

न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद  
(अरुण कुमार हसीजा, आई0ए0एस0, जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)  
पंचायत रिवीजन संख्या: 28/2025

दायर दिनांक: 24.10.2025

निर्णय दिनांक 05.06.2026

—: अनवान :-

1. श्री विनय पिता डालचन्द जी मेहता उम्र वयस्क निवासी गांवगुडा तहसील खमनोर जिला राजसमंद हाल निवासी फ्लेट नं. 701, सरस्वती केसल, मालवी रोड डोम्बीवली ईस्ट, कल्याण ठाणे, महाराष्ट्र
2. श्रीमती लीला पुत्री डालचन्द जी मेहता (पत्नी लक्ष्मीलाल जी बहब जैन) उम्र वयस्क निवासी 203 सुविधा बिल्डिंग भईन्दर वेस्ट ठाणे महाराष्ट्र

— निगराकारगण

बनाम

1. ग्राम पंचायत गांवगुडा, जरिये ग्राम विकास अधिकारी, ग्राम पंचायत गांवगुडा, पंचायत समिति व तहसील खमनोर, जिला राजसमंद
2. श्री नरेन्द्र पिता डालचन्द जी मेहता उम्र वयस्क निवासी गांवगुडा तहसील खमनोर जिला राजसमंद
3. श्री जगदीश सिंह पिता धनसिंह जी राजपूत उम्र वयस्क निवासी पूंजावतो की भागल, झालो की मंदार, तहसील खमनोर जिला राजसमंद
4. उप पंजीयक, उप पंजीयक कार्यालय खमनोर तहसील खमनोर जिला राजसमंद

— गैर निगराकारगण

निगरानी विरुद्ध आदेश ग्राम पंचायत गांवगुडा तहसील खमनोर के द्वारा जारी पट्टा सं. 8641 दिनांक 23.11.2010 पंजीयन दिनांक 14.01.2011 जो नरेन्द्र पिता डालचन्द जी मेहता निवासी गांवगुडा के पक्ष में जारी किया गया।

निगरानी अन्तर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम

उपस्थित :-

1. श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता प्रार्थी/निगराकार
2. श्री रितेश टुकलिया, अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 01
3. श्री प्रतीक भण्डारी अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 02 अनुपस्थित किन्तु अप्रार्थी संख्या 02 स्वयं उपस्थित
4. श्री अनील बागोरा, अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 03 व 04



*Deh*

## :: निर्णय ::

प्रकरण के सक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि निगराकार ने निगरानी याचिका ग्राम पंचायत गांवगुडा द्वारा जारी पट्टा संख्या 8641 दिनांक 23.11.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत कर निवेदन किया कि निगराकार का पैतृक मकान अन्दर हल्का आबादी गांव गांवगुडा ग्राम पंचायत गांवगुडा तहसील खमनोर जिला राजसमंद में स्थित है। जिसके चतुर्थ दिशा के पडौस व नाप निम्न प्रकार है :- पूर्व में : नाप 100 फीट पडौस गेहरीलाल मेहता का भूखण्ड, पश्चिम में : नाप 104 फीट पडौस प्रार्थीगण का पैतृक मकान, उत्तर में : नाप 43 फीट पडौस आम रास्ता, दक्षिण में : नाप 43 फीट पडौस प्रार्थीगण की पैतृक जमीन। उपरोक्त वर्णित चतुर्थ दिशा के मध्य मकान व जमीन प्रार्थीगण व अप्रार्थी संख्या दो की पैतृक जायदाद है, जो डालचन्द जी से उन्हें विरासत से प्राप्त हुई हैं उक्त जायदाद में प्रार्थीगण का जन्म से अधिकार हैं, उक्त जायदाद का पट्टा विलेख ग्राम पंचायत के द्वारा दिनांक 23.11.2010 को नियमो के विपरित जारी कर दिनांक 13.01.2011 को पंजीबद्ध कर दिया गया हैं जिसे प्रार्थीगण के द्वारा निम्न आधारो पर निरस्त करवाने हेतु यह निगरानी याचिका प्रस्तुत है। उक्त पट्टा जारी करने से पूर्व ग्राम पंचायत में कोई मिसल कायम नहीं की है, व धारा 157 (ख) पंचायती राज अधिनियम के तहत यह पट्टा जारी किया गया है, जो नियमो के विपरित है। ग्राम पंचायत ने पट्टा जारी करने में पंचायती राज अधिनियम के नियमो की कोई पालना नहीं की गई है। नियम 132 से लगायत 157 पंचायती राज अधिनियम की जो प्रक्रिया अपनाना आवश्यक है, उसकी लेश मात्र भी पालना नहीं की है। राजस्व रेकार्ड में प्रार्थीगण निगराकार के पिता तत्कालीन समय में जीवित थे, और पैतृक सम्पति मकान का पट्टा डालचन्द जी की सहमति के बिना ही अवैध रूप से नियमो के विपरित नरेन्द्र कुमार विपक्षी संख्या 02 के पक्ष में जारी करने में विधिक त्रुटि कारित की हैं। उक्त पट्टा जारी करने में ग्राम पंचायत से पटवारी हल्का से व राजस्व रेकार्ड के संबंध में कोई जाँच नहीं की है उक्त भूमि आबादी में स्थित है या नहीं उसकी भी कोई रिपोर्ट प्राप्त नहीं की है केवल मात्र पट्टे में आबादी भूमि का नंबर का उल्लेख कर दिया गया है जबकि इससे सटमा निगराकार की कास्तकारी भूमि स्थित है। ऐसी स्थिति में उक्त जारी किया गया पट्टा न केवल विधि विरुद्ध है, बल्कि ग्राम पंचायत के क्षेत्राधिकार से परे है। पट्टा करने में ग्राम पंचायत ने न तो स्थल निरीक्षण किया है और न ही कोई आपति आव्हान पत्र जारी किया है। न ही कोई कमेटी बनाई गई है। सारी कार्यवाही मनमाने तरीके से नियमो को ताक मे रख कर, कर दी गई है, जो अवैध व विधि विरुद्ध है। ग्राम पंचायत को यह पट्टा जारी करने की अधिकारिता ही प्राप्त नहीं है। हस्तगत प्रकरण में ग्राम पंचायत के द्वारा नियम 157 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम के तहत जो पट्टा जारी किया गया उसका 200/- रुपये का शुल्क प्राप्त किया गया ग्राम पंचायत को नियम 157 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम के तहत पट्टा जारी करने की अधिकारिता निश्चित राशि पर 250 वर्ग गज की ही है। उससे अधिक भूमि पर पट्टा जारी करने पर ग्राम पंचायत को डी एल सी दर से राशि प्राप्त



*Deh*

करना आवश्यक है। उक्त पट्टेशुदा भूमि 4312 वर्ग फीट होने से 250 वर्ग गज से अधिक का पट्टा जारी किया गया है। हस्तगत प्रकरण में उक्त सम्पति पैतृक सम्पति है जिसका विभाजन नहीं हुआ है, तथा डालचन्द जी मेहता के जीवन काल में अकेले एक पुत्र के नाम पर पट्टा जारी कर दिया गया है, जबकि निगराकार का इस सम्पति में हक अधिकार निहित है। उक्त पट्टा जारी करने में ग्राम पंचायत के सचिव के द्वारा ही सारी कार्यवाही कर दी गई, सरपंच के पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर भी नहीं है। जिससे प्रमाणित हो रहा है कि सारे नियमों को तांक में रख कर यह पट्टा जारी किया गया है। हस्तगत प्रकरण में निगराकार की व उनके पिता की पट्टा जारी करने के संबंध में कोई सहमति प्राप्त नहीं की गई है व बाले बाले ही पट्टा जारी कर दिया गया है जबकि इस सम्पति में निगराकार का हित निहित है। उक्त पट्टेशुदा मकान के संबंध में विपक्षी संख्या 02 ने निगराकार को कभी ही यह आभास नहीं होने दिया कि उक्त सम्पति का पट्टा विपक्षी सं. 02 के द्वारा अपने नाम पर दर्ज करवा दिया गया हो। विपक्षी सं. 02 ने उक्त पट्टा अपने नाम पर जारी कराने के बाद निगराकार को धोखे व मुगालते में रखा है तथा इस भूमि को बाले बाले ही विपक्षी संख्या 3 को विक्रय अन्तरण कर दिया गया, जिसका विक्रय विलेख दिनांक 11.09.2025 को निष्पादित करा दिनांक 15.09.2025 को कार्यालय उप पंजीयक खमनोर के यहां पर पंजीबद्ध करवाया है तथा निगराकार के हक अधिकार व हिस्से की भूमि को अन्तरण कर दिया है अतः श्रीमान् से प्रार्थना है कि प्रार्थीगण निगराकार की निगरानी याचिका स्वीकार की जाकर विपक्षी संख्या एक के द्वारा विपक्षी संख्या दो के पक्ष में जारी पैतृक आवासीय मकान का पट्टा सं. 8641 दिनांक 23.11.2010 पंजीयन दिनांक 14.01.2011 को निरस्त/अपास्त किया जावे।

प्रार्थी/निगराकार द्वारा प्रस्तुत निगरानी याचिका को दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण/गैर निगराकार को जरिये नोटिस सूचित किया गया। अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से अधिवक्ता श्री रितेश टुकलिया ने उपस्थित दी। अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से अधिवक्ता श्री प्रतीक भण्डारी ने उपस्थित दी तथा अप्रार्थी संख्या 03 व 04 की ओर से अधिवक्ता श्री अनिल बागोरा ने उपस्थित दी।

अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 01 द्वारा जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम पंचायत के रेकार्ड अनुसार पट्टा संख्या 8641 दिनांक 23.11.2010 ग्राम पंचायत द्वारा केवल पट्टा जारी होना पाया गया है। इससे संबंधित कोई पत्रावली ग्राम पंचायत में न तो उपलब्ध है न कायम हुई है। पट्टा नरेन्द्र कुमार पिता डालचंद जी मेहता के पक्ष में पट्टा बुक रेकार्ड अनुसार जारी हुआ है। अतः उक्त निगरानी याचिका स्वीकार फरमाई जाकर पट्टा निरस्त किये जाने का आदेश फरमाया जावे।

अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 03 द्वारा जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम पंचायत गांवगुड़ा पंचायत समिति खमनोर तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द राजस्थान द्वारा राजस्थान सरकार के निर्देशानुसार प्रशासन गांव के संग अभियान 2010 के अनुसार पट्टा क. प.सं.ख./23-क/पंचायत/प्रशासन गांवों के संग के तहत



*(Handwritten signature)*

नरेन्द्र कुमार पिता डालचन्द्र मेहता के प्रार्थना पत्र अनुसार ग्राम पंचायत द्वारा गठित वार्ड पंचो की मौका निरीक्षण कमेटी की रिपोर्ट द्वारा पुष्ट एवं ग्राम पंचायत के पुरे पंचायत कोरम में प्रस्ताव पारित कर नियमानुसार फीस 200/- रु. अक्षरे दो सौ रूपये शुल्क ग्राम पंचायत कोष में जमा कर कोरम ग्राम सभा के संकल्प संख्या 02 की अनुपालना में आराजी संख्या 5339 में दिनांक 23.11.2010 को पट्टा क्रमांक 8641 नियमानुसार जारी किया गया है। जिसे ग्राम सचिव द्वारा दिनांक 13.01.2011 को उप पंजियक अधिकारी खमनोर जिला राजसमन्द के समक्ष उपस्थित होकर दिनांक 14.01.2011 को पंजीकरण कराया गया है जो विधी सम्मत् है। प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 02 के पिता डालचन्द्र जी मेहता द्वारा अपने जिवनकाल में ही अपनी जायदाद व पैतृक सम्पत्ति का विभाजन किया गया। विभाजन में उक्त आवासीय भुखण्ड मय मकान विपक्षी संख्या 02 के हिस्से में आने से प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 02 के पिता डालचन्द्र जी मेहता की सहमति से ग्राम पंचायत गांवगुड़ा द्वारा नरेन्द्र कुमार पिता डालचन्द्र मेहता के पक्ष में जारी किया गया है जिसकी पुष्टी प्रार्थीगण व प्रार्थीगण की माताजी टमु देवी पत्नि डालचन्द्र जी द्वारा विपक्षी संख्या 03 के पक्ष में जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र से भी स्पष्ट रूप से कि गयी है। उक्त सम्पत्ति पर प्रार्थीगण का कभी भी अधिपत्य नहीं रहा है। उक्त सम्पत्ति पर हमेशा केवल विपक्षी संख्या 02 का ही कब्जा अधिपत्य रहा है और दिनांक 11.09.2025 को विपक्षी संख्या 03 को विक्रय करने के पश्चात् विपक्षी संख्या 03 का कब्जा अधिपत्य है। उक्त पट्टा विधी सम्मत् जारी किया गया है। उक्त पट्टेशुदा सम्पत्ति पर विपक्षी संख्या 02 नरेन्द्र कुमार मेहता द्वारा भारतीय स्टेट बैंक शाखा मचिन्द से 10 लाख का टर्म लोन व 10 लाख सी सी लोन लिया गया जिसके लिए भी जब बैंक द्वारा उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित सत्यापन व लोन कार्यवाही की गई जिसकी सम्पूर्ण जानकारी प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 02 की माता व अन्य वारीसान सभी को थी। उक्त पट्टा की जानकारी प्रार्थीगण को शुरु से रही है। उक्त पट्टेशुदा सम्पत्ति जब विपक्षी संख्या 02 द्वारा विपक्षी संख्या 03 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.09.2025 को विक्रय कर दी गई जिस पर वर्तमान में विपक्षी संख्या 03 का कब्जा अधिपत्य हैं। जिस पर निर्माण हेतु ग्राम पंचायत गांवगुड़ा द्वारा दिनांक 24.09.2025 को नियमानुसार फीस के 20,000/- रु. अक्षरे बीस हजार रूपये शुल्क ग्राम पंचायत कोष में जमा कर विपक्षी संख्या 03 के पक्ष में निर्माण स्वीकृति आदेश जारी किया गया है। उक्त निगरानी प्रार्थीगण द्वारा झुठे व मनगढ़त तथ्य वर्णित कर प्रस्तुत की है जो मयाद बाहर होकर विधी विरुद्ध होने से खारीज होने योग्य है। उक्त पट्टेशुदा मकान पर निगराकार/प्रार्थीगण का कोई हित निहित नहीं है। उक्त पट्टे कि कार्यवाही डालचन्द्र जी मेहता के जिवनकाल में उनकी जानकारी में उनकी सहमती से कि गई हैं। पट्टे सम्बन्धित सभी तथ्यों कि जानकारी परिवार के सभी सदस्यों को भली-भाँति थी। सभी की सहमती से उक्त पट्टा जारी करवाया गया। उक्त आवासीय भुखण्ड मय मकान विपक्षी संख्या 02 के हिस्से में आने से तथा उक्त सम्पत्ति पर विपक्षी संख्या 02 का कब्जा अधिपत्य होने से प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 2 के पिता डालचन्द्र जी मेहता व परिवार के सभी सदस्यों की सहमति



*(Handwritten signature)*

से उक्त पट्टा जारी करवाया गया। जिसकी पुष्टी प्रार्थीगण व प्रार्थीगण की माताजी टमु देवी पत्नि डालचन्द्र जी द्वारा विपक्षी संख्या 03 के पक्ष में जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र से भी स्पष्ट रूप से कि गयी है। अतः निवेदन है कि निगराकार/प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त निगरानी मिथ्या, मनगढ़त, आधारहिन तथ्यों पर आधारित होने से सव्य खारिज फरमाया जावे।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गयी। अधिवक्ता प्रार्थी ने अपनी बहस में निवेदन किया कि ग्राम पंचायत गावंगुडा द्वारा वादग्रस्त पट्टा जारी करने से पूर्व ग्राम पंचायत में कोई मिसल कायम नहीं की है, व धारा 157 (ख) पंचायती राज अधिनियम के तहत यह पट्टा जारी किया गया है, जो नियमों के विपरित है। ग्राम पंचायत ने पट्टा जारी करने में पंचायती राज अधिनियम के नियमों की कोई पालना नहीं की गई है। नियम 132 से लगायत 157 पंचायती राज अधिनियम की जो प्रक्रिया अपनाना आवश्यक है, उसकी लेश मात्र भी पालना नहीं की है। राजस्व रेकार्ड में प्रार्थीगण निगराकार के पिता तत्कालीन समय में जीवित थे, और पैतृक सम्पत्ति मकान का पट्टा डालचन्द्र जी की सहमति के बिना ही अवैध रूप से नियमों के विपरित नरेन्द्र कुमार विपक्षी संख्या 02 के पक्ष में जारी करने में विधिक त्रुटि कारित की हैं। उक्त पट्टा जारी करने में ग्राम पंचायत से पटवारी हल्का से व राजस्व रेकार्ड के संबंध में कोई जाँच नहीं की है उक्त भूमि आबादी में स्थित है या नहीं उसकी भी कोई रिपोर्ट प्राप्त नहीं की है। ग्राम पंचायत के द्वारा नियम 157 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम के तहत जो पट्टा जारी किया गया उसका 200/- रुपये का शुल्क प्राप्त किया गया ग्राम पंचायत को नियम 157 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम के तहत पट्टा जारी करने की अधिकारिता निश्चित राशि पर 250 वर्ग गज की ही है। उससे अधिक भूमि पर पट्टा जारी करने पर ग्राम पंचायत को डी एल सी दर से राशि प्राप्त करना आवश्यक है। उक्त पट्टेशुदा भूमि 4312 वर्ग फीट होने से 250 वर्ग गज से अधिक का पट्टा जारी किया गया है। अतः श्रीमान् से प्रार्थना है कि प्रार्थीगण निगराकार की निगरानी याचिका स्वीकार की जाकर पट्टा सं. 8641 दिनांक 23.11.2010 पंजीयन दिनांक 14.01.2011 को निरस्त/अपास्त किया जावे।

अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 01 ने अपनी बहस में निवेदन किया कि ग्राम पंचायत के रेकार्ड अनुसार पट्टा संख्या 8641 दिनांक 23.11.2010 ग्राम पंचायत द्वारा केवल पट्टा जारी होना पाया गया है। इससे संबधित कोई पत्रावली ग्राम पंचायत में न तो उपलब्ध है न कायम हुई है। पट्टा नरेन्द्र कुमार पिता डालचंद जी मेहता के पक्ष में पट्टा बुक रेकार्ड अनुसार जारी हुआ है। अतः उक्त निगरानी याचिका स्वीकार फरमाई जाकर पट्टा निरस्त किये जाने का आदेश फरमाया जावे।

अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 03 व 04 ने अपनी बहस में निवेदन किया कि ग्राम पंचायत गावंगुडा पंचायत समिति खमनोर तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द राजस्थान द्वारा राजस्थान सरकार के निर्देशानुसार प्रशासन गांव के संग अभियान 2010 के अनुसार पट्टा क. प.सं.ख./23-क/पंचायत/प्रशासन गांवों के संग के



*Handwritten signature*

तहत् नरेन्द्र कुमार पिता डालचन्द्र मेहता के प्रार्थना पत्र अनुसार ग्राम पंचायत द्वारा गठित वार्ड पंचो की मौका निरीक्षण कमेटी की रिपोर्ट द्वारा पुष्ट एवं ग्राम पंचायत के पुरे पंचायत कोरम में प्रस्ताव पारित कर नियमानुसार फीस 200/- रु. अक्षरे दो सौ रूपये शुल्क ग्राम पंचायत कोष में जमा कर कोरम ग्राम सभा के संकल्प संख्या 2 की अनुपालना में आराजी संख्या 5339 में दिनांक 23.11.2010 को पट्टा क्रमांक 8641 नियमानुसार जारी किया गया है। जिसे ग्राम सचिव द्वारा दिनांक 13.01.2011 को उप पंजियक अधिकारी खमनोर जिला राजसमन्द के समक्ष उपस्थित होकर दिनांक 14.01.2011 को पंजीकरण कराया गया है जो विधी सम्मत् है। प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 2 के पिता डालचन्द्र जी मेहता द्वारा अपने जिवनकाल में ही अपनी जायदाद व पैतृक सम्पत्ति का विभाजन किया गया। विभाजन में उक्त आवासीय भुखण्ड मय मकान विपक्षी संख्या 2 के हिस्से में आने से प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 2 के पिता डालचन्द्र जी मेहता की सहमति से ग्राम पंचायत गांवगुड़ा द्वारा नरेन्द्र कुमार पिता डालचन्द्र मेहता के पक्ष में जारी किया गया है जिसकी पुष्टी प्रार्थीगण व प्रार्थीगण की माताजी टमु देवी पत्नि डालचन्द्र जी द्वारा विपक्षी संख्या 03 के पक्ष में जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र से भी स्पष्ट रूप से कि गयी है। उक्त सम्पत्ति पर प्रार्थीगण का कभी भी अधिपत्य नहीं रहा है। उक्त सम्पत्ति पर हमेशा केवल विपक्षी संख्या 02 का ही कब्जा अधिपत्य रहा है और दिनांक 11.09.2025 को विपक्षी संख्या 03 को विक्रय करने के पश्चात् विपक्षी संख्या 03 का कब्जा अधिपत्य है। उक्त पट्टेशुदा सम्पत्ति पर विपक्षी संख्या 02 नरेन्द्र कुमार मेहता द्वारा भारतीय स्टेट बैंक शाखा मचिन्द से 10 लाख का टर्म लोन व 10 लाख सी सी लोन लिया गया। जिसके लिए भी जब बैंक द्वारा उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित सत्यापन व लोन कार्यवाही की गई जिसकी सम्पूर्ण जानकारी प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 02 की माता व अन्य वारीसान सभी को थी। उक्त पट्टा यदि फर्जी होता तो क्या बैंक द्वारा इस पर लोन किया जाता। साथ ही ग्राम पंचायत गांवगुड़ा द्वारा भी इसी पट्टे पर विपक्षी संख्या 03 को निर्माण हेतु दिनांक 24.09.2025 को नियमानुसार फीस के 20,000/- रु. अक्षरे बीस हजार रूपये शुल्क ग्राम पंचायत कोष में जमा कर विपक्षी संख्या 03 के पक्ष में निर्माण स्वीकृति आदेश जारी किया गया है। जो स्वयं यह दर्शाता है कि पट्टा नियमानुसार जारी किया गया हैं। अतः निवेदन है कि प्रार्थीगण/निगराकार द्वारा प्रस्तुत निगरानी याचिका सव्यय खारिज फरमाई जावे।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओ की बहस पर गहन मनन किया गया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। यहां विवाद की विषय वस्तु ग्राम पंचायत गांवगुड़ा में स्थित ग्राम गांवगुड़ा की आबादी में स्थित एक पुराना मकान है, जिसका विक्रय निगरानीकार श्री विनय पिता डालचंद्र मेहता के भाई श्री नरेंद्र मेहता द्वारा रेस्पॉडेंट संख्या 03 को जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.09.2025 को किया गया। इस रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि ग्राम पंचायत गांवगुड़ा की आबादी में श्री नरेंद्र मेहता का एक मकान, जो कि 70 वर्ष से भी अधिक पुराना है और उसमें कुछ भाग बना हुआ है और कुछ भाग खाली है। यह



*Delu*

समस्त संरचना निगराकार के भाई द्वारा रेस्पोंडेंट संख्या 03 को मकान की कीमत रूपये 30,50,000/- जरिए आरटीजीएस प्राप्त करके पंजीकृत विक्रय पत्र विक्रय कर दी तथा यह ट्रांजैक्शन भी बैंक के माध्यम से हुआ और निगरानीकार के भाई ने इस मकान का कब्जा भी रेस्पोंडेंट संख्या 03 को हस्तांतरित कर दिया। यह सभी तथ्य पंजीकृत विक्रय पत्र से प्रमाणित होते हैं और पंजीकृत विक्रय पत्र एक लोक दस्तावेज है तथा इस विक्रय पत्र में विक्रय की गई संपत्ति का फोटो भी लगा हुआ है तथा निगरानीकार ने भी इस बात से इंकार नहीं किया है कि विवाद की विषय वस्तु आबादी में स्थित एक पुराना मकान है। निगराकार संख्या 01 व 02, जो कि रेस्पोंडेंट संख्या 02 ( भूखंड के आवंटी) के भाई व बहन हैं, उनका यह कहना है कि यह एक पैतृक मकान था जिसका पट्टा अकेले रेस्पोंडेंट संख्या 02 ने प्राप्त कर लिया। उसमें सभी का हिस्सा होना चाहिए और ग्राम पंचायत द्वारा पट्टा जारी करने में भी अनियमितताएं की गई हैं, उसकी मिसल भी पंचायत में उपलब्ध नहीं है तथा 250 वर्गगज से अधिक का पट्टा जारी किया गया है, अतः इसे निरस्त कर दिया जाना चाहिए।

इस संबंध में हमने पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का अध्ययन किया, जिसमें कि निगरानीकार संख्या 02 श्रीमती लीला, पुत्री श्री डालचंद जी मेहता, जो कि रिस्पोंडेंट संख्या 2 की बहन हैं, का शपथ पत्र भी प्रस्तुत हुआ है। इस शपथ पत्र में उन्होंने स्वयं को महाराष्ट्र का निवासी होना बताया है तथा इस शपथ पत्र में उन्होंने यह कहा है कि श्री नरेंद्र मेहता को दिनांक 23.11.2010 को जो पट्टा है वह जारी किया गया था, जिसे पंजीयन करवाया गया था और इस भूखंड पर जो मकान निर्मित है उनको उनके भाई श्री नरेंद्र कुमार मेहता द्वारा श्री जगदीश सिंह राजपूत को बेचा जा रहा है और उसकी राशि भी उनके भाई श्री नरेंद्र मेहता ने प्राप्त कर ली है और इस सभी कार्यों में निगराकार संख्या 2 ने यह शपथ अंकित किया है कि उनको, उनकी इस विक्रय से सहमति है तथा इसके बारे में कोई भी आपत्ति उनको नहीं है और भविष्य में भी उनके द्वारा या उनके वारिस द्वारा कोई आपत्ति नहीं की जा सकेगी।

साथ ही आश्चर्य का विषय है कि निगराकार श्री विनय मेहता, पुत्र श्री डालचंद मेहता ने भी इस आशय का एक शपथ पत्र प्रस्तुत किया है, जो पत्रावली में प्रस्तुत है। साथ ही निगराकार तथा रिस्पोंडेंट संख्या 02 की माता टमू देवी, पत्नी स्वर्गीय श्री डालचंद जी मेहता ने भी इस बात की सहमति दी है कि विवादित पट्टा उनके पुत्र नरेंद्र कुमार को दिया गया था, जिस पर वह अधिपत्य और कब्जा उसका है और यह मकान उनके पुत्र श्री नरेंद्र मेहता के हिस्से में भाई-बंट से आया है, अर्थात् सभी उत्तराधिकारियों की सहमति से आया है और उसमें कोई भी किसी प्रकार का विवाद नहीं करेगा तथा उन्होंने यह भी अंकित किया है कि यह मकान श्री नरेंद्र मेहता द्वारा श्री जगदीश सिंह, रेस्पोंडेंट संख्या 03 को विक्रय किया जा रहा है, जिसमें उनको कोई भी आपत्ति नहीं है और भविष्य में भी कोई आपत्ति नहीं होगी।



साथ ही साथ पत्रावली में श्री नरेंद्र मेहता की पत्नी तथा तीनों पुत्रियों द्वारा भी इस विक्रय के संबंध में सहमति देते हुए शपथ पत्र प्रस्तुत किया है तथा रेस्पॉडेंट संख्या 02 श्री नरेंद्र मेहता ने भी इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अर्थात् यह दस्तावेजों से साबित है कि विवादित विषय वस्तु आबादी की भूमि में स्थित मकान है, जो आज से 15 वर्ष पूर्व श्री नरेंद्र मेहता को जारी पट्टे पर बनाया गया तथा उसका विक्रय रेस्पॉडेंट संख्या 03 श्री जगदीश सिंह को समुचित मूल्य प्राप्त करके जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र किया गया।

यह सभी प्रक्रिया संपन्न होने के पश्चात, अब श्री विनय पिता डालचंद जी मेहता और श्रीमती लीला पुत्री डालचंद जी मेहता, जो कि इस पट्टे की वैधता को पूर्व में ही मान चुके हैं तथा इस विक्रय के प्रति भी अनापत्ति प्रकट कर चुके हैं, जबकि इनकी माता भी इस विक्रय के लिए अनापत्ति प्रस्तुत कर चुकी हैं और इसके पश्चात इनके द्वारा अब यह निगरानी प्रस्तुत किया जाना सद्भावना पूर्वक प्रकट नहीं हुआ है। और आश्चर्य की बात है कि रेस्पॉडेंट संख्या 02 श्री नरेंद्र मेहता ने समुचित अवसर प्राप्त करने के बाद भी इस निगरानी का कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है। तो यह सभी तथ्य निगराकार संख्या 01, 02 व रेस्पॉडेंट संख्या 02, जो कि आपस में भाई-बहन हैं, इनकी दुरभि संधि को सत्यापित करते हैं।

अब निगराकार द्वारा उठाए गए तकनीकी आपत्तियों का भी हम नियमों के आलोक में विवेचन किया जाना उचित समझते हैं। रेस्पॉडेंट संख्या दो श्री नरेंद्र मेहता को ग्राम पंचायत द्वारा आबादी का पट्टा दिनांक 23.11.2010 को राजस्थान पंचायती राज नियम 1996 के उपनियम 157 के तहत जारी किया गया जाना पाया जाता है। साथ ही इस पट्टे की तत्समय ग्राम पंचायत गांवगुड़ा के सचिव द्वारा रेस्पॉडेंट संख्या दो श्री नरेंद्र मेहता के पक्ष में पंजीकृत लीज डीड भी निष्पादित कराई गई। इस पंजीकृत लीज डीड में स्पष्ट रूप से यह अंकित किया गया है कि ग्राम पंचायत द्वारा गठित वार्ड पंचों की मौका निरीक्षण कमेटी की रिपोर्ट द्वारा पुष्ट एवं ग्राम पंचायत के पूरे पंचायत कोरम में प्रस्ताव पारित कर नियमानुसार फीस के रूपये 200 शुल्क ग्राम पंचायत कोष में जमा कर कोरम ग्राम सभा के संकल्प संख्या दो की अनुपालना में दिनांक 23.11.2010 को उक्त आवासीय भूखंड का पट्टा जारी किया गया है।

अतः इस रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में ग्राम पंचायत द्वारा तत्समय निष्पादित की गई सभी प्रक्रियाओं का उल्लेख किया गया है। यहां पर पंचायत गांवगुड़ा के वर्तमान ग्राम विकास अधिकारी ने 23.01.2026 को यह पत्र लिखा है कि नरेंद्र कुमार डालचंद मेहता निवासी गांवगुड़ा को जारी पट्टा से संबंधित मिसल पत्रावली ग्राम कार्यालय में उपलब्ध नहीं है। मूल पत्रावली के नाम पर सिर्फ पट्टा बुक उपलब्ध है और पट्टा बुक संख्या 8641 की सत्यापित प्रतिलिपि श्रीमान को प्रेषित है। अर्थात् मिसल का संधारण किया जाना ग्राम पंचायत की ड्यूटी है और उसकी पट्टा बुक में पट्टे का पाया जाना जिस पर सरपंच व सचिव दोनों के हस्ताक्षर होना, साथ ही विकास अधिकारी पंचायत समिति खमनोर के भी प्रति हस्ताक्षर होना यह साबित करता है कि यह पट्टा रेस्पॉडेंट



*Handwritten signature in blue ink.*

संख्या दो श्री नरेंद्र कुमार मेहता को जारी किया गया था। इसी प्रकरण से संबंधित एक अन्य प्रकरण संख्या 30/2025 में ग्राम पंचायत गांवगुड़ा ने भी इस पट्टे के संबंध में निगरानी प्रस्तुत की है जिसका विवेचन भी उस पत्रावली में किया जाएगा। राजस्थान पंचायती राज नियम 1996 के नियम 157 का मेरे द्वारा अध्ययन किया गया। नियम 157 निम्न प्रकार है :-

पुराने गृहों को विनियमितकरण (1) जहाँ व्यक्ति आबादी भूमि में पुराने गृह का कब्जा रखते हैं और पट्टा जारी किये जाने के इच्छुक है वहां उन्हें निम्नलिखित प्रभार निक्षिप्त कराने के पश्चात प्रारूप 23-क में पंचायत द्वारा पट्टा जारी किया जा सकेगा-

(i) 300 वर्गगज तक के क्षेत्रफल के लिये 300 वर्गगज अधिकतम क्षेत्रफल के अध्याधीन रहते हुए 25 प्रतिशत संनिर्मित क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए संनिर्मित क्षेत्रफल-

(क) इन नियमों के प्रारम्भ की तारीख से पूर्व, पचास वर्षों से अधिक पूर्व में संनिर्मित पुराने गृहों के लिये :- 100/- रुपये

(ख) इन नियमों के प्रारम्भ की तिथि से ठीक पूर्ववर्ती पचास वर्षों के दौरान संनिर्मित पुराने गृहों के लिये :- 200/- रुपये

(ii) उपर्युक्त खण्ड (i) में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के लिये, ऐसे अधिक क्षेत्रफल पर राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के नियम 58 के खण्ड (ख) के अधीन गठित जिला स्तरीय समिति द्वारा सिफारिश की नई बाजार दरों का 25 प्रतिशत। परन्तु गरीबी रेखा से नीचे की सूची में सम्मिलित परिवारों से उपखण्ड (क) के अधीन कोई फीस प्रभारित नहीं की जायेगी और उपर्युक्त खण्ड (i) के उपखण्ड (ख) के अधीन केवल 10 प्रतिशत फीस प्रभारित की जायेगी।

यहां पूर्ण विवेचन और दस्तावेजों से यह साबित हो चुका है कि विवादित विषय वस्तु आबादी भूमि का एक पुराना गृह है तथा यह भी सर्वसम्मति से साबित हो चुका है कि इस पर कब्जा आवंटी श्री नरेंद्र मेहता रेस्पॉडेंट संख्या दो का रहा है। अर्थात् यहां ग्राम पंचायत ने जो विवादित पट्टा जारी किया है, वह आबादी भूमि में पुराने गृह का कब्जा रखने वाले श्री नरेंद्र मेहता को जारी किया गया है, जिसमें मैं कोई भी त्रुटि नहीं पाता हूं। साथ ही यह सही है कि भूखंड का क्षेत्रफल 300 वर्ग गज से अधिक है और ग्राम पंचायत ने तत्समय मात्र 200 रुपये ही वसूल किए हैं। परंतु अब आज इस स्थिति में जबकि इस जारी पट्टे के आधार पर ग्राम पंचायत द्वारा दी गई निर्माण स्वीकृति के आधार पर और भी निर्माण किया गया, बैंक से लोन प्राप्त किया गया तथा इस मकान को रेस्पॉडेंट संख्या तीन को एक बड़ी राशि 30,50,000/- रुपये प्राप्त करके विक्रय कर दिया गया, तो जो कम राशि ग्राम



*deh*

पंचायत ने उस समय वसूल की है उसकी सजा रेस्पॉडेंट संख्या तीन को दिया जाना पूर्णतः एक अन्यायपूर्ण कार्रवाई होगी। अतः इस संबंध में मैं यहां पर यह निर्देश दिया जाना उचित समझता हूँ कि ग्राम पंचायत ने जो कम राशि वसूल की है, वह अब रेस्पॉडेंट संख्या तीन से प्राप्त की जाए।

पंचायती राज नियम, 1996 के नियम 157 (1)(i) के तहत 300 वर्ग गज से अधिक का पट्टा जारी नहीं किया जा सकता। परंतु उक्त नियम 157 (1)(ii) के अनुसार विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के लिए ऐसे अधिक क्षेत्रफल पर राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के नियम 58 के खण्ड (ख) के अधीन गठित जिला स्तरिय समिति द्वारा सिफारिश की गयी बाजार दरो का 25 प्रतिशत है।

ग्राम पंचायत को 300 वर्ग गज तक का ही भूखंड 200 रुपये में दिए जाने का अधिकार है और यहां पर ग्राम पंचायत द्वारा कुल क्षेत्रफल 4,312.9 वर्ग फीट का जारी किया गया है जो कि जो कि लगभग 480 वर्ग गज है। ग्राम पंचायत द्वारा 180 वर्ग गज भूमि की दर उचित मूल्य से प्राप्त नहीं की है। अतः ग्राम पंचायत के पास में इस राशि को वसूल करने के दो विकल्प हैं।

1. ग्राम पंचायत पट्टा जारी करने के दिनांक 23.11.2010 को प्रचलित डीएलसी अनुसार 180 वर्ग गज भूमि के 25 प्रतिशत मूल्य तथा 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से राशि जमा कराने तक का ब्याज वसूल करे।
2. ग्राम पंचायत वर्तमान में प्रचलित डीएलसी के अनुसार अधिक क्षेत्रफल 180 वर्ग गज का 25 प्रतिशत का बाजार मूल्य आज की दर से वसूल करे।

इन दोनों विकल्पों में से जिसमें ग्राम पंचायत को अधिक राशि प्राप्त होती है, वह विकल्प ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकार किया जाकर राशि वसूल की जाए। अतः उक्त विवेचन के फलस्वरूप मैं यहां पर संतुष्ट हूँ तथा इस नतीजे पर पहुंचा हूँ कि रेस्पॉडेंट संख्या दो द्वारा अपना भूखंड जिसका पट्टा उसके द्वारा सन 2010 में प्राप्त किया था और जिस पर एक मकान निर्मित भी था, उसको गैर निगराकार संख्या तीन को अपने भाई-बहनों, माता की सहमति और शपथ पत्र पर अनापत्ति प्राप्त कर एक समुचित राशि 30,50,000 रुपये प्राप्त करके विक्रय करके कब्जा दे दिया गया है तथा अब सभी भाई-बहन मिलकर दुरभि संधि करके इस विक्रय को निष्फल करना चाहते हैं। अतः यह निगरानी को मैं सद्भावना पूर्वक नहीं पाता हूँ तथा इसमें प्रस्तुत किए गए सभी तर्क नियमों के अनुरूप नहीं है और जो क्षेत्रफल अधिक आवंटित हुआ था और जो राशि पंचायत ने कम वसूल की थी उसके लिए तत्समय ग्राम पंचायत तथा उसमें कार्यरत अधिकारी, कर्मचारी दोषी हैं ना कि इसका दोष रेस्पॉडेंट संख्या तीन को दिया जा सकता है जिसने कि समुचित राशि का भुगतान कर मकान का कब्जा प्राप्त किया है। अब उक्तानुसार नियमों के संगत शेष राशि गैर निगराकार संख्या तीन से वसूल की जाये। अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत निगराकार द्वारा प्रस्तुत



*Handwritten signature in blue ink.*

निगरानी याचिका को अस्वीकार किया जाकर खारिज किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

**:: आदेश ::**

अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत निगराकार द्वारा प्रस्तुत निगरानी याचिका को अस्वीकार किया जाकर खारिज किया जाता है तथा ग्राम पंचायत गांवगुड़ा द्वारा जारी पट्टा संख्या 8641 दिनांक 23.11.2010 को यथावत रखा जाता है। तथा ग्राम पंचायत गांवगुड़ा को यह निर्देश दिये जाते हैं कि वह 300 वर्ग गज से अधिक भूखण्ड यानि लगभग 180 वर्ग गज भूमि की राशि को वसूल करने के दो विकल्प जो उपर वर्णित किये गये हैं। इन दोनों विकल्पों में से जिसमें ग्राम पंचायत को अधिक राशि प्राप्त होती है, वह विकल्प ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकार किया जाकर राशि वसूल करें।



(अरुण कुमार हसीजा)  
जिला कलक्टर  
राजसमंद

निर्णय आज दिनांक: 05.06.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(अरुण कुमार हसीजा)  
जिला कलक्टर  
राजसमंद