न्यायालय अति. सम्भागीय आयुक्त जयपुर

अपील संख्या – 50/2017 जिला सीकर ।

जान्हवी झण्डेवालाज रियल एस्टेट डवलपर्स पंजीकृत साझेदारी फर्म रजिस्टर्ड ऑफिस 352, सरावगी मैन्सन, एम.आई.रोड जयपुर जरिये अधिकृत पार्टनर राकेश बी. कूलवाल पुत्र श्री भंवर लाल कूलवाल, जाति महाजन, आयु 45 वर्ष, निवासी 144, कैलाशपुरी , टोंक रोड, जयपुर जिला जयपुर (राजस्थान)

अपीलान्ट

बनाम

1. उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर, जिला सीकर (राजस्थान)
2. भूमिधारी तहसीलदार, तहसील श्रीमाधोपुर, जिला सीकर (राजस्थान)
3. पटवारी हल्का, पटवार भवन तपीपल्या, तहसील श्रीमाधोपुर, जिला सीकर (राजस्थान)
4. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर सीकर, जिला सीकर (राजस्थान)

रेस्पोंडेन्ट्स

अपील विरूद्ध आज्ञा उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर, जिला सीकर
दिनांक 9.6.2017

उपस्थित–

1. वकील अपीलान्ट श्री सुल्तान सिंह कुडी
2. राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक –24.12.2018

यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत उप खण्ड श्रीमाधोपुर, जिला सीकर के निर्णय दिनांक 9.6.2017 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है । प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार है :–

यह कि ग्रम तपीपल्या, तहसील श्रीमाधोपुर, जिला सीकर के खसरा नम्बर 862 रकबा 1.45 हैक्टेयर के खातेदार झाबरमल पुत्र कालूराम राहिन पी.एन.बी. शाखा रींगस मूर्तहीन राजेन्द्र प्रसाद पुत्र सुवा लाल , जाति जाट एवं ग्रम पुरोहित का बास , तहसील श्रीमाधोपुर, जिला सीकर स्थित आराजी खसरा नम्बर 20 रकबा 1.009, खसरा नम्बर 19 रकबा 1.31, खसरा नम्बर 18 रकबा 1.18, खसरा नम्बर 2 रकबा 0.90 एवं खसरा नम्बर 1 रकबा 0.10 के खातेदार जान्हवी झण्डेवालाज रियल एस्टेट डवपलपर्स एवं शेष खातेदार मुताबिक जमाबन्दी है । तहसीलदार श्रीमाधोपुर ने रिपोर्ट पटवारी, नजरी नक्शा एवं जमाबन्दी की प्रति संलग्न् कर ग्रम तपीपल्या स्थित उक्त खसरा की भूमि में से रकबा 0.1300 हैक्टेयर एवं ग्रम पुरोहित का बास स्थित उपरोक्त खसरा नम्बरान की भूमि में से 0.19 हैक्टेयर भूमि में रास्ता ग्रम नानूराम वाली, धायलावाली, पूनियांवाली आदि ढाणियों को जोडता है , जिसे रास्ते के रूप में दर्ज करने बाबत उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर को अभिशंषा किये जाने पर उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर ने तहसीलदार की रिपोर्ट के आधार पर अपीलाधीन आदेश क्रमांकः राजस्व/2017/38 दिनांक 9.6.2017 द्वारा माननीय मुख्य मंत्री महोदया द्वारा बजट घोषणा 2015–16 के परिप्रेक्ष्य में राजस्व (ग्रुप–6) विभाग जयपुर के परिपत्र प.3(2)राज–6/2003/पार्ट/ जयपुर दिनांक 10.8.2016 एवं जिला

कलक्टर सीकर के पत्रांक राजस्व/16/2619–44 दिनांक 16.8.2016 एवं पत्रांक 4328–53 / राजस्व /2016 दिनांक 2.11.2016 की पालना में एवं राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 131 एवं 132 तथा भू राजस्व अभिलेख नियम 1957 के नियम 58, 59, 60 एवं 86 के प्रावधानों के आधार पर तहसीलदार श्रीमाधोपुर से प्राप्त प्रस्ताव के अनुसार संलग्न् सूची व नक्शा ट्रेस में अंकित/ दर्ज खातेदारी भूमि में से प्रस्तावित रास्ते को गैर मुमकीन रास्ते के रूप में दर्ज किये जाने के आदेश दिये गये है तथा तहसीलदार श्रीमाधोपुर को प्रस्ताव एवं नक्शा ट्रेस की प्रति भेजकर आदेश दिये गये कि निम्न खसरा नम्बरान की कृषि भूमियों बाबत राजस्व अभिलेख में जरिये नामांतरकरण रास्ते के पृथक खसरा नम्बर अंकित करते हुए रास्ते के रकबे की किस्म गैर मुमकीन रास्ता दर्ज किया जावे । गैर मुमकीन रास्ते में आने वाली भूमि का लगान कम किया जावे एवं नक्शे में उक्तानुसार तरमीम की जावे । गैर मुमकीन रास्ते की भूमि संबंधित खातेदार के खाते में ही रहेगी । तहसीलदार श्रीमाधोपुर द्वारा भेजा गया प्रस्ताव एवं नक्शा ट्रेस ओदश का भाग रहेंगे ।

क्र.सं.	नाम पटवार मण्डल	राजस्व ग्रम	खसरा नं.	रकबा	रकबा जो रास्ते के काम आ रहा है ।
1	तपीपल्या	तपीपल्या	862	1.45 हैक्टेयर	0.1300 हैक्टेयर
		पुरोहित का बास	20	1.00हैक्टेयर	0.0450हैक्टेयर
			19	1.31हैक्टेयर	0.0450हैक्टेयर
			18	1.18हैक्टेयर	0.0400हैक्टेयर
			2	0.90हैक्टेयर	0.01हैक्टेयर
			1	0.10हैक्टेयर	0.0500हैक्टेयर

उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर जिला सीकर के उक्त निर्णय दिनांक 9.6.2017 से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह अपील मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत कर स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर, जिला सीकर के निर्णय 9.6.2017 निरस्त किये जाने तथा उक्त आदेश की पालना में की गयी समस्त कार्यवाही प्रभावहीन एवं शून्य करते हुये निरस्त फरमाने की प्रार्थना की ।

अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अधिनस्थ न्यायालय का रेकार्ड तलब किया गया । उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई ।

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमों में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि मौके पर किसी प्रकार का रास्ता ना तो पूर्व में था और ना ही वर्तमान में कायम रहकर प्रचलित है तथा ना ही आमजन द्वारा उपयोग उपभोग किया जा रहा है । अपीलान्ट द्वारा भूमि क्रय करने एवं भूमि के रूपान्तरण संबंधी कार्यवाही के दौरान तहसीलदार , पटवारी ने रास्ता सडक आबादी क्षेत्र इत्यादि मौजूद होना अपनी रिपोर्ट में नहीं बताया है । इससे स्पष्ट होता है कि विवादित भूमि में किसी प्रकार का रास्ता मौजूद नहीं है । उनका कहना था अपीलान्ट की खातेदारी भूमि के राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी, नक्शा ट्रेस में कही भी रास्ता नहीं है ना ही रास्ते के अलग नम्बर हीं

अंकित है तथा ना ही कोई आबादी क्षेत्र स्थित है । उनका कहना था कि वैकल्पिक रास्ता खसरा नम्बर 734, 807, 830/961 व 850 में से स्थित होकर सुचारू रूप से चालू है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में मौके की जॉच किये बिना एवं अपीलान्ट को बिना सुने अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधिसम्यक नहीं है । उनका कहना था कि अपीलान्ट हितबद्ध व्यक्ति है जिन्हें सुनवाई हेतु कोई नोटिस दिये बिना केवल तहसीलदार की रिपोर्ट को आधार मानकर अपीलान्ट की भूमि में गैर मुमकीन रास्ता कायम किये जाने का अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के खिलाफ एवं विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है ।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस में अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि रास्ता ग्रम नानूराम वाली, धायलावाली, पूनियांवाली आदि ढाणियों को जोडता है । प्रचलित रास्ता चालू होने से गैर मुमकीन रास्ता कायम करने हेतु पटवारी हल्का द्वारा तहसीलदार श्रीमाधोपुर को प्रस्ताव भिजवाये थे, जिन्हें तसीलदार द्वारा प्रस्तावित रकबा रास्ते के रूप में दर्ज किये जाने की अभिशंषा मय नक्शा ट्रेस उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर को भिजवाने पर उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर द्वारा माननीय मुख्य मंत्री महोदया के बजट घोषणा के परिपेक्ष में एवं राजस्व विभाग के परिपत्र तथा जिला कलक्टर सीकर के पत्रादि की पालना में तहसीलदार श्रीमाधोपुर की अभिशंषा के अनुसार आम जन की सुविधा के लिये गैर मुमकीन रास्ता कायम करने के अपीलाधीन आदेश पारित किये हैं । उनका कहना था कि रास्ता आम जन के आने जाने के लिये उपयुक्त रहेगा तथा कायम किया गया गैर मुमकीन रास्ता जनहित में सार्वजनिक रास्ता है । अतः अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिसम्यक है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे ।

मैनें प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया । उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया । प्रकरण में अपीलान्ट्स की खातेदारी भूमि में से उन्हें बिना सुने मात्र तहसीलदार श्रीमाधोपुर की रिपोर्ट के आधार पर गैर मुमकीन रास्ता कायम करने का अपीलाधीन आदेश दिनांक 9.6.2017 उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर द्वारा पारित किया है । अपीलान्ट के अधिवक्ता की मुख्य आपत्ति है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में मौके की जॉच किये बिना एवं अपीलान्ट को बिना सुने एवं अपीलान्ट हितबद्ध व्यक्ति है जिन्हें सुनवाई हेतु कोई नोटिस दिये बिना केवल तहसीलदार की रिपोर्ट को आधार मानकर अपीलान्ट की भूमि में गैर मुमकीन रास्ता कायम किये जाने का अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधिसम्यक नहीं है।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में हम समझते हैं कि अपीलान्ट विवादित भूमि ग्रम पुरोहित के बास, तहसील श्रीमाधोपुर, जिला सीकर के खसरा नम्बर 20, 19, 18, 2 एवं 1 की खातेदार होने से हितबद्ध व्यक्ति है, जिन्हें सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर दिये बिना ही अपीलान्ट की खातेदारी भूमि में से गैर मुमकीन रास्ता कायम करने का अपीलाधीन आदेश किया है । विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि किसी भी हितबद्ध व्यक्ति को सुनवाई व साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किये बिना पारित आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के खिलाफ है । ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर, जिला सीकर दिनांक 9.6.2017 उचित एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है तथा प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के

परिपेक्ष्य में हितबद्ध व्यक्ति अपीलान्ट को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान कर विधि के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में पुनः निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किये जाने का मौहताज है । परिणामस्वरूप अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर, जिला सीकर दिनाक 9.6.2017 अपीलान्ट की खातेदारी भूमि ग्रम पुरोहित का बास आराजी खसरा नम्बर 20, 19, 18, 2, 1 की हद तक निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण उप खण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर जिला सीकर को अपीलान्ट को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान कर विधि के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में पुनः निर्णय पारित करने हेतु प्रतिपेषित किया जाता है ।

अधीनस्थ न्यायालय का रेकार्ड निर्णय की प्रति के साथ पालनार्थ लौटाया जावे । इस न्यायालय की पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद पूर्ति लेख भण्डार हो ।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

चित्रा
(चित्रा गुप्ता)
अति. सम्भागीय आयुक्त
जयपुर