न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, बाड़मेर

पीठासीन अधिकारी श्री नवनीत कुमार, आर. ए. एस.

राजस्व अपील / 225 / रा.का.अधि. / 19 / 2025 / बाड़मेर

अपीलांट	बनाम	रेस्पोडेंटगण
1. भरतकुमार पुत्र सुल्तानमल जैन जाति ओसवाल निवासी बालोतरा तहसील पचपदरा		1. सुशीलादेवी पत्नी शान्तिलाल 2. शान्तीदेवी पत्नी अशोक कुमार 3. ललीतादेवी पत्नी आनन्द कुमार जातियान डागा ओसवाल निवासीयान बालोतरा तहसील पचपदरा 4. आयुक्त नगर परिषद बालोतरा 5. राजस्थान राज्य जरीये भूमिधारक तहसीलदार पचपदरा

अपोल अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्व उपखण्ड अधिकारी बालोतरा द्वारा राजस्व आवेदन संख्या 249 / 2024 बउनवान सुशीलादेवी वगैरह बनाम तहसीलदार पचपदरा वगैरह में पारित आदेश दिनांक 24.12.2024 के विरूद्ध पेश हुई ।

उपस्थित

1. वकील श्री सुनिल के मेराजा अपीलान्ट की ओर से।
2. वकील श्री अचलाराम थोरी उत्तरदाता की ओर से।

निर्णय

दिनांकः—17.06.2025

अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि उतरदातागण संख्या 01 से 03 ने अधीनस्थ अदालत में एक राजस्व आवेदन अन्तर्गत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत इस आशय का प्रस्तुत किया था कि प्रार्थीगण ने अपनी खातेदारी भूमि खसरा संख्या 16 रकबा 1.5702 हैक्टेयर मौजा तेमावास में आने जाने एवं कृषि हेतु रास्ता रेस्पोडेंट संख्या 04 के नाम दर्ज खसरा संख्या 20 रकबा 0.8579 हैक्टेयर मौजा तेमावास में से 30 फीट चौड़ा रास्ता घोषित किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा हस्तगत प्रकरण में अपीलांटगण को सुनवाई का समुचित अवसर दिये बिना अपीलाधीन आदेश पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया का पालन किये बिना पारित किया गया, जिसके विरूद्ध हस्तगत अपील पेश की जा रही है।

(नवनीत कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

पत्रावली दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेंट को जरिये सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया। उपस्थित उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की पत्रावली पर बहस सुनी गई।

वकील अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया गया। अपीलांट की आराजी में से रास्ता प्रस्तावित किया गया लेकिन अपीलांट को पक्षकार संयोजित नहीं किया गया। हस्तगत प्रकरण में तहसीलदार पचपदरा से मौका रिपोर्ट तलब की, जो तहसीलदार पचपदरा द्वारा तैयार नही कर आर.आई. द्वारा एकतरफा तौर से तैयार कर पेश की गई। प्रार्थीगण की खातेदारी भूमि खसरा संख्या 16 के लिए निकटतम रास्ता मूल प्रार्थना–पत्र की इस्तदुआ के अनुसार नहीं होना बता कर खसरा संख्या 228/1 मौजा तेमावास औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि है, जिसके राजस्व रेकर्ड में इन्द्राज रेस्पोडेंट संख्या 04 का नाम अवश्य दर्ज है, पर उक्त खसरा संख्या 228/1 का वास्तविक मालिक अपीलकर्ता है। अपीलकर्ता के हक में पट्टा क्रमांक 451, 452 दिनांक 13.03.2023 को जारी किया गया। हस्तगत प्रकरण में अपीलकर्ता के पीठ पीछे प्रार्थीगण ने उत्तरदाता संख्या 04 के साथ मिलावट कर मूल प्रार्थना–पत्र में रेस्पोडेंट संख्या 04 की सहमति से अपीलाधीन आदेश पारित करवा दिया। रेस्पोडेंट संख्या 04 की तंरफ से सहमति प्रदान करने वाला अधिवक्ता नगर परिषद का पैनल अभिभाषक नहीं था। रेस्पोडेंट/प्रार्थीगण के पास वैकल्पिक आवागमन का निकटतम रास्ता उपलब्ध रहा है, फिर भी उक्त तथ्यों को छिपाया गया है तथा अपीलांट को ऐसे आदेश की कोई जानकारी नहीं होने दी। ऐसी स्थिति में संपरिवर्तित आवासीय भूमि में से रास्ता प्रदान करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को न होकर सिविल न्यायालय को है। रेस्पोडेंटस द्वारा अपीलांट को तंग एवं परेशान करने की नियत से अपीलाधीन आवेदन अधीनस्थ न्यायालय में पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया के विरूद्ध जाकर पारित किया गया जो प्राकृतिक न्याय सिद्धांत के खिलाफ है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय निरस्त फरमाया जावे।

रेस्पोडेंटगण के अधिवक्ता ने अपनी बहस करते हुए निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांटस को सुनवाई का समुचित अवसर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश मजमे आम में बहस सुनने के पश्चात पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो मौका रिपोर्ट मंगवाई गई उसके आधार पर रेस्पोडेण्टस/प्रार्थी के खातेदारी भूमि में आने–जाने के लिए इस रास्ते के अलावा कोई वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं है। अपीलांटस द्वारा अपनी अपील में

(नवनीत कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

बताये रास्ते के विकल्प प्रस्तावित रास्ते से कहीं अधिक दूरी का तथ्य गैर वाजिब है। रास्ते के प्रकरणों में मौका रिपोर्ट भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा तैयार की जाती है वो विधि सम्मत है। रास्ते के प्रकरणों में मौका रिपोर्ट तैयार करना भू अभिलेख निरीक्षक का दायित्व है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश की पालना में क्षतिपूर्ति राशि को जमा करवा दिया है। अपीलांट द्वारा हस्तगत आवेदन पेश होने के पश्चात राज्य सरकार के राजस्व की चोरी करते हुए बिना शुल्क अदा किये भूमि का संपरिवर्तन करवाया गया। उतरदातागण द्वारा अपीलाधीन आदेश की पालना में क्षतिपूर्ति की राशि तहसीलदार कार्यालय में जमा करवाई। इसलिए रेस्पोडेंट को अपीलाधीन आदेश से प्रस्तावित रास्ते की अत्यंत आवश्यकता है। रास्ता रेस्पोडेंट/प्रार्थी की मूलभूत आवश्यकता है जिसका प्रावधान राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 251 ए में किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया का पालन करते हुए पारित किया गया। अपीलांट द्वारा हस्तगत अपील पेश कर प्रकरण को अनावश्यक लंबा किया जा रहा है। उसके उपरांत भी अपीलांट की अपील को स्वीकार किया जाता है तो हमे तो रास्ते की आवश्यकता है जो अन्य खसरे में प्रस्तावित कर देते है तो हमे कोई आपत्ति नहीं है। अतः अपीलांट की अपील खारिज कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को यथावत रखा जावे।

वकील अपीलांट ने धारा 96 सी पी सी के प्रार्थना–पत्र पर अपनी बहस करते हुए निवेदन किया कि अपीलाधीन निर्णय व डिक्री एकपक्षीय रूप से पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलकर्ता को सुनवाई सबूत का अवसर दिये बिना अपीलाधीन आलोच्य आदेश पारित किया गया। अपीलांट को जानबुझकर पक्षकार मूल प्रकरण में नहीं बनाया गया। आलोच्य आदेश में जिस भूमि में से रास्ता प्रस्तावित किया गया, वो भूमि भू–राजस्व नियमों के तहत औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि है, जिसका वास्तविक व काबिज मालिक वर्तमान अपील प्रकरण का अपीलांट है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट को सुनवाई सबूत का अवसर दिये बगैर बतौर ट्रस्टी राजस्व रेकर्ड में नाम अंकन होने के आधार पर नगर परिषद बालोतरा को पक्षकार बनाकर आलोच्य आदेश पारित कर दिया, जबकि आलोच्य आदेश से प्रभावित पक्षकार अपीलांट है। अतः आवेदन स्वीकार कर अपील पेश करनें की अनुमति प्रदान की जावे।

उत्तरदाता के अधिवक्ता ने धारा 96 सी पी सी पर बहस करते हुए निवेदन किया कि अपीलाधीन आराजी नगर परिषद बालोतरा के नाम से दर्ज होने से अपीलांट को पक्षकार नहीं बनाया गया। अपीलाधीन आदेश नगर परिषद की सहमति से पारित किया गया। अपीलांट का अपीलाधीन आराजी में कोई हक हिस्सा नहीं है।

(नवनीत कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

अपीलांट अपीलाधीन आदेश से प्रभावित एवं पिड़ित पक्षकार नहीं है। अतः उक्त आवेदन खारिज कर अपीलांट की अपील को इसी स्टेज पर खारिज फरमाई जावे।

अधिवक्ता उभयपक्ष की धारा 96 सी पी सी पर बहस सुनने एवं पत्रावली का अवलोकन करने के पश्चात न्यायालय का निष्कर्ष है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया गया। पत्रावली पर उपलबध दस्तावेजात के मुताबिक अपीलांट अपीलाधीन आराजी में हित रखता है। अपीलांट अपीलाधीन आदेश से प्रभावित एवं पिड़ित पक्षकार है। अपीलाधीन आराजी संपरिवर्तन हो चुकी है। अपीलाधीन आराजी के संबंध में अपीलांट के नाम से पट्टे जारी हुए हैं। अपीलांट को अपील पेश करने की अनुमति नहीं जाती है तो अपीलांट न्याय प्राप्त करने से महरूम रह जायेगा। अतः अपीलांट का आवेदन अंतर्गत धारा 96 सी पी सी को स्वीकार कर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जाती है।

पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया। उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट को पक्षकार संयोजित नहीं किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांटगण को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया गया। प्रार्थीगण द्वारा हस्तगत आवेदन के साथ परिशिष्ट 'अ'' प्रस्तुत कर खसरा संख्या 20 में से रास्ता चाहा गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका रिपोर्ट तलब की गई। मातहत अदालत के आदेश की पालना में दिनांक 11.11.2024 को मौका रिपोर्ट तैयार की गई है, उसमें यह स्पष्ट अंकन है कि प्रार्थीयान द्वारा ख.नं. 16 से होकर सड़क मार्ग तक आने जाने हेतु रास्ते की रिपोर्ट बनाने हेतु मौका जांच की गई। प्रार्थीयान द्वारा ख.नं. 20 में से रास्ता मांगा गया है परन्तु आज दिनांक को प्रार्थीयान द्वारा मौके पर इस खसरा सं. 20 में से रास्ते को प्रस्तावित किये जाने हेतु इन्कार किया गया।" उक्त मौका रिपोर्ट में प्रार्थीगण की खातेदारी भूमि तक आवागमन हेतु प्रस्तावित रास्ता संबंधित खेत खसरा संख्या 228/1 पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात के मुताबिक हस्तगत आवेदन अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पेश होने से पूर्व हीं स्थानीय निकाय नगर परिषद बालोतरा के नाम 90 ए हो चुकी है। अपीलांटस की खातेदारी भूमि के चारों तरफ चारदीवारी बनी हुई है जो वर्तमान कृषि भूमि नहीं है। अपीलाधीन आदेश पारित होने से पूर्व ही अपीलाधीन आराजी गैर कृषि भूमि है। संपरिवर्तित भूमि में से रास्ता निकालने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रार्थीगण/उतरदाता को अपनी जोत में आवागमन हेतु प्रस्तावित रास्ते के अलावा खसरा संख्या 20 में से रास्ता दिया जा सकता है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 251ए में नया रास्ता कायम करने के लिए सबसे महत्वपूर्ण बिन्दु absolute necessity and absence of alternative means of access

(नवनीत कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

is proved है। धारा 251ए सुविधाजनक रास्ता कायम करने का प्रावधान नहीं करती है। और जब किसी काश्तकार के पास alternative means of access मौजूद है तो वह इस धारा के अन्तर्गत सुविधाजनक रास्ते के नाम पर नये रास्ते की कायम की मांग नहीं कर सकता है। प्रार्थीगण स्वयं द्वारा हस्तगत आवेदन पेश करते वक्त अपीलांट की खातेदारी भूमि में से रास्ता नहीं चाहा गया। रेस्पोडेंटगण/प्रार्थी के पास वैकल्पिक रास्ते का विकल्प मौजूद था जिसे मौका फर्द में उल्लेखित किया गया। प्रार्थी/उतरदातागण द्वारा अपीलांटस को तंग एवं परेशान करने की नियत से अपीलाधीन आवेदन अधीनस्थ न्यायालय में पेश किया गया। अंतर्गत 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का आवेदन एक समरी प्रक्रिया है जिसके तहत किसी खातेदार को परेशान तंग नहीं किया जा सकता। उतरदातागण/प्रार्थी को रास्ते की आत्यंतिक आवश्यकता नहीं है इसलिए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधि सम्मत नहीं है। अपीलाधीन आदेश अधीनस्थ न्यायालय ने विधि के प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए पारित नहीं किया गया। उपरोक्त विवेचन, तथ्यों एवं मेरी सुविचारित राय में अपीलांटस की अपील स्वीकार करने योग्य ठहरती है।

लिहाजा अपील अपीलांटस स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बालोतरा द्वारा राजस्व आवेदन संख्या 249/2024 बउनवान सुशीलादेवी वगैरह बनाम तहसीलदार पचपदरा वगैरह में पारित आदेश दिनांक 24.12.2024 को अपास्त/खारिज किया जाता है। प्रार्थीगण/उत्तरदाता अपनी खातेदारी भूमि में आवागमन हेतु रास्ता प्राप्त करने हेतु अपीलांट की संपरिवर्तन युक्त भूमि को छोड़कर नवीन आवेदन पेश करने हेतु स्वतंत्र है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मय निर्णय प्रति के लौटाई जावे।

17/6/2025

(नवनीत कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

(नवनीत कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

यह आदेश आज दिनांक 17.06.2025 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

17/6/2025

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

(नवनीत कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर