न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी दीप्ति रामचन्द्र मीना, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 2023/131 दायरा दिनांक : 14.08.2023

उनवान

लाभू बाई पत्नी श्याम सिंह जाति राजपूत निवासी रावला मोहल्ला डग, जिला झालावाड

—अपीलान्ट

बनाम

1— प्रभूलाल पिता कन्हैयालाल जाति मेंहर निवासी गणेशपुरा तहसील डग जिला झालावाड
2— मेंहरबान पिता प्यारा जाति मेंहर निवासी गणेशपुरा तहसील डग जिला झालावाड
3— सरदार बाई पत्नी प्यारा जाति मेंहर निवासी गणेशपुरा तहसील डग जिला झालावाड
4— भगत बाई पत्नी रतन सिंह जाति राजपूत निवासी रावला मोहल्ला डग, जिला झालावाड
5— राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार तहसील डग जिला झालावाड

—रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित श्री चन्द्रप्रकाश खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री महेश माहेश्वरी रेस्पोडेंट क्रम 1 की ओर से शेष रेस्पोडेंट अनुपस्थित

निर्णय दिनांक :10.12.2024

ये अपील उपखण्ड अधिकारी गंगधार के प्रकरण संख्या – 25/प्रार्थना पत्र /2021 निर्णय दिनांक 13.07.2023 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी/रेस्पोडेंट नं. 1 ने एक वाद अन्तर्गत धारा 251 (ए) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम गणेशपुरा पटवार हल्का व तहसील डग, जिला झालावाड में खाता संख्या नया 264 पुराना 64 के अनुसार प्रार्थी के खाते खसरा नं. 2685 रकबा 0.2023 हेक्टर, खसरा नं. 2686/1 रकबा 0.5944 हेक्टर व खसरा नं. 2690 रकबा 0.8726 हे0 कुल किता 3 रकबा 1.6693 हेक्टर आराजी स्थिति है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गंगधार ने अपने निर्णय दिनांक 13.07.2023 से वाद पत्र प्रार्थीगण स्वीकार किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय विधि एवं न्याय के सर्वथा विपरीत है, जो निरस्त होने योग्य है।

अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 251 (ए) के प्रावधानों पर उचित गौर नहीं फरमाकर निर्णय पारित किया है। कानूनन किसी काश्तकार के पास वैकल्पिक रास्ता नहीं हो तब ही किसी अन्य काश्तकार के खाते की आराजी में उक्त रास्ता देने का उक्त धारा में प्रावधान है। विवादित मामले में रेस्पोडेन्ट क्रम 1/प्रार्थी के पास पूर्व से ही रास्ता उपलब्ध है। परन्तु रेस्पोडेन्ट जान बूझकर अपीलान्ट की आराजी में निकलना चाहता है जिसको अधिकार नहीं है।

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अधीनस्थ न्यायालय ने आई. एल. आर. डी. व पटवारी हल्का द्वारा प्रस्तुत एक तरफा रिपोर्ट पर उचित गौर नहीं फरमाया, यह रिपोर्ट अपीलान्ट की गैर मौजूदगी में बनायी गयी है, रिपोर्ट बनाने से पूर्व तहसील से मौके पर उपस्थित होने बाबत कभी कोई सूचना नहीं दी। मौका रिपोर्ट से यह भी साबित है कि वक्त मौका रिपार्ट मौके पर रेस्पोडेन्ट क्रम 1 प्रभूलाल ही उपस्थित था एवं प्रभूलाल ने राजस्व कर्मचारियों से मिलकर एक तरफा रूप से अपने हक में रिपोर्ट बनवायी है जिसकी कानून में कोई मान्यता नहीं है, धारा 251 (ए) के प्रावधानों के तहत प्रभावी पक्षकार को सुने जाने का प्रावधान है, जिसकी पालना नहीं की गई।

मौका रिपोर्ट में यह कहीं भी अंकित नहीं हैं कि रेस्पोडेन्ट क्रम–1/प्रार्थी को अपने खाते की आराजी पर आने जाने के लिये वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं है कानूनी प्रावधानों के तहत वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध न होने की स्थिति में ही अन्य खातेदार की आराजी में से रास्ता देने का प्रावधान हैं। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में भी ऐसी कोई फाइन्डिंग नहीं है कि रेस्पो० नं० 1 को अपनी आराजी पर आने जाने के लिये वैकल्पिक रास्ता नहीं होने के कारण अपीलांट के खाते की आराजी में होकर रास्ता दिया जाना उचित है।

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में मुताबिक रिकार्ड यह माना है कि प्रार्थी को अपने खाते की आराजी पर आने जाने के लिये सबसे छोटा मार्ग यही है इससे भी यह स्पष्ट होता है कि अप्रार्थी क्रम–1 को अपने खाते की आराजी पर आने जाने के लिये अन्य रास्ता उपलब्ध हैं।

नक्शे में वर्णित पूरब दिशा की तरफ गणेशपुरा गांव हैं गांव की आबादी खसरा नंबर–1 में हैं पास में ही आस पास मकान बने हुये हैं, रेस्पो० नं.–1 प्रभूलाल का भी मकान बना हुआ है, रेस्पो० न० 1 अपने मकान से सरकारी रास्ते में होता हुआ रामलाल की खसरा नंबर 2727/1 एवं खसरा नंबर 2727 की मेड पर होकर प्रभूलाल अपने खाते की खसरा नंबर 2723, 2690, 2686 की आराजी में आता जाता रहा है आज भी इसी रास्ते से होकर आता जाता है, इस प्रकार रेस्पो० क्रम–1 को वैकल्पिक रास्ता मौजूद है इस रास्ते को आई. एल. आर. एवं पटवारी हल्का ने मौका रिपोर्ट में उजागर नहीं किया, सही तथ्यों को छिपाया गया है जब वैकल्पिक रास्ता होने की स्थिति में धारा 251–ए के प्रावधान लागू नहीं होते परंतु इस कानूनी बिन्दु पर अधीनस्थ न्यायालय ने गोर नहीं फरमाया।

अपीलान्ट के खाते की आराजी के पास पुलिया के नीचे करीब 10 फुट गहरी खाई है रास्ता दिया जाना सम्भव नहीं है इसमें होकर रास्ता दिया जाता हैं तो खाई का पानी अपीलान्ट के खाते की आराजी की तरफ घूम जावेगा और अपीलान्ट के खाते की आराजी काबिल काश्त नहीं रहेगी। इन तथ्यों पर अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नहीं फरमाया।

खसरा नंबर 2684 अपीलान्ट की सहखातेदारी का है एवं खसरा नंबर 2686 मेहरबान रेस्पो० के खाते का है इस खसरा में से मेहरबान ने कुछ जमीन प्रभूलाल को बेचान कर दी जिसका खसरा नंबर 2686/1 बना है यदि प्रभूलाल को रास्ता लेना है तो मेहरबान से लेना चाहिये।

रेस्पोडेन्ट मेहरबान की आराजी के बीच करीब 10 फुट खाई है जिसके उपर पुल बना हुआ है खाई में मिट्टी भरकर रास्ता बना दिया तो खाई का पानी रूक जावेगा और अपीलांट की आराजी की तरफ उल्टा आकर भर जावेगा, अपीलान्ट की आराजी खसरा 2684 काबिल काश्त नहीं रहेगी। प्रभूलाल व अन्य खातेदारान की आराजी का ढलान इसी खाई की तरफ है। इस प्रकार अपीलान्ट को पुल के नीचे खाई में रास्ता दिया जाना कानूनी प्रावधानों के विपरीत है।

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 13.07.2023 निरस्त फरमाया जावें।

अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। बहस उभयपक्षीय सुनी गई ।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ आर्डर 41 नियम 27 सीपीसी व धारा 151 का प्रार्थना पत्र पेश किया, पेश किये गये दस्तावेज राजकीय दस्तावेज होने के कारण रेकार्ड पर लिये जाने का निवेदन किया।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी मौखिक एवं लिखित बहस में अपील मीमो में अंकित तथ्यों का दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने धारा–251–ए आर.टी. एक्ट के प्रावधानों पर उचित गौर नहीं फरमाया। आई.एल.आर. डग व पटवारी हल्का द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एकतरफा थी। अपीलान्ट की गैर मौजूदगी में बनाई है। रिपोर्ट बनाने से पूर्व मौके पर उपस्थित होने बाबत् कोई सूचना नहीं दी गई। मौका रिपोर्ट से यह भी साबित है कि वक्त मौका रिपोर्ट रेस्पोडेन्ट क्रम 1 प्रभूलाल ही उपस्थित था जिसने राजस्व कर्मचारियों से मिलकर अपने हक में रिपोर्ट बनवाई है जिसकी कानून में कोई मान्यता नहीं है। धारा–251–ए के प्रावधानों के तहत प्रभावित पक्षकारों को सुनने का प्रावधान है जिसकी पालना नहीं की गई है। अधीनस्थ न्यायालय ने धारा–251–ए के प्रावधानों पर उचित गौर नहीं फरमाया कानूनन किसी काश्तकार के पास वैकल्पिक रास्ता नहीं हो तभी अन्य काश्तकार के खाते की आराजी में नया रास्ता देने का प्रावधान है। विवादित मामले में रेस्पोडेन्ट क्रम 1 के पास पूर्व से ही रास्ता उपलब्ध है। अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय के पृष्ठ क्रम–2 की अंतिम लाइन में यह माना है कि प्रार्थी को अपने खेत की आराजी पर आने–जाने के लिए रेकार्ड अनुसार सबसे छोटा मार्ग यही है अन्य कोई छोटा रास्ता नहीं है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने यह नहीं माना कि प्रार्थी के पास वैकल्पिक रास्ता नहीं हो। कानूनन वैकल्पिक रास्ता नहीं होने की स्थिति में ही धारा–251–ए आर.टी.एक्ट के प्रावधानों के तहत अन्य खातेदार की आराजी में से रास्ता दिए जाने का प्रावधान है। नक्शे में वर्णित पूरब दिशा की तरफ गणेशपुरा गांव है। गांव की आबादी खसरा नम्बर–1 में है, आसपास भी कई मकान बने हुऐ हैं। रेस्पोडेन्ट क्रम 1 प्रभूलाल/प्रार्थी गणेशपुरा का ही निवासी है इसका मकान भी यहीं बना हुआ है और रेस्पोडेन्ट क्रम 1 अपने मकान से सरकारी रास्ते में होता हुआ रामलाल की खसरा नम्बर–2727/1 एवं खसरा नम्बर–2727 की मेड़ पर होकर प्रभूलाल अपने खाते की खसरा नम्बर 2723, 2690 और 2686 की आराजी में आज भी इसी रास्ते से होकर आता जाता है। इस प्रकार रेस्पोडेन्ट क्रम 1 के पास वैकल्पिक रास्ता मौजूद है जिसे आई.एल. आर. पटवारी हल्का ने अपनी मौका रिपोर्ट में उजागर नहीं किया है। खसरा नम्बर 2684 अपीलान्ट की सहखातेदारी की आराजी है एवं खसरा नम्बर–2686 रेस्पोडेन्ट मेहरबान के खाते का है। इस खसरा नम्बर में से मेहरबान ने कुछ जमीन रेस्पोडेन्ट प्रभूलाल को बेचान कर दी है। जिसका खसरा नम्बर 2686/1 बना है। यदि प्रभूलाल को रास्ता लेना है तो मेहरबान की आराजी में से लेना चाहिए। अपीलान्ट के खाते की आराजी खसरा नम्बर–2684 में होकर रेस्पोडेन्ट क्रम 1 को रास्ता दिया तो वह पुलिया पर जाने के लिए खाई में मिट्टी भरकर रास्ता बनायेगा। इससे खाई का पानी रूक कर अपीलान्ट की आराजी की तरफ उल्टा आयेगा और पानी के कारण अपीलान्ट की खसरा नम्बर–2684 की आराजी काबिल काश्त नहीं रहेगी। क्योंकि प्रभूलाल व अन्य खातेदारान की आराजी का ढलान इसी खाई की तरफ है और कानूनन भी नदी–नालों के बीच किसी व्यक्ति को रास्ता उपलब्ध नहीं कराया जा सकता। विवादित रास्ते के कारण पुलिया के उपर दुर्घटनाओं की सम्भावना बढ़ जायेगी। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय धारा–251–ए, आर.टी. एक्ट के प्रावधानों के पूर्णतया विपरीत है जो निरस्त होने

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 13.07.2023 निरस्त फरमाया जावे।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपनी बहस में कथन किया कि तहसीलदार द्वारा प्राप्त मौका रिपोर्ट में नाप स्पष्ट रूप से अंकित है। 3050 वर्ग फीट जमीन ली जानी है। मौका रिपोर्ट सही है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय उचित होने के कारण अपील खारिज की जाये।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ आर्डर 41 नियम 27 सी.पी.सी. एवं धारा 151 के तहत् दस्तावेज की प्रमाणित प्रति पेश की है। पेश किये गये दस्तावेज राजस्व रेकार्ड की प्रमाणित प्रति है। अतः न्याय हित में प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

हमने उभयपक्ष के विद्धान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत अपील के विवादित तथ्यों का गहनता से अवलोकन किया। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा–251–ए के प्रावधानों के अनुसार नवीन रास्ता निकालने/चौड़ा करने के लिय दो परिस्थितियां आवश्यक है। आत्यांतिक आवश्यकता होनी चाहिए ना केवल सुविधाजनक स्थिति के लिए एवं विशेषकर नवीन रास्ते के प्रकरण में वैकल्पिक रास्ते का अभाव सिद्ध होना चाहिए । नियम 69 में यह स्पष्ट किया गया है कि आवश्यकता या परम आवश्यकता होनी चाहिए तथा वह जोत के मात्र सुविधाजनक उपयोग के लिए नहीं है एवं किसी अन्य खातेदार की जोत से होकर नये रास्ते के मामले में पहुंचने के वैकल्पिक साधनों का अभाव सिद्ध होना आवश्यक है।

उपरोक्त नियमों के तहत प्रभावित व्यक्तियों की उपस्थिति में मौका रिपोर्ट तैयार करना, प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई हेतु नोटिस जारी करना, प्रभावित व्यक्तियों से आपत्तियाँ आमंत्रित करना व पक्षकारों को सुने जाने का अवसर प्रदान करना आवश्यक है परंतु संदर्भित प्रकरण के परीक्षण में यह तथ्य सामने आया है कि मौका रिपोर्ट पटवारी व भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा तैयार की गई है। जिस पर केवल प्रार्थी रस्पो. नं. 1 के हस्ताक्षर है अर्थात मौका रिपार्ट अप्रार्थी अपीलांट की अनुपस्थित में तैयार की गई। प्रस्तुत मौका रिपोर्ट में वैकल्पिक मार्ग की उपलब्धता एवं अनुपलब्धता के क्रम में कोई टिप्पणी अंकित नहीं की गई है। इस प्रकार स्पष्ट है कि नियम 69 की पालना में मौका रिपोर्ट तैयार नहीं की गई।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 13.07.2023 अपास्त किया जाता है एवं पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इस दिशा निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि तहसीलदार स्वयं मौके पर जाकर उभयपक्ष की उपस्थिति में पुनः मौका रिपोर्ट तैयार कर प्रस्तुत करें जिसमें वैकल्पिक मार्ग की अनुपलब्धता एवं रास्ते की परम आवश्यकता के संदर्भ में स्पष्ट टिप्पणी अंकित की जाए। मौका रिपोर्ट पर उभयपक्षकारान के हस्ताक्षर करवाये जाए। तत्पश्चात अधीनस्थ न्यायालय उभयपक्ष को सुनकर नियम 69 व 70 की पालना सुनिश्चित करते हुए पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 24.02.2025 को उपस्थित होवे।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

10/12/2024

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा