न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी – श्रीमती निमिषा गुप्ता,आर ए एस

अपील संख्या– आरटीए / 222 / 2016

उनवान

1. बादर पिता पाबुदान रेबारी, निवासी ज्ञानगढ तहसील करेडा जिला भीलवाडा

अपीलार्थी / विपक्षी

बनाम

1. गेहरी लाल पिता रंगलाल जैन निवासी ज्ञानगढ तहसील करेडा जिला भीलवाडा

रेस्पोडेण्टस्

अपील विरूद्व आदेश उपखण्ड अधिकारी, करेडा के प्रकरण संख्या 392 / 2015 निर्णय दिनांक 29.6.2016

अभिभाषक : 1. श्री एस एल वैद, ,अधिवक्ता अपीलार्थी
2.श्री दिनेश सिसोदिया, अधिवक्ता प्रत्यर्थी

आदेश

दिनांक 27.2.2018

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि प्रत्यर्थी / प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251 क राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा ज्ञानगढ पटवार हल्का ज्ञानगढ तहसील करेडा स्थित आराजी नम्बर 1367 / 1 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा के नाम खातेदारी हक से दर्ज रेकार्ड है। प्रार्थी की उक्त आराजियात पर आने–जाने का एकमात्र रास्ता आराजी नम्बर 1362 गैर मुमकिन रास्ता जो कि राजस्व रेकार्ड में पगडंडिया तथा रास्ते के रूप में दर्ज है से होते हुए विपक्षी बादर पिता पाबुदान रेबारी की आराजी

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

नम्बर 2506/2453 रकबा 3 बीघा 4 बिस्वा की उत्तरी सीमा पर 15 फीट चौडाई रास्ते के रूप में कई वर्षों से अवस्थित है। वादी ने अपने खातेदारी की आराजी नम्बर1367/1 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा तत्कालीन खातेदार से क्रय की उस समय से ही प्रार्थी इस रास्ते से संज, बैल, कृषि उपकरण काश्त हेतु लाने ले जाने एवं ट्रेक्टर हंकाई के लिए लाने ले जाने के लिए उपयोग करता आ रहा है। वादी के पास अपनी आराजी में जाने के लिए उक्त रास्ते के अलावा अन्य कोई रास्ता उपलब्ध नहीं है। अब विपक्षी बादर पिता पाबुदान रेबारी ने उक्त रास्ते को जो कि 15 फीट चौडाई में अवस्थित है को बन्द करने की धमकी दी है। अतः वादग्रस्त आराजी नम्बर 2506/2453 रकबा 3 बीघा 4 बिस्वा की उत्तरी सीमा पर 15 फीट चौडाई का रास्ता कायम कर राजस्व नक्शे में दर्ज किया जावे।

2. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जिससे व्यथित होकर अपीलार्थीगण ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई एवं उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत है। उनका तर्क है कि प्रत्यर्थी/प्रार्थी ने स्वयं की आराजी नम्बर 1367/1 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा में आने जाने का एकमात्र रस्ता मौजा ज्ञानगढ तहसील करेडा की आराजी नम्बर 1362 में से होता हुआ आराजी नम्बर 2506/2453 रकबा 3 बीघा 4 बिस्वा की उत्तरी सीमा पर पन्द्रह फीट चौडाई का रास्ता विद्यमान होने का कथन आवेदन पत्र में

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

किया एवं अपनी आराजी में आने जाने एवं कृषि उपकरण, ट्रेक्टर आदि लाने–ले जाने के लिए इसी रास्ते का उपयोग करने का कथन अंकित किया । उक्त रास्ते को राजस्व नक्शे में फिट करने का निवेदन किया । अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण दिनांक 29.9.2015 को पंजिबद्ध किया गया एवं अपीलार्थी/विपक्षी को सम्मन से तलब किया गया एवं तारीख पेशी दिनांक 16.10.2015 नियत की गई । अपीलार्थी/विपक्षी ने दिनांक 15.1.2016 को प्रार्थना पत्र का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा ज्ञानगढ की आराजी नम्बर 1367/1 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा भूमि प्रार्थी/प्रत्यर्थी ने महाराम पिता बालुराम गुर्जर से क्रय की जो राजस्व रेकार्ड में इन्तकाल नम्बर 1140 दिनांक 28.1.2013 को राजस्व रेकार्ड में दर्ज की गई। प्रार्थी ने इस तथ्य का प्रार्थना पत्र में उल्लेख नहीं किया है । उक्त भूमि को क्रय करने के उपरान्त प्रार्थी/प्रत्यर्थी ने क्रयसुदा भूमि पर कभी कोई काश्त नहीं की है। विक्रेता महाराम वल्द बालुराम गुर्जर ने तत्कालीन अपनी आराजी नम्बर 1367/1 पर आवागमन हेतु प्रत्यर्थी/प्रार्थी द्वारा बताये रास्ते का उपयोग नहीं किया है। बल्कि विक्रेता महाराम गुर्जर आने जाने एवं कृषि उपकरण अपनी आराजी नम्बर 1367/1 पर लाने के लिए मौजा ज्ञानगढ की आबादी से पश्चिम दिशा की तरफ स्थित आराजी नम्बर 1315 गैर मुमकिन रास्ता व बिलानाम आराजी नम्बर 1393 जा कई वर्षो से रास्ते के रूप में विद्यमान है। उसका उपयोग उपभोग करते रहे हैं। प्रत्यर्थी/प्रार्थी को भी वे ही अधिकार निर्वापित होकर अन्तरण से निहित हुए है। जैसा कि ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टीज एक्ट की धारा 8 में उपबंधित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रावधान को नजरंदाज किया है। ऐसी

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

स्थित में प्रत्यर्थी/प्रार्थी द्वारा भी नये रास्ते की मांग करना कतई उचित नहीं है।

5. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि प्रत्यर्थी/प्रार्थी ने उक्त भूमि काश्त के लिए क्रय नहीं की है अपितु वर्तमान में प्रार्थी की आराजियात पर खनिज विभाग द्वारा डिमार्केशन करने से मौके पर सीमाचिन्ह विद्यमान है। जबकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में काश्त करने हेतु काश्तकारों के हितों को ध्यान में रखते हुए मार्ग कायम करने के लिए धारा 251 ए जोडी गई है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 5 (17) मे जोत को परिभाषित किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रत्यर्थी/प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज योग्य था। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश निरस्त किया जावे।

6. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन था तब प्रकरण में तारीख पेशी 10.5.2016 थी । उस दिन पीठासीन अधिकारी राजकार्य से बाहर थे इसलिए आगामी पेशी दिनांक 25.10.2016 नियत की गई थी जिसे बांद में कांट–छांट कर दी गई और दिनांक 29.6.2016 को पटवारी द्वारा बनाई गई रिपोर्ट को आधार मानते हुए अपीलाधीन आदेश पारित पारित कर दिया । जबकि अपीलार्थी/प्रार्थी ने रास्ते के संबधं में तथ्यात्मक रिपोर्ट मंगवाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर कोई कार्यवाही नहीं की गई। न ही सक्षम अधिकारी से तथ्यात्मक रिपोर्ट ही मंगवाई गई। पटवारी हल्का को रिपोर्ट तैयार करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई आदेश भी प्रसारित नहीं किये गये थे। उक्त पर्चा मौका RT Govt.Rule(Amended) 2012 के अनुसार भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा उभयपक्ष की मौजूदगी में

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

तैयार कर प्रस्तुत किया जाना चाहिये था। परन्तु वर्तमान प्रकरण में भू अभिलेख द्वारा पर्चा मौका तैयार नहीं किया गया है। चूंकि तारीख पेशी दिनांक 25.10.2016 को कांट–छांट कर 29.6.2016 नियत की गई इसकी जानकारी भी अपीलार्थी/विपक्षी को नहीं थी। इसलिए दिनांक 26.8.2016 को अपीलार्थी/विपक्षी की पत्नि कल्लु देवी को तहसीलदार करेडा का नोटिस प्राप्त होने पर अपीलाधीन निर्णय की जानकारी हुई। तब जाकर अपीलाधीन निर्णय की प्रति प्राप्त करक अविलम्ब अपील प्रस्तुत की है।

7. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.6.2016 को राजस्व अभियान केन्प ज्ञानगढ पर पारित किया गया था जिसमें कोई पक्षकार उपस्थित नहीं था। न तो प्रकरण में पक्षकार को सुना गया एवं न ही अधिवक्ता को ही सुना गया एवं अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है जो खारिज योग्य है।

8. अपीलार्थी/विपक्षी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि प्रत्यर्थी/प्रार्थी ने अपीलार्थी की वादग्रस्त आराजी नम्बर 2506/2453 रकबा 3 बीघा 4 बिस्वा की उत्तरी सीमा पर **एकमात्र** पन्द्रह फीट चौडाई का रास्ता विद्यमान होने के कथन के समर्थन में किसी पडौसी का शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि अपीलार्थी/विपक्षी ने विक्रेता व उसके भाई हजारी गुजर के शपथ पत्र प्रस्तुत किये है जिससे प्रत्यर्थी/प्रार्थी द्वारा छिपाये गये अन्य वैकल्पिक मार्ग मौके पर उपलब्ध होने की पुष्टि होती है। अपीलार्थी ने विक्रेता/पूर्वाधिकारी द्वारा आराजी नम्बर 1362 का उपयोग नहीं करने बाबत भैरू लाल रेबारी एवं नारायण गुर्जर जो उक्त आराजी के पडौसी है के शपथ पत्र भी प्रस्तुत किये हैं उस पर भी अधीनस्थ न्यायालय ने कोई गौर

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

नहीं कर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जबकि नियम 69 RT Govt.Rule(Amended) 2012 में जांच का प्रावधान दिया गया है जिसके तहत सक्षम अधिकारी द्वारा वास्तविक तथ्यों को रेकार्ड पर लेकर निर्णय पारित किया जाना चाहिये था। जो विधिसम्मत नहीं है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज की जावे। अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपने तर्को की पुष्टि में न्यायिक उद्धरण आरआर टी 2016 (1) पेज 649 , आर बी जे 2016 (23) पेज 339, आर बी जे (23) 2016 पेज 540, आर आर टी 2016 (2) पेज 1432, आर आर टी 2016 (2) पेज 1281, आर बी जे (22) 2015 पज 401, आर आर टी 2017 (1) पेज 342, आर आर टी 2016–2017 (supp) पेज 677 की ओर ध्यान आकर्षित कर अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को खारिज किये जाने का निवेदन किय ।

9. अधिवक्ता प्रत्यर्थी/प्रार्थी का निवेदन है कि प्रत्यर्थी/प्रार्थी के पास अपनी आराजी पर आने–जाने के लिए वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं होने के कारण प्रार्थी ने धार 251 ए के तहत प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया था। पटवारी हल्का की रिपोर्ट के अनुसार भी प्रत्यर्थी/प्रार्थी के पास अपनी आराजी तक पहूँचने के लिए वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं था। जिसके आधार पर अपीलाधीन निर्णय पारित कर प्रत्यर्थी को अपनी आराजी तक पहूँचने के लिए अपीलाधीन निर्णय द्वारा रास्ता उपलब्ध कराया गया है। मात्र तकनीकी आधार पर न्याय से इंकार नहीं किया जा सकता ।

10. अधिवक्ता प्रत्यर्थी का यह भी निवेदन है कि वादग्रस्त आराजी माईनिंग प्रयोजन के लिए उपयोग में नहीं आ रही है । इस सबंध में अपीलार्थी ने कोई लाईसेंस, लीज डीड संबंधी कोई दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किये है।

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

11. प्रत्यर्थी/प्रार्थी के अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अपीलार्थी/विपक्षी का यह कथन कि पूर्व में वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध था। ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टीज एक्ट की धारा 8 के तहत विक्रेता के अधिकार क्रेता में निहित होते हैं परन्तु अपीलार्थी/विपक्षी ने पूर्व में रास्ता होने के तथ्य को साबित नहीं कराया हैं । अधीनस्थ न्यायालय के आदेश की पालना में रास्ता उपलब्ध कराया गया उस भूमि की राशि अधीनस्थ न्यायालय में जमा भी करा दी गई है। अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया है वह विधिसम्मत है। अधिवक्ता प्रत्यर्थी ने न्यायिक उद्धरण आर आर टी 2017 (2) पेज 980 एवं आर आर टी 2016 (2) पेज 1149 प्रस्तुत कर अपील अपीलार्थी खारिज किये जाने का निवेदन किया ।

12. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य, दस्तावेज, अधिवक्ता उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में अवलोकन किया । प्रत्यर्थी/प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर की स्वयं आराजी नम्बर 1367/1 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा में आने जाने का एकमात्र रस्ता मौजा ज्ञानगढ तहसील करेडा की आराजी नम्बर 1362 में से होता हुआ आराजी नम्बर 2506/2453 रकबा 3 बीघा 4 बिस्वा की उत्तरी सीमा पर पन्द्रह फीट चौडाई का रास्ता विद्यमान होने का कथन किया है । इसके अलावा अन्य कोई वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं होने का कथन किया । जिसके जवाब में अपीलार्थी/विपक्षी द्वारा जवाब प्रस्तुत कर प्रार्थना पत्र में अंकित कथनों का खण्डन करते हुए पूर्व में रास्ता उपलब्ध होने का कथन करते हुए पडौसियान एवं विक्रेता जिससे प्रार्थी ने आराजी नम्बर 1367/1 क्रय की

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

उसका भी शपथ पत्र प्रस्तुत किया है जिसके अनुसार प्रार्थी द्वारा चाहे गये रास्ते का उपयोग पूर्व में नहीं किया जाता है एवं अन्य रास्ता उपलब्ध था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र के संबंध में कोई जांच नहीं करवाई गई। जबकि RT Govt.Rule(Amended) 2012 के नियम 69 के तहत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्राप्त होने पर उपखण्ड अधिकारी स्वयं अथवा भू अभिलेख निरीक्षक अथवा भू अभिलेख निरीक्षक से उच्च पद के अधिकारी से मौका निरीक्षण करवाया जाकर धारा 251 ए के प्रार्थना पत्र को निर्णित करेगा। इस मौका निरीक्षण का मात्र उद्धेश्य यह है कि आवेदकगण द्वारा चाहा गया रास्ता आत्यन्तिक आवश्यक है आथवा नहीं तथा आवेदन को वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध है या नहीं । यह महत्वपूर्ण बिन्दु निर्धारित किया जावे। जो कि अपीलाधीन प्रकरण में नहीं किया गया है।

13. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं आदेशिका का अवलोकन किया गया । विपक्षी के जवाब के साथ ही मौका निरीक्षण का प्रार्थना पत्र भी दिनांक 11.3.2016 को दिया गया था। उक्त प्रार्थना पर आदेश किये बिना ही दिनांक 11.3.2016 को मौका रिपोर्ट प्राप्त होने पर उसे शामिल पत्रावली किया गया एवं यही अंकन दिनांक 12.4.2016 की आदेशिका मे भी किया गया है एवं वास्ते मौका रिपोर्ट बहस दिनांक 10.5.2016 को पत्रावली नियत की गई। दिनांक 10.5.2016 को पीठासीन अधिकारी के अवकाश पर होने के कारण प्रकरण में आगामी पेशी दिनांक 25.10.2016 नियत की गई । उसके बाद उक्त तारीख में कांट–छांट की गई है। उसके बाद दिनांक 29.6.2016 को प्रकरण लोक अदालत की भावना केम्प कोर्ट ज्ञानगढ में रखा गया । उक्त आदेशिका में किसी भी पक्षकार की उपस्थिति दर्ज नहीं की

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

गई है। एवं उक्त केम्प में प्रकरण रखे जाने हेतु किसी भी पक्षकार को नोटिस जारी कर सूचित नहीं किया गया है। जबकि प्रकरण वास्ते मौका रिपोर्ट बहस में चल रहा था। अधीनस्थ न्यायालय को चाहिये था कि प्रकरण को यदि राजस्व लोक अदालत कैम्प में रखा जाना था तो इसके संबंध में पक्षकारों को सूचित कराया जाता । उनकी उपस्थिति सुनिश्चित की जाकर उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर निर्णय पारित किया जाता ।

14. अधीनस्थ न्यायालय में विपक्षी द्वारा अपने जवाब में प्रार्थी की आराजी तक पहूॅचने के लिए वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध होने का कथन करते हुए गवाहान के शपथ पत्र प्रस्तुत किये गये थे। इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई जांच नहीं की गई । जबकि नियम 69 RT Govt.Rule(Amended) 2012 के तहत वास्तविक स्थिति की जांच किया जाना आवश्यक था। अधीनस्थ न्यायालय में अपीलार्थी/विपक्षी द्वारा उठाई गई आपत्ति पर कोई विचारण नहीं किया गया एवं न ही अपीलार्थी/विपक्षी को अपना पक्ष ही प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया है। नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त की पालना में उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर अधीनस्थ न्यायालय को निर्णय पारित करना चाहिये था। उपरोक्त विवेचन के आधार पर एवं अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरणों के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलार्थी आंशिक स्वीकार कर प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय में प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते है।

15. अतः अपील अपीलार्थी आंशिक स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 29.6.2016 निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

ऑब्जर्वेशन को ध्यान में रखते हुए उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर पुनः निर्णय पारित करे। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 09.04.2018 को उपस्थित रहे।

16. निर्णय आज दिनांक 27.2.2018 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया ।

27/2/18

(निमिषा गुप्ता)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाडा