

**न्यायालय अपर कलक्टर, अजमेर**  
**निगरानी संख्या 17/2022**  
**(निगरानी अन्तर्गत पंचायतीराज अधिनियम)**

ग्राम पंचायत जेठाना जरिये ग्राम विकास अधिकारी, ग्राम पंचायत जेठाना पंचायत समिति पीसांगन जिला अजमेर।

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्री रमेश कापड़ी पुत्र श्री नानूराम जाट, निवासी सरावगी मौहल्ला, ग्राम जेठाना, ग्राम पंचायत जेठाना पंचायत समिति पीसांगन जिला अजमेर।

..... अप्रार्थीगण

निगरानी अन्तर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायतीराज अधिनियम 1994 - नियम 157(1) की अवहेलना होने से ग्राम पंचायत जेठाना द्वारा अप्रार्थी के पक्ष में जारी पट्टा संख्या 15 बुक सं 531 दिनांक 29.06.2021 (संकल्प सं 5 दिनांक 21.06.2021) को निरस्त करने बाबत।

- उपस्थित : 1. अभिभाषक श्री राजीव सक्सेना प्रार्थी की ओर से  
2. अभिभाषक श्री डी डी शर्मा, अप्रार्थी की ओर से।

**—: आदेश :—**

दिनांक 08.05.2026

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार से हैं कि यह निगरानी, ग्राम पंचायत जेठाना की बैठक दिनांक 24.03.2022 के प्रस्ताव संख्या 2 के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत की गयी है। उक्त प्रस्ताव में ग्राम पंचायत जेठाना ने सर्वसम्मति से पूर्व में अप्रार्थी के पक्ष में जारी पट्टा संख्या 15 बुक संख्या 531 दिनांक 29.06.2021 को निरस्त किये जाने का निर्णय किया गया। निगरानी प्रस्तुत होने के उपरान्त रेस्पोंडेंट के नाम नोटिस जारी होकर आक्षेपित पट्टे से सम्बन्धित ग्राम पंचायत जेठाना का रिकॉर्ड मंगवाया गया एवं तहसीलदार पीसांगन से आक्षेपित पट्टे में वर्णित सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट मंगवायी गयी, तत्पश्चात पत्रावली बहस हेतु निश्चित की गयी है।

बहस प्रारम्भ होने पर वकील प्रार्थी ने निगरानी में वर्णित तथ्यों की पुष्टि करते हुए निवेदन किया कि अप्रार्थी श्री रमेश कापड़ी का ग्राम जेठाना के वार्ड नम्बर 11 में स्थित पैतृक/स्वयं का पुराना पट्टीपोश मकान उसके पिता श्री नानूराम जाट के समय से लगभग 50 वर्ष पूर्व से स्थित है, जिसका स्वामित्व व कब्जा अप्रार्थी के अधीन चला आ रहा है। अप्रार्थी श्री रमेश कापड़ी द्वारा उक्त आवासीय मकान का पट्टा जारी करने हेतु नियमानुसार ग्राम पंचायत जेठाना के समक्ष आवेदन करने पर ग्राम पंचायत द्वारा विधिवत कार्यवाही उपरान्त ग्राम संभा की बैठक में नियम 151(1) के तहत पुराने मकान का विनियमितीकरण कर, अप्रार्थी के पक्ष में पट्टा सं 15 बुक सं 531 दिनांक 29.06.2021 जारी किया जो कि ग्राम जेठाना के खसरा नम्बर 2888 में स्थित है तथा इसका रकबा 148 वर्गगज है।

उन्होंने यह भी कथन किया कि पंचायत बैठक में वार्ड पंच ने शिकायत/प्रस्ताव प्रस्तुत कर अवगत कराया कि अप्रार्थी को जारी किया गया उक्त पट्टा, पुश्तैनी काबिज भूमि का पट्टा था, जारी करने के उपरान्त ही अप्रार्थी ने उक्त आवासीय मकान को किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरित/बेचान कर दिया तथा क्रेता



अपर कलक्टर  
अजमेर

द्वारा अप्रार्थी के पूर्व के पट्टीपोश मकान को ध्वस्त कर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निर्माण कर लिया है, जिस हेतु ग्राम पंचायत सक्षम स्वीकृति प्राप्त नहीं किये जाने के कारण अप्रार्थी द्वारा नियम 157(1) की पूर्णतया अवहेलना की गयी है। राज्य मार्ग की मार्गाधिकार सीमा 40 मीटर के दायरे में आने के कारण भी उक्त भूखण्ड का पट्टा नियमानुसार निरस्त योग्य है। ग्राम पंचायत द्वारा बैठक दिनांक 24.03.2022 के प्रस्ताव सं 02 में अप्रार्थी के पक्ष में जारी किये गये पट्टे को निरस्त करने का निर्णय लिया है। उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर उनके द्वारा विचाराधीन निगरानी को स्वीकार कर आक्षेपित पट्टा को निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

वकील अप्रार्थी ने विचाराधीन निगरानी का लिखित प्रत्युत्तर एवं लिखित बहस प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया कि निगरानीकार ने यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि किस कारण वर्तमान ग्राम विकास अधिकारी व वर्तमान सरपंच को पक्षकार नहीं बनाया गया है। अप्रार्थी वार्ड संख्या 11 में अपनी पैतृक सम्पत्ति में गत 50 वर्षों से निवास कर रहा है तथा उसके द्वारा उक्त पैतृक सम्पत्ति का राजस्थान पंचायतीराज अधिनियम 1996 के नियम 157(1) के तहत ही विधिवत पट्टा प्राप्त किया गया है। पट्टा प्राप्त होने के उपरान्त उसके द्वारा उक्त संपत्ति को जरिये पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 27.07.2021 से श्रीमती विमला देवी पत्नी श्री नेमीचन्द को विक्रय कर दिया गया तथा विक्रय दिनांक से उक्त सम्पत्ति पर क्रेता का अधिकार व कब्जा है जिसकी जानकारी सरपंच एवं विकास अधिकारी को भी है, क्योंकि क्रेता द्वारा ग्राम पंचायत की ओर से किये गये पत्राचार का प्रत्युत्तर भी दिया गया है, इसके बावजूद भी निगरानीकार द्वारा क्रेता श्रीमती विमला देवी को पक्षकार नहीं बनाया गया है, जबकि वह आवश्यक पक्षकार है। उन्होने यह भी कथन किया कि निगरानीकार द्वारा उक्त सम्पत्ति पर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भवन का निर्माण कराया जाना अभिकथित किया गया है, जबकि विकास अधिकारी द्वारा सरपंच व अन्य ग्रामवासियों द्वारा कराये गये वाणिज्यिक निर्माण पर किसी प्रकार की कार्यवाही नहीं की गयी है न ही उनके विरुद्ध किसी प्रकार की निगरानी न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है। जबकि क्रेता श्रीमती विमला देवी द्वारा किसी प्रकार का व्यवसायिक निर्माण नहीं किया गया है। धारा 109 के नोटिस के प्रत्युत्तर में यह स्पष्ट किया गया है कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति में से पुरानी सम्पत्ति का रिपेयर कर प्लास्टर व रंगरोगन किया गया है। उन्होने यह भी कथन किया कि सा नि विभाग द्वारा मार्गाधिकार बाबत जो रिपोर्ट बनायी गयी है, उस रिपोर्ट का उल्लेख न तो निगरानी में किया गया है न ही न्यायालय के समक्ष ऐसी कोई रिपोर्ट प्रस्तुत की है। उन्होने यह भी कथन किया कि उपरोक्त वादग्रस्त सम्पत्ति के बाबत न्यायालय अपर सिविल जज नसीराबाद जिला अजमेर में व्यवहार वाद एवं स्थायी निषेधाज्ञा सम्बन्धी प्रार्थनापत्र लम्बित है, जिसमें सरपंच ग्राम पंचायत जेठाना तथा ग्राम विकास अधिकारी ग्राम पंचायत जेठाना भी पक्षकार है, इसमें माननीय न्यायालय द्वारा यथास्थिति के आदेश पारित कर रखे हैं। इसकी जानकारी सरपंच व ग्राम विकास अधिकारी को होने के बावजूद भी यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है। उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर उनके द्वारा विचाराधीन निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

हमने उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत बहस पर ध्यानपूर्वक मनन किया, प्रार्थनापत्र एवं लिखित प्रत्युत्तर में वर्णित तथ्यों एवं पत्रावली का अवलोकन किया। यह निर्विवादित है कि अप्रार्थी श्री रमेश कापडी द्वारा ग्राम जेठाना के वार्ड नम्बर 11 में स्थित उनके पैतृक आवासीय मकान का पट्टा प्राप्त करने हेतु ग्राम पंचायत के समक्ष नियमानुसार आवेदन करने के उपरान्त ग्राम पंचायत द्वारा विधिवत एवं नियमानुसार कार्यवाही उपरान्त राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के नियम 157(1) के तहत अप्रार्थी श्री रमेश कापडी के पक्ष में आक्षेपित पट्टा, पट्टा सं 15 बुक सं 531 दिनांक 29.06.2021 (संकल्प सं 5 दिनांक 21.06.2021) जारी किया गया। अप्रार्थी ने स्वयं यह



स्वीकार किया है कि उसके द्वारा पट्टा प्राप्त होते ही उक्त सम्पत्ति को जरिये पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 27.07.2021 को श्रीमती विमला देवी का विक्रय कर दिया गया। विक्रय दिनांक से उक्त आक्षेपित सम्पत्ति पर क्रेता का मालिकाना हक, अधिकार व कब्जा होने से क्रेता को पक्षकार बनाये जाने हेतु इस न्यायालय के समक्ष अप्रार्थी ने प्रार्थनापत्र अन्तर्गत आदेश 22 नियम 11(डी) सपठित धारा 151 सीपीसी प्रस्तुत किया गया, जिसे पूर्व में निर्णय दिनांक 18.10.2024 को खारिज किया जा चुका है। तहसीलदार पीसांगन की मौका रिपोर्ट दिनांक 20.06.2025 अनुसार उक्त आक्षेपित सम्पत्ति में बैंक ऑफ बड़ौदा, शाखा जेठाना संचालित है तथा प्रथम मंजिल का आवासीय उपयोग किया जा रहा है। उक्त भूखण्ड आबादी में स्थित है तथा स्टेट हाइवे 102 मांगलियावास पादकलां के 40 मीटर के दायरे में स्थित है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि ग्राम पंचायत द्वारा आवासीय भूमि/भूखण्ड का पट्टा जारी किया गया है जबकि मौके पर बैंक शाखा के रूप में भवन का वाणिज्यिक उपयोग किया जा रहा है। ग्राम पंचायत जेठाना द्वारा क्रेता श्रीमती विमला देवी को जरी किये गये "अवैद्य निर्माण को तुरन्त प्रभाव से रोकने बाबत" जारी किये गये नोटिस से भी यह स्पष्ट है कि पट्टा जारी होने के उपरान्त उक्त आक्षेपित सम्पत्ति पर पुनर्निर्माण किया गया है। अप्रार्थी या क्रेता द्वारा इस आशय का कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उक्त आक्षेपित सम्पत्ति का वाणिज्यिक/व्यवसायिक उपयोग किये जाने हेतु उनके द्वारा सक्षम स्तर से किसी प्रकार की स्वीकृति प्राप्त की गयी है। इस प्रकार स्पष्ट है कि अप्रार्थी द्वारा नियम 157(1) का उल्लंघन किया गया है।

वकील अप्रार्थी ने यह कथन भी किया है कि वादग्रस्त सम्पत्ति के बाबत न्यायालय अपर सिविल जज नसीराबाद जिला अजमेर में व्यवहार वाद एवं स्थायी निषेधाज्ञा सम्बन्धी प्रार्थनापत्र लम्बित है, जिसमें सरपंच ग्राम पंचायत जेठाना तथा ग्राम विकास अधिकारी ग्राम पंचायत जेठाना भी पक्षकार है, इसमें माननीय न्यायालय द्वारा यथास्थिति के आदेश पारित कर रखे हैं। लेकिन उन्होंने इस न्यायालय में विचाराधीन वाद का या न्यायालय द्वारा पारित किये गये यथास्थिति आदेश का कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।

अतः निगरानीकार ग्राम विकास अधिकारी, ग्राम पंचायत जेठाना, पंचायत समिति पीसांगन जिला अजमेर द्वारा प्रस्तुत विचाराधीन निगरानी को स्वीकार किया जाकर, ग्राम पंचायत जेठाना द्वारा अप्रार्थी श्री रमेश कापड़ी के पक्ष में नियम राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के नियम 157(1) के तहत जारी किये गये पट्टा - पट्टा सं 15 बुक सं 531 दिनांक 29.06.2021(क्षेत्रफल 148 वर्गगज, ग्राम जेठाना के खसरा नम्बर 2808 में स्थित) को तत्काल प्रभाव से निरस्त किया जाता है।

आदेश आज दिनांक 08.05.2026 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर सरे इजलास सुनाया गया।



(ज्योति कक्वानी)  
अपर कलक्टर अजमेर