न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी : श्री हेमन्त स्वरूप माथुर, आर.ए.एस

अपील संख्या आर टी ए/366/2017

उनवान

1. सुखदेव पिता बिरम गुर्जर निवासी भोजरास तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
2. दलीचन्द पिता बिरम गुर्जर निवासी भोजरास तहसील हुरडा जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट्स

बनाम

1. नारायण पिता छोटु गुर्जर निवासी भोजरास, तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
2. छाउ बेवा छोटु गुर्जर निवासी भोजरास, तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
3. मगना पिता रघुनाथ गुर्जर निवासी भोजरास, तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
4. श्रीमाता जी स्थान देह जरिये पुजारी हजारी पिता देबी भील निवासी भोजरास तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
5. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार हुरडा जिला भीलवाडा

रेस्पोडेण्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम

अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, गुलाबपुरा के प्रकरण संख्या 11/2013 निर्णय दिनांक 11.2.2017

अधिवक्तागण :—

1. श्री गोपाल अजमेरा , अधिवक्ता अपीलार्थीगण
2. श्री रामदयाल जाट,अधिवक्ता प्रत्यर्थी सं0 1 से 3
3. श्री ओमप्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 17.9.2019

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण/प्रार्थीगण ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251 क राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम भोजरास भू अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र रूपाहेली तहसील हुरडा जिला भीलवाडा की सरहद में प्रार्थी संख्या 1 की आराजी संख्या 1735 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा, एवं प्रार्थी संख्या 2 की खतेदरी की आराजी संख्या 1734 रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा स्थित है तथा प्रार्थीगण व अन्य सहखातेदारान की गैर मुमकिन चाह संख्या 1736 रकबा 6 बिस्वा स्थित है जिस पर प्रार्थीगण काबिज होकर काश्त करते आ रहे हैं। प्रार्थीगण की खातेदारी की उक्त आराजियात में आवागमन का मार्ग प्रार्थीगण की कृषि आराजी के पश्चिम दिशा की ओर स्थित कृषि आराजियात आराजी संख्या 1738, 1739, 1749, एवं 1751 जो कि विपक्षी संख्या 1 से 3 के नाम पर है एवं आराजी संख्या 1737 जो कि विपक्षी संखय 4 के नाम दर्ज है। उनमें से होकर सदैव से चला आ रहा है। जिसके लिए प्रार्थीगण आराजी संख्या 1752 में से होकर विपक्षी संख्या 1 से 3 की खातेदारी की उक्त आराजियात में होते हुए विपक्षी संख्या 4 की खातेदारी संख्या 1737 से होते हुए अपनी बैलगाडी व अन्य कृषि उपकरण व पैदल आवागमन करते आ रहे है।

2. प्रार्थी संख्या 1 की कृषि आराजी संख्या 1735 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा एवं प्रार्थी संख्या 2 की खातेदारी आराजी संख्या 1734 रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा एवं गैर मुमकिन चाह संख्या 1736 रकबा 6 बिस्वा में आवागमन का जो मार्ग बताया गया है वहॉ से सदैव से आवागमन रहा है एवं मौके पर 25 से 30 फिट चौडी जगह रास्ते के उपयोग में आ रही है एवं इसके अतिरिक्त अन्य कोई रास्ता प्रार्थीगण की कृषि के लिए आवागमन हेतु उपलब्ध नहीं है। लेकिन

भू. प्रबंध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

उक्त अनुसार वर्णित रास्ता राजस्व रेकार्ड/राजस्व नक्शे में दर्ज नहीं है इस कारण विपक्षी संख्या 1 से 3 पिछले कुछ समय से उक्त वर्णित रास्ता जो सदैव से आवागमन हेतु उपयोग में आ रहा है उसे आवागमन में आये दिन लडाई झगडा व अवरोध उत्पन्न करने लग गये हैं, और कहते हैं कि राजस्व रेकार्ड में इस जगह पर रास्ता दर्ज नहीं है इस कारण तुम्हे यहॉ से नहीं निकलने देंगें। इसकारण प्रार्थीगण को उक्त वर्णित रास्ते को राजस्व रेकार्ड में दर्ज कर रास्ता घोषित कराया जावे।

3. यह कि प्रार्थीगण धारा 251ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार रास्ते के उपयोग के लिए वांछित भूमि का कानून के अनुसार वांछित मुआवजा/कीमत अदा करने के लिए तैयार है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थनापत्र की कलम सं0 2 में वर्णित अनुसार रास्ता राजस्व रेकार्ड/नक्शा ट्रेस में कायम कर दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान किया जावे एवं विपक्षीगण के विरूद्ध इस बाबत आदेश प्रदान किया जावे कि प्रार्थीगण को इस रास्ते से आवागमन व उपयोग उपभोग में किसी प्रकार की बाधा व व्यवधान उत्पन्न नहीं करें।

4. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर रास्ते की भूमि 8 बिस्वा की प्रतिकर राशि 1254528/–रूपये जमा होने के पश्चात गेमु रास्ते में दर्ज की जावे । जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी/प्रार्थीगण ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

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

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

6. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत है। उनका यह भी निवेदन है कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 251 (ए) के अन्तर्गत अधिनस्थ न्यायालय में अपीलार्थी/प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया था कि ग्राम भोजरास तहसील हुरड़ा में स्थित प्रार्थीगण की खातेदारी की आराजी संख्या 1734, 1735, 1736 में आवागमन का मार्ग अपीलाण्ट्स की उक्त कृषि आराजीयात के पश्चिम दिशा की ओर स्थित आराजी नं0 1738, 1739, 1749, 1751 रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3 के नाम पर एवं आ0नं0 1737 रेस्पोडेन्ट संख्या 4 के नाम पर दर्ज है उनमें से 2 गट्टा चौड़ाई व 76 गट्टा लम्बाई यानि कुल 8 बिस्वा रास्ता चला आ रहा है। अधिनस्थ न्यायालय ने गलत एवं मनमकसूदतौर पर डीएलसी की दर अवधारित करते हुए प्रतिकर की राशि 12,54,528/– रूपये जमा कराने का आदेश पारित किया है जो ग्राम भोजरास तहसील हुरड़ा की कृषि भूमि की डीएलसी की दर के अनुसार नहीं किया है। जिससे अधिनस्थ न्यायालय द्वारा रास्ते की भूमि की गणना सम्बन्धी आदेश को निरस्त फरमाया जाकर कृषि भूमि की डीएलसी दर के अनुसार प्रतिकर राशि का निर्धारण हेतु आदेश फरमाया जावे।

7. प्रत्यर्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अपीलार्थी/प्रार्थीगण की आराजीयात में आने जाने हेतु रास्ता विपक्षीगण/प्रत्यर्थीगण की आराजी में से होकर नहीं निकलता है वरन आराजी नम्बर 1746, 1755, 1744 की उत्तर दिशा की मेड़ एवं आ0नं0 1710, 1714 ,1715 की दक्षिण दिशा की मेड़ से होकर आते जाते हैं जो रास्ता मौके पर विद्यमान है। प्रत्यर्थीगण की आराजीयात में कोई रास्ता नहीं निकलता है व न ही विद्यमान है। अधिनस्थ न्यायालय

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

के द्वारा पूर्ण परीक्षण एवं तहसीलदार से प्राप्त डीएलसी दर के अनुसार ही प्रतिकर राशि का निर्धारण किया जो उचित है। अतः अपीलार्थीगण की अपील खारिज फरमाई जावे।

8. प्रत्यर्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि जब अपीलार्थी के पास अपनी आराजी नम्बर 1734, 1735, 1736 पर आने जाने के लिए रास्ता पूर्व में ही उपलब्ध है ऐसी स्थिति में वैकल्पिक रास्ता होने के कारण अपीलार्थी को अन्य रास्ता उपलब्ध नहीं कराया जा सकता है।

9. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का गम्भीरतापूर्वक अवलोकन किया । अपीलार्थी/प्रार्थीगण ने अधिनस्थ न्यायालय मे प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण की आराजी संख्या 1734, 1735, 1736 पर आवागमन का मार्ग अपीलाण्ट्स की उक्त कृषि आराजीयात के पश्चिम दिशा की ओर स्थित आराजी नं0 1738, 1739, 1749, 1751 रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3 के नाम पर एवं आ0नं0 1737 रेस्पोडेन्ट संख्या 4 के नाम पर दर्ज है उनमें से 2 गट्टा चौड़ाई व 76 गट्टा लम्बाई यानि कुल 8 बिस्वा का रास्ता चला आ रहा है। अपीलार्थीगण की आराजीयात पर पहुंचने के लिए रास्ते सम्बन्धी रिपोर्ट हेतु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार हुरड़ा से रिपोर्ट प्राप्त की गई जो अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न है।

10. तहसीलदार हुरड़ा से प्राप्त कमिश्नर रिपोर्ट पत्रांक 346 दिनांक 11.02.2017 के अनुसार अपीलार्थीगण/प्रार्थीगण की खातेदारी भूमि में आवागमन हेतु वर्तमान में कोई रास्ता विद्यमान नहीं है। अपीलार्थीगण को अपनी खातेदारी भूमि में आवागमन हेतु रास्ते की अत्यधिक आवश्यकता होना अंकित किया है। अपीलार्थीगण

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

की आराजीयात में पहुंचने के लिए निकटतम रास्ता आराजी नम्बर 1751/1 में से 01बिस्वा,आ0नं0 1748 में से 01बिस्वा, आ0नं01739 में से 01बिस्वा, आ0नं01738 में से 01 बिस्वा, आ0नं01737 में से 01 बिस्वा, आ0नं0 1749में से 01 बिस्वा ,आ0नं0 1740 में से 02 बिस्वा कुल 08 बिस्वा भूमि दिया जाना प्रस्तावित किया। प्रत्यर्थीगण के द्वारा अपीलार्थीगण की आराजीयात में पहुंच हेतु अन्य रास्ते के सम्बन्ध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य/मौखिक साक्ष्य या नजरी नक्शा आदि पेश नहीं किया है। जबकि तहसीलदार की रिपोर्ट के साथ संलग्न नक्शा ट्रेस एवं रिपोर्ट से यह स्पष्ट होता है कि अपीलार्थीगण की आराजी नम्बर 1734, 1735, 1736 पर पहुंच हेतु उक्त आराजीयात में से प्रस्तावित रास्ता ही निकटतम होकर उपयुक्त प्रतीत होता है।

11. अपीलार्थीगण का कथन है कि रास्ते हेतु प्रस्तावित भूमि की प्रतिकर राशि की गणना कृषि भूमि की डीएलसी दर के आधार पर नहीं किया जाकर आवासीय डीएलसी दर से की गई है, जो धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के विरूद्ध है। इस सम्बन्ध में तहसीलदार की रिपोर्ट के साथ संलग्न ग्राम भोजरास तहसील हुरड़ा की डीएलसी रिपोर्ट दिनांक 10.02.2017 के अनुसार अधिनस्थ न्यायालय के द्वारा रास्ते हेतु प्रस्तावित 08 बिस्वा रकबे की प्रतिकर गणना जो की गई है वह रास्ते हेतु प्रस्तावित आराजीयात की राजस्व रिकॉर्ड में अंकित किस्म अनुसार (चाही एवं नहरी) सिंचित श्रेणी की भूमि होने के बावजूद रास्ते की प्रस्तावित भूमि की गणना सिंचित श्रेणी की डीएलसी दर के आधार पर नहीं किया जाकर आवासीय दर 90/– रूपये प्रतिवर्ग फीट के आधार पर की गई है,जिसे धारा 251ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अनुसार होना नहीं कहा जा सकता। तहसीलदार हुरड़ा द्वारा प्रतिकर राशि निर्धारण हेतु आवासीय

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

डीएलसी दर 90/– रू0 प्रति वर्गफीट निर्धारित की है, जबकि भूमि कृषि प्रयोजनार्थ कार्य में ली जानी स्पष्ट है। ऐसे में विद्वान अधिनस्थ न्यायालय को चाहिए था कि प्रतिकर राशि के निर्धारण की जांच करने व सिंचित कृषि भूमि की डीएलसी दर के दुगुनी प्रतिकर राशि का निर्धारिण करते। परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा त्रुटिपूर्ण गणना के आधार पर अपीलाधीन आदेश पारित किया है जिसका समर्थन नहीं किया जा सकता।

अधिनस्थ न्यायालय पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। पत्रावली से स्पष्ट होता है कि विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार हुरड़ा से समरी इन्क्वायरी रिपोर्ट चाही गई। अहकाम दिनांक 27.01.2014 अनुसार तहसीलदार हुरड़ा के पत्रांक/राजस्व/2013/906 दिनांक 27.12.2013 से रिपोर्ट प्राप्त हुई। परन्तु ऐसी कोई रिपोर्ट पत्रावली में संलग्न नहीं होकर फर्द अहकाम अधिनस्थ न्यायालय दिनांक 22.12.2014 अनुसार पत्रांक 906 दिनांक 22.12.2013 द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट मूल ही लौटा कर पक्षकारान की उपस्थिति में आराजीयात का मौका देखा जाकर मौका रिपोर्ट तेयार कर पेश करने हेतु तहसीलदार को आदेश दिये गए। तहसीलदार हुरड़ा द्वारा भू अभिलेख निरीक्षक रूपाहेली व पटवारी भोजरास की रिपोर्ट दिनांक 09.11.2016 के अनुसार छः बिन्दुओं की रिपोर्ट दिनांक 11.02.2017 तैयार किया जा कर प्रस्तुत की है। तहसीलदार रिपोर्ट के आधार पर ही अपीलाधीन निर्णय पारित हुआ है जिस अनुसार दिये गए रास्ते से अपीलाण्ट संतुष्ट है। अपीलाण्ट का उजर यह है कि तहसीलदार रिपोर्ट दिनांक 11.02.2017 के बिन्दु संख्या 6 में ग्राम भोजरास की डीएलसी 90/–रू0 प्रति वर्गफीट बताई जा कर प्रस्तावित स्थल 08 बिस्वा यानि 6969 वर्गफीट की डीएलसी 90/–रू0 प्रति वर्गफीट से दुगुनी राशि यानि 6969X90 X

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

02=1254528/–रू0 का निर्धारण कर रिपोर्ट भेजी तथा रिपोर्ट के साथ ग्रामीण डीएलसी दर की प्रति भी संलग्न की है। विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार रिपोर्ट के आधार पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जिससे प्रतिकर राशि निर्धारण को ले कर ही अपीलाण्ट/प्रार्थी द्वारा अपील प्रस्तुत की गई है।अधिनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 251ए के नियम 69(1) में दिये प्रावधानानुसार राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 के उपनियम 2 के अधीन अवधारित दरों(डीएलसी) की दुगुनी राशि प्रार्थी द्वारा जमा कराये जाने पर तहसीलदार हुरड़ा को तहरीर जारी की जाने का निर्णय किया है, परन्तु तहसीलदार रिपोर्ट अनुसार आवासीय दर 90/–रू0 प्रति वर्गफीट अनुसार की गई गणना के आधार निर्णयकिया है, जिसे उचित नहीं कहा जा सकता।

12. अतः अपील अपीलार्थीगण आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 11.02.2017 में रास्ते सम्बन्धी जारी आदेश को यथावत रखते हुए रास्ते की प्रस्तावित भूमि 08 बिस्वा की प्रतिकर राशि की गणना के आदेश को आवासीय उपयोग की बजाय सिंचित कृषि उपयोग की भूमि माना जा कर वर्तमान दर से संशोधित प्रतिकर राशि निर्धारण किया जाने बाबत प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जा कर निर्देशित किया जाता है कि अपीलार्थीगण की आराजीयात पर पहुंच हेतु रास्ते के लिए प्रस्तावित 08 बिस्वा भूमि की प्रतिकर राशि की गणना राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किस्म के आधार पर सिंचित कृषि भूमि की दर से की जावे एवं गणना के क्रम में तहसीलदार को आवश्यक निर्देश जारी करने के पश्चात अपीलार्थी द्वारा राशि जमा कराए जाने पर रास्ते की भूमि को राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किए जाने की अग्रिम कार्यवाही सुनिश्चित करें।

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

13. निर्णय आज दिनांक 17.09.2019 को सरे इजलास सुनाया गया ।

17/9/19

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा