न्यायालय जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)

पीठासीन अधिकारी – अरविन्द कुमार पोसवाल (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
055/2020 (नि.पं.) **(GCMS 2020/00179)**	**06.03.2020**	**21.09.2022**

अनवान

पंचायत समिति निम्बाहेडा जरिये विकास अधिकारी निम्बाहेडा, पंचायत समिति निम्बाहेडा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।

निगराकार

बनाम

1. महेश कुमार पिता माधव लाल राव आयु वयस्क निवासी सतखण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
2. ग्राम पंचायत सतखण्डा पंचायत समिति निम्बाहेडा जरिये सरपंच ग्राम पंचायत सतखण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।

गैर–निगराकारान

उपस्थिति :–		
	बीएल पोखरना	अधिवक्ता निगराकार
	शंकर पुरी (अनुपस्थित)	गैर–निगराकार संख्या 1
	अनुपस्थित	गैर–निगराकार संख्या 2

निगरानी प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 97 पंचायतीराज अधिनियम 1994 बाबत् निरस्त कराये जाने आबादी भूमि का पट्टा संख्या 029 बुक संख्या 254 दिनांक 05.12.2011 जो विपक्षी संख्या 2 द्वारा विपक्षी संख्या 1 के नाम पर जारी किया को निरस्त कराये जाने

–:: निर्णय ::–

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि निगराकार ने एक निगरानी प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायतीराज अधिनियम, 1994 विरूद्ध गैर–निगराकारान के प्रस्तुत कर निवेदन किया कि दिनांक 05.12.2011 को विपक्षी संख्या 2 ग्राम पंचायत सतखण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ के द्वारा विपक्षी संख्या 01 को पट्टा संख्या 029 जारी किया। जिसकी कुल 37 व्यक्तियों की एक ही पत्रावली तैयार की गई। पट्टा जारी करने से पूर्व ग्राम पंचायत द्वारा पात्रता की जांच नहीं की गई। रियायती दर पर नियम विरूद्ध पट्टे दिये गये। रियायती दर पर पात्रता व कारणों का उल्लेख नहीं किया है। विपक्षी संख्या 1 ने पट्टा जारी करने के पश्चात् 2 वर्ष की अवधि में कोई मकान का निर्माण कार्य भी नहीं किया और इस प्रकार विपक्षी संख्या 2 द्वारा विपक्षी संख्या 1 को नियम विरूद्ध अवैध एवं गलत पट्टा जारी किया गया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। राजस्थान पंचायतराज अधिनियम 1994 एवं उसके अन्तर्गत बने नियम राजस्थान पंचायतराज नियम 1996 के अन्तर्गत ग्राम पंचायत सतखण्डा द्वारा विपक्षी संख्या 1 को जो रियायती दर पर पट्टा जारी

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

किया उस संबंध में पात्रता की कोई जांच नहीं की गई और बिना जांच के आधार पर रियायती दर पर जो पट्टा जारी किया है वह नियम विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। रियायती दर पर भूखण्ड का पट्टा दिये जाने के संबंध में राजस्थान पंचायतीराज अधिनियम के अन्तर्गत बने नियमों की अवहेलना करते हुए विपक्षी संख्या 2 द्वारा विपक्षी संख्या 1 को जो पट्टा जैर निगरानी जारी किया है वह निरस्त किये जाने योग्य है। उक्त आलोच्य पट्टा जारी किये जाने के पूर्व विपक्षी संख्या 2 ग्राम पंचायत द्वारा कोई नक्शा नहीं बनाया गया न नियमानुसार नक्शें का अनुमोदन सक्षम अधिकारी द्वारा कराया गया। प्लान अनुसार अंकित आराजी में कोई भी भूखण्ड निलामी से विक्रय नहीं किये गये। राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के नियम 141 के अनुसार पंचायत द्वारा भूमि के सभी विक्रय साधारणतया नीलामी के माध्यम से किये जायेंगे जब तक कि ऐसा न करने के विशेष कारण न हो। इस तरह का कोई विशेष कारण अभिलिखित किये बगैर जो रियायती दर पर पट्टा जैर निगरानी जारी किया गया है वह नियम विरूद्ध जारी किये जाने से निरस्त किये जाने योग्य है और ऐसा करने से ग्राम पंचायत को अत्यधिक आर्थिक हानि भी हुई है। मात्र विपक्षी संख्या 1 को उपकृत करने के उद्देश्य से मिलजुलकर अनुचित लाभ देने के लिए विपक्षी संख्या 1 को विपक्षी संख्या 2 द्वारा आलौच्य पट्टा जारी किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। निगरानी में वर्णित तथ्यों की जांच करने पर दिनांक 31.01.2019 को तथ्य प्रकाश में आये जाने से यह निगरानी बिना देरी के पेश की जा रही है। अतः निगरानी प्रस्तुत कर निवेदन है कि विपक्षी संख्या 2 द्वारा विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में जारी आबादी भूमि का पट्टा दिनांक 05.12.2011 विधि विरूद्ध एवं नियम विरूद्ध गलत मनमाने ढंग से जारी किये जाने के कारण निरस्त फरमाया जाए। अन्य अनुतोष जो न्यायालय उचित समझे प्रार्थी निगराकार को प्रदान फरमाया जावें।

इस पर निगरानी को दर्ज रजिस्टर किया जाकर गैर–निगराकारान को जरिये नोटिस के तलब किया गया एवं अधीनस्थ ग्राम पंचायत सतखण्डा से मूल अभिलेख तलब किया गया। दिनांक 19.01.2022 को गैर–निगराकार संख्या 1 की और से उनके अधिवक्ता शंकर पुरी हाजिर आये एवं अधिकार पत्र पेश किया जो कि शामिल पत्रावली है। कार्यालय ग्राम पंचायत, सतखण्डा के पत्रांक/निल दिनांक 06.06.2022 से मूल अभिलेख प्रेषित किया गया जो कि दीगर प्रकरण संख्या 001/2020 के साथ हम किता होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 10.08.2022 को गैर–निगराकार संख्या 2 के बाजवूद सूचना के हाजिर नहीं आने से गैर–निगराकार संख्या 2 की अनुपस्थिति रिकार्ड की गई। दिनांक 10.08.2022 को अधिवक्ता गैर–निगराकार संख्या 1 अनुपस्थित रहे। न्यायहित में सुनवाई का अवसर दिया गया।

दिनांक 21.09.2022 को वकील गैर–निगराकार संख्या 1 के हाजिर नहीं आने से गैर–निगराकार संख्या 1 की अनुपस्थिति रिकार्ड की गई। इस पर हाजिर अधिवक्ता निगराकार द्वारा प्रकरण का निस्तारण आज ही किये जाने की ईश्तदुआ की गई। इस पर हाजिर अधिवक्ता निगराकार द्वारा की गई बहस पत्रावली को एक तरफा सुना गया। विद्वान अधिवक्ता निगराकार द्वारा निगरानी मेमों में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि दिनांक 05.12.2011 को विपक्षी संख्या 2 ग्राम पंचायत सतखण्डा के द्वारा विपक्षी संख्या 01 को पट्टा संख्या 029 जारी किया। जिसकी कुल 37 व्यक्तियों की एक ही

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

पत्रावली तैयार की गई। पट्टा जारी करने से पूर्व ग्राम पंचायत द्वारा पात्रता की जांच नहीं की गई। रियायती दर पर नियम विरूद्ध पट्टे दिये गये। रियायती दर पर पात्रता व कारणों का उल्लेख नहीं किया हैं। विपक्षी संख्या 1 ने पट्टा जारी करने के पश्चात् 2 वर्ष की अवधि में कोई मकान का निर्माण कार्य भी नहीं किया और इस प्रकार विपक्षी संख्या 2 द्वारा विपक्षी संख्या 1 को नियम विरूद्ध अवैध एवं गलत पट्टा जारी किया हैं जो निरस्त किये जाने योगय है। राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के अन्तर्गत ग्राम पंचायत सतखण्डा द्वारा विपक्षी संख्या 1 को जो रियायती दर पर पट्टा जारी किया उस संबंध में पात्रता की कोई जांच नहीं की गई और बिना जांच के आधार पर रियायती दर पर जो पट्टा जारी किया है वह नियम विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। उक्त आलोच्य पट्टा जारी किये जाने के पूर्व विपक्षी संख्या 2 ग्राम पंचायत द्वारा कोई नक्शा नहीं बनाया गया न नियमानुसार नक्शें का अनुमोदन सक्षम अधिकारी द्वारा कराया गया। प्लान अनुसार अंकित आराजी में कोई भी भूखण्ड निलामी से विक्रय नहीं किये गये। राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के नियम 141 के अनुसार पंचायत द्वारा भूमि के सभी विक्रय साधारणतया नीलामी के माध्यम से किये जायेंगे जब तक कि ऐसा न करने के विशेष कारण न हो। इस तरह का कोई विशेष कारण अभिलिखित किये बगैर जो रियायती दर पर पट्टा जैर निगरानी जारी किया गया है वह नियम विरूद्ध जारी किये जाने से निरस्त किये जाने योग्य हैं और ऐसा करने से ग्राम पंचायत को अत्यधिक आर्थिक हानि भी हुई है। मात्र विपक्षी संख्या 1 को उपकृत करने के उद्देश्य से मिलजुलकर अनुचित लाभ देने के लिए विपक्षी संख्या 1 को विपक्षी संख्या 2 द्वारा आलौच्य पट्टा जारी किया हैं जो निरस्त किये जाने योग्य है। विद्वान अधिवक्ता निगराकार ने निगरानी के समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेज जांच समिति रिपोर्ट दिनांक 31.01.2019 को अवलोकन कराया। और बताया कि भैरूलाल रेगर नामक व्यक्ति ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर में एक जनहित याचिका दायर संख्या 11614/2018 प्रस्तुत की जिसमें जांच के आदेश दिए। जांच हेतु तीन सदस्यीय समिति का गइन किया गया जिसमें एक सहायक लेखाधिकारी (प्रथम) एवं दो पंचायत प्रसार अधिकारी सदस्य रहे है। जांच समिति द्वारा प्रस्तुत जांच प्रतिवेदन दिनांक 31.01.2019 में जांच समिति ने आलौच्य पट्टे पंचायतीराज नियमों के प्रावधानों अनुसार नहीं पाए व उनमें अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन पाया गया। जांच प्रतिवेदन दिनांक 31.01.2019 को तथ्य प्रकाश में आये जाने से यह निगरानी बिना देरी के पेश की जा रही है। अतः अधिवक्ता निगराकार द्वारा प्रार्थना की गई कि निगराकार द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर विपक्षी संख्या 2 द्वारा विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में जारी आबादी भूमि का पट्टा दिनांक 05.12.2011 विधि विरूद्ध एवं नियम विरूद्ध गलत मनमाने ढंग से जारी किये जाने के कारण निरस्त फरमाया जाए अन्य अनुतोष जो न्यायालय उचित समझे प्रार्थी निगराकार को प्रदान फरमाया जावें। इसी प्रार्थना के साथ विद्वान अधिवक्ता निगराकार ने अपनी बहस पत्रावली समाप्त की। हमने पत्रावली का बागौर आद्योपांत अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त अभिलेख का परिशीलन किया। तथ्यों का चिंतन–मनन किया। पत्रावली वास्ते निर्णय रिजर्व की गई।

पत्रावली वास्ते निर्णय पेश हुई। हमने पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया। प्रकरण में तथ्यों का गहनता पूर्वक

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अवलोकन किया। हमने विधि का अवलोकन किया पंचायतीराज अधिनियम, 1994 की धारा 97 का गहनता पूर्वक परिशीलन किया।

97 Power of revision and review by Government.-

(1) The State Government may, either of its own motion or on an application from any person interested, call for and examine the record of a Panchayati Raj Institution or of a Standing Committee or Sub-Committee thereof in respect of any proceedings to satisfy itself as to the correctness, legality or propriety of any decision or order passed therein or as to the regularity of such proceedings and, if in any case, it appears to the State Government that any such decision or order be modified, annulled, reversed or remitted for reconsideration, it may pass order accordingly:
Provided that the State Government shall not pass any order prejudicial to any partyunless such party has a reasonable opportunity of being heard in the matter.

(2) The State Government may stay the execution of any such decision or order prejudical to any party, pending the exercise of its powers under sub-section (1) in respect thereof.

(3) The State Government may, of its own motion or on an application received from any reason interested, at any time within ninety days of the passing of an order under Subsec.
(1), review any such order if it was passed by it under any mistake, whether of fact or of law or in ignorance of any material fact. The provisions contained in the proviso to Sub-sec. (1) and in Sec. (2) shall apply to a proceeding under this sub-section.

राजस्थान पंचायतीराज अधिनियम 1994 की धारा 97 के अनुसार राज्य सरकार स्वप्रेरणा से या किसी हितबद्ध व्यक्ति के आवेदन पर किसी पंचायती राज संस्था या उसकी किसी समिति की किन्ही भी कार्यवाहियों के संबंध में निर्णय या आदेश के सही होने, उसकी विधिकता, औचित्य एवं नियमित होने की दृष्टि से अभिलेख मंगाने, परीक्षण करने एवं ऐसे आदेश/निर्णय/कार्यवाही प्रस्ताव को संशोधित करने, उलट दिये जाने, उपांतरित किये जाने या पुनः विचारार्थ प्रतिप्रेषित किये जाने की अधिकारिता रखती है। राज्य सरकार की अधिसूचना कमांक एफ4(10)पराविं/विधि/संशोधन/2004/3690 दिनांक 13.12.2004 के अनुसार उक्त धारा 97 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रत्यायोजन जिला कलक्टर को पुर्नस्थापित कर दिया गया है।निगराकार द्वारा हस्तगत निगरानी में विवादित पट्टे के संबंध में उसकी विधिकता/औचित्य के संबंध में प्रश्न उठाया गया है, ऐसी स्थिति में प्रकरण इस न्यायालय में पोषणीय पाया जाता है। हमने पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त अभिलेख की अवलोकन/परिशीलन किया। पंचायतीराज नियम 1996 के अध्याय 9 में आबादी भूमि के संबंध में प्रक्रियात्मक प्रावधान के प्रावधान किये गये है। हमने विधि का अवलोकन किया पंचायतीराज नियम, 1996 के नियम 140 से 168 तक में प्रक्रियात्मक प्रावधान किये गये है। हमने नियम 140 से 159 तक का गहनता पूर्वक परिशीलन किया।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

140. **Abadi Land.-** "Abadi Land" means nazul and land lying within the inhabited areas of a Panchayat Circle which vests or has been vested in or has been placed at the disposal of a Panchayat by or under an order of the State Government.

141. **Sale of land.-** All sales of land by a Panchayat shall ordinarily be made through auction unless there are special reasons for not doing so. Panchayat may decide to sell such land through auction programme fixed in advance.

142. **Preparation of a plan.-**

(1) Whenever land for development of Abadi is transferred to a Panchayat, it shall get a development plan prepared for rural area by officer of the Town Planning posted in the department of Rural Development and Panchayati Raj not below the rank of Assistant Town Planner. It shall be approved by Senior Town Planner of the Department Future development of such rural area will be done as per approved development plan.

(2) Schemes for housing, commercial areas and other projects will be prepared as per approved development plan. Implementation of such schemes will be done as per approved plan only:

Provided that for rural areas where development plan has not been approved, projects/schemes for planned development of residential and commercial area will be prepared and approved by the village planner not below the rank of assistant town planner posted in the department of rural development & Panchayati Raj.

(3) The State Government may acquire private lands as per rules, for the implementation of such projects/schemes, if need be.

(4) The disposal of plots in approved development projects/schemes will be done by auction and allotment as per directions of the State Government.

(5) Panchayat Samiti/Zila Parishad authorised by the State Government for the implementation of such projects/schemes will be eligible to get loans from financial institutions as per rules.

143. **Auction of plots in Abadi Area.-**

(1) Panchayat shall prepare a list of plots including scattered plots within the Abadi Area, keeping in mind the space needed for public streets/roads, drainage and other public purposes.

(2) Panchayat shall try to maintain building line, as far as possible, while deciding to auction any scattered plot.

(3) Any area of 100 sq. yards or more for residential purposes and 200 sq. feet for commercial purposes shall be auctioned as scattered plot.

144. **Allotment of strip of land.-**

(1) Panchayat may allot a strip of land upto 100 sq. yards for residential purposes and 200 sq. ft. for commercial purposes at prevailing market price.

(2) Strip of land shall be allotted only to such persons whose existing house/shop is adjoining such strip and there is no other applicant for the same.

(3) In case more than one persons have houses/shops adjoining the strip, it shall be put in auction.

145. **Application for purchase.-**

(1) A person desirous of purchasing any Abadi land/stray plot or a strip of land from the panchayat shall make an application in writing to the Panchayat, giving such description thereof as may be sufficient to identify the land purposed to be purchased.

(2) The applicant shall, along with his application, deposit a sum of Rupees Twenty five towards the expenses for site inspection.

(3) The applicant shall also deposit Rupees Twenty five for preparation of map, if the site map has not been enclosed with the application. In such case

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

Secretary shall prepare a site map after site inspection in the presence of the applicant.

146. **Site inspection.-**
(1) Secretary shall register such application in a register in Form XXI and open a file.
(2) Secretary shall lay all such pending files in the next Panchayat meeting for deputing a committee of three panchas for site inspection.
(3) Panchas shall inspect the site within 15 days and submit their opinion to the Panchayat as to the desirability of the sale applied for, after taking into consideration the following matters, namely: -
(a) Whether the sale applied for will affect the facilities for going and coming enjoyed by the villagers;
(b) Whether such sale will affect the rights of easements owned by other persons;
(c) Whether such sale will affect the beauty and cleanliness of the locality;
(d) The names of adjoining residents desirous of buying such land,
(e) Such other matters as may appear to be relevant.

147. **Provisional decision.-**
(1) The Panchayat shall then provisionally decide at a meeting whether the proposed sale should or should not be made.
(2) If it decides not to make the sale, the application shall be rejected and the fact shall be communicated to the applicant. In such case, applicant shall not be entitled to any refund of fee.

148. **Issue and publication of notice.-**
(1) If the Panchayat provisionally decides that the sale should be made, it shall publish a notice in Form XXII inviting objections to the proposed sale with one month from the date of publication on the manner laid down in Sub-rule (2).
[Provided that during the period 24.2.2005 to 23.3.2005 period of inviting objections will be seven days in place of one month.]
[Provided that [during the Rajasv abhiyan or Prashasan Gaon ke sang abhiyan or any other abhiyan organised by order of the State Government for sale of land and Patta Vitran], period of inviting objections shall be seven days in place of one month.]
(2) The notice referred to in Sub-rule (1) shall be prepared in duplicate and one copy thereof shall be affixed to a conspicuous place on the proposed to be sold, the other copy being returned to the Panchayat Office after obtaining the signatures of at-least two respectable persons of the locality thereon, in token of such affixation.

149. **Disposal of objections.-** The objections, if any, received in response to the notice issued under Rule 148 shall be disposed of by the Panchayat after giving the parties concerned a responsible opportunity of being heard.x

150. **Auction of the land.-**
(1) If no objection is received under Rule 148 within one month, or if all objections received have been disposed of under Rule 149, the Panchayat shall by resolution order the auction of the land proposed to be sold on a date, not earlier than one month from the date of the resolution and at the time and place to be specified.
[Provided that during the period 24.2.2005 to 23.3.2005 the date of auction after resolution of Panchayat will be seven days in place of one month.]
(2) Thereupon a notice of such auction, and of the date, time and place specified in Sub-rule (1) shall be proclaimed by a beat of drum/by any other sound amplifying device, and copy of auction notice shall be displayed near the site as

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

well as conspicuous places in the village market and on the notice board of the Panchayat.

151. **Auction Committee.**-

(1) All auctions of immovable property shall be made by an auction committee consisting of:

(1) Sarpanch

(ii) Up-Sarpanch

(iii) Chairman of vigilance committee

(iv) One panch belonging to women/Scheduled Caste/Tribe/OBC as nominated by Panchayat if not represented otherwise

(v) Land Revenue Inspector or in his absence Patwari who shall be informed well in advance. Three members shall constitute quorum of Auction Committee.

(2) The auction shall be held at site and will not be finalised till end of the day.

152. **Market price.**-

(1) It shall be duty of the Auction Committee to ensure that there is free and fair competition among the bidders.

(2) Auction Committee shall keep in mind the prevailing market price of such land.

(3) Final bid shall in no case be less than the index rate fixed by the Sub-Registrar of the area on the basis of previous sales of lands for the purpose of stamp duty.

(4) Vikas Adhikari shall obtain such index rates for every village from the office of the Sub-Registrar in the month of April and inform the Panchayat concerned.

(5) Bids shall be started from index rates as conveyed by Vikas Adhikari under Sub-rule (4) and index rates shall be market price below which no sale shall be finalised by the Panchayat.

153. **Payment and resale on failure.**-

(1) The person who made the last highest bid, shall deposit 10% of the amount of bid immediately and 15% within 24 hours and balance within 60 days.

(2) Failing payment as provided in Sub-rule (1), the land shall forthwith be resold: Provided that a resale on failure to pay the balance of the amount of bid shall be held after a fresh notice has been issued as provided in Sub-rule (2) of Rule 150 and 10% of auction price deposited at the time of original sale shall be forfeited to the Panchayat: Provided further that any deficiency in the price fetched at such resale shall be payable by the person who failed to make the payment as aforesaid and shall be recoverable from him as panchayat dues.

154. **Confirmation of sale.**-

(1) The acceptance of highest bid shall be subject to confirmation by the Panchayat and the authorities prescribed in Sub-rule (3).

(2) Panchayat, in its next meeting to be held not earlier than 15 days from the date of auction shall sanction the highest bid if no objection has been received.

(3) Where the highest bid amount exceeds [Rupees fifty thousand] the Panchayat shall obtain prior approval as under: -

(a) the Panchayat Samiti having jurisdiction if the amount does not exceed [Rupees two Lakhs];

(b) the Zila Parishad concerned if the amount does not exceed [Rupees five lakhs];

(c) the State Government if the amount exceeds [Rupees five lakhs].

Note. - Confirmation for sale of strip land or sale by negotiation in excess of Rs. 10,000/- shall also be required before issue of patta.

(4) The authority specified in Sub-rule (3) may refuse to confirm a bid if in its or his opinion, the full value of the land to be sold has not been made or

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

procedure laid down above has not been adhered to and in such cases the amount deposited by the highest bidder shall be refunded without interest.

(5) Balance amount of 75% shall be deposited within two months from the date of auction or within one month from the date of communication of confirmation of the bid.

155. **Possession.-** Panchayat shall not hand over the physical possession of auctioned property unless the highest bid has been confirmed by the competent authority mentioned in Rule 154(2) or 154(3)

.

156. **Transfer of Abadi land by private negotiation**.-

(1) The Panchayat may transfer any Abadi land by way of sale by private negotiation in the following cases: -

(a) Where any person has a plausible claim of title to the land and an auction may not fetch reasonable price;

(b) Where there is a trespass or for any other reason to be recorded in writing. Panchayat thinks that an auction would not be convenient mode of disposal of the land;

(c) Where it is strip of land as per Sub-rules (1) and (2) of Rules 144 and there is only one applicant.

(2) In no case such abadi land, shall be transferred on a rate below index price fixed by Sub-Registrar and conveyed by Vikas Adhikari as prevailing market price for the village.

(3) Such market price in a bazaar or commercial area shall not be less than double the price fixed for residential areas.

157. **Regularisation of old houses.-**

[1] [Where the persons are in possession of the old houses in Abadi land and desire to get a patta issued, patta may be issued by the Panchayat in Form XXIII-A after depositing the charges as under : -

(a)	For old houses constructed more than fifty years before the date of commencement of these rules	Rs. 100 /-
(b)	For old houses constructed [during the seventy years immediately preceding to date of 31st December, 2016].	Rs. 200/-

[2] [Provided that no fees shall be charged under sub-clause (a) an only 10 percent fees shall be charged under sub-clause (b) of clause (i) above from the families included in the list of below poverty line.]

158. **Allotment of lands to weaker sections.-**

(1) The Panchayat may allot Abadi land up to [300 sq. yards]in village Abadis at concessional rate to members of Scheduled Caste, scavengers, Scheduled Tribes, Backward Classes, village artisans, landless persons dependent on wage labour, IRDP selected families, Handicapped, Nomatic Tribes, Gadia Lohar who do not own house sites/house and also to flood victims whose house have been washed away or the house sites have been rendered unfit for future habitation due to floods [and patta of such land may be issued in Form XXIII-C]

[IA. the Panchayat may allot abadi land upto [300 Sq. Yards] in village Abadi at concessional rate to ex-service men in bordering Panchayat Samiti areas.]

(2)	Rates to be charged from such allottees will be as under :	
(a)	In villages having population less than 1000 (1991 census).	Rs. 2/- per sqr. mtr.

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

(b)	In villages having population from 1001 to (1991 census).	Rs. 5/- per sqr. mtr. 2000
(c)	In villages having population more than 2000 (1991 census).	Rs. 10/- per sqr. mtr.

Provided that the State Government may allot such lands free of charges to any such category of persons.

[Provided further that in case of allotment of abadi land to the families of below poverty line, the Panchayat may allot the land free of charge.]

[(2-A) The Panchayat may allot Abadi land upto 300 Sq. Yards free of charge to nomadic sheep reares.]

[(2-B) The State Government may allot Abadi land to oustees of irrigation project, equal to the house sites or house owned by them subject to maximum of 300sq. yards free of charge.]

(3) Abadi land allotted free of charge shall be non-transferable. A seal in block letters "NOT FOR SALE" shall be affixed on the face of all such Pattas. In case any allottee transfers on sells such house site/house to any other persons, allotment shall automatically stand cancellation, ownership shall vest in the Panchayat along with construction or material lying thereon and transferee will be ejected to trespasser on such Abadi Land.

[(3A) Thirty percent of Land allotted under this rule shall be allotted to widows and divorce women.]

(4) Panchayat may however by a resolution in the meeting, decide to allot such land by negotiation to such trespasser on market price on compassionate grounds.

(5) The allottee shall be debarred form any subsequent allotment in future

(6) Provisions contained in Sub-rules (3), (4) and (5) shall also be applicable for shop sites allotted to Scheduled Caste and Scheduled Tribes etc., in Panchayat areas.

(7) For allotment of houses sites to flood victims at another place/places, the Panchayat concerned shall invite applications from such persons along with an undertaking that in case of allotment of house sites at another place/places, the house sites washed away in flood aiong with material shall vest in the Panchayat concerned free from all encumbrances.

159. **Allotment of lands on concessional price.-**

(1) The Panchayat may allot plots up to 500 sq. yards from Abadi land available with to Ex-Service Military Personnel (Non-commissioned ranks) who do not own any Abadi land on priority basis, at 50% of the market price as mentioned in Sub-rule (5) of Rule 152.

[(2) The Panchayat may also allot plots upto 1500 sq. yards in abadi area, on priority basis, for construction of godowns/ offices to-

(i) Primary Agricultural Cooperative Society/Large Sized Multipurpose Marketing Society, at 50% of the Market price as mentioned in sub-rule (5) of Rule 152;

(ii) Gram Sewa Sahakari Samiti or Kray Vikary Sahakari Samiti, free of charge subject to confirmation by the State Government.]

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

हमने अधीनस्थ ग्राम पंचायत सतखण्डा से प्राप्त अभिलेख का गहनता से अध्ययन/परिशीलन किया। राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के अध्याय 9 में आबादी भूमि के संबंध में नियम 140 से नियम 159 तक में भूखण्ड नीलामी के प्रक्रियात्मक प्रावधान किये गये हैं, जो कि बाध्यकारी है। नियम 141 में प्रावधित किया गया है कि भूमि का विक्रय साधारणतया नीलमी के माध्यम से किये जायेगें जब तक की ऐसा ने करने के लिए विशेष कारण न हो। पंचायत ऐसी भूमियों का अग्रिम रूप से नियत किये गये निलामी कार्य्रक्रम के माध्यम से विक्रय करने का विनिश्चय कर सकेगी। नियम 142 के तहत आबादी के विकास के लिए भूमि पंचायत को अंतरित की जाये तो वह ग्रामीण विकास एवं पचांयती राज्य विभाग में पदस्थापित नगर आयोजन के अधिकारी द्वारा जो सहायक नगर आयोजनाकार से नीचे की रैंक का न हो ग्रामीण क्षेत्र के लिए एक विकास योजना तैयार करायेगी। उसे विभाग के वरिष्ठ नगर आयोजनाकार द्वारा अनुमोदित किया जायेगा। आवासीय वाणिज्यिक क्षेत्रों और अन्य परियोजनाओं के लिए स्कीमें अनुमोदित विकास योजना के अनुसार तैयार की जायेगी। ऐसी स्कीमों का क्रियान्वयन अनुमोदित प्लान के अनुसार ही किया जायेगा। नियम 143 में आबादी क्षेत्रों में भूखण्डों के नीलामी के संबंध में प्रावधान प्रावधित किये गये है। नियम 145 के तहत आबादी भूमि या भूमि की कोई पट्टी खरीदने का इच्छुक कोई व्यक्ति पंचायत को लिखित आवेदन उसमें उसका ऐसा विवरण देते हुए करेगा जो क्रया के लिए प्रस्तावित भूमि की पहचान के लिए पर्याप्त हो। नियम 146 के तहत तीन पंचों की कोई समिति 15 दिवस के भीतर-भीतर स्थल का निरीक्षण कर आवेदित विक्रय की वांछनीयता को संबंध में पंचायत को रिपोर्ट प्रस्तुत करेंगी। नियम 147 के तहत पंचायत बैठक में अनंतिम रूप से यह विनिश्चय करेगी कि प्रस्तावित विक्रय किया जाय या नहीं। नियम 148 के तहत पंचायत अनंतिम रूप से यह विनिश्चय करे कि विक्रय किया जाये तो वह उप-नियम 2 में अधिकथित रीति से प्रपत्र 22 में नोटिस प्रस्तावित विक्रय के संबंध में प्रकाशन की तारीख से एक मास के भीतर-भीतर आक्षेप आमंत्रित करते हुए प्रकाशित करेगी। नियम 148 के तहत आमंत्रित आक्षेपों का नियम 149 के तहत सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करते हुऐ निपटारा किया जावेगा। नियम 150 के तहत पंचायत संकल्प द्वारा विक्रय के लिए प्रस्तावित भूमि के किसी ऐसी तारीख को जो संकल्प के आदेश की तारीख से एक मास से पूर्व की न हो, और विनिर्दिष्ट किये जाने वाले समय और स्थान पर नीलाम का आदेश देगी। नियम 151 के तहत नीलामी समिति का गठन किये जाने के प्रावधान प्रावधित किये गये है। नियम 152 के तहत बाजार कीमत का प्रावधान प्रावधित है। नियम 154 के तहत बोली की स्वीकृति विहित प्राधिकारियों द्वारा पुष्टि किये जाने के अध्यधीन होगी। राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 नियम 158 में भूमियों का कमजोर वर्गो को आवंटन के संबंध में प्रावधान प्रावधित किये गये है। पंचायत गांव आबादियों में 150 वर्ग गज की की आबादी भूमि अनुसूचित जातियों, स्वच्छकारों, अनुसूचित जनजातियों, पिछडा वर्गो के सदस्यों को, गांव कारगारों, श्रम मजदूरी पर आधारित भूमिहीन व्यक्तियों, एकीकृत ग्रामीण विकास कार्यक्रम में चयनित परिवारों, विकलांगों, यायावर जनजातियों, गाडिया लुहारों के पास स्वयं के गृहस्थल/गृह नहीं है और ऐसे बाढ्ग्रस्तों को भी जिनमें गृह-स्थल बाढ के कारण भावी निवास हेतु अयोग्य हो गये है, रियायती दरों पर आवंटित कर सकेगी। उप-नियम 2 में वसूली

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

योग्य दरे प्रावधित की गई है। इसके साथ ही कुछ व्यक्तियों की कुछ श्रेणियों के लिए निःशुल्क आवंटित कर सकेगी। उप–नियम 3 के तहत इस प्रकार आवंटित की गई आबादी भूमि अन्तरणीय होगी। ऐसे सभी पट्टों पर बडे अक्षरों में **''विक्रय के लिए नहीं''** की मुहर लगाई जायेगी। नियम 159 में भूमियों का रियायती कीमत पर आवंटन के प्रावधान प्रावधित किये गये है। पंचायत उसमें उपलब्ध आबादी भूमि में से 500 वर्ग गज तक के भूखण्ड पूर्विकता के आधार पर भूतपूर्व सेना के ऐसे कर्मियों को (जो कमीशंड रैंकों के नहीं है) जिनके पास किसी भी आबादी भूमि में स्वयं का मकान नहीं है, नियम 152 के उप–नियम (5) में उल्लिखिति बाजार कीमत की 50 प्रतिशत पर आवंटित कर सकेगी।

हमने अधीनस्थ ग्राम पंचायत सतखण्डा से प्राप्त मूल अभिलेख पत्रावली का गहनता पूर्वक अवलोकन/अध्यय/परिशीलन किया। ग्राम पंचायत से प्राप्त अभिलेख से जाहिर होता है कि अधीनस्थ ग्राम पंचायत द्वारा इस संबंध में किसी भी प्रकार से कोई प्लान/योजना के संबंध मे किसी भी प्रकार के दस्तावेज पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। इस संबंध में किसी भी प्रकार से कोई नक्शा, ले–आउट प्लान इत्यादि पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ ग्राम पंचायत द्वारा निःशुल्क/रियायती दरों पर भूखण्ड आवंटन के संबंध में किसी भी प्रकार से कोई प्लान/योजना नहीं किया जाना जाहिर होता है। पंचायतीराज नियम 158 एवं 159 के तहत आवंटित भूखण्ड के संबंध में नियम 152 के तहत बाजार कीमत का प्रावधान प्रावधित है। नियम 152 के तहत निर्धारित बाजार कीमती के आधार पर रियायती दरों पर भूखण्ड आंवटित किये जा सकते है। अधीनस्थ ग्राम पंचायत से प्राप्त मूल अभिलेख के अवलोकन से जाहिर होता है कि पत्रावली पर इस संबंध में किसी भी प्रकार से कोई कार्यवाही अधीनस्थ ग्राम पंचायत द्वारा नहीं की गई है। आवेदक के प्रार्थना पत्र में भूखण्ड का किसी भी प्रकार से नाप–चौक क्षेत्रफल इत्यादि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया जाकर प्रार्थना पत्र में अंकन नहीं है। भूखण्ड के संबंध में पटवारी रिपोर्ट/किस्म भूमि प्रमाण–पत्र नहीं है। ग्राम पंचायत सतखण्डा द्वारा जारी सूचना पत्र बाबत् आबादी भूमि प्रस्तावित विक्रय संबंध में आक्षेप आमंत्रित किये जाने वाले प्रारूप को किस रीति से व्यापक प्रचार–प्रसार किया गया है यह स्पष्ट नहीं होता है। प्रथम दृष्टवा ही यह मात्र खाना–पूर्ति प्रतीत होता है। इसके साथ ही पट्टो की जांच हेतु गठित 3 सदस्यीय समिति द्वारा अपने जांच प्रतिवेदन में स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया गया है कि **ग्राम पंचायत सतखण्डा के तत्कालीन सरपंच एवं ग्राम सेवक द्वारा पंचायतीराज नियमों के विरूद्ध बिना नक्शा अनुमोदन कराये व पात्रता की जांच कराये बिना व सरकारी कर्मचारियों के रिश्तेदारों एवं ग्राम पंचायत के निर्वाचित जनप्रतिनिधियों को निःशुल्क एवं रियायती दर पर भूखण्डों के पट्टे जारी किये गये है। प्लान अनुसार अंकित आराजी में कोई भी भूखण्ड निलामी से विक्रय नहीं किये गये है। जबकि राजस्थान पंचायती राज नियम 1996 के नियम 141 के अनुसार ''भूमि का विक्रय किसी पंचायत द्वारा भूमि के सभी विक्रय साधारणतया नीलाम के माध्यम से किये जायेगें जब तक ऐसा न करने के लिए विशेष कारण न हो'' किन्तु तत्कालीन सरपंच एवं ग्राम सेवक पदेन सचिव द्वारा नियमों से परे जाकर सभी भूखण्ड निःशुल्क एवं रियायती दर पर दिये गये है जबकि उक्त भूखण्ड ग्राम पंचायत द्वारा नीलाम किये जाते तो ग्राम पंचायत को उस समय की जिला स्तरीय दर निर्धारण कमेटी द्वारा**

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अनुमोदित आवासीय दरों अनुसार अनुमानित 57 लाख रूपये की आय हो सकती थी। जिससे ग्राम पंचायत को राजस्व की हानि हुई है। इसके साथ ही गैर–निगराकारन प्रकरण में अनुपस्थित रहे हैं ऐसी स्थिति में निगराकार की निगरानी का किसी भी प्रकार से खण्डन पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है, ऐसी स्थिति में न्यायालय के समक्ष यह तथ्य प्रकट होता है कि अधीनस्थ ग्राम पंचायत सतखण्डा द्वारा हस्तगत विवादित पट्टा जारी किये जाने में राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के नियमों एवं प्रावधानो की पूर्ण रूप से अवहेलना किया जाना जाहिर होता है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ ग्राम पंचायत द्वारा अपने क्षेत्राधिकार से परे जाकर उक्त विवादित पट्टा जारी किया जाना जाहिर होता है। अधीनस्थ ग्राम पंचायत सतखण्डा पंचायत समिति निम्बाहेडा द्वारा राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के प्रावधानों के तहत आवेदक को पट्टा जारी किये जाने में विधिक भूल की जाकर पट्टा जारी किये जाने में अधीनस्थ ग्राम पंचायत सतखण्डा द्वारा त्रुटि कारित की गई है। पंचायतीराज अधिनियम की धारा 97 के तहत पंचायतीराज संस्था या उसकी किसी समिति की किन्ही भी कार्यवाहियों के संबंध में निर्णय या आदेश के सही होने, उसकी विधिकता के परीक्षण का ही प्रावधान है, ऐसी स्थिति में विवादित बुक संख्या 254 पट्टा संख्या 029 दिनांक 05.12.2011 को खारीज किया जाना उचित प्रतीत होता है।

उपर्युक्त विश्लेषण के आधार पर निगराकार द्वारा उठाये गये ग्राम पंचायत सतखण्डा पंचायत समिति निम्बाहेडा द्वारा विवादित बुक संख्या 254 पट्टा संख्या 029 दिनांक 05.12.2011 के संबंध में अधीनस्थ ग्राम पंचायत के अभिलेख के गहनता पूर्वक परीक्षण करने पर न्यायालय के समक्ष अधीनस्थ ग्राम पंचायत सतखण्डा द्वारा राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के प्रावधानों के तहत आवेदक को पट्टा जारी किये जाने में विधिक भूल की जाकर पट्टा जारी किये जाने में अधीनस्थ ग्राम पंचायत सतखण्डा द्वारा त्रुटि कारित किया जाना प्रकट होता है, ऐसी स्थिति में निगराकार द्वारा प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार किया जाता है, एवं अधीनस्थ ग्राम पंचायत सतखण्डा द्वारा जारी बुक संख्या 254 पट्टा संख्या 029 दिनांक 05.12.2011 जो कि गैर निगराकार संख्या 1 महेश कुमार पिता माधव लाल राव आयु वयस्क निवासी सतखण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.) के पक्ष में जारी किया गया है को एतद् द्वारा निरस्त किया जाता है। निर्णय की प्रति विकास अधिकारी निम्बाहेडा को सूचनार्थ एवं पालनार्थ भिजवाई जावे। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख दीगर प्रकरण संख्या 001/2020 के साथ हम किता रहे। तद्नुसार अभिलेखों में अंकन किया जावें। पत्रावली की गणना निर्णित इन्द्राज की जाकर बाद आवश्यक कार्यवाही के अभिलेखागार भिजवाई जावे।

यह निर्णय खुले न्यायालय में आज दिनांक **21.09.2022** को लिखाया जाकर सुनाया गया।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

(अरविन्द कुमार पोसवाल)
जिला कलक्टर
चित्तौड़गढ़