न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी : श्री कैलास चन्द्र लखारा , आर.ए.एस

अपील संख्या आर टी ए / 164 / 2018

उनवान

1. नन्दा पुत्र लुम्बा गुर्जर निवासी भगवानपुरा तहसील हुरडा, जिला भीलवाडा
2. हेमराज पुत्र चन्द्रा गुर्जर निवासी भगवानपुरा तहसील हुरडा जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट्स

बनाम

1. राधेश्याम पुत्र लादू राम नाई निवासी भगवानपुरा तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
2. गोवर्धन पुत्र लादू राम नाई निवासी भगवानपुरा तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
3. सांवर लाल पुत्र लादू राम नाई निवासी भगवानपुरा तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
4. पुखराज पुत्र लादू राम नाई निवासी भगवानपुरा तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
5. सीमा पत्नि मिश्रीलाल नाई निवासी भगवानपुरा तहसील हुरडा जिला भीलवाडा
6. कमला पत्नि मिश्रीलाल नाई निवासी भगवानपुरा तहसील हुरडा जिला भीलवाडा

रेस्पोडण्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम
अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, गुलाबपुरा के
प्रकरण संख्या 160 / 2016 निर्णय दिनांक 5.6.2017

अधिवक्तागण :—

1. श्री मोहम्मद निसार , अधिवक्ता अपीलार्थीगण

2.प्रत्यर्थीगण अनुपस्थित

निर्णय

दिनांक 18.12.2019

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रत्यर्थीगण /प्रार्थीगण ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 251 क राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम भगवानपुरा पटवार हल्का आगूचा प्रथम तहसील हुरडा जिला भीलवाडा में आराजी नम्बर 6665 रकबा 5 बीघा 05 बिस्वा प्रार्थी नम्बर 2 के नाम पर व आराजी नम्बर 6664 / 5271 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा प्रार्थी नम्बर 1 के नाम पर दर्ज है और वे उक्त आराजियात पर काबिजकाश्त होकर उपयोग उपभोग करते आ रहे हैं। आराजी नम्बर 5239 रकबा 14 बीघा विपक्षी नम्बर 1 से 7 के नाम पर दर्ज है। प्रार्थीगण की उपरोक्त आराजियात के पश्चिमी दिशा की ओर विपक्षी संख्या 1 से 7 की आराजी स्थित है। व उसके बाद में रास्ता है, पूर्व में प्रार्थीगण अपनी आराजी में आने जानेके लिए व कृषियंत्र का उपयोग उपभोग व उक्त रास्ते व विपक्षी नम्बर 1 से 7 की आराजी से ही करते आ रहे हैं। विपक्षी संख्या 1 से 7 के द्वारा उक्त आराजियात जो कि प्रार्थीगण की आराजियात के पश्चिमी दिशा की ओर है का उपयोग उपभोग व आने जाने से इंकार करदिया है जिससे प्रार्थीगण को स्वयं की आराजी पर कृषियंत्र ट्रेक्टर बैलगाडी, फसल इत्यादि लाने व अन्य साधन लाने व ले जाने में रोक टोक करने से काफी परेशानी का सामना करना पड रहा है। बिना रेकार्ड में रास्ते के प्रार्थीगण को अपनी आराजी में फसल काश्त करने व उसकी देखभाल करने व सिंचाई करने में काफी कठिनाई महसूस हो रही है। प्रार्थीगण के पास अपनी आराजी तक पहूँचने के लिए कोई वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं है। अतः ग्राम भगवानपुरा पटवार हल्का आगूचा प्रथम तहसील हुरडा, जिला भीलवाडा

में आराजी नम्बर 6665 रकबा 5 बीघा 05 बिस्वा प्रार्थी नम्बर 2 के नाम र व आराजी नम्बर 6664 / 5271 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा प्रार्थी नम्बर 1 के नाम पर दर्ज भूमि में आने जाने हेतु आराजी नम्बर 5239 रकबा 14 बीघा विपक्षी नम्बर 1 से 7 के नाम पर दर्ज है की उत्तरी दिशा की ओर प्रस्तावित नक्शे के अनुसार रास्ते से प्रार्थीगण की आराजी में आने जाने हेतु 15 फिट चौडा रास्ता दिलाया जावे।

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

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। प्रत्यर्थीगण के अधिवक्ता की अनुपस्थिति में अपीलार्थीगण के अधिवक्ता की एकतरफा बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलार्थीगण को अपीलाधीन निर्णय की यथासमय जानकारी नहीं हो पाई थी। सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 5.4.2018 को पटवारी हल्का द्वारा रकम जमा करराने की कहने पर हुई। जिस पर उसी दिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय की नकल प्राप्त कर अविलम्ब अपील प्रस्तुत की है। अतः प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार कर अपील अपीलार्थीगण अन्दर मियाद मानने का निवेदन किया ।

5. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि एवंत थ्यों के विपरीत होने से खारिज योग्य है। उनका यह भी निवेदन है कि अपीलार्थीगण / प्रार्थीगण की भगवानपुरा पटवार हल्का आगूचा प्रथम तहसील हुरडा जिला भीलवाड़ा में आराजी

नम्बर 6665 रकबा 5 बीघा 05 बिस्वा प्रार्थी नम्बर 2 के नाम र व आराजी नम्बर 6664/5271 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा प्रार्थी नम्बर 1 के नाम पर दर्ज है जिसके पश्चिम में रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 7 के नाम पर आराजी नम्बर 5239 रकबा 14 बीघा स्थित है। जिसमें से रास्ते की मांग की जिसके संबंध में तहसीलदार हुरडा से रिपोर्ट तलब की गई। उनके द्वारा अपीलाण्ट को रास्ते की मांग हेतु आवश्यकता बताई जिसके तहत रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 7 की आराजी नम्बर 5239 रका 14 बीघा के उत्तरी दिशा की ओर से 03 बिस्वा भूमि चौडाई 2 गट्टा लम्बाई 30 गट्टा भूमि कम कीक जाकर गैर मुमकिन रास्ते में दर्ज किये जाने के आदेश दिये तथा अधिनियम की धारा 251 ए के नियम 69 (1) में दिये गये प्रावधानानुसार राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 के उप नियम (2) के अधीन अवधारित दरों की दुगुनी राशि यानि 4,18,240/–रूपये का आदेश पारित किया गया ।

6. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि प्रार्थीगण के द्वारा मात्र 03 बिस्वा आराजी के रास्ते हेतु उपलब्ध हुई है जिसके लिए तहसीलदार हुरडा द्वारा डी एल सी रेट 8.0/–रूपये प्रति वर्ग फुट से कायम करते हुए 03 बिस्वा के 2614 वर्ग फीट बनाकर गणा की गई जो कानून की मंशा के विपरीत है क्योंकि जो भूमि प्रार्थीगण के द्वारा मांग की गई है वह कृषि भूमि है तथा उसकी गणा कृषि भूमि की दर से की जानी चाहिये थी। लेकिन उनके द्वारा उक्त भूमि को आवासीय/व्यावसायिक भूमि के रूप में वर्ग फीट बना कर कायम की गई है। जिससे प्रथमदृष्टया ही अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश निरस्त होने योग्य है।

7. अतः अपील अपीलार्थीगण स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश निरस्त करते हुए 03 बिस्वा भूमि की प्रतिकर राशि

डी एल सी दर की दर से दुगुनी राशि अदा किये जाने का आदेश पारित किया जावे।

8. हमनें प्रत्यर्थीगण के अनुपस्थित रहने से अधिवक्ता अपीलाण्ट्स की एकतरफा बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में अवलोकन किया । अपीलार्थीगण द्वारा अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम प्रस्तुत कर अपील को अन्दर मियाद मानने का निवेदन किया । अपीलार्थीगण ने अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने का जो कारण अंकित किया है वह सद्भाविक एवं संतोषप्रद होने के कारण अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार कर अपील अपीलार्थीगण अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न तहसीलदार हुरडा द्वारा ईजराय की पालना प्रतिवेदन भिजवाया है। उसके साथ पटवारी हल्का एवं भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा रास्ते के संबंध में तथ्यात्मक रिपोर्ट तैयार की है उसे संलग्न कर अधीनस्थ न्यायालय में भिजवाया गया है। उक्त रिपोर्ट के पेरा नम्बर 4 में रास्ते के रूप में उपयोग में आने वाली भूमि 03 बिस्वा का अंकन किया गया है। पेरा नम्बर 6 में डी एल सी 80/–रू0 प्रति वर्ग फीट की गणना करते हुए कुल 2614 वर्ग फीट की राशि की गणना 20912/–रू0 की गई है । उक्त राशि को दुगुना करते हुए 418240/–रू0 रास्ते के रूप में आने वाली भूमि के प्रतिकर के रूप में जमा कराने के निर्देश अपीलाधीन आदेश में दिये गये हैं।

10. राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 251 ए के तहत रास्ते की भूमि के बदले दिये जाने की स्थिति में राजस्व (ग्रुप–6)विभाग के परिपत्र क्रमांक प 3(52)राज–6/17/4 दिनांक 14.06.13 के अनुसार एवं राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 2 के उपनियम (1)

के खण्ड (ख) के तहत गठित जिला स्तरीय समिति द्वारा सिफारिश की गई कृषि भूमि दरों का दुगुना प्रतिकर लिया जाकर रास्ता प्रदत्त किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। जबकि अपीलाधीन प्रकरण में जो प्रतिकर की राशि जमा कराने हेतु निर्देशित किया गया है वह प्रतिकर कृषि भूमि की दर से नहीं की जाकर आवासीय/व्यावसायिक भूमि की डी एल सी दर से दुगुनी राशि जमा कराने हेतु निर्देशित किया गया है। अतः प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में निर्धारित कृषि भूमि की डी एल सी दर से दुगुनी राशि की गणना कर अपीलाधीन आदेश में संशोधन किये जाने हेतु प्रकरण को रिमाण्ड किया जाना उचित समझते हैं।

11. अतः अपील अपीलार्थीगण आंशिक रूप से स्वीकार कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है आराजी नम्बर 5239 रकबा 14 बीघा विपक्षी नम्बर 1 से 7 के नाम दर्ज भूमि में से 03 बिस्वा भूमि का राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 2 के उपनियम (1) के खण्ड (ख) के तहत गठित जिला स्तरीय समिति द्वारा सिफारिश की गई कृषि भूमि दरों का दुगुना प्रतिकर की गणना की जाकर प्रतिकर की राशि लिया जाकर रास्ते के लिए प्रदत्त की गई भूमि राजस्व अभिलेखों में रास्ते के रूप में अभिलिखित करें एवं उक्त भूमि का उपयोग सार्वजनिक होगा। इस प्रकार राशि की गणना कर अपीलाधीन आदेश में संशोधन किये जाने हेतु प्रकरण को रिमाण्ड किया जाता है। प्रकरण का निस्तारण 1 माह की अवधि में किया जावे।

12. निर्णय आज दिनांक 18.12.2019 को सरे इजलास सुनाया गया ।

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी,
भीलवाडा