

पंचायत निगरानी सं० 17/2024 (2024/76)
18/2024 (2024/77)
19/2024 (2024/78)
20/2024 (2024/79)

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), जोधपुर
पीठासीन अधिकारी श्री जवाहर चौधरी आर०ए०एस०

पंचायत निगरानी सं.- 17/2024
जीसीएमएस संख्या - (2024/76)

निगरानीकर्ता/प्रार्थी:-

विकास अधिकारी, पंचायत समिति, बालेसर, जिला जोधपुर।

बनाम

अप्रार्थीगण/गैर निगरानीकार:-

- सरपंच, ग्राम पंचायत आगोलाई, पं.स. बालेसर, जिला जोधपुर।
- श्री भैराराम पुत्र अंबाराम जाति भाट निवासी दुगर, तहसील बालेसर, जिला जोधपुर।



पंचायत निगरानी अन्तर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम 1994 विरुद्ध पट्टा संख्या 04 दिनांक 07.08.2023 मिसल संख्या 04/2020-21 ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा जारी किया गया, को निरस्त करने हेतु।

पंचायत निगरानी सं.- 18/2024
जीसीएमएस संख्या - (2024/77)

निगरानीकर्ता/प्रार्थी:-

विकास अधिकारी, पंचायत समिति, बालेसर, जिला जोधपुर।

बनाम

अप्रार्थीगण/गैर निगरानीकार:-

- सरपंच, ग्राम पंचायत आगोलाई, पं.स. बालेसर, जिला जोधपुर।
- श्री ऊमपुरी पुत्र श्री लुंबपुरी जाति स्वामी, निवासी उदयसर, तहसील बालेसर, जिला जोधपुर।

पंचायत निगरानी अन्तर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम 1994 विरुद्ध पट्टा संख्या 03 दिनांक 07.08.2023 मिसल संख्या 03/2020-21 ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा जारी किया गया, को निरस्त करने हेतु।

पंचायत निगरानी सं.- 19/2024
जीसीएमएस संख्या - (2024/78)

निगरानीकर्ता/प्रार्थी:-

विकास अधिकारी, पंचायत समिति, बालेसर, जिला जोधपुर।

बनाम

अप्रार्थीगण/गैर निगरानीकार:-

- सरपंच, ग्राम पंचायत आगोलाई, पं.स. बालेसर, जिला जोधपुर।


अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

पंचायत निगरानी सं० 17/2024 (2024/76)

18/2024 (2024/77)

19/2024 (2024/78)

20/2024 (2024/79)

2. श्रीमती पुष्पा पत्नी शैतानाराम, जाति जाट निवासी आगोलाई, तहसील बालेसर, जिला जोधपुर।

पंचायत निगरानी अन्तर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम 1994 विरुद्ध पट्टा संख्या 02 दिनांक 07.08.2023 मिसल संख्या 02/2020-21 ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा जारी किया गया, को निरस्त करने हेतु।

पंचायत निगरानी सं.- 20/2024

जीसीएमएस संख्या - (2024/79)

निगरानीकर्ता/प्रार्थी:-

विकास अधिकारी, पंचायत समिति, बालेसर, जिला जोधपुर।

बनाम

अप्रार्थीगण/गैर निगरानीकार:-

1. सरपंच, ग्राम पंचायत आगोलाई, पं.स. बालेसर, जिला जोधपुर।
2. श्रीमती सरिता पत्नी ओमप्रकाश, जाति विश्णोई निवासी ग्राम विष्णुनगर, ग्राम पंचायत दुगर, तहसील बालेसर, जिला जोधपुर।



पंचायत निगरानी अन्तर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायती राज अधिनियम 1994 विरुद्ध पट्टा संख्या 01 दिनांक 07.08.2023 मिसल संख्या 01/2020-21 ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा जारी किया गया, को निरस्त करने हेतु।

उपस्थिति :-

1. अधिवक्ता श्री सुगनमल परिहार एवं श्री सिद्धार्थ परिहार (अप्रार्थीगण संख्या 2 की ओर से)

-निर्णय- दिनांक : 28.07.2025

1. उपर्युक्त शीर्षकों की चारों निगरानी याचिकाएं विकास अधिकारी, पंचायत समिति, बालेसर द्वारा ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा क्रमशः मिसल सं. 01/2020-21, 2/2020-21, 3/2020-21 एवं 4/2020-21 में जारी पट्टा सं. क्रमशः 1, 2, 3 एवं 4 दिनांक 07.08.2003 को निरस्त करवाने हेतु न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (ग्रामीण), जोधपुर में दिनांक 13.02.2024 को राजस्थान पंचायती राज अधिनियम 1994 (जिसे आगे, अधिनियम 1994 कहा जायेगा) की धारा 97 के तहत पेश की है। इन चारों निगरानियों में विषयवस्तु, आक्षेप, तथ्य एवं समान विधि प्रावधान अंतर्वलित होने से इन्हे इकजाई (Consolidate) किया जाकर एक ही निर्णय से निस्तारित किया जाना विधिक दृष्टि से एवं निस्तारण सुविधा के दृष्टिकोण से उचित है। अतः उभयपक्षों की सहमति से इन्हे एक ही निर्णय से


अपर जिला कलक्टर (ग्राम)
जोधपुर

निस्तारित किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में शामिल की जावे। ये निगरानियां अतिरिक्त जिला कलक्टर (ग्रामीण), जोधपुर से स्थानांतरित होकर प्राप्त होने पर दिनांक 18.07.2024 को दर्ज की गई।

2. विकास अधिकारी, बालेसर द्वारा प्रस्तुत उक्त चारों निगरानियों का प्रत्येक का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है:-

A. निगरानी सं. 20/2024 (विकास अधिकारी, पं.स. बालेसर बनाम सरपंच ग्राम पंचायत आगोलाई एवं श्रीमती सरिता)- यह निगरानी ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा ग्राम आगोलाई की आबादी भूमि ख.नं. 1150 में से 100 वर्गगज भूमि का मिसल सं. 1/2020-21, पट्टा बुक सं. 3, पट्टा सं. 1 दिनांक 07.08.2023 में प्रत्यर्थी सरिता पत्नी ओमप्रकाश के पक्ष में राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के नियम 156 के अंतर्गत बातचीत द्वारा जारी पट्टे को नियम विरुद्ध होने के आधार पर खारिज करने हेतु पेश की गई है।

B. निगरानी सं. 19/2024 (विकास अधिकारी, पं.स. बालेसर बनाम सरपंच ग्राम पंचायत आगोलाई एवं श्रीमती पुष्पा)- यह निगरानी ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा ग्राम आगोलाई की आबादी भूमि ख.नं. 1150 में से 83.33 वर्गगज भूमि का मिसल सं. 2/2020-21, पट्टा बुक सं. 3, पट्टा सं. 2 दिनांक 07.08.2023 में प्रत्यर्थी पुष्पा पत्नी शैतानाराम के पक्ष में राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 (जिन्हें आगे 1996 के नियम से संबोधित किया गया है) के नियम 156 के अंतर्गत बातचीत द्वारा जारी पट्टे को नियम विरुद्ध होने के आधार पर खारिज करने हेतु पेश की गई है।

C. निगरानी सं. 18/2024 (विकास अधिकारी, पं.स. बालेसर बनाम सरपंच ग्राम पंचायत आगोलाई एवं ऊमपुरी)- यह निगरानी ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा ग्राम आगोलाई की आबादी भूमि ख.नं. 1150 में से 83.33 वर्गगज भूमि का मिसल सं. 3/2020-21, पट्टा बुक सं. 3, पट्टा सं. 3 दिनांक 07.08.2023 में प्रत्यर्थी ऊमपुरी पुत्र लुम्बपुरी के पक्ष में राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के नियम 156 के अंतर्गत बातचीत द्वारा जारी पट्टे को नियम विरुद्ध होने के आधार पर खारिज करने हेतु पेश की गई है।

D. निगरानी सं. 17/2024 (विकास अधिकारी, पं.स. बालेसर बनाम सरपंच ग्राम पंचायत आगोलाई एवं भैराराम)- यह निगरानी ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा ग्राम आगोलाई की आबादी भूमि ख.नं. 1150 में से 66.66



SM
अपर जिला कलक्टर (ग्रामीण)
जोधपुर

वर्गगज भूमि का मिसल सं. 4/2020-21, पट्टा बुक सं. 3, पट्टा सं. 4 दिनांक 07.08.2023 में प्रत्यर्थी भैराराम पुत्र अंबाराम के पक्ष में राजस्थान पंचायतीराज नियम 1996 के नियम 156 के अंतर्गत बातचीत द्वारा जारी पट्टे को नियम विरुद्ध होने के आधार पर खारिज करने हेतु पेश की गई है।

3. उक्त सभी निगरानी याचिकाएं समान तथ्यों/विधिक प्रावधानों के आधार पर पेश की गई संक्षिप्त एवं सारगर्भित तथ्य इस प्रकार है कि

a) ग्राम पंचायत आगोलाई की बैठक दिनांक 05.11.2020 के प्रस्ताव सं. 3 में वार्डपंच श्री पारसराम की सूचना के आधार पर यह निर्णय लिया कि ग्राम पंचायत की आबादी भूमि में पुलिस चौकी के पास मुख्य सड़क पर प्रत्यर्थीगण सरिता, पुष्पा, ऊमपुरी एवं भैराराम द्वारा अवैध रूप से कब्जा किया है, जिसे हटाया जावे। उक्त प्रस्ताव की पालना में पत्रांक 36 से 39 तक से दिनांक 05.11.2020 को उक्त अतिक्रमियों को कब्जा हटाने हेतु सरपंच के हस्ताक्षरों से नोटिस एक ही भाषा में जारी किये गये।

b) उक्त नोटिस दिनांक 05.11.2020 के प्रत्युत्तर में प्रत्यर्थीगणों ने एक समान जवाब पेश कर कथन किया कि—



निवेदन है कि आपके ग्राम पंचायत आगोलाई के द्वारा नोटिस अतिक्रमण हटाने का प्राप्त हुआ है। श्रीमानजी, हमारे द्वारा 2-3 साल से कब्जा है और हमे पंचायत नियमानुसार शुल्क लेकर पट्टा बनाकर दे दिया जावे। हमारा कब्जा नहीं हटाया जावे एवं जो ग्राम पंचायत के द्वारा जो भी राशि नियमानुसार हमको बतायेंगे, वह हम भरने के लिये तैयार है।”

c) दिनांक 20.11.2020 की ग्राम पंचायत की बैठक में सरपंच ने अवगत कराया कि अतिक्रमी सरिता, पुष्पा, ऊमपुरी व भैराराम ने भूमि का नियमितीकरण करने का निवेदन किया है, जिसमें बाद विचार विमर्श प्रस्ताव सं. 3 से निर्णय लिया गया कि “उक्त भूखण्डों पर प्रार्थीगण का कब्जा है, फिर भी पंचायत को किसी प्रकार की हानि नहीं हो, इसलिए डी.एल.सी. दर की राशि जमा कराने पर नियमितीकरण किया जावे। नियमानुसार पत्रावली खोलकर कार्यवाही की जावे।”

d) प्रत्यर्थीगण ने दिनांक 05.12.2020 को निर्धारित प्रपत्र में, भूमि नाप-पडौस दर्शाकर मय नक्शा प्रार्थना पत्र सरपंच को पेश किये, जिस पर ग्राम पंचायत की बैठक दिनांक 05.12.2020 के प्रस्ताव सं. 3 अनुसार प्रत्यर्थीगण सरिता,


अपर जिला कलेक्टर (अपराध)
जोधपुर

पुष्पा, ऊमपुरी व भैराराम की पत्रावलियां पेश की गई, जिसमें आवेदन शुल्क रूपये 20/- तथा स्थल निरीक्षण व नक्शा शुल्क 50/- जमा बताया। बाद विचार विमर्श वार्ड पंच पारसराम, भोमराम व हैथी देवी की एक कमेटी मौका निरीक्षण हेतु गठित की गई, जिन्हे सरपंच व सचिव के साथ जाकर मौका निरीक्षण रिपोर्ट तैयार करने के लिए अधिकृत किया। उक्त कमेटी ने दिनांक 11.12.2020 को मौका निरीक्षण किया तथा यह रिपोर्ट दिनांक 20.12.2020 की पंचायत बैठक में पेश की गई, जिमें प्रस्ताव सं. 7 पारित किया गया, जो इस प्रकार है:-

“सरपंच जी ने अवगत कराया कि मिसल सं. 1, 2, 3 व 4 की पंचों द्वारा मौका निरीक्षण कर प्रार्थी के भूखण्ड का पंचायती राज नियम 146(3) क,ख,ग के अनुसार विक्रय की वांछनियता के संबंध में राय देते हुए भूखण्ड पर कब्जा होने से डीएलसी दर की राशि वसूल कर नियमितीकरण की अनुशंसा की है। बैठक में विचार विमर्श कर निर्णय लिया कि मौके पर प्रार्थी का कब्जा है फिर पारदर्शिता के लिए नियम 148 के अंतर्गत प्रपत्र 22 में एक माह का आपत्तियां नोटिस जारी किया जावे व उक्त प्रस्ताव सर्वसम्मति से पारित कर अनुमोदन किया।”



e) उक्त प्रस्ताव सं. 7 में पारित निर्णय दिनांक 20.12.2020 के अनुरूप प्रारूप 22 (नियम 148) में सार्वजनिक आपत्तियां पेश करने हेतु क्रमांक 41-44 दिनांक 20.12.2020 को नोटिसेज चारों प्रकरणों में सरपंच के हस्ताक्षर से अलग अलग जारी किये गये तथा भूमि विक्रय करने के बारे में आपत्तियां आमंत्रित की गई।

f) बैठक दिनांक 20.01.2021 में प्रस्ताव सं. 3 इस प्रकार पारित किया-

प्रस्ताव सं. 3- सरपंच जी ने निम्न पट्टों की मिसले सदन में प्रस्तुत की-

1. सरिता पत्नी ओमप्रकाश
2. पुष्पा पत्नी शैतानाराम
3. ऊमपुरी पुत्र लुंबपुरी
4. भैराराम पुत्र अंबाराम

बैठक में अवगत कराया कि उक्त चारों भूखण्डों हेतु आपत्ति नोटिस जारी होने के बाद निर्धारित अवधि एक माह पूर्ण हो चुका है परंतु किसी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। बैठक में विचार विमर्श किया गया। सचिव ने अवगत कराया कि डीएलसी रेट राष्ट्रीय सडक, बस स्टेण्ड से 1 किमी दोनों तरफ तक आवासीय दर 185/- रूपये प्रति वर्गफुट है।

SM
उपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

पंचायत निगरानी सं० 17/2024 (2024/76)
18/2024 (2024/77)
19/2024 (2024/78)
20/2024 (2024/79)

गहन विचार विमर्श के बाद निर्णय लिया कि सरिता से 900 वर्गफुट की भूमि बाबत 166500/- रुपये, पुष्पा से 750 वर्गफुट की भूमि बाबत 138750/- रुपये, ऊमपुरी से 750 वर्गफुट भूमि बाबत 138750/- रुपये, भैराराम से 600 वर्गफुट भूमि बाबत 111000/- रुपये प्रतिफुट 185/- रुपये की दर से वसूल किया जावे। उक्तानुसार राशि जमा होने पर 1996 के नियम 156 के तहत पट्टा जारी करने का निर्णय सर्वसम्मति से लिया गया।

चूंकि यह राशि रुपये 10000/- से अधिक है। अतः नियम 154(3)(क) अनुसार अनुमोदन हेतु पंचायत समिति बालेसर से विक्रय के अनुमोदन के पश्चात् उक्त राशि प्रार्थियों से ली जावे।

g) प्रस्ताव सं. 3 दिनांक 07.08.2023-


विकास अधिकारी के पत्रांक 2314/27.10.2022 व पंचायत आदेश दिनांक 624/27.12.2022 की पालना में राशि जमा करा दी गई है। उक्त प्रस्ताव को सदन ने नियम 156 के अंतर्गत पट्टा जारी करने का निर्णय सर्वसम्मति से लिया गया। प्रार्थी ने नियम 154(3)(क) अनुसार राशि जमा करवा दी है। अतः पट्टा सं. 1 से 4 नियम 167(1) के प्रारूप में जारी किया गया।



4. विकास अधिकारी, बालेसर द्वारा प्रस्तुत निगरानी याचिका अनुसार राजस्थान पत्रिका में प्रकाशित खबर एवं उपखण्ड अधिकारी, बालेसर के पत्र दिनांक 16.01.2024 की पालना में विकास अधिकारी ने एक जांच कमेटी गठित की, कमेटी की रिपोर्ट में पट्टे जारी करने में अनियमितताएं पाये जाने पर उक्त चारों पट्टों को निरस्त करने हेतु ये निगरानियां इस न्यायालय में दिनांक 13.02.2024 को पेश हुई है, जिन्हे दर्ज रजिस्टर कर दिनांक 23.02.2024 को सरपंच, ग्राम पंचायत, आगोलाई व पट्टा धारी सरिता, पुष्पा, ऊमपुरी व भैराराम को अपना पक्ष पेश करने हेतु जरिये नोटिस तलब किया गया। सरपंच स्वयं ने उपस्थिति दी एवं प्रत्यर्थागण की ओर श्री सुगनमल परिहार, अधिवक्ता ने वकालतनामा पेश किया है।

5. अप्रार्थीपक्ष सं. 2 पक्ष की बहस सुनी गई।

A. अप्रार्थीपक्ष सं. 02 के विद्वान अधिवक्ता ने बहस प्रारंभ करते हुए कथन किया कि रिविजन पीटिशन में भूमि का खसरा नंबर का कहीं भी उल्लेख नहीं है। अप्रार्थीगणों को ये पट्टे 1996 के नियम 156 के तहत भूमि की डीएलसी दरों से कीमत वसूल करके ग्राम पंचायत ने जारी किया है। पट्टा 200 वर्गगज से


अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

कम क्षेत्रफल की भूमि का है। सभी पट्टों का विकास अधिकारी के पत्र दिनांक 27.10.2022 से अनुमोदन किया गया है। ग्राम पंचायत ने पंचायत समिति से पट्टा जारी करने से पहले अनुमोदन मांगा था, जो पंचायत समिति बालेसर की सामान्य बैठक दिनांक 14.10.2022 में किया गया है।

विद्वान अधिवक्ता ने बहस करते हुए कथन किया कि इसी भूमि पर अतिक्रमियों व ग्राम पंचायत के मध्य सिविल कोर्ट में विचाराधीन वाद में आपसी समझौता पेश किया था, जिसके आधार पर वाद का निस्तारण हुआ था।

खसरा नं. 1150 का रकबा 9.3146 हैक्टर है, जिसमें ये पट्टे जारी किये हैं। ऊमपुरी व बालूराम द्वारा सिविल कोर्ट में पेश किये गये वाद में, जो समझौता हुआ था, वह उनके अवैध कब्जे की भूमि की सीमा तक का ही था, खसरा नं. 1150 की पूरी भूमि पर समझौता की शर्तें लागू नहीं की जा सकती तथा ग्राम पंचायत को शेष अपनी आबादी भूमि का अंतरण करने पर लागू नहीं किया जा सकता। तथाकथित समझौता की शर्तें अधिकतम बालूराम व ऊमपुरी के कब्जे तक की भूमि पर लागू किया जा सकता है।

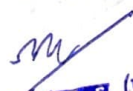


प्रत्यर्थागण सं. 2 ने अपने पुराने कब्जे के आधार पर 1996 के नियम 156 के तहत डीएलसी दरों पर पट्टा जारी करने का ग्राम पंचायत को आवेदन किया है क्योंकि हमारे पुराने कब्जा व मकान 50 वर्ष की अवधि का नहीं था। अतः नियम 157 के तहत हमने आवेदन नहीं किया। विवादग्रस्त प्लॉट की भूमि की निलामी इसलिए नहीं की गई थी, क्योंकि एक से अधिक दावेदार उस प्लॉट विशेष के लिए नहीं थे।

यह पुनरीक्षण याचिका बेबुनियाद आधारों पर पेश की गई है तथा कानूनी प्रावधानों के तहत स्वीकार योग्य नहीं है। अतः इसे अस्वीकार किया जावे।

B. प्रत्यर्था सरपंच ग्राम पंचायत आगोलाई का लिखित कथन है कि ग्राम पंचायत द्वारा जारी चारों पट्टे सही हैं। पट्टे नियमों की पालना करते हुए जारी किये हैं तथा भूमि की कीमत डीएलसी दरों से वसूल की है। ग्राम पंचायत को कोई नुकसान नहीं हुआ है। सिविल कोर्ट ने ग्राम पंचायत के पक्ष में निर्णय दिया था। यह आबादी भूमि है। भू माफिया लोगों ने अपने स्वार्थ के लिए झूठी शिकायत की है। ग्राम पंचायत को अपनी आबादी भूमि का उपयोग करने का अधिकार है। निगरानियां खारिज की जावे। हमें न्याय दिलावे।

6. हमने पत्रावलियों पर उपलब्ध अभिलेखों का भलीभांति गहन अध्ययन किया। निगरानी प्रार्थना पत्रों में अंकित अभिकथनों एवं प्रस्तुत अभिलेखों का अवलोकन


अपर जिला कमिश्नर (प्रथम)
जयपुर

किया। ग्राम पंचायत आगोलाई से प्राप्त मूल मिसलों में उपलब्ध रिकार्ड, बैठक कार्यवाही विवरणों, अप्रार्थीपक्षों द्वारा दौराने बहस प्रस्तुत कथनों व तर्कों का अध्ययन कर उनका विश्लेषण किया तथा प्रकरण में अन्तर्वलित विधिक प्रावधानों व उन पर माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर दिए गए न्यायिक दृष्टान्तों का अध्ययन कर जानकारी प्राप्त की। हमारा विनिश्चय इस प्रकार है।

प्रकरण के तथ्यों का पूर्व अनुच्छेदों में विस्तृत वर्णन किया जा चुका है, अतः उनका यहां पुनरावृत्ति करना हम उचित नहीं समझते है। प्रकरण के समय विश्लेषण से यह स्वीकार्य तथ्य है कि इन प्रकरणों में प्रत्यर्थीगणों ने 1996 के नियम 157 व 158 के तहत नियमितीकरण हेतु न तो आवेदन किया है तथा न ही वे नियम 157 व 158 के तहत विहित शर्तों का पालन करते है तथा पंचायत द्वारा पारित प्रस्तावों व आदेशों से ये चारो पट्टे 1996 के नियम 156 के प्रावधानों के अन्तर्गत बातचीत के जरिए (Negotiation) भूमि की कीमत क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. दरों से राशि वसूल कर पट्टे जारी किए गए है।

A. विधिक रूप से यह सुस्थापित है कि नियम 156 के तहत बातचीत से भूमि का विक्रय कर पट्टा जारी करने से पूर्व 1996 के नियम 145 से 156 तक में दी गई प्रक्रिया का पालना करना आज्ञात्मक है। नियम 145 के तहत प्रार्थना पत्र प्राप्त करने के बाद नियम 146 के तहत मौका निरीक्षण के बाद आम जनता से भूमि विक्रय करने बाबत आपत्तियां प्राप्त करना आवश्यक है।

B. 1996 के नियम 156 के तहत आपसी बातचीत के जरिए भूमि विक्रय तभी की जा सकती है, जब आवेदनकर्ता इस नियम में दी गई शर्तों का पूर्ण रूप से पालन करता हो। शर्तों को समझने के लिए नियम 156 का मूल पाठ यहां पर उद्धृत किया जा रहा है, जो इस प्रकार है—

नियम 156— प्राइवेट बातचीत द्वारा आबादी भूमि का अन्तरण

1. पंचायत किसी भी आबादी भूमि को प्राइवेट बातचीत के द्वारा विक्रय के जरिए निम्नलिखित मामलों में अन्तरित कर सकेगी—

(क) जहां किसी व्यक्ति का भूमि पर स्वत्व का दावा न्यायसंगत है और निलामी से उचित कीमत प्राप्त नहीं हो सकती हो।

(ख) जहां कोई अतिचार हो या अन्य किसी कारण लेखबद्ध किए जाने वाले किसी भी अन्य कारण पंचायत यह समझती हो कि निलामी उस भूमि के निवर्तन का कोई सुविधाजनक ढंग नहीं होगा और




अपर जिला कलेक्टर (प्रधान)
जयपुर

(ग) जहां तक नियम 144 के उप नियम 1 और 2 के अनुसार भूमि की कोई पट्टी हो और एक ही आवेदक हो।

2. किसी भी मामले में ऐसी आबादी भूमि उप रजिस्ट्रार द्वारा नियत और विकास अधिकारी द्वारा गांव की विद्यमान बाजार कीमत के रूप में संसूचित कीमत से नीचे के दर पर अन्तरित नहीं की जायेगी।
3. किसी बाजार, निवासीय क्षेत्रों के लिए नियत कीमत की दुगुनी से कम नहीं होगी।

अप्रार्थीगण ने आक्षेपित भूमि पर अवैध कब्जा कर रखा था, जिस पर ग्राम पंचायत ने दिनांक 05.11.2020 को कब्जा हटाने हेतु नोटिसेज जारी किए थे, जिसके प्रत्युत्तर में अप्रार्थीगण ने अपना कब्जा बताते हुए जवाब प्रस्तुत किया कि वे ग्राम पंचायत द्वारा निर्धारित राशि अदा करने के लिए तैयार हैं। इस प्रकार नियम 156(1)(ख) के प्रावधानानुसार आक्षेपित भूमि पर अप्रार्थीगण का अतिचार पाया गया। इस पर ग्राम पंचायत ने बैठक दिनांक 5.12.2020, 20.12.2020, 20.01.2021 एवं 7.08.2023 में प्रस्ताव पारित किया कि अप्रार्थीगण/अतिचारी, डी.एल.सी. दरों पर राशि जमा कराकर पट्टा प्राप्त करना चाहते हैं तथा इससे पंचायत को कोई हानि नहीं है। दिनांक 05.12.2020 की बैठक में पारित निर्णय से अतिचारियों के आवेदन लेकर, अतिक्रमित भूमि का मौका निरीक्षण करने हेतु तीन सदस्यीय कमेटी का गठन किया गया है। तथा 20.12.2020 को कमेटी की रिपोर्ट के आधार पर डीएलसी दरों पर भूमि का विक्रय करने का प्रस्ताव निर्णय ग्राम पंचायत द्वारा पारित किया गया है। इस प्रकार ग्राम पंचायत ने अपनी संतुष्टि के पश्चात आक्षेपित कब्जे की भूमियों का निलामी के जरिए विक्रय करने के बजाए आपसी बातचीत के जरिए विक्रय करना उचित समझा है। इस सम्बन्ध में भेराराम व ऊमपुरी के मामले में सिविल कोर्ट में विचाराधीन मामला ग्राम पंचायत व भेराराम व ऊमपुरी के मध्य समझौते के आधार पर तय हुआ था। अन्य समकक्ष स्थित अतिक्रमियों के साथ भिन्न प्रकार का व्यवहार नहीं किया जा सकता। इस सम्बन्ध में कुछ न्यायिक निर्णयों का संदर्भ लेना उचित होगा। निगरानी में भूमि के विक्रय बाबत अन्य कोई बाधा का आक्षेप नहीं लगाया है, सिर्फ भूमि की कीमत बाबत आक्षेप लगाया है। नियमों में भूमि की अधिकतम कीमत या तो निलामी से प्राप्त हो सकती है या आपसी बातचीत के माध्यम से प्राप्त हो सकती है।




अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

A. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की जयपुर बेंच ने SBCWP No. 9982/2015 (जगदीश नारायण बनाम स्टेट) में पारित निर्णय दिनांक 01.02.2017 में निम्नानुसार प्रतिपादित किया है-

“The perusal of rule 156 (1)(b) of the rules of 1996, reveals transfer of land in favour of trespasser, if panchayat records in writing that auction would not be a convenient mode for disposal of the land. There is nothing on record to show that before allotment, the Panchayat has recorded in writing that auction would not be a convenient mode for disposal of land.

In the auction, land can fetch higher value than, on which, it has been allotted to the petitioner. In absence of compliance of the Rules, allotment can not be allowed to Stand.”

B. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर ने SBCWP No. 12520/2013 (मुकेश कुमार बनाम जिला कलक्टर, भीलवाड़ा व अन्य) में पारित निर्णय दिनांक 14.07.2016 के पैरा 7 व 8 में भी यही व्यवस्था दी है कि 1996 के नियम 156 के अन्तर्गत प्राईवेट वार्ता से भूमि का विक्रय करने का निर्णय लेने से पूर्व ग्राम पंचायत को इस तरीके से भूमि बेचने के कारणों को अंकित करना होगा तथा यह संतुष्ट होना होगा कि निलामी में वार्ता से अधिक कीमत नहीं मिलेगी। इसकी पुष्टि DB. SPL. APPEAL WRIT No. 737/2016 में पारित निर्णय दिनांक 28.11.2016 से की गई।

C. In SBCWP NO 11909/2011 (Smt. Jaitoon v/s अतिरिक्त जिला कलक्टर सवाईमाधोपुर), Hon'ble RHC Bench, Jaipur has observed as under. (Decision 31-01-2012)

“It is clear that the 1996 Rules deal with allotment of Abadi land. Rule 141 of 1996 rules provides for sale of land by a panchayat ordinarily through auction, unless there are special reasons for not doing so. The entire procedure for auction of land has been detailed in the rules of 1996 and finds conclusion in rule 154 which provides for confirmation of sale of the land, being put to auction. Rules 156 and 157 of 1996 rules are however exceptions to rule 141 of 1996 rules and provides for situations where abadi land can be transferred by private negotiations on the one hand or




अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

on the other, can be regularised, where such land is in possession of persons, who have constructed houses thereon and resided therein for several years.”

हस्तगत इन प्रकरणों में ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा संधारित की गई पत्रावलियों के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रत्यर्थागण संख्या 2 के प्रकरण 1996 के नियम 157 के तहत नियमन योग्य नहीं है तथा नियमन नहीं किया जा सकता। इस तथ्य को विद्वान अधिवक्ता ने बहस में भी स्वीकार किया है। स्वीकार्य रूप में इन प्रकरणों में 1996 के नियम 156 के तहत प्राईवेट बातचीत से आबादी भूमि का अन्तरण प्रत्यर्थागण को डीएलसी की आवासीय दर की राशि लेकर किया गया है तथा सार्वजनिक निलामी की कार्यवाही स्वीकार्य रूप से नहीं की गई है।

D. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर ने एसबी सिविल रिट पिटिशन संख्या 5663/2007 (भूराराम बनाम राज्य व अन्य) में पारित निर्णय दिनांक 17.01.2009 में यह प्रतिपादित किया है कि ग्राम पंचायत में निहित आबादी भूमि का निस्तारण ग्राम पंचायत को राजस्थान पंचायती राज नियम 1996 के नियमों में विहित प्रक्रिया अनुसार करना है तथा ग्राम पंचायत को विशेष तरीके से भूमि का निस्तारण करने के निर्देश अतिरिक्त जिला कलक्टर रिविजन याचिका में नहीं दे सकता। रिविजन में पंचायती राज संस्थाओं द्वारा पारित प्रस्ताव/निर्णय को सिर्फ annulled, modify, reversed या remitted for reconsideration किया जा सकता है। ग्राम पंचायत को रिविजन पिटिशन में भूमि निलामी के जरिए बेचने का निर्देश नहीं दिया जा सकता। यह ग्राम पंचायत का अधिकार है कि वह भूमि का निस्तारण किस प्रकार करती है।


7. उक्त चारों प्रकरणों में आबादी भूमि का निस्तारण ग्राम पंचायत आगोलाई द्वारा नियम 156 के प्रावधानों के अंतर्गत भूमि पर पुराना कब्जा होने तथा माननीय सिविल न्यायालय बालेसर द्वारा पारित आदेशों को ध्यान में रखते हुए आपसी बातचीत के जरिए किया है तथा निम्न विवरण अनुसार राशि डीएलसी दरों से वसूल की गई है।

अ. मिसल संख्या 01/2020 सरिता 166500/-

ब. मिसल संख्या 02/2020 पुष्पा 138750/-

स. मिसल संख्या 03/2020 ऊमपुरी 138750/-

द. मिसल संख्या 04/2020 भैराराम 111000/-


अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

पंचायत निगरानी सं० 17/2024 (2024/76)
18/2024 (2024/77)
19/2024 (2024/78)
20/2024 (2024/79)

उक्तानुसार भूमि विक्रय करने की पुष्टि निगरानीकार पंचायत समिति बालेसर स्वयं द्वारा पत्रांक पबा/2022-23/2314 दिनांक 27.10.2022, जिसके अनुसार ग्राम पंचायत आगोलाई के पत्रांक 585 दिनांक 13.10.2022 के प्रस्ताव की पुष्टि की गई है, जिसमें ग्राम पंचायत द्वारा विक्रित भूमि का पंचायत समिति बालेसर की साधारण बैठक में अनुमोदन किया गया है तथा अब पंचायत समिति स्वयं ही ग्राम पंचायत द्वारा विक्रित भूमि को आक्षेपित कर रही है। पंचायत समिति अपने ही निर्णय से व्यथित होकर यह निगरानीयां प्रस्तुत करने से एस्टोप्ड (Estopped) है तथा पंचायत समिति को व्यथित व्यक्ति नहीं माना जा सकता तथा ग्राम पंचायत एक स्वतंत्र चुनी हुई स्वतंत्र निकाय है जिसे अपने क्षेत्र की आबादी भूमि का विक्रय करने का अधिकार है। यह न्यायालय ग्राम पंचायत को निलामी के माध्यम से ही आबादी भूमि को विक्रय करने का आदेश देने में सक्षम नहीं है। फलस्वरूप निगरानीकार द्वारा प्रस्तुत निगरानीयां खारिज योग्य है।

आदेश

8. पंचायत समिति बालेसर द्वारा प्रस्तुत निगरानी सं. 17/2024, 18/2024, 19/2024 एवं 20/2024 को अस्वीकार किया जाता है तथा ग्राम पंचायत द्वारा जारी आक्षेपित मिसलों में जारी पट्टे यथावत रखे जाते हैं।
9. निर्णय की प्रति के साथ मूल अभिलेख ग्राम पंचायत आगोलाई को लौटाया जावे।
10. प्रस्तुत निगरानी में अन्य लंबित समस्त प्रार्थना पत्र (यदि कोई है तो) निस्तारित किये जाते हैं।
11. पत्रावली फैसल सुमार होकर बाद तामिल व तकमील दाखिल दफ्तर हो। नंबर से कम हो।



(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

यह निर्णय आज दिनांक 28.07.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर