न्यायालय, राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली

पीठासीन अधिकारी : डॉ0 भास्कर बिश्नोई, आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या : 130/2024 G.C.M.S. No. 2024/570 दर्ज दिनांक : 20.12.2024

अपीलार्थिगण:

1. हकाराम पुत्र बाबुलाल, जाति सुआरा निवासी खुडाला–फालना स्टेशन, तहसील बाली व जिला पाली।
2. सगाराम पुत्र भलाराम जाति देवासी निवासी नई आबादी, बाली रोड़, खुडाला–फालना स्टेशन, तहसील बाली।

बनाम

प्रत्यर्थिगण:

1. मृत प्रकाशसिंह पुत्र देवाराम के विधिक वारिसानः–
   1/1 सोनकी देवी पत्नि प्रकाशसिंह चौधरी जाति जणवा चौधरी, निवासी खुडाला–फालना तहसील बाली।
2. अधिशाषी अधिकारी, नगरपालिका खुडाला–स्टेशन फालना स्टेशन
3. इंदरचंद पुत्र बालचंद जाति छीपा निवासी खुडाला–स्टेशन फालना स्टेशन, तहसील बाली।
4. गोविंदराम पुत्र बाबुलाल, जाति सुआरा, निवासी खुडाला–स्टेशन फालना स्टेशन, तहसील बाली। (फॉर्मल रेस्पोंडेंट)

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध उपखंड अधिकारी बाली द्वारा राजस्व विविध प्रकरण संख्या 24/2020 बअनवान प्रकाशसिंह बनाम अधिशाषी अधिकारी वगैरह में पारित आदेश दिनांक 28.10.2024 एवं प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 96 सीपीसी

पैरोकार–

1. श्री सुमेरसिंह राजपुरोहित, श्री धीरेन्द्रसिंह राजपुरोहित, विद्वान अभिभाषक अपीलांट्स।
2. श्री लक्ष्मण के. चौधरी, श्री चन्द्रप्रकाश वैष्णव, विद्वान अभिभाषक रेस्पोंडेन्ट्स।

निर्णय

दिनांकः 23.09.2025

अपीलान्ट की ओर से जरिये अधिवक्ता यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत उपखंड अधिकारी बाली द्वारा राजस्व विविध प्रकरण संख्या 24/2020 बअनवान प्रकाशसिंह बनाम अधिशाषी अधिकारी वगैरह में पारित आदेश दिनांक 28.10.2024 के विरूद्ध पेश की गई। प्रकरण संक्षेप में निम्नानुसार है–

यह कि अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोंडेण्ट संख्या 1 ने रेस्पोंडेण्ट संख्या 2 व 3 के विरूद्ध धारा 251ए राज. काश्तकारी अधिनियम, 1955 के तहत इस आशय का आवेदन पेश किया कि उसके खातेदारी की कृषि भूमि ग्राम खुडाला के खसरा नम्बर 410 रकबा 0.86 हैक्टेयर स्थित है, उसमें आवागमन के लिये रास्ता उपलब्ध नहीं होने से

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

Scanned with OKEN Scanner

खसरा नम्बर 409 रकबा 0.71 हैक्टेयर में से रास्ता दिलाने बाबत अनुतोष चाहा, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जैर अपील आदेश पारित किया गया है। जोकि विधिविरूद्ध है। चूंकि अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर तहसीलदार महोदय बाली की रिपोर्ट, नगरपालिका की रिपोर्ट उपलब्ध थीं, जिससे स्पष्ट है कि आवेदक प्रकाशसिंह द्वारा जहां से रास्ता चाहा गया है वह भूमि भूखण्ड अप्रार्थी इन्दरचन्द की नहीं होकर अपीलाण्ट्स हकाराम व गोविन्दराम की हैं, फिर भी उन्हें पक्षकार नहीं बनाया एवं इस हेतु पेश आवेदन को भी पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों के विपरीत जाकर खारिज किया गया है। इसके साथ ही आवेदक प्रकाशसिंह ने जहां से रास्ता चाहा है, वह भूमि–भूखण्ड खाली नहीं हैं एवं वहां पर अपीलाण्ट संख्या 1 व रेस्पोंडेण्ट संख्या 4 का मकान तथा अपीलाण्ट संख्या 2 की बाउन्ड्री बनी हुई हैं। फिर भी न तो अपीलाण्ट्स को पक्षकार बनाया गया, न ही साक्ष्य, सबूत, सुनवाई का अवसर प्रदान किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार महोदय बाली से तथ्यात्मक रिपोर्ट तलब की गई थीं, लेकिन तहसीलदार महोदय ने उक्त कार्य आगे से आगे भू.अ.नि. को डेलीगेट कर दिया, जो विधिवत नहीं किया जा सकता है। भू.अ.नि. ने पक्षकारों को तथा प्रभावित पक्षों को नोटिस दिये बिना ही, माननीय राजस्व मण्डल द्वारा जारी परिपत्र के विपरीत एकपक्षीय रिपोर्ट तैयार कर तहसीलदार महोदय को पेश कर दी। जिसमें वैकल्पिक रास्ते जानबूझकर नहीं बताये गये, जबकि उपरोक्त भूमि खसरा नम्बर 410 पर आने–जाने हेतु तीन अन्य वैकल्पिक मार्ग उपलब्ध है तथा चालू है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने जानबूझकर भूखण्डधारी अपीलाण्ट्स को पक्षकार नहीं बनाकर इन्दरचन्द को गलत रूप से पक्षकार बनाया। जिसका उस स्थान पर न तो भूखण्ड है, न ही टाईटल है तथा उसके द्वारा इस बाबत अधिनस्थ न्यायालय में स्पष्ट कथन किये गये कि उसका कोई भूखण्ड नहीं हैं। इसके अतिरिक्त जहां पर वैकल्पिक रास्ते उपलब्ध हो तथा चालू हो, वहां पर दूसरा रास्ता नहीं दिलाया जा सकता है और विशेषतः आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग की भूमि से नहीं दिलाया जा सकता है। राजस्व रेकर्ड में खसरा नम्बर 409 की भूमि में भूखण्डधारियों के बीच विभाजन नहीं हो रखा है तथा अनेक सहखातेदार है, जिन्होंने आगे से आगे भूखण्ड खरीद किये हैं, जो अभी तक राजस्व रिकॉर्ड में सहखातेदार भी दर्ज नहीं हैं। ऐसी स्थिति में सभी सहखातेदारों को पक्षकार बनाये बिना आवेदन ही पोषणीय नहीं हैं। अपीलाण्ट संख्या 1 व रेस्पोंडेण्ट संख्या 4 ने खसरा नम्बर 409 में से 0.1386 हैक्टेयर भूमि श्री भीकमचंद से पंजीबद्ध विक्रयपत्र दिनांक 31.05.2006 द्वारा खरीद कर आवासीय मकान का निर्माण किया है तथा रहवास है, प्रमाण में फोटोग्राफ्स पेश है। मौके पर कभी भी रास्ता नहीं रहा है तथा भूखण्ड था,

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

Scanned with OKEN Scanner

जिस पर अब लाखों रूपये खर्च कर मकान का निर्माण करवाया गया है। अपीलाण्ट संख्या 2 ने खसरा नम्बर 409 में से भूखण्ड संख्या 09 को श्री दीपचन्दजी से पंजीबद्ध विक्रयपत्र दिनांक 16.07.2024 को खरीद कर बाउन्ड्री का निर्माण किया है। प्रमाण में फोटोग्राफ्स साथ पेश है। पूर्व में यहां कभी भी रास्ता नहीं रहा है, बल्कि आवासीय प्लान व नक्शे का भूखण्ड संख्या 09 रहा है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधिविरूद्ध है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर जैर अपील आदेश अपास्त फरमावें।

अपील प्रस्तुत करने की अनुमति के बिंदु पर निर्णय सुरक्षित रखते हुए अपील अपीलांट दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट्स व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया।

प्रकरण में विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी गई। हमनें बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण का विस्तृत विवेचन व निर्णयन निम्नानुसार है–

1. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलांट द्वारा अपील के साथ धारा 96 सीपीसी का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी रेस्पोंडेंट ने जिस भूखंड की भूमि में से रास्ता चाहा था, वह अप्रार्थी इंदरचंद की आराजी नहीं होकर अपीलांट की क्रयशुदा भूमि है। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत पंजीकृत विक्रय–विलेख से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जहां रास्ता स्वीकृत किया गया है, उक्त आराजी अपीलांट की क्रयशुदा है तथा अपीलांट को अधीनस्थ न्यायालय में बतौर पक्षकार संयोजित नहीं करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। चूंकि अपीलांट का अपीलाधीन आराजी में हित निहित है तथा अपीलांट हितबद्ध व व्यथित पक्षकार है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती हैं।
2. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोंडेंट प्रार्थी प्रकाशसिंह द्वारा अपनी खातेदारी आराजी खसरा संख्या 410 तक पहुंच के लिए अप्रार्थी नगरपालिका खुडाला फालना एवं इंदरचंद के विरूद्ध खसरा संख्या 409 में से रास्ता स्वीकृत करने हेतु धारा 251–क राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, जिसे विचारण न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 29.10.2024 द्वारा स्वीकार किया गया। जिसके विरूद्ध अपीलांट द्वारा हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई।
3. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात एवं अधिशाषी अधिकारी खुडाला फालना तथा संबंधित पटवारी की रिपोर्ट अनुसार खसरा संख्या 409 में मौके पर प्लॉटिंग हो रखी हैं तथा दो भूखंड संपरिवर्तित होकर गैर मुमकिन आबादी दर्ज है। शेष भूखंड कृषि भूमि है।

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

Scanned with OKEN Scanner

4. अपीलांट द्वारा यह उज्र लिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खसरा संख्या 409 में से भूखंड संख्या 9 की भूमि में रास्ता स्वीकृत किया गया है। जिससे अपीलांट संख्या 2 द्वारा भीकचंद से पंजीबद्ध विक्रय–विलेख दिनांक 16.07.2024 को क्रय किया गया। पंजीबद्ध विक्रय–विलेख के अवलोकन से इसकी पुष्टि होती हैं। पंजीबद्ध विक्रय–विलेख दिनांक 31.05.2006 के अनुसार खसरा संख्या 409 में से हकमाराम व गोविंदकुमार द्वारा भीकचंद से 0.71 हैक्टेयर कृषि भूमि क्रय की गई। जिस पर नगरपालिका खुडाला फालना द्वारा आवासीय पट्टा जारी किया गया। जो भूखंड संख्या 16 है। जिसके उत्तर में आम रास्ता पूर्व में भूखंड संख्या 15, पश्चिम में भूखंड संख्या 17 व दक्षिण में अन्य कृषि भूमि होना अंकित है। पटवारी द्वारा की गई सीमाज्ञान मौका रिपोर्ट दिनांक 01.10.2018 के अनुसार खसरा संख्या 409 में से भूखंड संख्या 5 से 8 तक छगनलाल रेबारी द्वारा तारबंदी की गई हैं तथा भूखंड संख्या 18 दीपचंद पुत्र वालचंद छीपा काबिज है, जो इंदरचंद का भाई है। इंदरचंद का भूखंड संख्या 9 है। जिसके चारों ओर बाउन्ड्री वाल व तारबंदी नहीं हैं। जिसकी चौडाई 25 फीट में से 15 फीट पर नगरपालिका की सी.सी. रोड निर्मित है तथा 10 फीट जगह पडोसी भूखंड के छगनलाल रेबारी द्वारा अपने भूखंडों में मिला लिया। इस प्रकार पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात से स्पष्ट है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा जहां रास्ता स्वीकृत किया गया है, उक्त भूमि भूखंड संख्या 9 का भाग है। जिसके क्रेता को विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पक्षकार संयोजित किए बिना तथा पक्ष सुने बिना अपीलाधीन आदेश द्वारा रास्ता स्वीकृत किया गया है। जो विधिसम्मत नहीं हैं।

5. अपीलाधीन आदेश के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा निकटतम दूरी के रास्ते के विकल्पों का परीक्षण किए बिना अपीलाधीन आदेश द्वारा रास्ता स्वीकृत किया गया है। जो पुष्टियोग्य नहीं हैं।

6. अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट बखूबी साबित होने से अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश अपास्त करते हुए प्रकरण विधिनुरूप पुनः निर्णयन के निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाना पूर्णतया विधिसम्मत व उचित होगा।

आदेश

अतः निष्कर्षतः अपील अपीलांट अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 बखूबी साबित होने व सारवान होने से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखंड अधिकारी बाली द्वारा राजस्व विविध प्रकरण संख्या 24/2020 बअनवान प्रकाशसिंह बनाम अधिशाषी अधिकारी वगैरह में पारित आदेश दिनांक 28.10.2024 को अपास्त करते हुए प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में प्रभावित आराजीयात के खातेदारान को पक्षकार संयोजित करते

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

Scanned with OKEN Scanner

हुए धारा 251–क एवं नियम 69 में विहित प्रावधानों तथा इस संबंध में माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा प्रदत्त निर्देशों की अनुपालना करते हुए तथा प्रार्थी की आराजी तक पहुंच के लिए सभी संभव विकल्प प्रस्तावित करवाते हुए प्रकरण में पुनः विस्तृत जांच प्रतिवेदन प्राप्त कर उभयपक्षकारान को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए प्रकरण विधिनुरूप पुनः निर्णित करें। उभयपक्षकारान को जरिये अधिवक्तागण पाबंद किया जाता है कि वे दिनांक 27.10.2025 को असालतन/वकालतन उपखंड अधिकारी बाली में उपस्थित रहें। निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपि के साथ अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली इसी मुताबिक निर्णित की जाकर बाद तकमील संख्या से एक कम होकर दाखिल दफ्तर हों।

निर्णय आज दिनांक **23.09.2025** को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर सर–ए–इजलास सुनाया गया।

(डॉ0 भास्कर बिश्नोई)
राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली

Scanned with OKEN Scanner