न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर कैम्प धौलपुर

पीठासीन अधिकारी :– श्री सुनील आर्य (आर0ए0एस0)

अपील संख्या :– 04/2024 (225 आर0टी0एक्ट0)
आरसीएमएस संख्या :– 2024/07

उनवान

1. श्रीमती कृष्णा पत्नी मंगल सिंह उम्र करीब 53 वर्ष जाति कुशवाही निवासी ग्राम चौखापुरा तहसील बाडी जिला धौलपुर।

.....अपीलाण्ट

बनाम

1. रमजी पुत्र हरचंद
2. राम सिंह पुत्र हरचंद
3. बच्चू पुत्र हरचंद
4. काशी पुत्र हरचंद
5. सामन्ती पत्नी दौजी
6. बाबूलाल पुत्र मूलचंद
7. लज्जाराम पुत्र सुखदास

जातिगण कुशवाह निवासीगण ग्राम चौखापुरा तहसील बाडी जिला धौलपुर।

..... रैस्पोडेण्ट

अपील विरूद्ध आदेश दिनांक 28.06.2023 प्रकरण संख्या 04/2021 उनवान रमजी बनाम सामन्ती, न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बाडी।

अभिभाषकगण :–

1. श्री निशान्त भार्गव अभिभाषक अपीलाण्ट उपस्थित।
2. श्री राकेश शर्मा अभिभाषक रैस्पो0 संख्या 01 लगायत 04 उपस्थित ।
3. श्री हरवीर सिंह अभिभाषक रैस्पो0 संख्या 06 उपस्थित।

निर्णय

दिनांक :–19.02.2025

1. यह अपील इस न्यायालय में उपखण्ड अधिकारी, बाडी के निर्णय दिनांक 28.06.2023 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है। प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी/रैस्पो0 संख्या 01 लगायत 04 ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध अप्रार्थी/रैस्पो0 संख्या 05 लगायत 07 इस आशय का पेश किया कि प्रार्थी रैस्पो0 संख्या 01 लगायत 04 आराजी खसरा नम्बर 412, 413 के रिकार्डेड खातेदार काश्तकार हैं एवं अप्रार्थी रैस्पो0 संख्या 05 लगायत 07 खसरा नम्बर 375 के खातेदार काश्तकार हैं। विवादित रास्ता 10 फुट चौडा तथा 185 फुट लम्बा आराजी खसरा नम्बर 375 का भाग है। विवादित रास्ता प्रार्थीगण की आराजी खसरा नम्बर 313 के पूर्वी मेंढ से लगा हुआ है जो आराजी खसरा नम्बर 376 की दक्षिणी मेढ तक गया है। प्रार्थी अपनी आराजी पर आने जाने के लिये आराजी खसरा नम्बर 374

की पूर्वी मेढ व खसरा नम्बर 375 की पश्चिमी मेढ पर होकर 10 फुट चौडा तथा आराजी खसरा नम्बर 376 की मेढ तक कायम था। अप्रार्थी रैस्पो0 संख्या 05 व 06 ने आराजी खसरा नम्बर 375 का बाहमी विभाजन करके अप्रार्थी रैस्पो0 संख्या 05 ने प्लाट आवासीय बनाकर बेचान कर दिये एवं पक्का निर्माण कर लिया जिसके कारण विवादित रास्ता बंद हो गया है। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर आराजी खसरा नम्बर 375 में से 8 फुट चौडा व 185 फट लम्बा रास्ता दिलाये जाने का अनुतोष चाहा। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र, बाद सुनवाई अपीलाधीन आदेश से स्वीकार कर लिया। जिससे व्यथित होकर अपीलाण्ट द्वारा यह अपील प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी के साथ इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

2. धारा 96 सीपीसी में अपीलाण्ट का कथन है कि विवादित आराजी को अपीलाण्ट ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय किया है। अतः अपीलाधीन आदेश से अपीलाण्ट के हित प्रभावित होते हैं। हमने मनन किया। प्रथम दृष्टया अपीलाण्ट के कथन सारपूर्ण नजर आते हैं। अतः अपील सुनवाई हेतु ग्रहण की गयी।

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेण्ट व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया। तत्पश्चात् बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट ने अपनी बहस में अपील मीमो के तथ्यों को दौहराते हुये, तर्क प्रस्तुत किये कि अपीलाधीन निर्णय व डिक्री तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों के सर्वथा विपरीत है। रैस्पो0 ने अपनी आराजी को भूखण्डो में विभाजित कर दिया है। अधीनस्थ न्यायालय में नक्शा गलत पेश किया है। अपीलाण्ट ने विवादित आराजी जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की है। अतः अपीलाण्ट की आराजी में से रास्ता नहीं दिया जा सकता है। अपीलाण्ट को रैस्पो0 ने अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार मुकदमा नहीं बनाया। इसलिये अपीलाण्ट को सुनवाई का मौका नहीं मिला एवं इसलिये ही अपीलाण्ट को अपीलाधीन आदेश की जानकारी नहीं हो सकी। जैसे ही जानकारी हुयी, जानकारी की दिनांक से अपील अपीलाण्ट अंदर मियाद प्रस्तुत की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.06.2023 को पारित किया है। जबकि इससे पूर्व ही दिनांक 17.05.2023 व 30.05.2023 को राशि जमा हो गयी। खसरा नम्बर 375 में प्लाटिंग होने से कई खातेदार हैं। परन्तु उन्हें पक्षकार मुकदमा ही नहीं बनाया। रिपोर्ट भी स्वयं तहसीलदार द्वारा तैयार नहीं की जाकर पटवारी हल्का द्वारा तैयार की गयी है। जबकि तहसीलदार को मौके पर जाना आवश्यक है। अंत में अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर, अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया। अपने तर्को के समर्थन में न्यायिक नजीर आरबीजे 2022 पेज 162, 2015 पेज 482, 2023 पेज 666, आरआरटी 2019(2) पेज 1206, 2023(2) पेज 1115, 1040, 2024(1) पेज 602, 2018(1) पेज 601, 2022(1) पेज 492, 2010(1) पेज 508, 2024(1) पेज 375, 2018–19 पेज 145, 2023(2) पेज 1169, 2022–23 पेज 200, 2018–19 पेज 598, 2022(2) पेज 979, 2022(1) पेज 693, 2023(1) पेज 486, आरबीजे 2022 पेज 436, आरआरटी 2023(1) पेज 490, 2022(2) पेज 938, 2023(1) पेज 548, 2024(2) पेज 1007, 2024(1) पेज 488, 2021(2) पेज 1286, 2018–19 पेज 576, 2011(1) पेज 234 का उद्धरण प्रस्तुत किया।

5. विद्वान अधिवक्ता रैस्पो0 संख्या 01 लगायत 04 ने अपनी बहस में तर्क प्रस्तुत किये कि अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश विधि अनुरूप है। अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्ण तथ्यों की जॉच उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय में अपीलाण्ट पक्षकार मुकदमा नहीं थे। अतः उन्हें अपील करने का अधिकार नहीं है। मौका रिपोर्ट तहसीलदार द्वारा ही तैयार की गयी है। अतः अपील अपीलाण्ट खारिज किये जाने का निवेदन किया।

6. रैस्पो संख्या 06 के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में तर्क प्रस्तुत किये कि अधीनस्थ न्यायालय ने रास्ता खसरा नम्बर 413 के लिये दिया गया है, जबकि खसरा नम्बर 413 खसरा नम्बर 715 से किसी भी प्रकार कनेक्ट ही नहीं है। अतः रास्ता दिया ही नहीं जा सकता है। रास्ते के लिये पैसे तहसीलदार ने कोर्ट के आदेश से पूर्व ही जमा करा लिये। अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार मुकदमा बनाने की जिम्मेदारी वादी की होती है। अंत में अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस उभयपक्ष पर मनन किया। सर्वप्रथम मियाद के बिन्दू पर विचार किया जाना अपेक्षित है। अपीलाण्ट ने अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.06.2023 के विरूद्ध हस्तगत अपील न्यायालय हाजा में दिनांक 31.01.2024 को लगभग सात माह के विलम्ब के साथ प्रस्तुत की है। मियाद के संबंध में अपीलाण्ट का कथन है कि रैस्पो0 ने अपीलाण्ट को अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार मुकदमा नहीं बनाया। अतः उन्हें अपीलाधीन आदेश की जानकारी नहीं हो सकी। जैसे ही अपीलाण्ट को अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश की जानकारी हुयी। जैसे ही जानकारी हुयी, जानकारी की दिनांक से अपील अपीलाण्ट अन्दर मियाद प्रस्तुत की गयी है। हमने गौर किया। चूंकि अपीलाण्ट अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार मुकदमा नहीं थे। अतः उन्हें अपीलाधीन आदेश की जानकारी नहीं होना स्वभाविक है। अतः अपीलाण्ट के कथन प्रथम दृष्टया सारपूर्ण हैं। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुयी देरी को क्षमा करते हुये, अपील अपीलाण्ट जानकारी की दिनांक से अन्दर अवधि शुमार की जाती है।

8. चूंकि गुणावगुण पर भी सुनवाई की जा चुकी है। अतः उसकी विवेचना भी प्रासंगिक है। गुणावगुण पर हम पाते हैं कि रैस्पो0 द्वारा जो नजरी नक्शा, नक्शा नवीस से तैयार कराया जाकर प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत किया गया है, वह पत्रावली पर उपलब्ध पटवारी हल्का द्वारा तैयार नक्शा ट्रैस से भिन्न है। प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत नजरी नक्शा में पश्चिम दिशा में खसरा नम्बर 374 बताया गया है। जबकि नक्शा ट्रैस में पश्चिम दिशा में खसरा नम्बर 414 है। अतः दोनों नक्शो में विरोधाभास है। इसके अलावा रैस्पो0 को अपनी खातेदारी की आराजी में पहुँचने हेतु सबसे सुगम व नजदीक रास्ता, खसरा नम्बर 549 जो कि आम रास्ता का है, से खसरा नम्बर 414 में से होकर ज्यादा उचित होता। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं किया। इसके अलावा न्यायालय के समक्ष जब यह तथ्य आ गया था कि आराजी खसरा नम्बर 375 को मूल खातेदारो द्वारा भू भाग में विभाजित कर विक्रय किया जा चुका है तो अधीनस्थ न्यायालय को चाहिये था कि वह प्रार्थी रैस्पो0 को समस्त सहखातेदारो को पक्षकार मुकदमा बनाने

की हिदायत देते एवं तत्पश्चात् समस्त पक्षकारो को सुनवाई का अवसर देते हुये, अपीलाधीन आदेश पारित करते। इस प्रकार बिना सहखातेदारो को पक्षकार मुकदमा बनाये एवं उन्हें सुनवाई का अवसर दिये बिना, अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश को विधि सम्मत नहीं कहा जा सकता है। लिहाजा हम अपील अपीलाण्ट आंशिक स्वीकार योग्य पाते हैं।

9. अतः आदेश है कि अपील अपीलण्ट आंशिक स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बाडी के निर्णय दिनांक 28.06.2023 अपास्त किये जाकर, प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह प्रकरण में विवादित आराजी के समस्त सहखातेदारो एवं अपीलाण्ट को पक्षकार मुकदमा संयोजित करते हुये एवं तहसीलदार स्वयं से रैस्पो0 को उनकी खातेदारी की आराजी पर पहुँचने हेतु राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 251 ए में दिये गये प्रावधानो की पूर्ण पालना कराते हुये, सबसे सुगम व नजदीक रास्ता के प्रस्ताव तैयार करावें एवं उक्त प्रस्तावो पर उभयपक्ष को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर देते हुये, पुनः विधिसम्मत निर्णय पारित करें। पत्रावली फैशल शुमार की जाकर, नम्बर से कम की जावें तथा बाद जाब्ता दाखिल दफ्तर हों। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख, निर्णय की प्रति के साथ लौटाया जावें।

10. निर्णय आज दिनांक 19.02.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सुदीप आर्य)
भू प्रबन्ध अधिकारी
राजस्व पदेन अपील प्राधिकारी
भरतपुर कैम्प धौलपुर