न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी सीकर

पीठासीन अधिकारी : अनिल कुमार II, RAS

अपील संख्या 77/2022

1 (मृतक) हरसहाय पुत्र मालाराम जाति माली निवासी सिंघाना तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं राज.। फौतगी दिनांक 26.01.2023
1/1 बनवारीलाल उम्र 64 साल पुत्र स्व. हरसहाय
1/2 कैलाशचन्द्र उम्र 55 साल पुत्र स्व. हरसहाय
1/3 जगदीश प्रसाद उम्र 52 साल पुत्र स्व. हरसहाय
1/4 राधेश्याम उम्र 45 साल पुत्र स्व. हरसहाय
1/5 सुमित्रा देवी पुत्री स्व. हरसहाय पत्नी मोतीलाल
1/6 दड़कली पुत्री स्व. हरसहाय पत्नी मोहनलाल
1/7 श्योबाई पुत्री स्व. हरसहाय पत्नी राजूराम
1/8 कस्तुरी पुत्री स्व. हरसहाय पत्नी संतोष
1/9 चमेली पुत्री स्व. हरसहाय पत्नी इन्द्राज
समस्त जातियान माली निवासी सिंघाना तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं।
2 हरिराम उम्र 67 साल पुत्र स्व. दुलीचंद
3 श्यामसुन्दर उम्र 54 साल पुत्र स्व. दुलीचंद
4 बजरंगलाल उम्र 52 साल पुत्र स्व. दुलीचंद
5 नानडी उम्र 56 साल पुत्र स्व. दुलीचंद
6 बसन्ती देवी उम्र 58 साल पुत्री स्व. दुलीचंद
7 मंजू देवी उम्र 49 साल पुत्री स्व. दुलीचंद
समस्त जातियान माली निवासी सिंघाना तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं।

अपीलांटस

बनाम

1 बजरंग उम्र 54 साल पुत्र स्व. रामनिवास
2 कौशल्या पुत्री मुंगा
3 पूनम पुत्री ग्यारसीलाल
4 मंजू पुत्री मुंगा
5 विमला पुत्री मुंगा
6 सुशीला पुत्री मुंगा

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

समस्त जातियान माली निवासी सिंघाना तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं।
7 रहीश कुमार पुत्र सुरजाराम जाति अहीर निवासी ढाणी पिठौला तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं।
8 लैण्ड होल्डर जरिये नायब तहसीलदार उप तहसील सिंघाना जिला झुन्झुनूं।
9 लैण्ड होल्डर जरिये तहसीलदार तहसील बुहाना जिला झुन्झुनूं।

रेस्पोडेन्टस

अपील विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 25.03.2022 द्वारा उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन कलेक्टर बुहाना उनवानी बजरंग बनाम कौशल्या आदि आवेदन पत्र अ. धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम मु.नं. 159/2020

उपस्थिति :

1. श्री उम्मेदराज सैनी, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री राजेश बागोरिया, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

–निर्णय–

दिनांकः– 11/2/25

यह अपील विचारण न्यायालय सहायक कलेक्टर बुहाना द्वारा मुकदमा नम्बर 159/2020 में पारित निर्णय दिनांक 25.03.2022 के विरूद्ध प्रस्तुत हुई है।

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि आवेदक (रेस्पोंडेन्ट न. 1) बजरंग पुत्र रामनिवास ने विचारण न्यायालय के समक्ष धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया कि ग्राम सिंघाना की सरहद में वर्तमान भूमि खसरा नम्बर 159 रकबा 1.80 हैक्टेयर आवेदक की खातेदारी कृषि भूमि है जो भाई बंटवारे में आवेदक के कब्जे काश्त में है। इस भूमि के उत्तर में खसरा नम्बर 160 रकबा 0.38 हैक्टेयर स्थित है, जो अनावेदक संख्या 1 लगायत 7 के खाते में बोलती है। खसरा नम्बर 160 के उत्तर में खसरा नम्बर 144 रकबा 1.10 हैक्टेयर स्थित है जो अनावेदकगण 1 लगायत 13 के पूर्वज दूलीचंद के नाम खातेदारी में दर्ज है। दूलीचंद की मृत्यु हो चुकी। खसरा नम्बर 144 के उत्तर में डामर युक्त पुख्ता सड़क सती मंदिर सिंघाना से पुरानी भोदन व मुरादपुर जाती है। खसरा नम्बर 159 में आने जाने के लिए राजस्व रिकार्ड में कोई रास्ता नहीं है बल्कि सड़क से दक्षिण में खसरा नम्बर 144 व खसरा नम्बर 160 में से आया–जाया जाता है। खसरा नम्बर 144 में से दो मीटर चौड़ाई में अस्थायी कटाणी रास्ता मौके पर प्रचलित है। खसरा नम्बर 160 में अस्थाई डोटेड लाइन भी नहीं दर्शाया गया है बल्कि खसरा नम्बर 145 में से अस्थाई दर्शाया गया है। खसरा नम्बर 146 में श्मशान भूमि है। खसरा नम्बर 163 के खातेदार ने 144 के पूर्वी सीमा के सहारे सटकर मकान बना रखे है। प्रचलित रास्ते की चौड़ाई केवल दो मीटर है जिसमें से ट्रेक्टर, उंटगाडा आदि भरकर नहीं जा सकता। इसलिए चौड़ाई 09 मीटर चौड़े किये जाने योग्य है। इस प्रकार से आवेदक/रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 ने श्रीमान के समक्ष रास्ते की मांग की जिस पर अदालत ने नोटिस जारी कर पक्षकारान को सूचित किया। पक्षकारान 1 लगायत 3 व 5 लगायत 7 ने इकबाली जवाब पेश किया। अनावेदक नम्बर 4 व 8 लगायत 13 जरिये अधिवक्ता प्रकरण में अपना जवाब प्रस्तुत किया तथा तहसीलदार के द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट का खण्डन किया और पुनः विधिवत रूप से पक्षकारों की मौजूदगी में मौका रिपोर्ट तैयार किये जाने का आग्रह किया लेकिन विचारण न्यायालय ने इस ओर कोई गौर कोई गौर न फरमाते हुए दिनांक 25.03.2022 को विधि विरूद्ध रूप से आपत्तियों को दरकिनार करते हुए निर्णय पारित कर दिया। जिससे व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की गई है।

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

बहस उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने तर्क दिया कि विचारण न्यायालय के समक्ष अपीलान्टस 1 लगायत 7 ने जरिये अधिवक्ता अपनी उपस्थिति दर्ज करवाकर दस्तावेजी साक्ष्य एवं जवाब पेश कर विचारण न्यायालय के समक्ष यह स्थिति स्पष्ट कर दी थी कि भूमि खसरा नम्बर 159 रकबा 1.80 हैक्टेयर की खातेदारी अकेले रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 के खातेदारी में नही है ओर अन्य सहखातेदारों को उक्त प्रार्थना पत्र में पक्षकार नहीं बनाया है। प्रस्तुत प्रकरण मे तो रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 ने यह स्थिति कही भी स्पष्ट नहीं की कि वह इस खसरा नम्बर की भूमि को लांटता—बांटता है। इन सबके अभाव में रास्ता दिये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। विचारण न्यायालय के समक्ष भूमि खसरा नम्बर 144 के खातेदारान/अपीलान्ट नम्बर 1 लगायत 6 ने जरिये जवाब स्थिति स्पष्ट कर दी कि उनकी भूमि में से कोई प्रचलित अस्थाई पगडंडी नहीं है। संपूर्ण खसरा नम्बर की प्रत्येक इंच को उनके खातेदारान के द्वारा काश्त की जाती रही है। रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 ने जिस नजरी नक्शे में भूमि खसरा नम्बर 144 में से डोटेड लाईन को 02 मीटर मौके पर चालु होना अंकित किया है, उसके बाबत ऐसी कोई दस्तावेजी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष पेश नहीं की जिसका कि अवलम्ब लिया जा सके, न ही आस—पास के खातेदारों को कोई शपथ पत्र पेश किया जो रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 के कथनों का समर्थन करता हो। विचारण न्यायालय ने जिस मौका कमिश्नर रिपोर्ट का अवलम्ब लिया है, उस रिपोर्ट में भी एक शब्द इस रास्ते के बाबत अंकित नहीं किया गया है। स्वयं रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 इस बाबत को अपने आवेदन पत्र में स्वीकार करता है कि भूमि खसरा नम्बर 160 की खातेदारी में कोई डोटेड लाईन का अंकन नक्शे में नही है। भूमि खसरा नम्बर 145 में होना अंकित किया है। यह डोटेड लाईन सेटलमेंट के कर्मचारियों द्वारा बिना किसी जांच—पड़ताल एवं आदेश के विपरित जाकर नक्शे में दर्ज की गयी है जिनका भौतिक रूप से सत्यापन नहीं किया जा सकता। प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार निर्णय स्पष्ट होना चाहिए और उसको देखने से यह प्रतीत भी होना चाहिए कि न्यायालय ने न्यायिक दृष्टिकोण के अनुसार निर्णय पारित किया है जबकि प्रकरण में विचारण न्यायालय ने ऐसा कुछ भी नहीं किया है। विचारण न्यायालय के समक्ष अपीलान्टस ने जरिये जवाब यह स्थिति स्पष्ट कर दी कि भूमि खसरा नम्बर 142 की भूमि में उनके खातेदारान ने बिना किसी विधिवत आदेश के प्लाटिंग कर दी और प्लाटिंग

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

के पश्चात उसके खरीददारों ने मकानात बना लिये। इस प्लाटिंग की हुई भूमि में 15–20 फीट के लगभग का रास्ता मौके पर भूमि खसरा नम्बर 145 की सीमा तक चालू है जिससे भूमि खसरा नम्बर 159 में आने–जाने हेतु भूमि खसरा नम्बर 145 के खातेदार हरसहाय (अपीलान्ट नम्बर 1) की भूमि है और उसी के लगते भूमि खसरा नम्बर 160 की भूमि है जो अपीलान्ट नम्बर 1 की खातेदारी में है। इसमें से रास्ता कायम किया जाने के बाबत मौका रिपोर्ट मंगायी जानी चाहिए थी। इन खसरा नम्बरान की भूमि में रास्ता कायम किया जाता तो बहुत ही कम क्षेत्रफल की भूमि रास्ते में जाती जिससे काश्तकारों की भूमि का दुरूपयोग नहीं होता और काफी लंबे वर्षो से खातेदार भी इसी प्रकार से सींवा–सींवा अपने खाते की भूमि में आते–जाते रहे है। विचारण न्यायालय ने भूमि खसरा नम्बर 144 व 160 में से 09 मीटर रास्ता कायम किये जाने में भारी कानूनी त्रुटि की है। विचारण न्यायालय को यह देखना चाहिए था कि 09 मीटर रास्ते का उपयोग रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 ऐसे कौनसे भारी वाहनों को अपने जोत में लाने के लिए करना चाहता है जबकि आगे की ओर ऐसी कोई औद्योगिक ईकाई नहीं है जिसके लिए 09 मीटर चौड़े रास्ते की जरूरत है अब 09 मीटर रास्ता मौके पर कायम हो जाने से इसके खातेदारान के हक हिस्से की भूमि का काफी दुरूपयोग होता है जिसकी भरपाई रूपये–पैसों में आंकलन की जानी संभव नहीं है। विचारण न्यायालय ने तो डीएलसी रेट का दुगुना दिये जाने के निर्णय पारित कर दिये जबकि ऐसे निर्णय पारित करने से पूर्व विधि की मंशा के अनुसार खातेदारान को रूपए या बदले की जमीन के बाबत पूछा जाना चाहिए था किंतु ऐसा न करने में भारी कानूनी भूल की है। अपीलान्टस को जमीन के बदले में रूपये की कतई आवश्यकता न ही है। अपीलांटस काश्तकार व्यक्ति है जो अपनी जोत से प्राप्त उपज से अपने परिवार का पालन–पोषण करते है इसलिए इनके लिए जमीन महत्वपूर्ण है जिससे विचारण न्यायालय का निर्णय इस स्तर पर भी कानूनी प्रावधान के विपरित होने से खारिज होने योग्य है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत नहीं है। अपील स्वीकार की जावें।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने तर्क दिया कि विचारण न्यायालय में अप्रार्थीगण अपीलान्ट के विरूद्ध प्रार्थी रेस्पोडेन्ट ने स्वयं की भूमि खसरा नम्बर 159 में आवागमन हेतु खसरा नम्बर 160, 144 में से रास्ते हेतु धारा

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

251 ए के अन्तर्गत आवेदन प्रस्तुत किया है। विचारण न्यायालय में अप्रार्थी संख्या 8 से 13/अपीलान्ट 2 से 7 की ओर से जवाब प्रस्तुत कर आवेदन खारिज करने का निवेदन किया। विचारण न्यायालय ने धारा 251 ए के विधिक प्रावधानों के अनुसार मौका रिपोर्ट प्राप्त की है। मौका रिपोर्ट पर उभयपक्षों को सुनकर आपत्ति प्राप्त कर आपत्ति का निस्तारण कर बाद सुनवाई विचाराधीन निर्णय से आवेदन स्वीकार किया है। विचारण न्यायालय ने रास्ते की आत्यातिक आवश्यकता, वैकल्पिक रास्ते के संदर्भ में एवं निकटतम दूरी के संदर्भ में जांच कर विचाराधीन निर्णय पारित किया 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। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि विचारण न्यायालय के समक्ष अपीलान्टस 1 लगायत 7 ने जरिये अधिवक्ता अपनी उपस्थिति दर्ज करवाकर दस्तावेजी साक्ष्य एवं जवाब पेश कर विचारण न्यायालय के समक्ष यह स्थिति स्पष्ट कर दी थी कि भूमि खसरा नम्बर 159 रकबा 1.80 हैक्टेयर की खातेदारी अकेले रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 के खातेदारी में नही है ओर अन्य सहखातेदारों को उक्त प्रार्थना पत्र में पक्षकार नहीं बनाया है। विचारण न्यायालय ने सभी सहखातेदारों को पक्षकार बनाकर सुनवाई के संदर्भ में विचाराधीन निर्णय में कोई विवेचन नहीं किया है।

रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 ने जिस नजरी नक्शे में भूमि खसरा नम्बर 144 में से डोटेड लाईन को 02 मीटर मौके पर चालु होना अंकित किया है, उसके बाबत ऐसी कोई दस्तावेजी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष पेश नहीं की जिसका कि अवलम्ब लिया जा सके, न ही आस–पास के खातेदारों का कोई शपथ पत्र पेश किया जो रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 के कथनों का समर्थन करता हो। विचारण न्यायालय ने जिस मौका कमिश्नर रिपोर्ट का अवलम्ब लिया है, उस रिपोर्ट में भी एक शब्द इस रास्ते के बाबत अंकित नहीं किया गया है। स्वयं रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 इस तथ्य को अपने आवेदन पत्र में स्वीकार करता है कि भूमि खसरा नम्बर 160 की खातेदारी में कोई डोटेड लाईन का अंकन नक्शे में नही है।

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार निर्णय स्पष्ट होना चाहिए और उसको देखने से यह प्रतीत भी होना चाहिए कि न्यायालय ने न्यायिक दृष्टिकोण के अनुसार निर्णय पारित किया है। विचारण न्यायालय के समक्ष अपीलान्टस ने जरिये जवाब यह स्थिति स्पष्ट कर दी कि भूमि खसरा नम्बर 142 की भूमि में उनके खातेदारान ने बिना किसी विधिवत आदेश के प्लाटिंग कर दी और प्लाटिंग के पश्चात उसके खरीददारों ने मकानात बना लिये। इस प्लाटिंग की हुई भूमि में 15–20 फीट के लगभग का रास्ता मौके पर भूमि खसरा नम्बर 145 की सीमा तक चालू है जिससे भूमि खसरा नम्बर 159 में आने–जाने हेतु भूमि खसरा नम्बर 145 के खातेदार हरसहाय (अपीलान्ट नम्बर 1) की भूमि है और उसी के लगते भूमि खसरा नम्बर 160 की भूमि है जो अपीलान्ट नम्बर 1 की खातेदारी में है। इसमें से रास्ता कायम किया जाने के बाबत मौका रिपोर्ट मंगायी जानी चाहिए थी।

दौराने अपील वरवक्त बहस अपीलांट ने विवादित भूमि की नक्शे की प्रति एवं गूगल मैप की प्रति प्रस्तुत की है। इन प्रतियों से एवं गूगल मैप से प्रथम दृष्टया अपीलान्ट के कथनों की पुष्टि होती है। विचारण न्यायालय में प्रस्तुत मौका रिपोर्ट अस्पष्ट है इस रिपोर्ट में आवेदनकर्ता के पास वैकल्पिक रास्ता होने अथवा नहीं होने एवं निकटतम दूरी का/ प्रचलित रास्ता होने या नहीं होने का कोई कथन नहीं किया गया है। इसके अभाव 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 विवादित भूमि के सभी सहखातेदारों को पक्षकार संयोजित कर जवाब प्राप्त कर उभयपक्ष की उपस्थिति में तहसीलदार से पुनः मौका रिपोर्ट प्राप्त कर बाद सुनवाई प्रकरण में धारा 251 ए के विधिक प्रावधानों की पालना में गुणावगुण पर पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष विचारण न्यायालय के समक्ष दिनांक 30.07.2025 को उपस्थिति देवें।

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

निर्णय आज दिनांक 11/2/25 को सरे इजलास सुनाया गया।

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