न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी सीकर

पीठासीन अधिकारी : अनिल कुमार II, RAS

अपील संख्या 53 / 2016

1 जगु सिंह आयु 63 साल पुत्र श्री शैतान सिंह जाति राजपूत निवासी बड़बर तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं राज.।
2 मोहित सिंह आयु 07 साल पुत्र श्री कैलाश सिंह जाति राजपूत निवासी बड़बर तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं राज. नाबालिग जरिये वली कुदरती ओमल आयु 31 साल पत्नी कैलाश सिंह जाति राजपूत निवासी बड़बर तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं राज. माता खुद

अपीलांटस

बनाम

1 श्रीमती सविता देवी पत्नी श्री रामसिंह जाति अहीर निवासी बुडीन तहसील व जिला महेन्द्रगढ़ हरियाणा हाल आबाद तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं राज.।
2 मातु सिंह पुत्र श्री शैतान सिंह जाति राजपूत निवासी बड़बर तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं राज.।
3 राजस्थान सरकार लैण्ड होल्डर जरिये तहसीलदार बुहाना जिला झुन्झुनूं।

रेस्पोडेन्टस

अपील अ.धारा 225 राज. काश्तकारी अधिनियम 1955
अपील खिलाफ निर्णय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलेक्टर बुहाना जिला झुन्झुनूं प्रार्थना पत्र उनवानी श्रीमती सविता देवी बनाम जगुसिंह वगै.
अ.धारा 251 आर.टी.एक्ट 1955 मु.नं. 164 / 2013 आदेश दिनांक 19.10.2015 एवं दिनांक 08.01.2016

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

उपस्थिति :

1. श्री विजयपाल, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री उम्मेदराज सैनी, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट
3. श्री रविराज सैनी, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

—निर्णय—

दिनांकः— 10/3/25

यह अपील विचारण न्यायालय सहायक कलेक्टर बुहाना द्वारा मुकदमा नम्बर 164/2013 में पारित निर्णय दिनांक 19.10.2015, 08.01.2016 के विरूद्व प्रस्तुत हुई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपीलान्टस संख्या 1 व रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 के खिलाफ विचारण न्यायालय के यहां एक प्रार्थना पत्र अ. धारा 251 ए, आरटीएक्ट 1955 के तहत पेश किया और खेत खसरा नम्बर 727/2 व 738/3 में से क्रमशः खेत खसरा नम्बर 727/3 व खेत खसरा नम्बर 738/2 के लिए 8 फीट चौड़ाई के रास्ता की मांग की गयी। विचारण न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के उक्त प्रार्थना पत्र को दिनांक 19.10.2015 को स्वीकार किया। इसके पश्चात दिनांक 08.01.2016 को विचारण न्यायालय ने निर्णय जैर बहस पर यह नोट अंकित किया कि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 (अप्रार्थी संख्या 2) के स्थान पर अपीलान्टस संख्या 2 (मोहित सिंह) पढ़ा जावें। इस प्रकार विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.10.2015 व दिनांक 08.01.2016 से व्यथित होकर यह अपील धारा 5 व धारा 96 के आवेदन के साथ प्रस्तुत की गई है।

बहस उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने तर्क दिया कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने जमीन खसरा नम्बर 727/03 के लिए व खसरा नम्बर 738/2 के लिए खेत खसरा नम्बर 727/02 व 738/3 में से रास्ता की मांग की है। खेत खसरा नम्बर 727/03 व 738/02 रेस्पोडेन्ट संख्या 01 की खातेदारी के खेत है। खसरा नम्बर 738/03 अपीलान्ट संख्या 01

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

की खातेदारी का खेत है। खसरा नम्बर 727/02 अपीलान्ट संख्या 02 की खातेदारी का खेत है जो पहले मातुसिंह पुत्र श्री शैतान सिंह की खातेदारी का खेत रहा है। रेस्पोडेन्ट संख्या 01 ने अपने प्रार्थना पत्र में खेत खसरा नम्बर 727/1 से आठ फीट चौड़ा रास्ता क्लेम किया है। खसरा नम्बर 727/01 व 726 कृषि भूमि है। खसरा नम्बर 726 व 727/01 के खातेदार भंवर सिंह को पक्षकार नहीं बनाया गया। रेस्पोडेन्ट संख्या 01 ने अपने प्रार्थना पत्र की मद संख्या 4 में यह दर्ज किया है कि खसरा नम्बर 738/02 में रास्ता खसरा नम्बर 738/01 में से दिया है जो लम्बा रास्ता होने से भारी परेशानी होती हैं। इसके अलावा यह दर्ज किय है कि खसरा नम्बर 738/03 की पूर्व दिशा की मियाल के साथ–साथ रास्ता मिलने से दोनो खेतों आने जाने के लिए सुविधा रहेगी। रेस्पोडेन्ट संख्या 01 की प्लीडिंग से यह साबित है कि उसके खेत खसरा नम्बर 738/02 व 727/03 में आने जाने के लिए पहले से रास्ते मौजुद है और वह अपनी सुविधा के लिए नया रास्ता क्लेम कर रही है। खेत खसरा नम्बर 727/03 के पूर्व दिशा में राजकीय भूमि स्थित है जिसमें से रास्ता गुजरता है जो खेत खसरा नम्बर 727/03 के आने जाने के काम में आता है। खेत खसरा नम्बर 738/02 में आने जाने के लिए रास्ता खेत खसरा नम्बर 738/01 में से है। रेस्पोडेन्ट संख्या 01 के पास वैकल्पिक रास्ते पहले से है और रेस्पोडेन्ट संख्या 01 अपनी सुविधा के लिए रास्ता क्लेम कर रही है यह इससे भी साबित है कि क्लेम किये गये तथाकथित रास्ते में वह पहुंचेगी कहां से और ना ही निर्णय जैर बहस में इस बाबत कोई हवाला है तथा न कोई फाइडिंग दी गई है। इस प्रकार विचारण न्यायालय ने नियम 69 को अनदेखा किया है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की प्लींडिग में जमीन जैर बहस के तथाकथित विभाजन को चुनौती दी गई है। कानून से विभाजन का बिंदू धारा 251 ए आरटी एक्ट 1955 के प्रार्थना पत्र में नहीं उठाया जा सकता। विचारण न्यायालय ने विधिक प्रकिया की पालना किये बिना विचाराधीन निर्णय पारित किया है। आवेदिका ने अपने आवेदन में स्वयं अंकित किया है कि आवेदिका खसरा नम्बर 727/3 रकबा 0.83 है. में परिवार सहित आबाद है इसलिए खसरा नम्बर 738/3 की मिसाल के साथ–साथ दिया जाने से आवेदिका अपने दोनों खेतों में आने जाने के लिए सुविधा रहेगी जबकि खसरा नम्बर 738/2 में रास्ता खसरा नम्बर 738/1 में से दिया है जो आवेदिका को लम्बा रास्ता होने से भारी परेशानी

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झनू)

होती है तथा खसरा नम्बर 738/1 में आने के लिए आवेदिका को कोई रास्ता नहीं दिया गया है। विचारण न्यायालय में आवेदिका की इस स्वीकारोक्ति पर विचारण न्यायालय ने कोई विवेचन नहीं किया है। विधि अनुसार धारा 251 ए में आत्यांतिक आवश्यकता होने पर रास्ता दिये जाने का प्रावधान है। सुविधा के लिए रास्ता दिये जाने का प्रावधान नहीं है। विचारण न्यायालय ने इस संदर्भ में कोई विवेचन नहीं किया। जानकारी से अंदर मियाद धारा 5 के आवेदन के साथ अपील प्रस्तुत की गई है। अपील स्वीकार की जावें।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने तर्क दिया कि विचारण न्यायालय ने विधिक प्रक्रिया की पालना कर विचाराधीन निर्णय पारित किया है। विचारण न्यायालय में अपीलांट की उपस्थिति रही है। जानकारी के उपरांत भी अपीलान्ट द्वारा अपील मियाद बाहर प्रस्तुत की गई है। विलम्ब का दिन प्रतिदिन का संतोषप्रद कारण अंकित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में अपीलांट मियाद का लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। खसरा नम्बर 727/3 रकबा 0.83 है., खसरा नम्बर 738/2 रकबा 1.10 हैक्टेयर कुल किता 2 कुल रकबा 1.93 हैक्टेयर प्रार्थीया की खातेदारी में दर्ज है। खसरा नम्बर 727/3 में प्रार्थीया मकान व चाह/बोरिंग बनाकर पशुओं सहित आबाद व काबिज काश्त है तथा खसरा नम्बर 738/2 पर काश्त करती है। जिसकी पुष्टि रिपोर्ट तहसीलदार बुहाना से भी होती है। यह आराजी प्रार्थीया सरला पत्नी जगदीश सिंह से क्रय की है एवं सरला ने यह भूमि अनावेदकगण के पारिवारिक सदस्य हनुमान सिंह पुत्र फुल सिंह नवीरा शैतान सिंह से क्रय की है। खसरा नम्बर 727/2 अनावेदक संख्या 2 की खातेदारी में एवं 738/3 अनावेदक संख्या 1 की खातेदारी में दर्ज है। बड़बर के खसरा नम्बर 503, 504, 506, 531, 725, 726, 727, 738 किता 9 रकबा 11.71 हैक्टेयर पक्षकारान या उनके हकपूर्वाधिकारियों की संयुक्त खातेदारी की भूमि रही है। इस भूमि का बंटवारा दिनांक 23.01.2009 को निर्णय डिक्री 148/2007 उनवानी जगुसिंह बनाम जयसिंह द्वारा हुआ है। इस बंटवारे में प्रार्थीया के अलावा शेष सभी खातेदारों को रास्ता या आने जाने की अप्रोच उपलब्ध करवाई गई या उनका हिस्सा सार्वजनिक कटानी रास्ते पर स्थित है। शेष पक्षकारान को दिया गया हिस्सा एक जगह ही है। जबकि प्रार्थीया को दो जगह दुरी पर हिस्सा दिया गया है। प्रार्थीया

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी

के हकपूर्वाधिकारी सरला को हनुमानसिंह (जो वाद संख्या 148/2007 का प्रतिवादी संख्या 7 है।) द्वारा बेचान बंटवारे की उक्त निर्णय डिक्री से पूर्व किया जा चुका था। जिसका अंकन कुर्रेजात रिपोर्ट में है एवं रिकार्ड में सरला का नाम अमल भी हो चुका था। लेकिन निर्णय डिक्री में सरला का नाम नहीं है। अर्थात सरला को पक्षकार नहीं बनाया गया। न ही वाद में सुना गया। न ही सरला या हनुमान सिंह के कुर्रेजात प्रस्ताव या कुर्रेजात प्रस्ताव के साथ संलग्न नक्शे पर हस्ताक्षर है। वस्तुतः जब हनुमान सिंह के निर्णय डिक्री से पूर्व बेचान कर दिया व क्रेता सरला का नाम रिकार्ड में अमल हो गया तो सरला को पक्षकार बनाना चाहिए। अन्यथा उसके विरूद्ध निर्णय डिक्री को प्रभावी नहीं माना जा सकता। बंटवारा राजीनामा से करना अंकित किया गया है लेकिन राजीनामा में किस पक्षकार को कैसे? कौनसा? हिस्सा मिला रास्ते का क्या रहा अंकित नहीं हैं जिससे स्पष्ट है कि कोई सबूत सारभूत समझौता नहीं हुआ। उक्त बंटवारे में प्रार्थीया के खसरा नम्बर 738/2, 727/3 में आने जाने हेतु कोई रास्ता अंकित नहीं किया गया है। जिससे प्रार्थीया को हकतलफी होना स्वाभाविक है। प्रार्थीया खसरा नम्बर 727/3 से 738/2 में आने जाने के लिए खसरा नम्बर 727/2 की दक्षिण सीमा एवं 738/3 की पूर्वी सीमा से रास्ता मात्र आठ फिट चौड़ा रास्ता चाहती है। जिसके बदले में अपनी लगोलम भूमि देने के लिए तैयार भी है। प्रार्थीया के खसरा नम्बर 727/3 से 738/2 में आने जाने के लिए कोई वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध नहीं है। दोनों खेतों की जो, सिंचाई, उपज के परिवहन, आवागमन के साधन हेतु रास्ता अनिवार्य आवश्यकता है यह भी कि तहसीलदार, बुहाना ने अपनी रिपोर्ट में प्रार्थीया द्वारा चाहे गए रास्ते को न्युनतम दुरी का व दिया जाना उचित बताया है। प्रार्थना पत्र में चाहे गये रास्ते को मात्र जोत के सुविधाजनक उपभोग (**Not mere convenient enjoyment of holding**) के लिए नहीं है बल्कि आत्यांतिक आवश्यकता (**Absoulte Necessity**) का मामला पाता है। यह भी कि आवेदक ने अपने खातेदारी खेत/मकान में आने जाने एवं फसल उपज को लाने ले जाने के लिए वैकल्पिक साधन/रास्ता की अनुपलब्धता (**Absence of alternative means of access**) को भी साबित किया है। विवादित भूमि पूर्व में सहखातेदारी की भूमि रही है। बंटवारे में भी प्रार्थीया की हकपूर्वाधिकारी सरला पक्षकार नही रहीं है। बंटवारे के समय रास्ता के संबंध में राज्य सरकार की अधिसूचना 06.11.2004 की अनुपालना

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

भी नहीं की गई है। प्रार्थीया को बंटवारे में जोतो तक पहुंच का विधिक अधिकार है। प्रार्थीया रास्ते के बदले में अप्रार्थीगण को उनकी खातेदारी के लगोलग समान किस्म की भूमि देने के लिए भी तैयार है। मुल खसरा नम्बर 727 व 738 की किस्म बारानी उत्तम भी समान है। अप्रार्थीगण के कोई अन्यथा तर्क व आपत्ति भी नहीं है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय ने विचाराधीन निर्णय पारित करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। अपील सारहीन है। खारिज की जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। न्यायहित को दृष्टिगत रखते हुए अपीलांट द्वारा प्रस्तुत आवेदन धारा 5 व धारा 96 स्वीकार किये जाते है।

जहां तक प्रकरण के गुणावगुण का प्रश्न है रेस्पोडेन्ट संख्या 01 ने अपने प्रार्थना पत्र की मद संख्या 4 में यह दर्ज किया है कि खसरा नम्बर 738/02 में रास्ता खसरा नम्बर 738/01 में से दिया है जो लम्बा रास्ता होने से भारी परेशानी होती हैं। इसके अलावा यह दर्ज किय है कि खसरा नम्बर 738/03 की पूर्व दिशा की मियाल के साथ–साथ रास्ता मिलने से दोनो खेतों आने जाने के लिए सुविधा रहेगी। रेस्पोडेन्ट संख्या 01 की प्लीडिंग से यह साबित है कि उसके खेत खसरा नम्बर 738/02 व 727/03 में आने जाने के लिए पहले से रास्ते मौजुद है और वह अपनी सुविधा के लिए नया रास्ता क्लेम कर रही है। इस प्रकार विचारण न्यायालय ने नियम 69 को अनदेखा किया है।

यहां यह भी विचारणीय है कि विभाजन का बिंदू धारा 251 ए आरटी एक्ट 1955 के प्रार्थना पत्र में नहीं उठाया जा सकता। विचारण न्यायालय ने विधिक प्रकिया की पालना किये बिना विचाराधीन निर्णय पारित किया है। आवेदिका ने अपने आवेदन में स्वयं अंकित किया है कि आवेदिका खसरा नम्बर 727/3 रकबा 0.83 है. में परिवार सहित आबाद है इसलिए खसरा नम्बर 738/3 की मियाल के साथ–साथ दिया जाने से आवेदिका अपने दोनों खेतों में आने जाने के लिए सुविधा रहेगी जबकि खसरा नम्बर 738/2 में रास्ता खसरा नम्बर 738/1 में से दिया है जो आवेदिका को लम्बा रास्ता होने से भारी परेशानी होती है तथा खसरा नम्बर 738/1 में

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प अजमेर)

आने के लिए आवेदिका को कोई रास्ता नहीं दिया गया है। विचारण न्यायालय में आवेदिका की इस स्वीकारोक्ति पर विचारण न्यायालय ने कोई विवेचन नहीं किया है। विधि अनुसार धारा 251 ए में आत्यांतिक आवश्यकता होने पर रास्ता दिये जाने का प्रावधान है। सुविधा के लिए रास्ता दिये जाने का प्रावधान नहीं है। विचारण न्यायालय ने इस संदर्भ में कोई विवेचन नहीं किया। विचारण न्यायालय में प्रस्तुत मौका रिपोर्ट भी उभयपक्ष की उपस्थिति में तैयार नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन निर्णय विधि सम्मत नहीं माना जा सकता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन निर्णय अपास्त किया जाता है एवं प्रकरण विचारण न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रति प्रेषित किया जाता है कि उभयपक्ष की उपस्थिति में पुनः मौका रिपोर्ट प्राप्त कर बाद सुनवाई धारा 251 ए के विधिक प्रावधानों की पालना में गुणावगुण पर पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष विचारण न्यायालय के समक्ष दिनांक 30.04.2025 को उपस्थिति देवें।

निर्णय आज दिनांक 18/3/25 को सरे इजलास सुनाया गया।

(अनिल कुमार II)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
सीकर