस्तुत हुआ, जिसमें प्रार्थी के प्रार्थना पत्र को नकारते हुए अंकित किया गया कि प्रार्थी अपने खसरा नम्बर 202 की भूमि में से आने जाने हेतु खसरा नम्बर 148, 149 में से होकर आता जाता रहा हैं। किन्तु खसरा नम्बर 148 व 149 के खातेदार एवं खसरा नम्बर 202 के पूर्व खातेदारान आपसी मेलजोल व एक ही समाज के लोग रहे हैं एव उक्त खसरा नम्बर 148, 149 में से खसरा नम्बर 202 में प्रार्थी आता जाता रहा है किन्तु अब अपनी सुविधा अनुसार खसरा नम्बर 203 में होकर नया रास्ता कायम करवाना चाहता है जिसका की उसे कोई अधिकार नहीं है। अपनी खातेदारी की आराजी 203 में जवाब दावा ने 2 वर्ष पूर्व से ही पुख्ता आवासीय निर्माण करा रखा है जिनको तुडवा कर प्रार्थी नया रास्ता कायम कराना चाहता है। जवाब प्रार्थना पत्र में यह भी अंकित किया गया कि प्रार्थी की आराजियात खसरा नम्बर 202 व उससे लगवा खसरा नम्बर 199 की भूमियों की कीमत सन्दर्भित रास्ते के कायम करवाने से दौगुनी हो जाती है इसलिए प्रार्थी ऐन–केन–प्रकारेन यह प्रयास कर रहा है कि उत्तरदाता अपने खाता की आराजी खसरा नम्बर 203 प्रार्थी को बेच दे, जिसके लिए उत्तरदाता द्वारा प्रार्थी को स्पष्ट रूप से मना कर देवें से उसके द्वारा यह प्रार्थना पत्र बदनियति से प्रस्तुत किया गया है। जवाब प्रार्थना पत्र में यह भी अंकित किया गया कि प्रार्थी द्वारा खसरा नम्बर 148 में से होकर रास्ते की मांग क्यों नहीं की जा रही है जबकि प्रार्थी का आवागमन सुचारू है तथा प्रार्थी ने खसरा नम्बर 148 से होकर 149 में दक्षिणी सीमान्तर अपने आवागमन का तारबन्दी सहित गैरनुमा सीमेन्टेड खम्भियां भी लगा रखी है। जिसकी फोटोंए भी उत्तरदातागण द्वारा प्रस्तुत की गई है। जवाब प्रार्थना पत्र में यह भी अंकित किया गया कि प्रार्थी प्रोपर्टीज का व्यवसाय करता है एवं इतना प्रभावशाली है कि प्रार्थी ने अपने प्रभाव से पटवारी हल्का को पूरी तरह अपने प्रभाव में लेकर प्रयोजन में एकपक्षीय रिपोर्ट तैयार करवाते हुए प्रस्तुत करवा दी गई है जो कि उत्तरदातागण की गैरमौजूदगी व सूचना के ही की गई है, जिसमें उत्तरदातगण की उपस्थिति तक कराना पटवारी हल्का ने मुनासिब नहीं समझा। जवाब प्रार्थना पत्र के अन्त में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने की इस्तदुआ की। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उनके समक्ष नायब तहसीलदार जमवारामगढ द्वारा पटवारी हल्का द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी गई एवं उसी के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खसरा नम्बर 203 में होकर रास्ता कायम किये जाने के आदेश अपने निर्णय दिनांक 04–07–2016 के द्वारा कर दिये गये। जिसके विरूद्ध अप्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय के समक्ष यह अपील प्रस्तुत की गई है।

3– अपील दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोड्ेस को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्राप्त कर बहस उभय पक्ष सुनी गई।

4– अभिभाषक अपीलार्थी ने बहस के प्रारम्भ में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी/रेस्पोडेंट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र की ओर हमारा ध्यान आकर्षित करा कर निवेदन किया कि रेस्पोडेंट अपीलार्थी की खातेदारी की आराजी खसरा नम्बर 203 में से रास्ता कायम कराना चाहता है। इस सन्दर्भ में अपीलार्थी द्वारा हमारा ध्यान उनके द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र दिनांक 27–07–2011 एवं 08–09–2011 की ओर आकर्षित करा कर निवेदन किया कि अपीलार्थी प्रश्नगत आराजी खसरा नम्बर 36/1 रकबा 2 बीघा, खसरा नम्बर 36/3 रकबा 1 बीघा

15 बिस्वा, खसरा नम्बर 36/4 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा, खसरा नम्बर 36/5 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा, खसरा नम्बर 36/6 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा, खसरा नम्बर 37 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा, 39/1 रकबा 1 बीघा 13 बिस्वा, 39/2 रकबा 1 बीघा 9 बिस्वा, कुल रकबा 17 बीघा 6 बिस्वा के 1/2 हिस्से का क्रय एवं द्वितीय विक्रय पत्र के माध्यम से शेष रकबे का क्रय अपीलार्थीगण द्वारा किया गया है। अभिभाषक अपीलार्थी ने हमारा ध्यान मिलान क्षेत्रफल की ओर आकर्षित करा कर बहस में निवेदन किया कि पूर्व खसरा नम्बर 36/4 से नया नम्बर खसरा नम्बर 203 व पूर्व खसरा नम्बर 3615 से वर्तमान खसरा नम्बर 204 कायम हुए है। इस प्रकार अपीलार्थी द्वारा जो खसरा नम्बर 36/4 व 36/5 क्रय किये गये हैं, के अनुसार वर्तमान खसरा नम्बर 203 व 204 उसकी क्रयशुदा आराजियात है। अभिभाषक अपीलार्थी ने सन्दर्भित विक्रय पत्रों की ओर हमारा ध्यान आकर्षित करा कर निवेदन किया कि यहीं पूर्व में खसरा नम्बर 203 यानि पूंव खसरा नम्बर 36/4 में यदि कोई रास्ता रहा होता तो उसका सन्दर्भ उक्त रजिस्ट्री में अवश्य होता एवं उक्त आराजी जो रास्ते में गई बेचान से मुक्त होती, जिससे स्पष्ट है कि रेस्पोडेंट की कभी भी खसरा नम्बर 203 में से खसरा नम्बर 6 में बनी सडक पर आवा जाही नहीं रही अपितु खसरा नम्बर 149 व 148 में होकर रेस्पोडेंट का खसरा नम्बर 6 में बनी सडक पर आना–जाना रहा है। अब चूंकि खसरा नम्बर 148 व 149 के पूर्व खातेदार रेस्पोडेंट के रिश्तेदार है उन्हें लाभ पहुंचाने के लिए एवं अपनी आराजी में सीधा रास्ता प्राप्त कर उसकी कीमत बढाने के लिए अपीलार्थी की आराजी खसरा नम्बर 203 में से रास्ता चाहा जा रहा है जबकि चाहे जा रहे रास्ते के स्थान पर अपीलार्थी के पूर्व से ही मकानात विद्यमान है जिनको तोडकर नया रास्ता कायम नहीं किया जा सकता। इस सम्बन्ध में अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत फोटोग्राफस की ओर हमारा ध्यान आकर्षित कराया जाकर बहस के अन्त में निवेदन किया कि रेस्पोडेंट दुर्भावनावश एवं अपनी जमीन की कीमत बढाने के उद्देश्य से पुराने रास्ते के साथ नया रास्ता कायम कराना चाहता है जबकि न्याय का सुस्पष्ट सिद्धान्त है कि यदि किसी आराजी में आने जाने हेतु पूर्व में रास्ता विद्यमान हो तो नया रास्ता कायम नहीं किया जा सकता। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त फरमाया जावे एवं अपील स्वीकार फरमाई जावे।

5– अभिभाषक रेस्पोडेंट ने लिखित बहस प्रस्तुत कर हमारा ध्यान तहसीलदार जमवारामगढ द्वारा दिनांक 06–04–2016 को अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित मौका रिपोर्ट की ओर आकर्षित करा कर निवेदन किया कि उक्त रिपोर्ट में पटवारी हल्का द्वारा जांच कर स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि खसरा नम्बर 199 व 202 के खातदोर खसरा नम्बर 203 में होकर आते–जाते रहे हैं इसके अलावा अन्य कोई रास्ता विद्यमान नहीं है और इसी आधार पर अपनी ओर से 30 फीट रास्ता खसरा नम्बर 203 में होकर कायम किये जाने की सिफारिश की गई है, जिससे स्पष्ट है कि रेस्पोडेंटस अपनी आराजी में आने जाने हेतु खसरा नम्बर 203 में बने रास्ते का उपयोग करते रहे हैं किन्तु अपीलार्थी ने बदनियति से रास्ता रोक कर उस पर निर्माण किया है। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका अवलोकन किया गया है। अपीलान्ट द्वारा खसरा नम्बर 203 में प्रकरण दर्ज होने के पश्चात् केवल मात्र रेस्पोडेंट संख्या 1 को रास्ता पदत्त नहीं करने के उद्देश्य से कच्चा निर्माण महज टीन शेड का कर लिया जो पक्के निर्माण की श्रेणी में नहीं आता है। रेस्पोडेंट को रास्ते की आत्यन्तिक आवश्यकता है तथा कोई वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय पूर्ण अवलोकन एवं विवेचन उपरान्त पारित किया गया है जो सही है। अपील खारिज फरमाई जावे।

6– हमने बहस अभिभाषक पक्षकारान पर गौर किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी रेस्पोडेंट 1 द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251(क) प्रस्तुत कर अपनी खातदोरी की कृषि भूमि खसरा नम्बर 199 व 202 में आने जाने हेतु खसरा नम्बर 203 में से रास्ता चाहा गया। अपने प्रार्थना पत्र में प्रार्थी द्वारा यह भी कथन किया गया कि पूर्व से वे खसरा नम्बर 203 में से आते जाते रहे हैं तथा वर्तमान में

उक्त रास्ते पर निर्माण कार्य चालू कर दिया हैं। इस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पटवारी हल्का से मौका रिपोर्ट तलब की गई। पटवारी हल्का ने अपनी रिपोर्ट दिनांक 08.03.2016 प्रेषित कर खसरा नम्बर 203 में से रास्ता दिये जाने की सिफारिश की गई है। इस पर अपीलान्ट अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 151 सी0पी0सी पेश कर पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 08.03.2016 निरस्त कर दोनों पक्षो की उपस्थिति में रिपोर्ट तैयार करवाई जाने का निवेदन किया गया। अपीलान्ट द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र में यह अंकित किया गया कि पटवारी द्वारा रिपोर्ट मौके के विपरीत बनाई गई है तथा प्रस्तावित किये गये रास्ते पर अप्रार्थीगण के पुख्ता आवासीय मकान निर्मित चले आ रहे हैं जिनके बारे में पटवारी द्वारा कोई रिपोर्ट नहीं की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र पर कोई निर्णय पारित नहीं किया गया है तथा पत्रावली में सीधे ही प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251 (क) पर बहस सुनी जाकर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। अपीलाधीन आदेश में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उल्लेख किया गया है कि उनके द्वारा पटवारी हल्का के साथ प्रकरण का मौका अवलोकन किया गया तथा यह भी अंकित किया गया है कि अप्रार्थीगण ने प्रार्थी के आने जाने के रास्ते को पुख्ता निर्माण कर रोक दिया है एवं उक्त निर्माण नया है जो प्रार्थना पत्र 251 (क) पेश करने के पश्चात् किया गया है। उक्त उल्लेख किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 203 की उत्तरी मेड पर 4 मीटर चौडा रास्ता कायम करने के आदेश दिये गये एवं रास्ते में स्थित निर्माण को तोडने के भी आदेश दिये गये हैं। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई मौका अवलोकन रिपोर्ट तैयार नहीं की गई है जिससे यह स्पष्ट होता हो कि मौका अवलोकन पक्षकारों की उपस्थिति में किया गया है अथवा नहीं। न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में अप्रार्थी द्वारा की गई आपत्ति के संबंध में भी कोई विवेचन नहीं किया गया है। इस प्रकार अपीलाधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सम्पूर्ण विधिवत जांच नहीं की गई है जिससे अपीलाधीन आदेश स्पीकिंग ऑर्डर की श्रेणी में नहीं आता है। प्रकरण में दूसरी ओर यह भी सत्य है कि प्रार्थी रेस्पोडेंट संख्या 1 खसरा नम्बर 202 व 199 का रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार है तथा अपनी खातेदारी भूमि में उसे आने–जाने हेतु रास्ता प्राप्त करने का अधिकार प्राप्त है परन्तु अपीलान्ट द्वारा किये गये निर्माण कार्य को ध्वस्त किया जाता है तो उसे क्षति होगी। प्रकरण में अपीलान्ट को समुचित रूप से सुना भी नहीं गया है। उपर्युक्त विवेचन से अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील आंशिक रूप से स्वीकार योग्य पाई जाती है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को पुनः निर्णय हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

7– अतः अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अपीलाधीन आदेश दिनांक 04–07–2016 निरस्त किया जाकर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशो के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभय पक्ष की उपस्थिति में पुनः जांच कर अपीलार्थी के निर्मित आवास को छोडते हुए प्रार्थी रेस्पोडेंट को नियमानुसार रास्ता स्वीकृत किया जावे। प्रार्थी द्वारा यदि अपीलाधीन आदेश की पालना में कोई राशि का भुगतान कर दिया गया हो तो उसका समायोजन भी नवीन आदेश में किया जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

8– निर्णय आज दिनांक 20–03–2018 को सुनाया गया।

राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर