न्यायालय, राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली

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

राजस्व अपील संख्या : 82/2025 G.C.M.S. No. 2025/420 दर्ज दिनांक : 17.07.2025

अपीलार्थिगणः

1. अब्दुल हनान पुत्र जब्बार, जाति सिलावट मुसलमान, निवासी बलुन्दा, तहसील जैतारण व जिला ब्यावर।
2. बाबुलाल पुत्र मंगाराम, जाति माली, निवासी बलुन्दा, तहसील जैतारण व जिला ब्यावर।

बनाम

प्रत्यर्थिगणः

1. ओमप्रकाश पुत्र गोकलराम
2. अणदाराम पुत्र गेपरराम
3. कन्हैयालाल पुत्र मीठालाल
4. कंवराई पत्नि नारायणलाल
5. जबरू पुत्र गेपर
6. ढगलाई पत्नि मीठालाल
7. दिनेश पुत्र मीठालाल
8. प्रकाश पुत्र नारायणलाल
9. मोहनलाल पुत्र छगना
10. सत्यनारायण पुत्र छगना, जातिगण माली, निवासी बलुन्दा, तहसील जैतारण व जिला ब्यावर।
11. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार भूमिधारी, पाली।

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध उपखंड अधिकारी जैतारण द्वारा राजस्व विविध संख्या 38/2023 बअनवान ओमप्रकाश वगैरह बनाम अब्दुल हनान वगैरह में पारित आदेश दिनांक 10.06.2025

पैरोकार–

1. श्री मोहम्मद शरीफ काजी, श्री सदाम काजी, श्री इमरान खान, विद्वान अभिभाषक अपीलांट।
2. श्री मदनदास वैष्णव, श्री महेन्द्र प्रजापत, विद्वान अभिभाषक रेस्पोंडेन्ट।

निर्णय

दिनांकः 23.03.2026

अपीलान्ट की ओर से जरिये अधिवक्ता यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत उपखंड अधिकारी जैतारण द्वारा राजस्व विविध संख्या 38/2023 बअनवान ओमप्रकाश वगैरह बनाम अब्दुल हनान वगैरह में पारित आदेश दिनांक 10.06.2025 के विरूद्ध पेश की गई। प्रकरण संक्षेप में निम्नानुसार है–

यह कि हस्तगत प्रकरण में रेस्पोंडेण्ट द्वारा नया रास्ता प्राप्त करने हेतु एवं स्वयं की जोत खसरा नम्बर 1240 में प्रवेश हेतु खसरा नम्बर 1233/1 तथा खसरा नम्बर 1241 में से दोनों के बीच में रास्ते की मांग कर आवेदन प्रस्तुत किया तथा आवेदन दर्ज

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

करने के बाद अप्रार्थीगण को नोटिस दिया। अप्रार्थीगण द्वारा अपना जवाब पेश कर निवेदन किया कि प्रार्थी रेस्पोडेण्ट की खातेदारी की कृषि भूमि 1250 है तथा इसके पूर्व की तरफ खसरा नम्बर 1251 की कृषि भूमि स्थित है तथा इस कृषि भूमि के पूर्व की तरफ खसरा नम्बर 1293 रास्ता है जो कटाण है व खेतो में जाने का रास्ता है व मौके पर रास्ता सुचारू रूप से चालू है तथा इस रास्ते से ही प्रार्थीगण खसरा नम्बर 1251 में से होकर खसरा नम्बर 1250 में आते है तथा उक्त रास्ता सुरक्षित एवं कम खर्चीला है तथा प्रार्थी द्वारा चाहा गया रास्ता बालुन्दा बांजाकुड़ी का मुख्य रास्ता है तथा उक्त रास्ता प्रार्थीगण की पहुंच के लिए बहुत मंहगा व असुरक्षित है। इसलिये रास्ता प्रार्थी को पूर्व से मौके पर आने जाने वाले रास्ते से नया रास्ता दिया जाने का आदेश फरमावे। न्यायालय द्वारा रिपोर्ट तलब की गई तथा तहसीलदार की रिपोर्ट के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाण्ट की कृषि भूमि से रास्ता दिये जाने का आदेश पारित किया, जिसके विरूद्ध अपीलांट द्वारा उक्त अपील प्रस्तुत की गई हैं कि अपीलाण्ट द्वारा अपने जवाब में यह निवेदन किया कि रेस्पोंडेण्ट प्रार्थीगण का खसरा नम्बर 1240 व 1250 है तथा प्रार्थीगण रेस्पोडेण्ट खसरा नम्बर 1250 के पूर्व की तरफ से खसरा नम्बर 1251 के दक्षिण माठ के सहारे सहारे अपनी कृषि भूमि में प्रवेश करते है तथा इसके पूर्व में खसरा नम्बर 1293 खेतो में जाने का सुरक्षित एवं कम खर्चीला रास्ता है व उक्त रास्ता मौके पर इनके लिए आवागमन का कदिमि से उपयोग का रहा है, इस कारण उक्त रास्ता रेस्पोडेण्ट प्राप्त करने के अधिकारी है। इस जवाब का खण्डन रेस्पोडेण्ट द्वारा नही किया गया, न ही जवाबबुलजवाब दिया। इसलिये रास्ता मौके पर आवागमन का उपलब्ध होने की स्थिति कानूनन है, इस कारण से रेस्पोडेण्ट को अपीलाधीन आदेश के अनुसार अपीलाण्ट की भूमि में कानूनन नहीं दिलाया जा सकता है। दिनांक 27.05.2024 की रिपोर्ट में दो विकल्प दर्शाये गये हैं तथा विकल्प संख्या 1 में दर्ज अनुसार भूमि 444 वर्गमीटर की रास्ते में जाने से रास्ता दिया जाना बताया गया है व विकल्प संख्या 2 के अनुसार भूमि 544 वर्गमीटर की होना दर्शाकर अधिक लम्बा होने के कारण रास्ता नही दिये जाने का आदेश पारित किया, जो मौके की स्थिति के अनुसार विधि एवं तथ्य के विरूद्ध है। गौरतलब है कि पूर्व की तरफ खसरा नम्बर 1293 जो रास्ता है, यह खेतों में जाता है व खेतों के लिए रास्ता उपलब्ध है तथा उक्त राशि कम खर्चीला है एवं इसकी डीएलसी रेट भी बहुत ही कम है। तहसीलदार द्वारा इस रास्ते की डी.एलसी रेट अपनी रिपोर्ट में नहीं बतायी हैं। उक्त डी.एल.सी. रेट के आधार पर भूमि का वर्गमीटर अधिक होते हुए भी कम खर्चीला है। इस कारण रास्ता रेस्पोडेण्ट को इसी भूमि पर दिया जाना था, जो खसरा नम्बर

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

1251 व 1252 के बीच में से रास्ता दिया जाना कम खर्चीला है, परन्तु इस तथ्य पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा गौर नहीं किया गया तथा खसरा नम्बर 1233/1 व 1241 की भूमि बांजाकुड़ी से बलुन्दा जाने वाली मुख्य सड़क है तथा गांव की आबादी के नजदीक है व इस क्षेत्र की भूमि की मार्केट वैल्यू प्रत्येक बीघा की 5 लाख रूपये से अधिक है तथा डी.एल.सी. रेट के अनुसार 2 गुणा दर्ज कर कम रकम बताकर रास्ता दिये जाने का आदेश पारित किया तथा इसकी रकम 29899/– रूपये तय की गई, जो बहुत ज्यादा नाकाफी है व भूमि को क्षति है व काश्तकार को आर्थिक नुकसान भी हैं, इस कारण से जो रास्ता दिया गया है वो अधिक खर्चीला व मंहगा भी हैं, इस कारण से पारित आदेश विधि के प्रावधानों के विरूद्ध है। तहसीलदार द्वारा दिनांक 27.05.2024 को जो पालना रिपोर्ट तैयार की गई हैं, यह विधि के प्रावधानों के विरूद्ध है। उक्त रिपोर्ट तैयार करने से पूर्व अपीलाण्ट अब्दुल हनान व बाबुलाल को न तो सूचित किया, न ही नोटिस जारी किया व बिना सूचना दिये ही रिपोर्ट तैयार की है। मौके पर उक्त पटवारी व आर.आई. नही गये, न ही रिपोर्ट तैयार की व नक्शे के अनुसार ही भूमि अधिक बताकर रास्ता अपीलाण्ट की भूमि में दिये जाने का आदेश पारित कर दिया। माफिक कानून व नियमों के रिपोर्ट तैयार करते समय अपीलाण्ट को सूचित किया जाना चाहिये था तथा खसरा नम्बर 1251 व 1252 की डी. एल.सी. भी प्राप्त की जानी चाहिये थीं, क्योंकि उक्त खसरे के पूर्व का रास्ता खेतों में जाने के लिए है तथा उक्त रास्ते से प्रार्थीगण यदि रास्ता प्राप्त करते है तो कम खर्चीला है व सुरक्षित मार्ग है व किसी भी प्रकार से कोई नुकसान होने की स्थिति नहीं हैं। परन्तु प्रार्थीगण द्वारा आबादी के नजदीक का रास्ता प्राप्त करने का मकसद कृषि के लिए उपयोग में लेने की स्थिति नहीं हैं, मात्र अपनी भूमि की वैल्यू बढ़ाने के लिए उपलब्ध प्रावधानों का गलत उपयोग कर रास्ते का प्रार्थना पत्र पेश किया है। रेस्पोंडेण्ट की ज्यादातर भूमि व बड़ी भूमि खसरा नम्बर 1250 है तथा पक्षकार भी ज्यादा है। उक्त रास्ते से रेस्पोंडेण्ट को फायदा न होकर नुकसान भी विभाजन के समय रहेगा व उक्त विकल्प का रास्ता जो अपीलाण्ट की भूमि में से है, यह न्यायोचित नहीं हैं। अपीलाण्ट द्वारा अपने जवाब में जो कथन किये, इस पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा गौर नहीं किया तथा जवाब के खण्डन में रेस्पोडेण्ट द्वारा भी कोई कथन नहीं किये। इस कारण से पारित आदेश विधि एवं तथ्य की भूल है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर जैर अपील आदेश अपास्त फरमावें।

अपील अपीलांट दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट्स व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया।

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

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 प्रार्थीगण रेस्पोंडेंट्स द्वारा ग्राम बलूंदा की अपनी खातेदारी आराजी खसरा संख्या 1240 तक पहुंच के लिए पहुंच मार्ग हेतु अप्रार्थीगण अपीलांट्स के विरूद्ध प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 251–क राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत किया। जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 10.06.2025 द्वारा स्वीकार किया गया। जिसके विरूद्ध अपीलांट द्वारा हस्तगत अपील अंदर म्याद प्रस्तुत की गई।
2. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रकरण में अपीलांट अप्रार्थीगण से जवाब प्रार्थना पत्र प्राप्त किया गया एवं मौका रिपोर्ट तलब की गई। पत्रावली पर उपलब्ध मौका रिपोर्ट के अवलोकन से स्पष्ट है कि भू.अ.नि. आनंदपुर कालू द्वारा दिनांक 27.05.2024 को मौका रिपोर्ट तैयार की गई। जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट आदेश द्वारा खसरा संख्या 1241 व 1233/1 में से रास्ता स्वीकृत किया गया। उक्त दोनों खसरान परस्पर समानांतर है तथा बलूंदा–बांझाकुड़ी डामर सड़क खसरा संख्या 1222 गैर मुमकिन रास्ता से लगते स्थित है। दोनों खसरान में से दो–दो मीटर कुल 4 मीटर चौड़ा रास्ता स्वीकृत किया गया।
3. भू.अ.नि. की मौका रिपोर्ट के अवलोकन से स्पष्ट है कि भू.अ.नि. द्वारा प्रकरण में दो विकल्प प्रस्तावित किए गए– 1. खसरा संख्या 1241 व 1233/1 में से ए, बी, सी, डी, बीएफसीई के रूप में जिसका कुल रकबा 444 वर्गमीटर होता है तथा दूसरा विकल्प 2. खसरा संख्या 1251 व 1252 में से जीएचआईजेएचएलकेआई के रूप में जिसका कुल रकबा 544 वर्गमीटर होता है। इस प्रकार प्रथम विकल्प में प्रस्तावित रास्ता निकटतम दूरी का है तथा विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश द्वारा प्रथम विकल्प को स्वीकार करते हुए खसरा संख्या 1241 व 1233/1 में से रास्ता स्वीकृत किया गया। अतः निकटतम दूरी के संबंध में अपीलाधीन आदेश में विधिक रूप से कोई त्रुटि नहीं हैं। अतः इस संबंध में अपीलांट के उज्र स्वीकार योग्य नहीं हैं।
4. अपीलांट द्वारा यह भी उज्र लिया गया है कि प्रथम विकल्प द्वारा स्वीकृत रास्ते के कुल रकबे की कुल प्रतिकर राशि 29899/– तय की गई। जो बहुत ज्यादा नाकाफी है, के संबंध में हमारे विनम्र मत में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा तहसीलदार द्वारा प्राप्त प्रचलित डीएलसी दर 336644 प्रति हैक्टेयर अर्थात 33.67 रूपये प्रति वर्गमीटर के आधार पर नियमानुसार देय दो गुना दर अर्थात 67.34 रूपये प्रति वर्गमीटर के आधार पर प्रतिकर

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

राशि की गणना की गई हैं। जो नियम संगत है। अतः अपीलांट का उक्त उज्र स्वीकार योग्य नहीं हैं।

5. पत्रावली पर उपलब्ध जांच रिपोर्ट एवं भू–नक्शा के अवलोकन मात्र से स्पष्ट है कि प्रार्थीगण रेस्पोंडेंट्स की आराजी तक पहुंच के लिए कोई पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं हैं। अर्थात रास्ते की आवश्यकता आत्यंतिक है। साथ ही स्वीकृत रास्ता निकटतम दूरी का है। अपीलांट द्वारा दर्शित विकल्प भू.अ.नि. की रिपोर्ट अनुसार अधिक दूरी का है। जो स्वीकार योग्य नहीं हैं। अतः अपीलाधीन आदेश धारा 251–क व नियम 69 व 70 के विधिक प्रावधानों के अनुकूल है। जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं हैं।
6. अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर हमारा यह विनम्र अभिमत है कि अपील अपीलांट बखूबी साबित नहीं होने से अपील अपीलांट खारिज/अस्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश की पुष्टि किया जाना पूर्णतया विधिसंगत एवं उचित होगा।

आदेश

अतः निष्कर्षतः अपील अपीलांट अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 बखूबी साबित नहीं होने व सारहीन होने से खारिज/अस्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखंड अधिकारी जैतारण द्वारा राजस्व विविध संख्या 38/2023 बअनवान ओमप्रकाश वगैरह बनाम अब्दुल हनान वगैरह में पारित आदेश दिनांक 10.06.2025 की पुष्टि की जाती हैं। निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपि के साथ अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्रेषित किया जावें। पत्रावली इसी मुताबिक निर्णित की जाकर बाद तकमील संख्या से एक कम होकर दाखिल दफ्तर हों।

निर्णय आज दिनांक **23.03.2026** को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर व न्यायालय मुहर सर–ए–इजलास सुनाया गया।

(डॉ0 भास्कर बिश्नोई)
राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली