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

अपील संख्या 2025/145 **दायरा दिनांक : 04.07.2025**

उनवान

1. बालाराम आत्मज भवानीलाल उम्र 61 वर्ष, जाति धाकड
2. पूनम चन्द उर्फ बृजराज आत्मज बालाराम, उम्र 39 वर्ष, जाति धाकड
3. सुरेश आत्मज बालाराम उम्र 35 वर्ष, जाति धाकड

निवासीगण खांदलखेडी, तहसील सुनेल, जिला झालावाड राजस्थान

.... अपीलांट

बनाम

1. भूलीबाई पत्नी मांगीलाल, जाति दांगी
2. किशनलाल आत्मज बापूलाल, जाति धाकड,
   निवासीगण उन्हैल, तहसील सुनेल, जिला झालावाड राजस्थान
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार सुनेल, तहसील सुनेल, जिला झालावाड राजस्थान

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित -- श्री हुकम चन्द कुमावत अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री सुदामा राठौर अभिभाषक रेस्पोडेंट कम 1 की ओर से, शेष रेस्पोडेंटगण अनुपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 19.12.2025**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा के प्रकरण संख्या – 137/2024 निर्णय दिनांक 24.06.2025 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थिया भूलीबाई रेस्पोडेंट नं. 1 ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251–ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम कोटड़ाप्रताप, पटवार हल्का सेमला, तहसील सुनेल के खाता संख्या नया 181 पुराना 152 के खसरा नं. 452 रकबा 1.9728 हेक्टर व खाता संख्या नया 292 पुराना 145 खसरा नं. 814/663 रकबा 0.3793 हेक्टर आराजी प्रार्थीयां के क़ब्जे काश्त की है नकल जमाबंदी सम्वत 2072 से 2075 साथ संलग्न है अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा ने अपने निर्णय दिनांक 24.06.2025 से वादी का प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

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

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि जैरकार अपील आदेश पत्र संग्रहसार एवं प्रस्तुत दस्तावेज के विरुद्ध होने से निरस्त होने योग्य है अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट द्वारा पेश प्रार्थना पत्र का जवाब अप्रार्थीगण/अपीलांट्स ने नकारात्मक जवाब दिया है अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने अपने जवाब में तथा जवाब के साथ सलंग्न परिशिष्ट अ में अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट का रास्ता जो चालू रहा है तथा चालू है उसे ए मार्क से दर्शाया है यह रास्ता खसरा संख्या 444 तथा 813/663 की मेढ से लगा हुआ है जिसका उपयोग प्रार्थीया/रेस्पोडेन्ट भूलीबाई करती रही है इस तथ्य पर माननीय विचारण न्यायालय में गौर नहीं करते हुए आदेश पारित किया है इस कारण जैरकार अपील आदेश निरस्त होने योग्य है विचारण न्यायालय द्वारा तहसीलदार सुनेल से मौका रिपोर्ट तलब की गई है हल्का पटवारी सेमला द्वारा दिनांक 14.02.2025 को मौका जांच रिपोर्ट तहसीलदार सुनेल को पेश की गई है इस रिपोर्ट के आधार पर तहसीलदार सुनेल द्वारा माननीय विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिड़ावा के समक्ष दिनांक 24.02.2025 को रिपोर्ट पेश की गई है जिसके अवलोकन से ही यह ज्ञात होता है कि यह रिपोर्ट मौका रिपोर्ट नहीं होकर मात्र रास्ते की लम्बाई व चौडाई की गणना कर रास्ते के उपयोग में आने वाली भूमि के बाबत् पेश की है जो उक्त प्रकरण में पर्याप्त नहीं है इस रिपोर्ट में यह कही भी उल्लेख नहीं किया गया है कि प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट के लिए वैकल्पिक रास्ता मौजूद है या नहीं तथा भूमि के नाप की गणना किये गये रास्ते के बाबत् है इस रिपोर्ट पर माननीय अधीनस्थ न्यायालय ने विश्वास कर कानूनी भारी भूल की है इस कारण जैरकार अपील आदेश निरस्त होने योग्य है प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट की आराजी खसरा संख्या 452 पर पहुँचने का रास्ता पूर्व में तथा वर्तमान में मौजूद है तथा इसी रास्ते से जिसे अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने नजरी नक्शा परिशिष्ट अ में ए मार्ग से दर्शाया है रास्ता उपलब्ध होने के बावजूद भी माननीय अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार रिपोर्ट पर अपना ध्यान आकर्षित करते हुए प्रार्थना पत्र स्वीकार किया है अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश पूर्णतया विधि विरुद्ध होने से निरस्त होने योग्य है अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश निर्णय के चरण कमांक 03 में तहसीलदार सुनेल पत्र क्रमांक/राजस्व/2024/1760 दिनांक 22.11.2024 रिपोर्ट बाबत उल्लेख किया है ऐसी कोई रिपोर्ट की जानकारी अपीलान्ट्स/अप्रार्थीगण को नहीं है तथा प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट भूली बाई ने भी अपने प्रार्थना पत्र में दिनांक 22.11.2024 का उल्लेख नहीं किया है इस रिपोर्ट को आधार मानते हुए अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 251 ए की शर्तों/प्रावधान के अन्तर्गत लघुत्तम रास्ता मानकर भारी विधि की भूल की है इस कारण जैरकार अपील आदेश निरस्त होने योग्य है प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रार्थना पत्र में पेश अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.02.2006 की छाया प्रति माननीय विचारण न्यायालय में प्रस्तुत किया है इस अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र की छाया प्रति में खसरा संख्या 450, 448, 449 का उल्लेख हस्तलिपि में किया है जबकि पूरा विक्रय पत्र टाईप मशीन से लिखा गया है तथा इस पर हस्ताक्षर भी अपीलार्थी के नहीं है उक्त छाया प्रति किसी भी रूप में साक्ष्य

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

में ग्राह्य नहीं है क्योंकि रजिस्ट्री करण अधिनियम 1908 की धारा 17 के प्रावधानों के अनुसार 100 रूपये मूल्य से अधिक की सम्पत्ति बाबत् लिखत का पंजीयन होना आवश्यक है तथा भारतीय स्टाम्प एक्ट 1899 की धारा 35 के अनुसार लिखित (Duly stamped) पर नहीं होने से साक्ष्य में स्वीकार नहीं है उक्त विधि के प्रावधानों पर अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नहीं कर इस लिखित को मानकर भारी भूल की है तथा इस लिखित पर खातेदारों के हस्ताक्षर भी नहीं है इस कारण जैरकार अपील आदेश निरस्त होने योग्य है अधीनस्थ न्यायालय में अच्छे पड़ौसी होने के नाते तथा विवाद समाप्त करने की नियत से अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने प्रार्थना पत्र का जवाब पेश कर विकल्प के रूप में लिखा है कि प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तो इस दिशा–निर्देश के साथ स्वीकार किया जाये कि रास्ते के उपयोग में अप्रार्थीगण के खातेदारी के माप की भूमि के बदले में डी० एल० सी० दर से राशि नहीं देते हुए माननीय न्यायालय प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट से भूमि के बदले भूमि लेने का अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने कथन किया है प्रावधान में भी डी० एल० सी० दर राशि एवं भूमि के बदले भूमि देने का है प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट तथा अंप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स की आराजी दोनों पास–पास स्थित है इस कारण अपीलान्ट्स ने प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट से भूमि की मांग की थी। इस कारण प्रार्थना पत्र में विकल्प के रूप में रास्ता देना स्वीकार किया था। इस तथ्य को अधीनस्थ न्यायालय ने नहीं मानते हुए डी० एल० सी० दर से राशि देने का आदेश पारित किया है यह आदेश विधि विरूद्ध होने से जैरकार अपील आदेश निरस्त होने योग्य है प्रार्थीया भूलीबाई को अत्यंत, अत्यधिक आवश्यकता प्रार्थना पत्र में वर्णित रास्ते की नहीं है क्योंकि प्रार्थीया के पास वैकल्पिक रास्ता मौजूद है अधीनस्थ न्यायालय ने अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स के द्वारा पेश प्रार्थना पत्र के जवाब का मंथन नहीं किया है तथा 251ए आर० टी० एक्ट० के प्रावधानो पर विधि के अनुसार विचार नहीं किया जाकर आदेश पारित किया है इस कारण जैरकार अपील आदेश निरस्त होने योग्य है अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेन्ट/प्रार्थीया भूलीबाई ने किशनलाल आ० बापूलाल, जाति धाक़ड़, निवासी उन्हैल को अप्रार्थी के रूप संयोजित किया है परन्तु किशनलाल अपील के लिए अपीलान्ट्स के साथ पक्षकार नहीं बनने की इच्छा जाहिर करने के कारण तकनीकी गलती अपील में ना हो, इस कारण अपील में किशनलाल को रेस्पोडेन्ट के रूप में संयोजित किया है अतः अपीलान्ट्स अपील प्रस्तुत कर माननीय न्यायालय से प्रार्थना करते है कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिड़ावा के प्रकरण सं० 137/2024 में पारित आदेश दिनांक 24.06.2025 बउनवान भूलीबाई बनाम बालाराम वगैरा में पारित आदेश को निरस्त किये जाने की कृपा करें।

अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। बहस उभयपक्षीय सुनी गई।

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

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया एवं लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। लिखित बहस के दौरान अंकित किया कि जैरकार अपील आदेश पत्र संग्रहसार एवं प्रस्तुत दस्तावेज के विरुद्ध होने से निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्राथी/रेस्पोडेन्ट द्वारा पेश प्रार्थना पत्र का जवाब अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने नकारात्मक जवाब दिया है अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने अपने जवाब में तथा जवाब के साथ सलंग्न परिशिष्ट अ में अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट का रास्ता जो चालू रहा है तथा चालू है उसे ए मार्क से दर्शाया है। यह रास्ता खसरा संख्या 444 तथा 813/663 की मेड से लगा हुआ है। जिसका उपयोग प्रार्थीया/रेस्पोडेन्ट भूलीबाई करती रही है। इस तथ्य पर माननीय विचारण न्यायालय ने गौर नहीं करते हुए आदेश पारित किया है। माननीय विचारण न्यायालय द्वारा तहसीलदार सुनेल से मौका रिपोर्ट तलब की गई है, हल्का पटवारी सेमला द्वारा दिनांक 14.02.2025 को मौका जॉच रिपोर्ट तहसीलदार सुनेल को पेश की गई है। इस रिपोर्ट के आधार पर तहसीलदार सुनेल द्वारा माननीय विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिड़ावा के समक्ष दिनांक 24.02.2025 को रिपोर्ट पेश की गई है। जिसके अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि यह रिपोर्ट मौका रिपोर्ट नहीं होकर मात्र रास्ते की लम्बाई व चौड़ाई की गणना कर रास्ते के उपयोग में आने वाली भूमि के बाबत् पेश की है जो उक्त प्रकरण में पर्याप्त नहीं है। इस रिपोर्ट में यह कही भी उल्लेख नहीं किया गया है कि प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट के लिए वैकल्पिक रास्ता मौजूद है या नहीं तथा भूमि के नाप की गणना किये गये रास्ते के बाबत् है। यह रिपोर्ट तहसीलदार सुनेल द्वारा पेश की गई है। इस रिपोर्ट का आधार सम्बन्धित पटवारी हल्का रिपोर्ट रहा है अर्थात् तहसीलदार सुनेल के द्वारा स्वयं के विवेक से तथा मौका निरीक्षण कर रिपोर्ट पेश नहीं की है। इस प्रस्तुत रिपोर्ट में यह उल्लेख भी नहीं है कि प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट के पास वैकल्पिक रास्ता है या नहीं। अधीनस्थ न्यायालय में अपने निर्णय में तहसीलदार सुनेल द्वारा पत्र कमांक/राजस्व/2024/1760 दिनांक 22.11.2024 को आधार माना है। यह रिपोर्ट अपीलान्ट की जानकारी में नही होने से इस रिपोर्ट का अपीलान्ट्स विरोध करते हैं तथा माननीय विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय में क्षति पूर्ति राशि रास्ते के लिए देना भी वर्णन किया है ऐसा दस्तावेज जो प्रमाणित हो पत्रावली पर विश्वसनीय नही है। इस प्रकार रिपोर्ट एवं इकरारनामा पर अधीनस्थ न्यायालय ने विश्वास कर कानूनी भारी भूल की है। प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट की आराजी खसरा संख्या 452 पर पहुँचने का रास्ता पूर्व में तथा वर्तमान में मौजूद है तथा इसी रास्ते से जिसे अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने नजरी नक्शा परिशिष्ट अ में ए मार्ग से दर्शाया है। रास्ता उपलब्ध होने के बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार रिपोर्ट पर अपना ध्यान आकर्षित करते हुए प्रार्थना पत्र स्वीकार किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश पूर्णतया विधि विरूद्ध होने से निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश निर्णय के चरण कमांक 03 में तहसीलदार सुनेल पत्र क्रमांक/राजस्व/2024/1760 दिनांक 22.11.2024 के रिपोर्ट बाबत् उल्लेख किया है ऐसी कोई रिपोर्ट की जानकारी अपीलान्ट्स/अप्रार्थीगण को नही है तथा प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट भूली बाई ने भी अपने प्रार्थना पत्र में दिनांक 22.11.2024 का उल्लेख नही किया है। इस रिपोर्ट को आधार मानते हुए अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 251 ए की शर्तों/प्रावधान के अन्तर्गत् लघुत्तम रास्ता मानकर भारी विधि की भूल की है। प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रार्थना पत्र में पेश अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.02.2006 की छाया

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

प्रति माननीय विचारण न्यायालय में प्रस्तुत किया है इस अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र की छाया प्रति में खसरा संख्या– 450, 448, 449 का उल्लेख हस्तलिपि में किया है जबकि पूरा विकय पत्र टाईप मशीन द्वारा लिखा गया है तथा इस पर हस्ताक्षर भी अपीलार्थी के नहीं है उक्त छाया प्रति किसी भी रूप में साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है क्योंकि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 17 के प्रावधानो के अनुसार 100/ रूपये मूल्य से अधिक की सम्पत्ति बाबत लिखत का पंजीयन होना आवश्यक है तथा भारतीय स्टाम्प एक्ट 1899 की धारा 35 के अनुसार लिखित (Duly stamped) पर नही होने से साक्ष्य में स्वीकार नहीं है। उक्त विधि के प्रावधानों पर अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नहीं कर इस लिखित को मानकर भारी भूल की है तथा इस लिखित पर खातेदारों के हस्ताक्षर भी नही है। अधीनस्थ न्यायालय में अच्छे पड़ौसी होने के नाते तथा विवाद समाप्त करने की नियत से अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने प्रार्थना पत्र का जवाब पेश कर विकल्प के रूप में लिखा है कि प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तो इस दिशा–निर्देश के साथ स्वीकार किया जावें कि रास्ते के उपयोग में अप्रार्थीगण के खातेदारी के माप की भूमि के बदले में डी० एल० सी० दर से राशि नही देते हुए माननीय न्यायालय प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट से भूमि के बदले भूमि लेने का अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स ने कथन किया है। प्रावधान में भी डी० एल० सी० दर राशि एवं भूमि के बदले भूमि देने का है। प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट तथा अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स की आराजी दोनो पास–पास स्थित है। इस कारण अपीलान्ट्स ने प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट से भूमि की मांग की थी। इस कारण प्रार्थना पत्र में विकल्प के रूप में रास्ता देना स्वीकार किया था। इस तथ्य को अधीनस्थ न्यायालय ने नही मानते हुए डी० एल० सी० दर से राशि देने का आदेश पारित किया है। प्रार्थीया भूलीबाई को अत्यंत, अत्यधिक आवश्यकता प्रार्थना पत्र में वर्णित रास्ते की नही है क्योंकि प्रार्थीया के पास वैकल्पिक रास्ता मौजूद है। धारा 251ए आर० टी० एक्ट० में नया रास्ता स्वीकार करने से पहले– 1–पहुँच मार्ग के बारे में विचार किया जाना है। इस बाबत् माननीय विचारण न्यायालय ने विचार नही किया है। 2– वैकल्पिक रास्ता आराजी पर पहुँचने के लिए उपलब्ध है या नही इस पर अधीनस्थ न्यायालय ने विचार नही किया क्योंकि प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट के पास वैकल्पिक रास्ता था जिसका वह उपयोग कर रही है परन्तु माननीय विचारण न्यायालय ने रोशनबाड़ी सिंचाई परियोजना में रास्ता को बन्द होना उल्लेख किया। यह गलत है क्योंकि डूब क्षेत्र में रास्ता मौजूद नही होकर डूब क्षेत्र से दूर वैकल्पिक रास्ता मौजूद है। इस बाबत् भी अधीनस्थ न्यायालय ने साक्ष्य एकत्रित प्रस्तुत करने का अवसर अपीलान्ट्स को नही दिया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय ने सभी आधार विधि विरूद्ध मानकर निर्णय पारित किया है। इस कारण यह निर्णय निरस्त होकर पुनः सुनवाई हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना आवश्यक है। अधीनस्थ न्यायालय ने यह उल्लेख किया है कि भूमि के बदले भूमि देने का प्रावधान है। इस प्रावधान पर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपना ध्यान आकर्षित नही किया जबकि प्रावधान के अनुसार प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट से अपीलान्ट्स/अप्रार्थीगण को भूमि के बदले भूमि दिये जाने का आदेश दिया जाना उचित था। इस कारण विचारण न्यायालय का निर्णय विधि विरूद्ध है। अधीनस्थ न्यायालय ने अप्रार्थीगण/अपीलान्ट्स के द्वारा पेश प्रार्थना पत्र के जवाब का मंथन नही किया है तथा 251ए आर० टी० एक्ट० के प्रावधानो पर विधि के अनुसार विचार नही किया जाकर आदेश पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेन्ट/प्रार्थीया भूलीबाई ने किशनलाल आ० बापूलाल, जाति धाकड निवासी उन्हैल को अप्रार्थी के रूप संयोजित किया है परन्तु

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

किशनलाल अपील के लिए अपीलान्ट्स के साथ पक्षकार नहीं बनने की इच्छा जाहिर करने के कारण तकनीकी गलती अपील में ना हो। इस कारण अपील में किशनलाल को रेस्पोडेन्ट के रूप में संयोजित किया है। अतः अपीलान्ट्स की अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.06.2025 को निरस्त किये जाने की कृपा करें।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय में भूली बाई ने धारा 251–क का प्रार्थना पत्र पेश किया था। खसरा नं. 452, 814/663 की आराजी बाबत रास्ता चाहा था। तहसीलदार की मौका रिपोर्ट दिनांक 06.09.2024 में स्पष्ट लिखा है कि हम पूर्व से ही चाहे गये रास्ते से निकलती आयी है। अधीनस्थ न्यायालय ने भूलीबाई को रास्ता दिया उसके विरूद्ध अपीलांट ने यह प्रार्थना पत्र पेश किया। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय की पालना हो चुकी है। अतः अपील खारिज की जावे। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.टी. 2025(1) पेज 212 की नजीर उद्धरत की।

हमने उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत अपील के विवादित तथ्यों का गहनता से अवलोकन किया।

अधीनस्थ न्यायालय में वादी रेस्पोडेंट कम 1 भूलीबाई द्वारा अन्तर्गत धारा 251 (क) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत् प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया है कि ग्राम कोटडाप्रताप, पटवार हल्का सेमला, तहसील सुनेल के खाता संख्या नया 181 पुराना 152 के खसरा नं. 452 रकबा 1.9728 हैक्टर व खाता संख्या नया 292 पुराना 145 खसरा नं. 814/663 रकबा 0.3793 हैक्टर आराजी प्रार्थिया के कब्जे काश्त की है। प्रार्थिया के खातेदारी की आराजी पर आने जाने का सनातनी रास्ता सडक से खसरा नं. 448 व 449 के पश्चिम दिशा की सीमा से होकर निकल रहा है। वर्तमान में भी प्रार्थी का रास्ता मौजूद है, जहां पर अप्रार्थीगण द्वारा रास्ते को अवरूद्ध कर दिया है। प्रार्थीया की आराजी पर आने जाने का रेकार्ड में कोई रास्ता दर्ज नहीं है और मौके पर इसके अलावा कोई वैकल्पिक रास्ता नहीं है, ना ही स्वीकृत रास्ता है। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थिया के खाते की आराजी पर आने जाने का रास्ता 12 फीट चोडाई का अप्रार्थीगण के खेत के खसरा नं. 448, 449 की पश्चिमी दिशा की मेढ़ में होकर खसरा नं. 813/663 को मेढ़ से होता हुआ खसरा नं. 452 व खसरा नं. 814/663 में जाता है, जिसे स्वीकृत किया जावे। रास्ता भूमि राजस्व अभिलेख में किया जावे।

अधीनस्थ न्यायालय में दौराने वाद अप्रार्थी कम 1 ता 4 की ओर से जवाब प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया कि प्रार्थिया की आराजी का रास्ता जो सनातन काल का है वह रास्ता रोशनबाडी लघु सिंचाई परियोजना बांध का पानी भराव से अवरूद्ध हो रहा है जिसमें अप्रार्थीगण द्वारा कोई रास्ता अवरूद्ध नहीं किया है। अप्रार्थीगण की आराजी रायपुर रोड सुनेल के पास स्थित होने से प्रार्थिया अपनी आराजी का रास्ता भी मैन रोड से कायम

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

करना चाहती है, जिसका प्रार्थिया को कोई अधिकार नहीं है। अप्रार्थीगणों की आराजी मैन रोड के सहारे होने से उसकी कीमत का आंकलन नहीं किया जा सकता है, लेकिन 40–50 लाख रूपये प्रति बीघा का मूल्यांकन किया जा सकता है। प्रार्थिया की आराजी खसरा नं. 814/663 अप्रार्थी की आराजी के लगवा उत्तर में स्थित अप्रार्थी की आराजी खसरा नं. 813/663 होने से प्रार्थिया उक्त वादग्रस्त रास्ते की आराजी के बदले अवाप्त आराजी (रास्ते के उपयोग में ली गई भूमि) के तीन गुना जमीन अप्रार्थी की आराजी में समायोजित कर खाते अप्रार्थी बालाराम कर दी जावे। अप्रार्थी की आराजी लगभग रास्ते में नष्ट अनुपयोगी हो जावेगी जो लगभग 15–16 बिस्वा बनती है का तीन गुना किया जाकर प्रार्थिया वादग्रस्त रास्ते का उपयोग उपभोग करने की अधिकारी है। अतः जवाब प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन है कि प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तो इस दिशा निर्देश के साथ स्वीकार किया जावे की अप्रार्थीगणों की आराजी में रास्ता उपयोग में नष्ट आराजी लगभग 15–16 बिस्वा का तीन गुना रकबा के साथ प्रार्थिया की आराजी खसरा नं. 814/663 में से रकबा कम कर अप्रार्थी खातेदार बालाराम में नाम खाते दर्ज कर अप्रार्थी बालाराम की आराजी खसरा नं. 813/663 में समायोजित कर सीमांकन पत्थर गढी कर, खातेदारी में कायम कर प्रार्थिया का रास्ता राजस्थान सरकार कायम किया जावे जिसमें उक्त रास्ते का उपयोग उपभोग स्वयं अप्रार्थीगण भी कर सके, इस प्रकार का आदेश प्रदान करने की कृपा करे।

अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा ने अपने निर्णय दिनांक 24.06.2025 से वादी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए तहसीलदार सुनेल की रिपोर्ट दिनांक 24.02.2025 के अनुसार ग्राम कोटडा प्रताप की प्रार्थिया की आराजी खसरा नं. 814/663 व 452 तक पंहुच हेतु रास्ते में उपयोग आने वाली अप्रार्थीगण की कुल 8810 फीट भूमि की नवीनतम डीएलसी की दुगुनी दरों से क्षतिपूर्ति राशि का अप्रार्थीगण को भुगतान किये जाने एवं नवीन रास्ता दर्ज किये जाने के आदेश दिये गये।

अधीनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय से अप्रसन्न होकर अप्रार्थी अपीलांटगण कम 1 ता. 3 द्वारा न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर मुख्य रूप से कथन किया है कि अप्रार्थी अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत अपने जवाब में तथा जवाब के साथ सलंग्न परिशिष्ट 'अ' में प्रार्थी रेस्पोडेंट का जो रास्ता चालू रहा है तथा चालू है उसे 'ए' मार्क से दर्शाया है। यह रास्ता खसरा नं. 444 तथा 813/663 की मेड से लगा हुआ है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में ऐसा कोई परिशिष्ट 'अ' सलंग्न नहीं है। अपीलांट वैकल्पिक रास्ते की उपलब्धता को साबित नहीं पाये हैं। इसके विपरीत अप्रार्थी अपीलांट ने अपने जवाब की मद नं. 3 में यह अंकित किया है कि प्रार्थिया की आराजी का रास्ता जो सनातन काल का है, यह रास्ता रोशनबाड़ी लघु सिंचाई परियोजना बांध का पानी भराव से अवरूद्ध हो रहा है अर्थात प्रार्थिया के पास अपने खाते की आराजी खसरा नं. 452 एवं

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

814/663 पर पहुंच हेतु पहुंच मार्ग का अभाव प्रतीत होता है। तहसीलदार सुनेल द्वारा अपने पत्र दिनांक 22.11.2024 से प्रस्तुत मौका रिपोर्ट के बिन्दु सं. 3 में स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि प्रार्थिया के पास आने जाने का और कोई वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं है। उक्त मौका रिपोर्ट में प्रस्तावित रास्ते के उपयोग में आने वाली खसरा नं. 448, 449 एवं 813/663 की आराजी की लम्बाई एवं नजरी नक्शा उपलब्ध नहीं होने के कारण उपखण्ड अधिकारी द्वारा तहसीलदार सुनेल को दिनांक 03.02.2025 को पुनः पत्र प्रेषित कर प्रस्तावित रास्ते की लम्बाई की गणना कर रिपोर्ट मय नजरी नक्शा सहित पेश करने हेतु आदेशित किया गया। इसकी पालना में तहसीलदार सुनेल द्वारा अपने पत्र दिनांक 24.02.2025 से रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। उपरोक्त पत्रों के अवलोकन से अपीलांट के इस कथन का भी खण्डन हो जाता है कि दिनांक 24.02.2025 को प्रेषित रिपोर्ट मौका रिपोर्ट नहीं होकर मात्र रास्ते की लम्बाई व चौडाई की गणना कर रास्ते के उपयोग में आने वाली भूमि के बाबत पेश की है, जो उक्त प्रकरण में पर्याप्त नहीं है।

अप्रार्थी अपीलांट के अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रस्तुत के अनुसार यदि प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है, तो खाता सं. 155, 146 एवं 145 में से रास्ते के उपयोग में आने वाली लगभग 15–16 बिस्वा आराजी का तीन गुना रकबा प्रार्थिया की आराजी खसरा नं. 814/663 में से कम कर अप्रार्थी खातेदार बालाराम के नाम, खाते दर्ज कर अप्रार्थी बालाराम की आराजी खसरा नं.813/663 में समायोजित कर, सीमाज्ञान, पत्थर गढ़ी खातेदारी में कायम कर प्रार्थिया का रास्ता राजस्थान सरकार कायम करने का कथन किया है। धारा 251–क के विधिक प्रावधानों में रास्ते के उपयोग में आने वाली भूमि के बदले तीन गुणा तक भूमि देने का कोई प्रावधान नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न राजस्व रिकार्ड, मौका रिपोर्ट एवं ग्राम पंचायत सेमला का पत्र कमांक 88 दिनांक 23.12.2024 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रार्थिया के पास अपने खाते की आराजी खसरा नं. 452 एवं 814/663 पर पहुंचने हेतु पहुंच मार्ग का अभाव है तथा अप्रार्थी अपीलांट के खाते की आराजी खसरा नं. 448, 449 एवं 813/663 में प्रस्तावित रास्ते के अलावा अन्य कोई वैकल्पिक लघुत्तम रास्ता भी उपलब्ध नहीं है। उक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए हम अपील के इस स्तर पर अपीलाधीन निर्णय में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.06.2025 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

19/12/2025

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