

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली
पीठासीन अधिकारी : डॉ. बजरंग सिंह, आर.ए.एस.

पंचायत निगरानी संख्या : 141/2022

जीसीएमएस नम्बर : 2022/361

प्रार्थीगण:-

1. छैलाराम पुत्र स्व. राणाराम
2. वालाराम पुत्र स्व. राणाराम
जातिगण घांची निवासी
रूपावास तहसील सोजत
जिला पाली (राज.)

बनाम

अप्रार्थीगण :-

1. कानाराम पुत्र राणाराम जाति घांची
निवासी रूपावास तहसील सोजत
जिला पाली (राज.)
2. ग्राम पंचायत रूपावास जरिये
सरपंच
3. संतोष पत्नी प्रकाश
4. संगीता पत्नी हेमराज
5. सरला पत्नी राजेन्द्र
जातिगण घांची निवासीगण
रूपावास, तहसील सोजत जिला
पाली (राज.)

“पंचायत निगरानी अन्तर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम, 1994”

उपस्थिति :-

1. प्रार्थीगण की ओर से अधिवक्ता श्री दौलत मकवाणा।
2. अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री सुमेर सिंह राजपुरोहित।

—: निर्णय :-

दिनांक : 12/08/2025



प्रार्थीगण की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह निगरानी अन्तर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम, 1994 के तहत ग्राम पंचायत रूपावास द्वारा मिसल संख्या 22/2011-12, प्रस्ताव संख्या 6 दिनांक 06.02.2012 एवं उसकी पालना में जारी पट्टा संख्या 15 दिनांक 01.06.2012 के विरुद्ध पेश की है। निगरानी दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया तथा ग्राम पंचायत का रेकॉर्ड तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 3 से 5 बावजूद नोटिस तामिली वक्त बहस असालतन/वकालतन न्यायालय में अनुपस्थित होने से अधिवक्ता प्रार्थीगण एवं अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 की बहस सुनी गयी।

अधिवक्ता प्रार्थीगण ने दौराने बहस निगरानी मीमों में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि प्रार्थीगण एवं अप्रार्थी संख्या 1 ग्राम रूपावास के मूल निवासी है, जिनका पैतृक-पुश्तैनी नोहरा ग्राम रूपावास में स्थित है। उक्त नोहरा प्रार्थीगण एवं अप्रार्थी के पिता राणाराम ने अपने पिता बीजाराम से आपसी सहमति मौखिक बंटवाडा में प्राप्त किया, जो कि पुश्तैनी होने से उक्त भूमि पर राणाराम के सभी वारिसानों का संयुक्त कब्जा है एवं उपयोग-उपभोग कर रहे है। अप्रार्थी संख्या 1 ने उक्त पुश्तैनी नोहरे को स्वयं का मालिकाना कायिजाना होना बताते हुये ग्राम पंचायत के समक्ष गलत तथ्य पेश कर जैर निगरानी पट्टा जारी करवा दिया, जिसमें पंचायती राज

डॉ. बजरंग सिंह
अति. जिला कलक्टर
पाली (राज.)

नियमों की अवहेलना की है। पंचायती की समस्त प्रक्रिया कम्प्यूटर टाईप सूदा है एवं एक ही दिन में एक ही पैन से खाना-पूर्ति की गई है। अप्रार्थी ने आवेदन पत्र में उक्त भूमि को पुश्तैनी बताया है। बिना नक्शा आवेदन दर्ज किया गया, जिस पर नक्शा बनाने वाले के हस्ताक्षर नहीं हैं। पट्टा जारी होने से पूर्व प्रार्थीगण व ग्रामवासियों ने उक्त भूमि को पुश्तैनी माना व सभी भाईयों का बराबर हक होना बताया। मौके पर कोई मकान नहीं होने के उपरान्त भी नियम 157 के तहत जैर निगरानी पट्टा जारी कर दिया। उक्त पट्टे का क्षेत्रफल 6465 वर्गफीट है, जो कि उक्त नियम में निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक है। यदि कोई तथ्य स्वयं अप्रार्थी द्वारा स्वीकार कर लिया गया हो तो साक्ष्य अधिनियम के तहत उन्हें साबित करने की आवश्यकता नहीं है। प्रकरण में मौका निरीक्षण पुराने प्रपत्र में किया गया है। आपत्ति नोटिस चरपा नहीं किया गया। ग्राम पंचायत ने बिना कोई विधिवत प्रक्रिया अपनाये विधिनुसार तरीके से जैर निगरानी पट्टा जारी किया। अपने कथनों के समर्थन में अधिवक्ता प्रार्थीगण ने न्यायिक दृष्टान्त RRT 2003(1) Jagdish vs Addl. Distric Magistrate II & Ors., RLW 2003(3) Raj. 1891 Madan lal vs Legal Representatives of Late Ram Prasad, 2024(2) WLC 168 (Raj.) Banshi lal vs State of Rajasthan & Ors, 2024(5) WLC 210(Raj.) Banshi lal vs State of Rajasthan & Ors., 2021(1) WLC (Raj.) 164 Lalit Kumar vs The State of Rajasthan, 2020(1) DNJ (Raj.) 201 Khusal Singh Rajpurohit vs State of Rajasthan Thro' Secretary Department of Panchayati Raj, Jaipur & Ors., 2012(2) RRt 1265 Manohar Singh vs State of Rajastan & Ors., 2017(2) DNJ (Raj) 668 Jabbar Singh Rajput vs State of Rajasthan Thro' Secretary Department of Panchayati Raj, Jaipur & Ors. पेश कर निगरानी याचिका को स्वीकार फरमाक जैर निगरानी पट्टे को खारिज करने का निवेदन किया है।



अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 ने अधिवक्ता प्रार्थीगण के कथनों का खण्डन करते हुये निवेदन किया कि जैर निगरानी पट्टा नियमानुसार है। अप्रार्थी ने जैर निगरानी पट्टे के आवेदन पत्र में पुश्तैनी/कब्जा सुदा मकान बताकर उसके पडौस दर्ज किया एवं निर्धारित शूलक 60/- रुपये पंचायत में जमा करवाये। यदि सभी आदेशिका कम्प्यूटर टाईप है तो इसमें कोई गलती नहीं है। ग्राम पंचायत द्वारा सभी प्रस्ताव लिये गये, पंचों की मौका रिपोर्ट ली गयी जिसमें 40 वर्षों से मकान होना बताया। पंचायत नियमों के तहत तीन प्रस्ताव लिये जाने आवश्यक होते हैं। प्रार्थीगण ने ऐसे कोई दस्तावेज पेश नहीं किये जो यह साबित कर सके कि उक्त सम्पत्ति अप्रार्थी को उनके पिता से प्राप्त हुई हो, तो यह सम्पत्ति पुश्तैनी कैसे हुई। प्रार्थीगण का कथन कि नियम 157 में 300 वर्गगज से ज्यादा का पट्टा नहीं दिया जा सकता परन्तु यह पट्टा 2012 में जारी किया गया तो उस समय क्या नियम था यह देखा जायेगा। उस समय प्रचलित नियमों के अनुसार 300 वर्गगज के क्षेत्रफल की कोई बाध्यता नहीं थी। विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 11.02.2013 के द्वारा 300 वर्गगज के क्षेत्रफल की बाध्यता को जोड़ा गया। इसके अतिरिक्त उस समय मौके पर पुराना निर्माण होना की भी बाध्यता नहीं थी फिर भी मौके पर मेरा मकान है तथा इसका पुश्तैनी होना प्रार्थी को साबित करना है। अप्रार्थी अनपढ है इसलिये उन्होंने अपने आवेदन पत्र में पुश्तैनी/कब्जा लिखा है। यदि नक्शे पर हस्ताक्षर नहीं हैं तो यह अनियमितता है कोई अवैधानिकता

850
अति. फिल्टा कलकडर
पाली (राज.)

नहीं और यह पट्टा खारिज करने का कोई आधार नहीं है। अधिवक्ता अप्रार्थी ने अपने कथनों के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त AIR 1984 SC 87, 2006-07 RRT 382 पेश कर बिना विधिक आधारों के प्रस्तुत जैर निगरानी याचिका को खारिज करने का निवेदन किया है।

हमने उभयपक्ष अधिवक्ता की श्रवणसुदा बहस पर मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। जैर निगरानी ग्राम पंचायत रूपावास द्वारा मिसल संख्या 22/2011-12, प्रस्ताव संख्या 6 दिनांक 06.02.2012 एवं उसकी पालना में जारी पट्टा संख्या 15 दिनांक 01.06.2012 के विरुद्ध पेश की है। अधिवक्ता प्रार्थीगण का दौराने बहस मुख्य कथन यह था कि जैर निगरानी आराजी पुश्तैनी है तथा अप्रार्थी ने अपने आवेदन पत्र में भी यह स्वीकार किया कि उक्त भूमि पुश्तैनी है, साथ ही प्रार्थी ने ग्राम पंचायत के समक्ष दिनांक 13.01.2012 को प्रार्थना पत्र पेश कर अकेले अप्रार्थी का पट्टा जारी नहीं करने का निवेदन किया जिस पर ग्राम के अन्य सभी लोगों के भी हस्ताक्षर है तथा यह भी कथन किया कि यदि कोई तथ्य अप्रार्थी द्वारा स्वीकार किया गया हो तो उस तथ्य का साक्ष्य अधिनियम के तहत पुनः साबित करने की आवश्यकता नहीं है। इस सम्बन्ध में उनके द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त 2024(2) WLC 168 (Raj.) Banshi lal vs State of Rajasthan & Ors के अनुसार राजस्थान पंचायती राज अधिनियम, 1994, धारा 97, भारत का संविधान, 1950 अनु. 226, पट्टा प्रदान किया जाना-सम्पत्ति पैतृक है तथा याची के साथ ही उसके अन्य जीवित भाईयों व बहिनों का हित (अधिकारी) इसमें है-याची इस भूमि पर पूर्ण रूपेण अपना ही अधिवास होने का दावा करता है, जिससे ग्राम पंचायत ने अकेले ही उसके नाम में, अन्य सह-स्वामियों के आक्षेपों के करने के बाद भी पट्टा जारी किया था-अभिनिर्धारित जब तक विभाजन नहीं हो जाता तथा अंशों का सीमांकन नहीं हो जाता अथवा अन्य सह-स्वामी सहमति नहीं दे देते, तब तक पट्टा जारी नहीं किया जा सकता है-अतः आदेश द्वारा इसको नामंजूर किया जाना उचित है-किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। इसी तरह न्यायिक दृष्टान्त 2024(5) WLC 210(Raj.) Banshi lal vs State of Rajasthan & Ors के अनुसार राजस्थान पंचायती राज अधिनियम, 1994, धारा 97, भारत का संविधान, 1950, अनु. 226-ग्राम पंचायत ने बी के पक्ष में पट्टा जारी किया था परन्तु निगरानी में इसे रद्द कर दिया गया-चुनौती-विवादित सम्पत्ति पैतृक है तथा स्वयं बी ने इस तथ्य को स्वीकार किया है-अन्यथा भी यह एच, बी के पिता के नाम में थी जिसके 4 पुत्र व 1 पुत्री है-अतः एच की मृत्यु होने पर, यह पैतृक सम्पत्ति है-महज लम्बे समय से काबिज होने से पट्टा (स्वामित्व का दस्तावेज) बी को जारी नहीं किया जा सकता है-आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप नहीं किया गया। साथ ही न्यायिक दृष्टान्त RLW 2003(3) Raj. 1891 Madan lal vs Legal Representatives of Late Ram Prasad के अनुसार Evidence Act, 1872, Sec. 58-Facts admitted need not be proved-When there is a very specific and categorical admission of fact of the parties then that admission can be used against the party making the admission. विपक्षी अधिवक्ता ने अधिवक्ता प्रार्थीगण के कथनों का खण्डन करते हुये उज्र किया कि अप्रार्थी का मौके पर पुराना कब्जा है और मकान निर्माण किया हुआ है। जैर निगरानी पट्टे हेतु जो आवेदन पेश किया, उसमें पुश्तैनी/कब्जा सुदा मकान अंकित है, इसका



मतलब यह नहीं कि जैर आराजी पुश्तैनी है। साथ ही अप्रार्थी अनपढ है इसलिये उन्हें छोटी बारिकियों का ज्ञान नहीं रहा और प्रार्थीगण ने ऐसे कोई दस्तावेज पेश नहीं किये जो यह साबित कर सके कि उक्त सम्पत्ति अप्रार्थी को उनके पिता से प्राप्त हुई हो, तो यह सम्पत्ति पुश्तैनी कैसे हुई। हस्तगत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त रेकॉर्ड अनुसार अप्रार्थी ने अपने आवेदन पत्र में मेरे पुश्तैनी/कब्जा सुदा मकान का पट्टा बनाने का कथन किया है, जिस पर अंगुष्ठ निशान है। साथ ही प्रार्थी का यह कथन की अप्रार्थी संख्या 1 अनपढ है और आवेदन पत्र भी निर्धारित प्रारूप में प्रिंटेड है तो यह माना जा सकता है कि अप्रार्थी अनपढ होने से आवेदन पत्र में पुश्तैनी/कब्जा सुदा मकान दोनो में से किसी एक को नहीं चुना हो लेकिन इस आधार पर केवल यह मान लेना कि यह पुश्तैनी सम्पत्ति ही है न्यायोचित नहीं है। साथ ही अधिवक्ता प्रार्थीगण द्वारा ग्राम पंचायत के समक्ष दिनांक 13.01.2012 को जैर आराजी का पट्टा नहीं बनाने का प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र पर क्या कार्यवाही हुई ? यह कही स्पष्ट नहीं है साथ ही उक्त प्रार्थना-पत्र में उनके कथन सत्य है अथवा नहीं और न ही इस सम्बन्ध में कोई शपथ पत्र पेश किया। इसके अतिरिक्त उक्त प्रार्थना-पत्र में नीचे अंकितानुसार "3.6.2012 को दिया लेटर सही करके नहीं दिया कोपी", क्या लेटर दिया गया और उसमें क्या दुरुस्ती थी यह कहीं भी स्पष्ट नहीं है। प्रार्थीगण ने अपने कथनों के समर्थन में ऐसे कोई दस्तावेज पेश नहीं किये जो यह साबित कर सके कि जैर निगरानी आराजी अप्रार्थी को उनके पिता से प्राप्त हुई हो, ऐसी स्थिति में यह कैसे कहा जा सकता है कि जैर आराजी पुश्तैनी हो ? केवल पुश्तैनी होने का दावा करने भर से पट्टा खारिज नहीं किया जा सकता जब तक कि सम्पत्ति के पुश्तैनी होने का ठोस साक्ष्य पेश न किया जाए। प्रार्थीगण द्वारा जैर आराजी पुश्तैनी होने का कोई वैधानिक प्रमाण (जैसे वसीयत, विरासत के रिकॉर्ड) प्रस्तुत नहीं किये हैं। इस सम्बन्ध में माननीय न्यायालय ने AIR 1956 SC 75 धनपति शंकर बनाम पार्वती के अनुसार पुश्तैनी जमीन के दावे को साबित करने के लिए दस्तावेजों की भूमिका अहम होती है। इसी प्रकार न्यायिक दृष्टान्त AIR 1978 SC 148 फैसलपुरिया बनाम पंचायत के अनुसार उच्चतम न्यायालय ने प्रतिपादित किया कि पट्टा निरस्त करने के लिए केवल दावे से काम नहीं चलता, बल्कि उस दावे को प्रमाणित करना आवश्यक है। साथ ही AIR 1959 SC 88 ग्राम श्रीराम बनाम तुलसीराम के अनुसार पुश्तैनी जमीन का दावा तभी मान्य होगा जब उस भूमि का पुराना रिकॉर्ड, खसरा, खतौनी आदि से पुश्तैनी होने का प्रमाण हो। यदि ऐसा प्रमाण नहीं है, तो पुश्तैनी दावा खारिज होगा। अधिवक्ता प्रार्थीगण ने जो न्यायिक दृष्टान्त पेश किया है उसमें यह तथ्य स्वीकार किया है कि विवादित सम्पत्ति पैतृक है जबकि हस्तगत प्रकरण में ऐसी स्थिति प्रकट नहीं हुई है, इसलिये उनके द्वारा प्रस्तुत सम्मानित न्यायिक नजीर प्रकरण पर चस्पा नहीं होती है। इसलिये अधिवक्ता प्रार्थीगण का उक्त कथन साबित नहीं होने से स्वीकार योग्य नहीं है।

अधिवक्ता प्रार्थीगण का दौराने बहस अन्य उज्र यह भी रहा कि जैर निगरानी पट्टा राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के नियम 157 के तहत जारी किया गया है जबकि नियम 157 के तहत मौके पर पुराना मकान का निर्माण होना आवश्यक है और उसका क्षेत्रफल 300 वर्गगज से ज्यादा नहीं हो सकता परन्तु हस्तगत प्रकरण में



अति. जिला कलेक्टर
पाली (राज.)

मौके पर केवल 10 बाई 30 का एक छोटा कमरा है एवं इस प्रकार के निर्माण मकान की ताईद में नहीं आते है साथ ही प्रश्नगत पट्टे का क्षेत्रफल 6468 वर्गगज है जो कि निर्धारित क्षेत्रफल से कहीं अधिक है। इस सम्बन्ध में अधिवक्ता प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत माननीय न्यायालय द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त 21(1) WLC (Raj.) 164 Lalit Kumar vs The State of Rajasthan के अनुसार राजस्थान पंचायती राज अधिनियम, 1994, धाराये 97, 146, 157-पट्टे के रद्दकरण की अस्वीकृति-औचित्य-पट्टा प्रत्यर्थियों के पूर्वजों के पक्ष में निर्गत प्रत्यर्थी अपने कब्जे के नियमितीकरण की मांग कर रहे-पट्टा 711 वर्गगज के लिये निर्गत जबकि नियम 157 के अन्तर्गत पट्टा 300 वर्गगज से अधिक के लिये निर्गत नहीं किया जा सकता, विशेषकर जबकि भूमि ग्राम पंचायत की होने का अथवा प्रत्यर्थियों का कोई पुराना आवास वहां होने का कोई न्याय निर्णय नहीं है-भूमि यदि विवादग्रस्त हो तो उस पर कब्जे के नियमितीकरण के लिये नियम 157 का आश्रय नहीं लिया जा सकता-पट्टा निरस्त किया-एकल न्यायाधीश और जिलाधीश के आदेश अभिखण्डित किये गये। इसी प्रकार 2012(2) RRT 1265 Manohar Singh vs State of Rajasthan & Ors. के अनुसार राजस्थान पंचायती राज अधिनियम, 1994-धारा 97-राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996-नियम 145 से 148, 157-याची के पक्ष में जारी पट्टा कलेक्टर ने निरस्त किया-नियम 157 के अन्तर्गत प्रश्नगत भूमि पर पुराना कब्जा होने के आधार पर पट्टा जारी किया गया-200/- रुपये प्रतिफल भुगतान करने पर निर्मित मकान के नियमन हेतु पट्टा जारी किया जा सकत है-पुराने गृहों के नियमन हेतु न कि भूखण्डों हेतु प्रावधान-निर्णीत, हस्तक्षेप हेतु मामला नहीं बनात है। साथ ही न्यायिक दृष्टान्त 2020(1) DNJ (Raj.) 201 Khusal Singh Rajpurohit vs State of Rajasthan Thro' Secretary Department of Panchayati Raj, Jaipur & Ors. के अनुसार नियम 157-पट्टा रद्द किया-क्षेत्राधिकारिता के सम्बन्ध में आपत्ति खारिज की-534.41 वर्गगज के सम्बन्ध में 200/- रुपये के लिये जारी किया-मौके पर केवल 10 X 8 का कमरा अस्तित्व में था-नियमों के उल्लंघन में जारी पट्टा अधिनियम की धारा 97 के अधीन रद्द किया जा सकता है-प्रश्नगत भूमि पर रेस्पोजेण्ट संख्या 3 के दो जी.एल.आर. स्थापित थे-रेस्पोजेण्ट संख्या 3 ब्यथित व्यक्ति है-निर्णीत, याचिका में सार नहीं व खारिज की। अधिवक्ता अप्रार्थी ने अधिवक्ता प्रार्थीगण के उपरोक्त कथनों का खण्डन करते हुये निवेदन किया कि जेर निगरानी पट्टा वर्ष 2012 में जारी किया गया है और यदि पट्टे की वैद्यता को जांचा जाता है तो उस समय प्रभावी नियमों को देखा जायेगा। वर्ष 2012 में पट्टे के क्षेत्रफल के सम्बन्ध में कोई बाध्यता नहीं थी, ग्रामीण विकास और पंचायीराज विभाग की अधिसूचना दिनांक 11.02.2013 के द्वारा राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996 को संशोधित करते हुये नियम 157 में 300 वर्गगज तक के क्षेत्रफल की बाध्यता रखी गयी तथा किसी भी अधिसूचना का भूतलक्षी क्रियान्वयन नहीं किया जा सकता। साथ ही मौके पर अप्रार्थी का पुराना मकान बना हुआ है तथा अधिवक्ता प्रार्थीगण का कथन कि छोटा निर्माण मकान की ताईद में नहीं आता परन्तु पत्रावली पर उपलब्ध फोटोग्राफ्स अनुसार अप्रार्थी का बडी भूमि पर निर्माण किया हुआ है जो कि मकान की ताईद में आता है। इस सम्बन्ध में अधिवक्ता अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त AIR 1984 SC 87 अनुसार General Clauses Act (10 of



अति. जिला कलेक्टर
पाली (राज.)

1897), S. 5-Statute granting substantive right Retrospective effect when may be inferred. Interpretation of Statues-Retrospectivity. All laws which affect substantive rights generally operate prospectively and there is a presumption against their retrospectively if they affect vested rights and obligations unless the legislative intent is clear and compulsive. Such retrospective, effect may be given where are express words giving retrospective effect or where the language used necessarily implies that such retrospective operation is intended. इसी प्रकार अन्य न्यायिक दृष्टान्त 2006-07(Supp.) RRT 382 Mangal Singh vs State of Rajasthan & Ors. के अनुसार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955-धारा 63(9)-व्याप्ति-आवंटन का रद्दकरण-35 वर्ष बाद आवंटन रद्द किया-धारा 63(9) 1997 में जोड़ी गई किन्तु भूतलक्षी प्रभाव से प्रभावी नहीं की जा सकती-प्राप्ती को खातेदारी अधिकार प्राप्त हुए-निर्णीत, इतने लम्बे समय बाद आवंटन का रद्दकरण न्यायसंगत नहीं है। इन तथ्यों की पुष्टि हेतु ग्रामीण विकास और पंचायतीराज विभाग (पंचायती राज) की अधिसूचना क्रमांक 135 दिनांक 11.02.2013 के अनुसार नियम 157 का संशोधन-राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996 के नियम 157 के विद्यमान उप-नियम (1) के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जायेगा अर्थात् :- (1) जहां व्यक्ति आबादी भूमि में पुराने गृह का कब्जा रखते हैं और पट्टा जारी किये जाने के इच्छुक है वहां उन्हें निम्नलिखित निक्षिप्त करने के पश्चात् प्ररूप 23-क में पंचायत द्वारा पट्टा जारी किया जा सकेगा- (1) 300 वर्गगज तक के क्षेत्रफल के लिए या 300 वर्गगज अधिकतम क्षेत्रफल के अध्यक्षीन रहते हुये 25 प्रतिशत संनिर्मित क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुये संनिर्मित क्षेत्रफल। उपरोक्त अधिसूचना से यह तो स्पष्ट है कि राजस्थान पंचायतीराज नियम, 1996 के तहत पट्टा जारी करने हेतु क्षेत्रफल की बाध्यता उक्त अधिसूचना के जरिये ही शामिल की गयी है।

हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत पट्टा वर्ष 2012 में जारी किया गया था, उस समय नियमों में 300 वर्गगज की सीमा नहीं थी, अधिसूचना 2013 में जो नियम जोड़े गए, उनका प्रभाव केवल अधिसूचना लागू होने के बाद के मामलों पर होगा, न कि पहले जारी पट्टों पर, इसे नियमों का समय पूर्व प्रभाव नहीं कहते हैं। प्रश्नगत पट्टे को उसी नियमावली के आधार पर मान्यता दी जाएगी, न कि बाद में जोड़े गए नियम के आधार पर। इसलिये, 2013 की अधिसूचना के बाद जारी पट्टों पर 300 वर्गगज की सीमा लागू होगी, लेकिन वर्ष 2012 के पट्टे पर नहीं। न्यायालय अक्सर "सतत् और वैध अधिकारों" की रक्षा करता है, जो किसी पूर्व नियम या कानून के तहत प्राप्त हुए हों। सामान्यतः नया कानून या नियम पूर्व में हुई घटनाओं या दिए गए अधिकारों पर लागू नहीं होता। जिसका तात्पर्य यह है कि पहले से प्राप्त या जारी अधिकार, निर्णय या पट्टे आदि को नए नियम से प्रभावित नहीं किया जा सकता। नए नियम का प्रभाव केवल नियम लागू होने के बाद की क्रियाओं या मामलों पर ही पडता है। भारतीय न्याय व्यवस्था में यह सिद्धान्त व्यापक रूप से मान्यता प्राप्त है कि "नए कानूनों का पूर्व से प्राप्त अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं" (No retrospective effect) यह न्यायसंगत और न्यायपालिका के संविधानिक सिद्धान्तों के अनुरूप भी है। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय ने अपने न्यायिक दृष्टान्त AIR 1961 SC 1667 Union of India vs Tara Chand में कहा है कि कानूनों का प्रभाव भविष्य में होता है, न कि पहले हुए कार्यों पर। अगर कोई



अति. जिला कलेक्टर
पाली (राज.)

अधिकार पहले वैध रूप से दिया गया है, तो उसे नया कानून प्रभावित नहीं कर सकता। इसी प्रकार (2006) 3 SCC 1 Bharat Sanchar Nigam Ltd. vs Union of India में यह स्पष्ट किया कि जब कोई नया कानून या नियम बनता है, तो उसका प्रभाव केवल उसके लागू होने के बाद की घटनाओं पर पड़ता है। पुराने अधिकारों या अनुबंधों का प्रभावित नहीं किया जा सकता। साथ ही AIR 1955 SC 549 K.K. Verma vs Union of India में स्पष्ट कहा गया कि कानून का नियम तभी पुरानी घटनाओं पर लागू होता है जब उसमें स्पष्ट रूप से ऐसी मंशा व्यक्त की गई हो अन्यथा, कानून का प्रभाव भविष्य के लिए माना जाता है अर्थात् नियमों को प्रतिगामी प्रभाव देना तभी संभव है जब वह साफ तौर पर कानून में लिखा हो। इसी प्रकार अन्य न्यायिक दृष्टान्त AIR 1963 SC 884 Delhi Cloth & General Mills C. Ltd. vs Union of India में यह स्थापित किया कि नए नियम या आदेश पुराने मामलों पर लागू नहीं होंगे जब तब कि कानून में इसकी स्पष्ट व्यवस्था न हो अर्थात् पुरानी संपत्तियों या अधिकारों को नए नियम से प्रभावित नहीं किया जा सकता। उपरोक्त न्यायिक नज़ीरों से यह सुस्पष्ट है कि किसी नियम अथवा कानून का भूतलक्षी क्रियान्वयन (retrospective effect) नहीं किया जा सकता। प्रकरण में प्रश्नगत पट्टा वर्ष 2012 में जारी किया गया है और उपर वर्णित अधिसूचना वर्ष 2013 में जारी की गयी इसलिये उक्त अधिसूचना से किये गये संशोधन जैर निगरानी पट्टा को प्रभावित नहीं करेंगे।

इसके अतिरिक्त अधिवक्ता प्रार्थीगण का अन्य उज्र कि मौके पर केवल एक छोटे कमरे का निर्माण है जो कि मकान की ताईद में नहीं आता है। सामान्य रूप से ऐसा निर्माण जो व्यक्ति के रहने योग्य हो यानि छत सहित चारदीवारी वाला स्थायी या अर्धस्थायी ढांचा-उसे ही मकान माना जाता है। मकान माने जाने के लिए उस ढांचे का व्यवहारिक उपयोग आवासीय होना चाहिए। केवल चार खंभे या एक छोटी दीवार को मकान नहीं माना जाएगा। अगर किसी ने केवल दीवार खड़ी की है, लेकिन छत नहीं है, तो वह अपूर्ण निर्माण माना जाएगा लेकिन अगर छत है और वहां कोई रह भी रहा है, तो वह मकान की परिभाषा में आएगा। इस सम्बन्ध में माननीय न्यायालय ने विभिन्न निर्णय में यह कहा कि प्रस्तावित भूमि पर वर्षों पूर्व निर्मित एक बड़ा पक्का कमरा तथा तीन शेड वर्तमान में है, जो कि पुराना मकान से सम्बन्ध होते हुए पट्टा प्राप्ति के योग्य है। जैसा कि राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996 के नियम 157 के अन्तर्गत पुराने मकानों के लिए पट्टा निर्गत किया जा सकता है। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने न्यायिक दृष्टान्त Jhumar Ram vs Additional District Collector एवं Issack Khan vs State of Rajasthan में यह स्पष्ट किया है कि निरीक्षण और अधिनियम की प्रक्रिया का पूर्ण अनुपालन न होने पर भी, पुराने मकान की वास्तविकता पट्टा की वैधता के लिए पर्याप्त आधार हो सकती है। साथ ही पत्रावली पर उपलब्ध फोटोग्राफ्स के अवलोकन से भी यह सुस्पष्ट है कि मौके पर पक्का निर्माण किया हुआ है और उसके पीछे की तरफ तीन शेड का निर्माण कार्य है। जिस प्रकार स्थायी रूप से निर्मित बड़ा कमरा और तीन शेड भूमि के विकास और उपयोग को दर्शाते हैं, उन्हें मकान की श्रेणी में शामिल करना चाहिए। मकान की परिभाषा केवल पक्का भवन नहीं, बल्कि किसी भी स्थायी संरचना को भी माना जाता है, जिसका उपयोग आवास के लिये हो।



अति. जिला कलक्टर
पाली (राज.)

पट्टाधारक ने भूमि पर निवेश कर स्थायी निर्माण कर संपत्ति का संवर्धन किया है, इसे नजरअंदाज कर पट्टा रद्द करना कानूनी और नैतिक रूप से अनुचित होगा तथा संविधान के अनुच्छेद 300-A के तहत संपत्ति के स्वामित्व का संरक्षण होता है। साथ ही निर्माण से भूमि का दुरुपयोग नहीं हुआ, बल्कि भूमि के उपयोग में सुधार और संवर्धन हुआ है। यह ग्राम पंचायत के हित में भी है क्योंकि आवासीय संरचनाएं स्थिरता और विकास की निशानी है। इस सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय ने *Rajendra Singh vs State of Rajasthan* 2016, में यह स्पष्ट किया कि स्थायी और संरचित निर्माण को मकान के रूप में स्वीकार किया जाना चाहिए, भले ही वह पारंपरिक पक्की दीवारें न हों। इसी प्रकार से *State of Rajasthan vs Mathura Devi*, 2010 यह कहा है कि भूमि के विकास के लिए स्थायी निर्माण को प्रोत्साहित किया जाना चाहिए। उपरोक्त समस्त प्रेक्षणों एवं माननीय न्यायालय के न्यायिक नज़ीरों के आधार पर प्रश्नगत भूमि पर निर्मित संरचना को मकान की श्रेणी में माना जा सकता है। इस आधार पर अधिवक्ता प्रार्थीगण के उपरोक्त कथन प्रमाणित नहीं होने की दशा में स्वीकार योग्य नहीं है।

जैर निगरानी याचिका में प्रश्नगत आज्ञा एवं उसकी पालना में जारी पट्टा राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996 के नियम 157 के तहत जारी किया गया है। ग्राम पंचायत के समक्ष अप्रार्थी द्वारा पट्टा जारी करवाने हेतु जो प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया, उसमें प्रस्तावित भूमि के पडौस अंकित किये हुये है, जिस पर सरपंच ने तस्दीक कर नियमानुसार शुल्क लेकर पत्रावली कायम करने हेतु सचिव को आदेशित किया, जिस बाबत अप्रार्थी ने आवेदन शुल्क, नक्शा बनाने एवं भूमि निरीक्षण के व्यय पेटे निर्धारित शुल्क 60/- रुपये जरिये रसीद संख्या 48/18 दिनांक 20.08.2011 के जरिये जमा करवायी, जो कि आवेदन पत्र पर अंकित हैं। जैर निगरानी आज्ञा से सम्बन्धित मिसल का अवलोकन करने पर यह प्रकट होता है कि आदेशिका दिनांक 04.11.2011, जो कि प्रथम आदेशिका थी, के द्वारा अप्रार्थी का आवेदन दर्ज किया गया। आदेशिका दिनांक 21.11.2011 के द्वारा प्रस्तावित स्थल का मौका निरीक्षण हेतु तीन पंचों को नियुक्त किया जाकर सचिव को प्रश्नगत भूमि का नक्शा तैयार करने हेतु आदेशित किया गया। जिसकी पालना में ग्राम पंचायत ने नक्शा तैयार किया गया परन्तु नक्शे पर न तो नक्शा बनाने वाले के हस्ताक्षर है और न ही सायल के हस्ताक्षर है। अधिवक्ता प्रार्थीगण ने भी यह ही कथन कि नक्शे पर भी नक्शानवीश एवं सायल के हस्ताक्षर नहीं है और यह भी उज़्र किया कि बिना नक्शा आवेदन दर्ज किया गया और दिनांक 05.12.11 को नक्शा बनाया गया जो कि नियम 146(1) की अवहेलना है, जिससे पट्टा खारिज योग्य है। राजस्थान पंचायती राज नियम, 1996 के नियम 145 क्रय के लिए आवेदन (1) पंचायत से कोई भी आबादी भूमि/छूटा हुआ भूखण्ड या भूमि की कोई पट्टी खरीदने का इच्छुक कोई व्यक्ति, पंचायत को लिखित आवेदन, उसमें उसका ऐसा विवरण देते हुए करेगा, जो क्रय के लिए प्रस्तावित भूमि की पहचान के लिए पर्याप्त हो। (2) आवेदक अपने आवेदन के साथ स्थल निरीक्षण के व्ययों के पेटे पच्चीस रुपये की राशि जमा करायेगा। (3) यदि आवेदन के साथ स्थल नक्शा संलग्न नहीं किया गया हो, तो आवेदक नक्शा तैयार करने के लिए भी पच्चीस रुपये जमा करायेगा अर्थात् नक्शा की अनिवार्यता तत्कालीन व्यावहारिकता पर निर्भर है और शब्दावली स्पष्ट करती है कि



अति. नि. कलक्टर
पाली (राज.)

नक्शा की संलग्नता अनिवार्य शर्त नहीं है, हस्तगत प्रकरण में यही स्थिति प्रकट हुई है। यदि भूमि के पडौस का विवरण स्पष्ट है, तो आवेदन वैध माना जाता है। आवेदन शुल्क, निरीक्षण शुल्क, नक्शा शुल्क—सभी नियमानुसार भुगतान किया गया, जो नियम पालन को दर्शाता है। ग्राम पंचायत ने आवेदन की प्रारंभिक जांच कर उसे दर्ज किया और बाद में निरीक्षण करवाया तथा कई मामलों में नक्शा, भूमि निरीक्षण के दौरान ही तैयार करवाया जाता है, जो वैध प्रक्रिया है। हस्तगत प्रकरण में यही स्थिति प्रकट होती है। इस सम्बन्ध में माननीय न्यायालय ने न्यायिक दृष्टान्त Pema ram vs Dist coll. Barmer, 2012 में यह स्पष्ट किया कि जब नक्शा अनुपलब्ध हो, तब भी आवेदन अस्वीकृत नहीं किया जा सकता यदि स्थल निरीक्षण और विवरण उपलब्ध हो। इसी प्रकार Jagdish vs Addl. District Magistrate II. Rajasthan HC 2017 इस निर्णय में स्पष्ट किया गया कि यदि आवेदन के साथ नक्शा सम्मिलित नहीं है, तो आवेदनकर्ता को नक्शा बनाने का खर्च देना होता है। यदि आवेदनकर्ता नक्शा नहीं देता है, तो पंचायत सचिव निरीक्षण के बाद स्थल का नक्शा बना सकता है। अदालत ने यह उचित माना कि नक्शा न भेजने के बावजूद आवेदन को नामंजूर नहीं किया जा सकता यदि स्थल निरीक्षण और आवेदन की बाकी जानकारी पूर्ण हो। ऐसी स्थिति में अधिवक्ता प्रार्थीगण का उपरोक्त तर्क न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। हालांकि नक्शे पर नक्शा बनाने वाले एवं सायल के हस्ताक्षर न होना एक प्रक्रिया सम्बन्धी त्रुटि है, न कि वैधता सम्बन्धी दोष। माननीय उच्च न्यायालय ने कई मामलों में यह कहा है कि प्रारंभिक तकनीकी त्रुटि जैसे हस्ताक्षर न होना पट्टे को रद्द करने का कारण नहीं हो सकता जब तक कि कोई गंभीर गलत तथ्य सामने न आए। अतः यह हस्ताक्षर सम्बन्धी त्रुटि प्रक्रिया की वैधता को प्रभावित नहीं करती। इस सम्बन्ध में माननीय न्यायालय ने न्यायिक दृष्टान्त Ghewar Chand & Anr. vs State of Rajasthan & Ors., 2017 में स्पष्ट किया कि तकनीकी या प्रारंभिक त्रुटि के आधार पर पट्टे को रद्द करना न्यायोचित नहीं है, खासकर जब पट्टा जारी किया जा चुका हो और अन्य प्रक्रियात्मक आवश्यक पूर्ण हो चुकी हो। राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा Chandra Kanta vs State of Rajasthan, 2020 जैसे मामलों में स्पष्ट किया गया है कि न्यायालय को तकनीकी दिक्कतों पर कठोर नहीं होना चाहिए, विशेषकर जब प्रार्थी को सभी निर्धारित शुल्क अदा किए हों और आवेदन में भूमि के विवरण सहित अन्य आवश्यक दस्तावेज सही हों अर्थात् Technical Hurdles Cannot Impede Substantial Justice. इसके अतिरिक्त ग्राम पंचायत द्वारा नियमानुसार नियम 146 के तहत पत्रावली कायम की जाकर तीन पंचों को स्थल निरीक्षण हेतु नामित किया, जिन्होंने नियम 146(3) में वर्णित "क से ड" के बिन्दुओं पर रिपोर्ट की गयी, जो कि प्रकरण में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप प्रक्रिया अपनाई जाकर कार्यवाही की गई जो विधिसम्मत है।

हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थी के कब्जे सत्यापन हेतु दो स्वतंत्र गवाहों के बयान लिये गये, जिसमें उन्होंने जैर आराजी पर निर्मित मकान को अप्रार्थी का पुराना कब्जा सुदा होना बताया है। ग्राम पंचायत द्वारा प्रकरण में जो आपत्ति इशितहार जारी किया गया है, उसे सहजदृश्य स्थान पर चस्था किया गया और आपत्तियां आमंत्रित की गयी परन्तु निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने की दशा में ग्राम पंचायत



अति. जिला कलेक्टर
पाली (राज.)

ने पंचायती राज नियमों के तहत जैर निगरानी पट्टा जारी किया। हालांकि प्रकरण में ग्राम पंचायत द्वारा जैर निगरानी पट्टा जारी करने के दौरान कुछ तकनीकी त्रुटियां रहीं हैं परन्तु माननीय न्यायालय ने अपने विभिन्न निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया कि केवलमात्र तकनीकी त्रुटि के आधार पर पट्टे को खारिज नहीं किया जाना चाहिए। इस सम्बन्ध में माननीय न्यायालय ने न्यायिक दृष्टान्त State of Rajasthan vs Ram Singh, 1978 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया कि जब पट्टा ग्राम पंचायत द्वारा जारी किया जाता है और प्रक्रिया पूरी होती है, तो केवल कुछ तकनीकी त्रुटि जैसे दस्तावेज पर हस्ताक्षर न होना, पट्टे की वैधता प्रभावित नहीं करता। माननीय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि ऐसी मामूली त्रुटि को सुधार किया जा सकता है, और पट्टा रद्द करना उचित नहीं होगा। इसी तरह अन्य न्यायिक दृष्टान्त AIR 1966 SC 1060 K.C.Jmes vs State of Kerala के अनुसार अगर भूमि सम्बन्धी दस्तावेज सही ढंग से जारी हो गए हैं, और कोई धोखाधड़ी या गडबडी नहीं हुई है तो केवल प्रक्रिया सम्बन्धी तकनीकी दोष के आधार पर दस्तावेज को रद्द नहीं किया जा सकता। यह न्यायिक दृष्टान्त प्रकरण पर भी लागू होता है कि नक्शे पर हस्ताक्षर की कमी को सम्पत्ति के स्वामित्व पर प्रभावी नहीं माना जाएगा। इसी तरह AIR 1979 SC 1532 Raj Kumar Sharma vs Union of India में माननीय उच्चतम न्यायालय ने कहा कि भूमि के सम्बन्ध में प्रशासनिक निर्णयों में यदि प्रारम्भिक प्रक्रिया पूरी हो चुकी हो और कोई धोखाधड़ी सिद्ध न हो, तो निर्णय को रद्द नहीं किया जाना चाहिए। तकनीकी त्रुटि को सुधार की गुंजाइश मानी गई है, रद्द करने का कारण नहीं तथा इसी तरह माननीय उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त Ram Narain vs State of Rajasthan, 2013 के अनुसार पट्टा जारी करने की प्रक्रिया में अगर केवल तकनीकी कमियां हैं, तो पट्टा यथावत माना जाएगा। हस्तगत प्रकरण की वस्तुस्थिति पर उपरोक्त समस्त न्यायिक दृष्टान्त पूर्णतया चरसा होते हैं। साथ ही जैर निगरानी पट्टा जारी करने के दौरान ग्राम पंचायत द्वारा जो प्रस्ताव लिये गये उन सभी प्रस्तावों का अंकन बैठक कार्यवाही रजिस्टर में है, जो प्रश्नगत पट्टे को यथावत् रखने का मजबूत आधार प्रदान करता है। प्रकरण में ग्राम पंचायत द्वारा अप्रार्थी के पक्ष में पट्टा जारी किये जाने के दौरान पट्टा आवंटन के सामान्य नियमों की पालना की है। इस प्रकार जैर निगरानी आज्ञा एवं उसकी पालना में जारी पट्टा विधिसम्मत है, इस कारण हस्तगत निगरानी याचिका में प्रश्नगत आज्ञा एवं उसकी पालना में जारी पट्टे को खारिज किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

परिणामस्वरूप अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी याचिका खारिज की जाती है तथा ग्राम पंचायत रूपावास द्वारा मिसल संख्या 22/2011-12, प्रस्ताव संख्या 6 दिनांक 06.02.2012 एवं उसकी पालना में जारी पट्टा संख्या 15 दिनांक 01.06.2012 को यथावत रखा जाता है। निर्णय की सत्य प्रतिलिपि के साथ ग्राम पंचायत का अभिलेख लौटाया जावे।

निर्णय आज दिनांक 12/08/2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(डॉ. बजरंग सिंह)

अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली
अति. जिला कलक्टर
पाली (राज.)

