

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

पंचायत निगरानी सं. 07/2025

जीसीएमएस नं. 2025/39

प्रार्थी/निगरानीकार:-

ओमाराम पुत्र श्री केवलराम जाति पटेल निवासी टॉटीयों की गली, मोगडा कला, तहसील लूणी, जिला जोधपुर।

अप्रार्थी/गैर निगरानीकार:-

1. दलाराम पुत्र भाखरराम जाति पटेल निवासी मोगडा कला, तहसील लूणी, जिला जोधपुर।
2. ग्राम पंचायत मोगडा कला, पंचायत समिति, लूणी, जिला जोधपुर।



पंचायत निगरानी अंतर्गत धारा 97 राजस्थान पंचायत राज अधिनियम 1994 विरुद्ध भूमि पट्टा विलेख सं. 26, मिसल सं. 101 दायर दिनांक 20.08.2019, जो ग्राम पंचायत द्वारा दिनांक 26.11.2019 अप्रार्थी सं. 1 के पक्ष में जारी किया गया।


उपस्थिति:-

1. अधिवक्ता श्री अनोप सिंह (प्रार्थी की ओर से)
2. अधिवक्ता श्री मोहनलाल चौधरी, श्री रोहित चौधरी (अप्रार्थी सं. 01 की ओर से)

**निर्णय**


**दिनांक 28.11.2025**

1. यह निगरानी राजस्थान पंचायती राज अधिनियम 1994 की धारा 97 के अंतर्गत ग्राम पंचायत मोगडा कला, पंचायत समिति लूणी जिला जोधपुर द्वारा मिसल सं. 101 दिनांक 20.08.2019 में संकल्प सं. 04 दिनांक 05.11.2019 की पालना में पट्टा बुक सं. 36, प्रारूप 23क में से जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा सं. 26 जारी दिनांक 26.11.2019 बनाप 111.111 वर्गगज वाके ग्राम मोगडा कला, बहक दलाराम को अपास्त करने हेतु इस न्यायालय में दिनांक 05.04.2023 को निगरानीकार ओमाराम द्वारा पेश की गई है।
2. प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये तथा ग्राम पंचायत मोगडा कला से पट्टा संबंधित मूल अभिलेख तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 दलाराम की ओर से श्री मोहनलाल चौधरी अधिवक्ता ने वकालतनामा पेश किया।

  
**उपर जिला कलक्टर (प्रथम)**  
**जोधपुर**

3. निगरानी मीमों में अंकित अभिवचनों अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य एवं सारवान तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्ट का ग्राम मोगडा कला की आबादी में पैरा 1 में अंकित विवरण का एक भूखण्ड 1692 वर्गगज का आया हुआ है। जिसका पट्टा सं. 52 दिनांक 14.03.1972 ग्राम पंचायत द्वारा प्रार्थी के दादा डूंगरराम पुत्र जोराराम पटेल के नाम 1692 वर्गगज का जारी किया गया है। डूंगरराम ने 1/2 हिस्सा पुत्र रामाराम को तथा 1/2 हिस्सा पुत्र केवलराम को दे दिया। प्रार्थी केवलराम का पुत्र है तथा उसका आधा हिस्सा पर आवासीय मकान निर्मित है। परंतु प्रार्थी के कब्जे एवं मालिकाना हक के प्लॉट पर 40 फीट गुणा 25 गुणा अर्थात् 1000 वर्गफीट का पट्टा दिनांक 05.11.2019 को अप्रार्थी सं. 1 के पक्ष में फर्जी तरीके से ग्राम पंचायत ने जारी कर दिया है। ग्राम पंचायत ने बिना मौका निरीक्षण करवाये तथा जांच किये ही पट्टा नियमों के विपरीत जारी किया है। अप्रार्थी 1 का आक्षेपित पट्टे की भूमि पर कभी भी कब्जा नहीं रहा है। ग्राम पंचायत ने बिना प्रस्ताव पारित किये एवं मिसल कायम किये ही पट्टा जारी किया है। पट्टा जारी करने में विधिक प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया है। फर्जी पट्टे की जानकारी गांव वालों से होने पर दिनांक 10.02.2023 को सब रजिस्ट्रार कार्यालय, लूणी से पट्टे की नकल लेकर यह निगरानी पेश की जा रही है। अतः देरी को माफ कर निगरानी स्वीकार की जाकर पट्टा सं. 26 दिनांक 05.11.2019 को निरस्त किया जावे। अपने कथनों के समर्थन में ग्राम पंचायत द्वारा डूंगरराम के नाम से जारी पट्टा सं. 52 दिनांक 14.03.1972 की प्रमाणित प्रति, मौका स्थल के फोटोग्राफ्स पेश किये हैं।
4. अप्रार्थी 1 दलाराम की ओर से लिखित जवाब पेश कर कथन किया है कि आक्षेपित पट्टे की भूमि का बेचान प्रार्थी के पिता केवलराम द्वारा अपने निजी कार्यों के लिए रूपयों की आवश्यकता होने से अप्रार्थी 1 को बेचान करके, मौके पर कब्जा सुपुर्द किया गया है। बेचान इकारारनामा व रकम प्राप्ति की रसीद पर बेचान कर्ता ने दो गवाहों के सामने अपना अंगूठा निशान लगाकर नोटेरी से तस्दीक करके सौंपा है। तब से अप्रार्थी 1 मौके पर काबिज है। इसके बाद प्रार्थी ने अपने रहवास के लिए प्लॉट अप्रार्थी 1 से लिया। जिसका पुनः कब्जा मांगने पर, प्रार्थी ने अप्रार्थी 1 को बेचे गए प्लॉट को खाली करने हेतु दिनांक 17.10.2019 को इकरारनामा, बाबत कब्जा सुपुर्दगी व शपथपत्र अप्रार्थी के पक्ष में निष्पादित किया। इसके बाद अप्रार्थी 1 ने अपने नाम पट्टा नियम 157(1) के तहत ग्राम पंचायत से प्राप्त किया है, जो ग्राम पंचायत ने नियमानुसार प्रक्रिया अपनाकर जांच करके जारी किया है। बेचान के बाद प्रार्थी का आक्षेपित भूखण्ड



  
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

पर कब्जा नहीं है। यह भूखण्ड प्रार्थी के पिता केवलराम ने बेचा था, परंतु प्रार्थी ने भी पुनः रुपये लेकर यह प्लॉट अप्रार्थी १ को बेचान कर कब्जा सौंपा है तथा प्रार्थी ने ग्राम पंचायत में शपथ पत्र भी पेश किया है। ग्राम पंचायत में मिसल में समस्त कागजात मौजूद है। प्रार्थी को पट्टा जारी होने की पूरी जानकारी पहले से ही है। दिनांक १०.०२.२०२३ को नकल लेने की जानकारी होने का कथन झूठा है। पट्टे की जानकारी शपथ पत्र की तारीख से ही थी। अतः निगरानी आधारहीन व गलत तथ्यों पर आधारित होने से खारिज योग्य है। धारा ५ के प्रार्थना पत्र का जवाब पेश कर कथन किया है कि प्रार्थी को पट्टे की जानकारी दलाराम स्वयं द्वारा ग्राम पंचायत में शपथ पत्र पेश करने की तारीख से ही थी। दिनांक १०.०२.२०२३ को जानकारी होने का कथन झूठा है।



अतः प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाकर निगरानी अस्वीकार की जावे। अप्रार्थी १ ने अपने कथनों के समर्थन में विवादग्रस्त भूखण्ड का फोटो, केवलराम द्वारा दलाराम के पक्ष में निष्पादित इकरारनामा, प्रार्थी ओमाराम द्वारा दलाराम के पक्ष में निष्पादित बेचान इकरारनामा व कब्जा सुपुर्दगी की फोटोप्रतियां पेश की है।

- उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस निगरानी पर सुनी गई।
- निगरानीकर्ता ओमाराम के विद्वान अधिवक्ता ने लिखित बहस पेश की, जिसमें निगरानी मीमों अंकित अभिवचनों को दोहराया है तथा दादा के नाम जारी पट्टों में से १/२ हिस्सा केवलराम के हक में आया, जो प्रार्थी के पिता है। केवलराम के १/२ हिस्से में से अप्रार्थी दलाराम को गलत पट्टा जारी करने का आरोप है। पत्रावली में अगर कोई इकरारनामा पेश किया है तो वह फर्जी है। केवलराम ने कोई इकरारनामा नहीं लिखा है। नोटरी भी फर्जी है। अगर केवलराम द्वारा बेचा जाता तो बेचान रजिस्ट्री करवाता तथा दुबारा पट्टा जारी करवाने की जरूरत ही नहीं है। पूर्व का पट्टा निरस्त या सरेण्डर नहीं किया गया है। पत्रावली सं. १६/२०१८-१९ में पट्टा सं. ४१ दिनांक १४.१२.२०१९ को बुक सं. ४२ में से भगाराम के नाम जारी किया है, जिसके पश्चिम पडौस में ओमाराम दर्ज है। जबकि अप्रार्थी के नाम पट्टा सं. २६ दिनांक २६.११.२०१९ को बुक सं. ३६ में से किया गया है, जो संभव नहीं है। इसमें छः बुक का अंतर है। इस प्रकार बनावटी व फर्जी पट्टा जारी किया गया है। सालगराम के नाम से मिसल सं. २५६ में पट्टा सं. ३१ दिनांक ११.०८.२०१९ को जारी की प्रति पेश की है, जिसके पश्चिम में भगाराम का पडौस दर्शाया है।

  
क्षपर जिला कलक्टर (प्रथम)  
जोधपुर


7. अप्रार्थी 1 दलाराम की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री मोहनलाल चौधरी ने लिखित बहस पेश की तथा दौराने बहस लिखित बहस में अंकित कथनों को ही दोहराया गया तथा कथन किया कि प्रार्थी के पिता केवलराम ने ही रूपये लेकर आक्षेपित भूखण्ड अप्रार्थी 1 को बेचान किया जाकर कब्जा दिया है। उसके बाद दुबारा दिनांक 17.10.2019 को भी प्रार्थी ने इकरारनामा बाबत कब्जा सुपुर्दगी एवं शपथपत्र अप्रार्थी 1 के पक्ष में लिखा है तथा ग्राम पंचायत ने नियमानुसार प्रक्रिया अपनाकर, पूरी जांच करके पट्टा जारी किया है तथा लिखित बहस में अंकित कथन, अप्रार्थी 1 द्वारा प्रस्तुत जवाब में अंकित अभिकथनों की पुनरावृत्ति की गई है।

8. हमने पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख, ग्राम पंचायत से प्राप्त मिसल में उपलब्ध हस्तावेजों का अध्ययन किया। उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत लिखित बहसों में अंकित कथनों तर्कों पर मनन किया। प्रकरण से संबंधित विधि प्रावधानों का अध्ययन कर निर्गदर्शन प्राप्त किया।



9. (a) पत्रावली पर प्रार्थी द्वारा ग्राम पंचायत मोगडा कला द्वारा मिसल सं. 8 सन् 65-66 में जारी पट्टा सं. 52 दिनांक 14.03.1972 बहक डूंगरराम पुत्र जोराराम पटेल के नाम 1692 वर्गगज भूमि पट्टे की सत्यप्रतिलिपि (ग्राम विकास अधिकारी, मोगडा कला द्वारा प्रमाणित) पेश की है। उक्त पट्टा तत्समय प्रवर्तनशील राजस्थान पंचायत एवं न्याय पंचायत सामान्य नियम 1961 के नियम 266 के अंतर्गत 53 रूपये की राशि जरिये रसीद सं. 79 दिनांक 14.03.1972 से वसूल करके, ग्राम सेवक व सरपंच चंपालाल जैन के हस्ताक्षरों से जारी किया गया है। भूखण्ड के पूर्व, उत्तर व पश्चिम दिशा में आम रास्ता दर्शाया है तथा दक्षिण में जब्बार खां का पडौस बताया है। प्रार्थी निगरानीकार ने कथन किया है कि डूंगरराम उसके दादा है तथा भूखण्ड का विभाजन करके डूंगरराम ने 1/2 हिस्सा प्रार्थी के पिता केवलराम को दिया तथा 1/2 हिस्सा अन्य पुत्र रामाराम को दे दिया। उक्त तथ्य का खण्डन अप्रार्थी 1 ने किसी भी प्रकार से नहीं किया है।

(b) अप्रार्थी 1 कथन है कि उसने केवलराम से ही बेचान इकरारनामा के जरिये 20 फीट गुणा 45 फीट का भूखण्ड कय किया है। इकरारनामा की फोटो प्रति पेश की है, जिसके अनुसार दिनांक 24.12.97 को केवलराम के नाम से 100 रूपये का स्टॉप क्रेता दलाराम (अप्रार्थी 1) ने खरीदा है। इकरारनामा में वर्णित कथन किस तारीख को लिखा है, इनका अंकन नहीं है। नोटरी पब्लिक ने दिनांक 22.01.1998 को एटेस्टेड किया है, परंतु नोटरी रजिस्टर में दर्ज नहीं किया है। इकरारनामा में दो गवाह में से एक हीराराम विश्‍नोई है तथा दूसरा अप्रार्थी दलाराम स्वयं को बताया है। इकरारनामा की

  
जोधपुर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

इबारत पढने से यह बेचान दस्तावेज है मात्र शीर्षक इकरारनामा लिखा है। इकरारनामा में प्लॉट का पट्टा डूंगरराम के नाम जारी होना बताया गया है। उक्त इकरारनामा में भूखण्ड का कब्जा सुपुर्द करना, समस्त प्रकार के हक, टाईटल, अधिकार, स्वत्व इत्यादि केता के हस्तांतरित होने का कथन किया गया है।

उक्त बेचान इकरारनामा दस्तावेज की अंतर्वस्तु अनुसार यह एक बेचान दस्तावेज की प्रकृति का दस्तावेज है, जिसका पंजीयन भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 17 के प्रावधान अनुसार अनिवार्य है परंतु इसका पंजीयन नियमानुसार नहीं करवाया गया है।

(c) इसी प्रकार अप्रार्थी 1 ने एक शपथपत्र ओमाराम द्वारा लिखित की फोटोप्रति पेश की है जो नोटरी द्वारा दिनांक 17.10.2019 को एटेस्टेड किया हुआ है जिसमें पहचान दलाराम अप्रार्थी 1 की अंकित हुई है। यह शपथपत्र भी नोटरी के रजिस्टर में दर्ज नहीं है। इसमें यह प्लॉट केवलराम द्वारा दलाराम को बेचना बताया है तथा दिनांक 10.2019 को कब्जा दलाराम को सुपुर्द करना बताया है तथा दलाराम के नाम पट्टा जारी करने में कोई आपत्ति नहीं होना अंकित किया है। शपथपत्र का स्टांप ओमाराम द्वारा क्य किया जाना अंकित है। स्टांप पर आधार सं. 5589 8562 9338 अंकित है।



(d) दिनांक 17.10.2019 को ही इकरारनामा बाबत कब्जा सुपुर्दगी द्वारा ओमाराम लिखा गया है, की फोटोप्रति पेश की है। यह स्टांप भी ओमाराम द्वारा क्य किया गया बताया है। इसमें दलाराम से पांच लाख रुपये नकद लेकर भूखण्ड का कब्जा दलाराम को सौंपने का अंकन है तथा यह भी लिखा है कि पूर्व में उसके पिताजी ने भूखण्ड का बेचान दलाराम को कर दिया था, उसकी जानकारी उसे है। इसमें भूखण्ड का नाप 25 गुणा 45 फीट लिखा है जबकि केवलराम ने 20 गुणा 45 फीट लिखा है। आक्षेपित पट्टे में नाप 25 गुणा 40 फीट लिखा है। इस इकरारनामा पर ओमाराम के हस्ताक्षर व अंगूठा निशान दोनों ही अंकित है तथा इसके जरिये भी भूखण्ड का कब्जा सौंपना व मालिकाना हक, स्वत्वों व अधिकारों का हस्तांतरण होने का स्पष्ट उल्लेख है।

(e) उक्त दिनांक 17.10.2019 के इकरारनामा के पूर्व ही दिनांक 20.08.2019 को अप्रार्थी दलाराम ने केवलराम से खरीदे गये भूखण्ड का पट्टा प्राप्त करने का आवेदन ग्राम पंचायत में पेश कर दिया था। आवेदन पत्र के समर्थन में केवलराम द्वारा निष्पादित बेचान इकरारनामा की प्रति पेश नहीं की है। दिनांक 05.09.2019 को पंचों की कमेटी की मौका निरीक्षण रिपोर्ट पेश होना आदेशिका में बताया है लेकिन उसमें भी इकरारनामा से क्य करने का उल्लेख नहीं है। दिनांक 05.09.2019 को ही नियम 148

  
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर


के तहत सार्वजनिक आपत्तियां आमंत्रित करने का नोटिस प्रपत्र 22 में जारी करना बताया है, परंतु वास्तव में आक्षेपित भूखण्ड पर यह नोटिस किसके द्वारा, किस तारीख को, किन-किन मौतबिरान के समक्ष चरपा किया गया है, इसका किसी प्रकार का अंकन नोटिस पर नहीं है।

दिनांक 22.10.2019 की बैठक में नियम 157(1) के तहत पट्टा जारी करने का निर्णय अंकित है परंतु इसमें भी केवलराम द्वारा लिखित बेचान इकरारनामा, ओमाराम द्वारा लिखित इकरारनामा बाबत कब्जा सुपुर्दगी दिनांक 17.10.2019 का कोई अंकन नहीं है। दिनांक 05.11.2019 की पंचायत बैठक में अप्रार्थी 1 दलाराम का चालीस साल से अधिक पुराना कब्जा साबित मानकर पट्टा जारी करने का निर्णय लिया गया है, जिसका कोई सबूत पत्रावली पर नहीं है तथा ओमाराम द्वारा दिनांक 17.10.2019 को लिखित बताया गया इकरारनामा का कोई जिक्र तक नहीं है। अप्रार्थी स्वयं ने अपने शपथपत्र दिनांक 19.11.2019 में कब्जा 20-25 वर्ष पुराना बताया है, जो निर्णय दिनांक 05.11.2019 के बाद का शपथपत्र है तथा आवेदन पत्र में तो पुराने आधिपत्य का जिक्र कालम ही रिक्त है। इस प्रकार पट्टे की मिसल में केवलराम द्वारा लिखे गये इकरारनामा, रकम प्राप्ति की रसीद, ओमाराम द्वारा लिखा इकरारनामा दिनांक 17.10.2019 का न ही वर्णन है न ही उक्त कागजात पत्रावली में उपलब्ध है तथा अप्रार्थी 1 का शपथपत्र पट्टा जारी करने हेतु पारित निर्णय दिनांक 05.11.2019 से बाद की तिथि दिनांक 19.11.2019 को तस्दीक किया गया है। जिसमें ओमाराम 20-25 वर्ष का पुराना कब्जा बताता है। इस प्रकार बिना किसी सबूत के ही ग्राम पंचायत ने 40-50 वर्ष पुराना कब्जा बता दिया, जबकि अप्रार्थी दलाराम स्वयं दिनांक 22.01.1998 के बेचान इकरारनामा से क़य करना बताता है।

(f)(i)अपंजीकृत बेचान इकरारनामा की कानून में क्या स्थिति है? इस बारे में निम्न न्यायिक दृष्टांत स्थिति को स्पष्ट करते हैं:-

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने Civil Appeal No. 7109/2025 (Vinod Infra Developers & Ltd & ors. VS Mahaveer lunia & ors.) में पारित निर्णय दिनांक 23.05.2025 में पैरा सं. 9 में इस प्रकार प्रतिपादित किया है-

...As per settled Law, in absence of registration, such documents do not confer valid authority to transfer title. Section 17 and 49 of the Registration Act 1908, clear state that unregistered documents required to be registered are inadmissible for the purpose of conveying title or

  
अपर जिला कलक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

completing a sale transaction, and can be admitted for collateral purpose or in a suit for specific performance. The Legal position has been well established in S. Kaladevi V V.R. Somasundarum, (2010)5 SCC 401. (Para 10, 11, 12 & 13)

(ii) उपरोक्त निर्णय का अनुसरण माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने Muruganandam Vs Muniyandi (died) through LRs, 2025 SCC online SC 1067 (Para 9) (D/d 08-05-2025)

(iii) Suraj Lamp & Industries (P) Ltd Vs State of Haryana, (2012)1 SCC 656 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इस प्रकार अंतिम निष्कर्ष दिया है—



“Unregistered agreement to sell, even if coupled with possession, do not convey title or create any interest in the immovable property. It was further clarified that such documents are insufficient to complete a sale unless duly registered and followed by appropriate conveyance. (Para-16, 17, 18, 19, 20, 21)

(iv) Cosmos co-operative Bank Ltd VS Central Bank of India & ors., 2025 SCC Online SC 352 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने पुनः प्रतिपादित किया कि “that title and ownership of immovable property can only be conveyed by a registered deed of Sale. (Para 25)

(v) माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने M. S Ananthmurthy V J. Manjuna में सांविधिक प्रावधानों एवं न्यायिक विनिश्चयों का गहन विश्लेषण करते हुए तथा उनकी पुष्टि करते हुए प्रतिपादित किया है कि – Unregistered agreement to sell does not and cannot by itself create or transfer any right, title or interest in the immovable property (Para 47, 51, 53)

(vi) उक्त न्यायिक विनिश्चयों की रोशनी से यह निष्कर्ष निकलता है कि अपंजीकृत बेचान इकरारनामा के आधार पर किसी भी परिस्थिति में संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 54 के प्रावधानों के तहत स्थाई संपत्ति में किसी भी प्रकार का हित, टाइटल या अधिकारों का सृजन नहीं हो सकता।

(vii) पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 17(1) में क्लॉज (f) दिनांक 18.09.1989 को निम्नानुसार जोड़ा गया है:—

  
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

(f) agreement to sell immovable property possession whereof has been or is handed over to the purported purchaser.

धारा १७ में वर्णित सभी प्रकार के दस्तावेजों का पंजीयन आवश्यक है।

१०. (a) उक्त पैरा सं. ९ में वर्णित अभिलेखीय तथ्यात्मक स्थिति के अनुसार, यह स्पष्ट है कि अप्रार्थी सं. १ श्री दलाराम, आक्षेपित पट्टे की भूमि पर अपना हक, अधिकार व कब्जा, मूल पट्टा सं. ५२ दिनांक १४.०३.१९७२ के पट्टाधारक, डूंगरराम के पुत्र व प्रार्थी ओमाराम के पिता केवलराम से जरिये बेचान इकरारनामा दिनांक २१.०१.१९९८ से क्रय करने के आधार पर क्लेम पेश किया है। केवलराम द्वारा तथाकथित निष्पादित बेचान इकरारनामा को उसका पुत्र प्रार्थी ओमाराम द्वारा नहीं मानने पर, दिनांक १७.१०.२०१९ को पुनः ५ लाख रुपये दिया जाना व कब्जा सुपुर्दगी का इकरारनामा ओमाराम द्वारा लिखना, अप्रार्थी १ ने जाहिर किया है, जिसे प्रार्थी ओमाराम फर्जी बताता है। अप्रार्थी १ भी आक्षेपित पट्टा सं. २६ दिनांक २६.११.२०१९, उक्त दोनो अपंजीकृत इकरारनामों के आधार पर, ग्राम पंचायत द्वारा बाद जांच नियमानुसार जारी करने का कथन कर रहा है। उक्त विवादित स्थिति के फलस्वरूप इस न्यायालय को निम्न बिंदुओं पर निर्णय देना अपेक्षित है कि—




A. आया ग्राम पंचायत मोगडा कला द्वारा दिनांक १४.०३.१९७२ को १६९२ वर्गगज का पट्टा सं. ५२ डूंगरराम के पक्ष में जारी करने के बावजूद भी क्या ग्राम पंचायत उसकी पट्टासुद भूमि बाबत अप्रार्थी १ के पक्ष में नया पट्टा इकरारनामों के आधार पर जारी कर सकती है?

B. आया विवादास्पद अपंजीकृत बेचान इकरारनामा दिनांक २०.०१.१९९८ के द्वारा केवलराम ने अप्रार्थी १ के पक्ष में २० फीट गुणा ४५ फीट का भूखण्ड का मालिका हक, टाईटल, स्वत्व इत्यादि का हस्तांतरण प्रतिफल लेकर विधि अनुसार कर दिया है तथा इसके फलस्वरूप क्रेता अप्रार्थी १ को विवादित भूमि में हक, अधिकार, स्वत्वों का सृजन हो गया है?

C. आया प्रार्थी ओमाराम द्वारा विवादित अपंजीकृत इकरारनामा बाबत कब्जा सुपुर्दगी से अप्रार्थी १ से ५ लाख रुपये लेकर वैधानिक रूप से भूखण्ड का हस्तांतरण पुनः अप्रार्थी १ को पुनः कर दिया है?

D. क्या ग्राम पंचायत द्वारा नियमों में विहित प्रक्रिया का पालना करते हुए नियम १५७ के तहत पुराने भवन निर्माण के कब्जे के आधार पर आक्षेपित पट्टा नियमानुसार जारी किया है?


  
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

(b) उक्त बिंदुओं में निहित प्रश्नों का निस्तारण कमशः इस प्रकार किया जा रहा है:-

A. राजस्थान पंचायती राज एक्ट 1994 एवं नियम 1996 तथा प्रचलित एक्ट 1953 एवं नियम 1961 के प्रावधानों अनुसार ग्राम पंचायतों को सिर्फ उसमें निहित आबादी भूमि का ही विहित प्रक्रिया अनुसार विक्रय करने का अधिकार है। ग्राम पंचायत मोगडा कला ने विवादित भूमि का दिनांक 14.03.1972 को पट्टा सं. 52, बनाप 1692 वर्गगज निगरानीकार के दादा डूंगरराम को नाम से प्रतिफल रूपये 53/- लेकर जारी कर दिया था तथा उसकी पुष्टि पट्टे की प्रमाणित प्रति से होती है तथा प्लॉट पर कब्जा व भवन निर्माण की पुष्टि निगरानी के साथ प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से भी होती है तथा अप्रार्थी 1 भी उक्त तथ्यों से असहमत नहीं है तथा उक्त तथ्य तथाकथित इकरारनामों में अभिलिखित है। उक्त अभिलेखीय स्थिति अनुसार, आक्षेपित भूमि दिनांक 20.08.2019 को ग्राम पंचायत के पास विक्रय करने या नियमितकरण करने के लिए उपलब्ध ही नहीं थी। इसके अतिरिक्त पत्रावली पर पट्टाधारी द्वारा आक्षेपित भूमि को ग्राम पंचायत के पक्ष में सरेण्डर करने इत्यादि का भी कोई दस्तावेजी सबूत नहीं है। विधि प्रावधान अनुसार डूंगरराम की मृत्यु के पश्चात् आक्षेपित भूमि पट्टा सं. 52 दिनांक 14.03.1972 के टाईटल के आधार पर, डूंगरराम के कानूनी वारिसान को न्यायगत हो गई थी तथा पूर्वोक्त विवेचन कानूनी स्थिति अनुसार मात्र अपंजीकृत इकरारनामों के आधार पर आक्षेपित भूमि में अप्रार्थी 1 दलाराम के पक्ष में किसी भी प्रकार का हक, अधिकार, टाईअल, स्वत्व, आधिपत्य इत्यादि का सृजन नहीं हो सकता। संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 54 के प्रावधानानुसार उक्त संपत्ति का हस्तांतरण केवल रजिस्टर्ड बेचान दस्तावेज(Conveyance)/बक्शीश द्वारा किया जा सकता है, परंतु ऐसा कोई प्रमाणित सबूत पेश नहीं किया है। अतः ग्राम पंचायत को पूर्व में ही विक्रीत भूमि पर, अप्रार्थी 1 के पक्ष में नया आक्षेपित पट्टा सं. 26 दिनांक 26.11.2019 जारी करने का कोई कानूनी अधिकार ही नहीं था। वैद्य हस्तांतरण दस्तावेज के आधार पर केवल नामांतरकरण के जरिये ही रिकॉर्ड में इन्द्राजात किये जा सकते हैं।

B.&C. पूर्वोक्त पैरा सं. 9(f) में अपंजीकृत इकरारनामों के जरिये, अचल संपत्ति में हक, स्वत्व, अधिकार, आधिपत्य इत्यादि के हस्तांतरण की वैद्यता की कानूनी स्थिति को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित विधिक सिद्धांतों से अब यह स्पष्टतः तय है कि पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 17(1)



  
अपर जिला कलक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

में उल्लेखित प्रकार के हस्तांतरण सिर्फ रजिस्टर्ड दस्तावेजों के माध्यम से ही हो सकता है। बेचान इकरारनामों को धारा 49 के साक्ष्य के रूप में मान्यता नहीं है। दिनांक 20.01.1998 के बेचान इकरारनामा में प्लॉट का नाप 20 गुणा 45 फीट लिखा है। प्रार्थी ओमाराम द्वारा तथाकथित विवादित इकरारनामा में नाप 25 गुणा 45 फीट लिखा हुआ है तथा ग्राम पंचायत द्वारा जारी पट्टा सं. 26 दिनांक 26.11.2019 में नाप 25 गुणा 40 फीट लिखा है। इस प्रकार वास्तविक नाप भी संदेहास्पद है।

इसके अतिरिक्त उक्त दोनों इकरारनामों बाबत ग्राम पंचायत की मिसल सं. 101/2019-20 दिनांक 20.08.2019 में कोई जिक्र तक नहीं है तथा न ही इनकी प्रतिया पत्रावली/मिसल में संलग्न उपलब्ध है। अतः मात्र अपंजीकृत बेचान इकरारनामों के आधार पर आक्षेपित प्लॉट की भूमि का वैद्य रूप से हस्तांतरण प्रार्थी 1 के पक्ष में होना स्वीकार्य नहीं है तथा इन इकरारनामों के आधार पर अप्रार्थी 1 के पक्ष में किसी भी प्रकार के हक, अधिकार, स्वत्वों इत्यादि का सृजन नहीं हुआ है।



D.(i) अप्रार्थी 1 दलाराम द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मिसल सं. 101 में उपलब्ध है। जिसमें विवादित बेचान इकरारनामों का कोई जिक्र तक नहीं है इसी प्रकार भूमि पर आधिपत्य किस प्रकार का व कब से है, कोई जिक्र नहीं है तथा न ही आवेदन के साथ तथाकथित विवादित इकरारनामों की प्रतियां पेश की हैं। प्रार्थना पत्र में जो पडौस दर्शाये हैं, वे प्रार्थी निगरानीकार के पट्टे में दर्शित पडौस से मेल खाते हैं।

(ii) निरीक्षण कमेटी ने रिपोर्ट में अप्रार्थी 1 का कब्जा 40 वर्षों से अधिक पुराना व पुश्तैनी कब्जा मौजूद होना बताया है, जिसका कोई आधार/सबूत/साक्ष्य पत्रावली पर मौजूद नहीं है। अप्रार्थी 1 स्वयं ही दिनांक 20.01.1998 के बेचान इकरारनामा से आक्षेपित भूखण्ड केवलराम से कय करना बताता है, तो दिनांक 05.09.2019 को प्रस्तुत मौका निरीक्षण रिपोर्ट में कब्जा 40 वर्षों से अधिक की अवधि का बताना गलत है। अप्रार्थी स्वयं द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र में भी कब्जा 20-25 वर्ष का बताया है। इसी प्रकार पुश्तैनी कब्जा बताना भी रिकॉर्ड के विपरीत है।

(iii) इसी प्रकार दिनांक 05.09.2019 को 1996 के नियम 148 के तहत सार्वजनिक आपत्तियां आमंत्रित करने हेतु नोटिस प्रपत्र 22 में जारी किया गया है, जिस पर

  
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जौहपुर

सिर्फ सरपंच, प्रकाश व अप्रार्थी 1 दलाराम के ही हस्ताक्षर है। यह नोटिस किस तारीख को, आक्षेपित भूमि, स्पष्ट दृश्य स्थान पर किसके द्वारा व किन-किन मौतबिरान के समक्ष चर्चा किया गया, इसका कोई पृष्ठांकन इस नोटिस पर नहीं है। इससे प्रमाणित है कि 1996 के नियम 148 के आज्ञात्मक प्रावधानों की पूर्णतः अवहेलना हुई है। जिसके कारण प्रार्थी निगरानीकर्ता या अन्य हितबद्ध/विपरीत रूप से प्रभावित व्यक्तियों द्वारा एक माह की अवधि के भीतर आक्षेप पेश नहीं किये जा सके तथा तारीख के अभाव में एक माह की गणना करना संभव नहीं है।

(iv) अप्रार्थी 1 द्वारा अपने लिखित जवाब/बहस में प्रार्थी द्वारा पट्टा जारी करने के समर्थन में शपथ पत्र देने का लिखा है परंतु ऐसा कोई शपथपत्र न तो मिसल में संलग्न है तथा न ही उसका अंकन मिसल की आदेशिकाओं में किया हुआ है। इकरारनामों/शपथ पत्र में अप्रार्थी 1 स्वयं ने ही गवाह के रूप में स्वयं को पेश किया है, जो गलत है क्योंकि वह स्वयं हितबद्ध पक्षकार है।



(v) इसके अतिरिक्त दो गवाह-हिंदूराम व भंवराराम के बयान भी पूर्व में ही छपाये फॉर्म में रिक्त स्थानों की पूर्ति करके संलग्न पत्रावली किये हैं, जो मात्र खानापूर्ति है। इसमें भी अप्रार्थी 1 का पुश्तैनी कब्जा बताया है, जबकि अप्रार्थी 1 अपना क्लेम विवादास्पद इकरारनामों के आधार पर पेश कर रहा है।

(vi) इसी प्रकार अप्रार्थी 1 दलाराम द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक 19.11.2019, जो पंचायत के पट्टा जारी करने के निर्णय दिनांक 05.11.2019 के बाद का है, में पैरा सं. 1 में लिखा है कि उक्त मकान का पट्टा ग्राम पंचायत से किसी के नाम से बना हुआ नहीं है। जबकि अप्रार्थी 1 द्वारा प्रस्तुत तथाकथित विवादास्पद बेचान इकरारनामों में पट्टा नं. 52 दिनांक 14.03.1972 का स्पष्ट उल्लेख किया हुआ है। इस प्रकार अप्रार्थी 1 ने गलत शपथपत्र दिया है तथा तथ्य छुपाये हैं तथा अप्रार्थी 1 ने स्वच्छ हाथों से पट्टा प्राप्त करने हेतु ग्राम पंचायत में आवेदन पेश नहीं किया है।

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर बेंच ने SBCWP No. 19073/2025-हीरालाल व अन्य बनाम राजस्थान राज्य व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 06.11.2025 में यह मत व्यक्त किया है कि जो व्यक्ति सारवान तथ्य छुपाकर तथा असत्य कथन का अंकन करके न्यायालय में आता है, उन्हें किसी भी प्रकार का अनुतोष-साम्या के आधार पर भी प्रदान नहीं किया जा सकता।

  
अपर जिला कलक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

“Judicial process must not be used to subvert justice or achieve ulterior purposes, misleading or inaccurate statements in petition amounts to abuse of process of law.”

माननीय न्यायालय ने सर्वोच्च न्यायालय द्वारा Dalip Singh VS State of U.P., (2010)2 SCC 114, Tomorrow Land Ltd. VS Housing & Urban Development corp. ltd., (2025)4 SCC 19 (Para 55, 56) तथा Auroville Foudation VS Natasha Storey, 2025 SCC Online SC 556 (Para 9) में प्रतिपादित 'Doctrine of Clean Hands' को आधार मानकर उक्त मत व्यक्त किया है।

11. प्रार्थी ने निगरानी पेश करने हेतु हुई देरी को कंडोन करने हेतु एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम 1963 मय शपथ पत्र पेश किया है। प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों अनुसार आक्षेपित पट्टा की जानकारी उसे 10.03.2023 को नकल लेने पर हुई है। यह निगरानी 05.04.2023 को पेश की गई है। धारा 97 के तहत निगरानी पेश करने की कोई म्याद निर्धारित नहीं है, फिर भी यथासंभव 3 वर्षों के भीतर पेश करने की सीमा माननीय न्यायालयों द्वारा निर्धारित की गई है। नकल जारी करने हेतु ली गई फीस की रसीद पर तारीख 10.02.2023 लिखी हुई है, जिसे नकल प्राप्त करने की तिथि माना जावे, तो भी अधिक विलंब नहीं है। प्रार्थना पत्र में तारीख हाथ से दिनांक 10.03.2023 भूल से लिखी प्रतीत होती है। अप्रार्थी 1 ने इकरारनामा व शपथपत्रों की तारीख से प्रार्थी को पट्टे की जानकारी होने का कथन किया है, जो पट्टा जारी करने की तारीख से पूर्व की तिथियों के है तथा प्रार्थी उन्हें फर्जी बताता है। अतः प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों को मद्देनजर रखते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी में हुई देरी सद्भाविक व उचित प्रतीत होती है। अतः यह न्यायालय धारा 5 म्याद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार करना न्यायोचित व उचित मानता है। फलस्वरूप प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा निगरानी का निस्तारण मेरिट पर किया जाना न्यायोचित है। इस संबंध में न्यायिक दृष्टांत 2000 AIR (Raj.) 206 चिमनलाल बनाम राजस्थान राज्य में स्पष्ट रूप से म्याद बिंदु को निर्धारित किया गया है।

12. आक्षेपित पट्टे का दिनांक 26.12.2019 को उप पंजीयक लूणी के कार्यालय में पंजीयन भी कराया गया है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर ने झूमरलाल बनाम एडीएम II, जोधपुर DBSAW No. 656/2017, RHC Jodhpur D/d 15-12-2017 एवं कमला देवी बनाम स्टेट DBSAW No. 136/2017 (D/d 27-03-2017) व अन्य कई



  
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

निर्णयों में यह निर्धारित कर दिया है कि अवैध रूप से ग्राम पंचायतों द्वारा जारी किये गये पट्टों का पंजीयन हो जाने के कारण ऐसे पट्टों को सिविल कोर्ट से निरस्त कराना आवश्यक नहीं है तथा धारा 97 के तहत निगरानी के माध्यम से रजिस्टर्ड अवैध पट्टों को निरस्त किया जा सकता है।

13. अप्रार्थी 1 ने प्रार्थी के पिता से आक्षेपित भूखण्ड जरिये बेचान इकरारनामा क्रय करने का कथन किया है जिसके जरिये उपरोक्त विवेचनानुसार किसी भी प्रकार से हक, स्वत्व, अधिकारों का हस्तांतरण क्रेता के पक्ष में नहीं हो सकता। अप्रार्थी 1 ने अपने हक को साबित करने हेतु बेचानकर्ता द्वारा निष्पादित बेचाननामा या इकरारनामा को सक्षम न्यायालय द्वारा निष्पादन करवाने की कोई डिक्री न तो ग्राम पंचायत में पेश किये है तथा न ही इस न्यायालय में पेश किये है, जिनके अभाव में अप्रार्थी 1 के पक्ष में टाईटल का कोई दस्तावेज नहीं है।

14. उपरोक्त समग्र विवेचन एवं विश्लेषणानुसार प्रार्थी निगरानीकार ओमाराम द्वारा प्रस्तुत यह निगरानी स्वीकार योग्य है तथा ग्राम पंचायत मोगडा कला द्वारा मिसल सं. 101/2018-19 में जारी पट्टा सं. 26 दिनांक 26.11.2019 व समय-समय पर पारित संकल्प अपास्त योग्य है। पूर्व में जारी पट्टे की भूमि जमीन के पक्ष में पट्टा जारी नहीं किया जा सकता।


आदेश



15. परिणामतः निगरानीकार द्वारा राजस्थान पंचायती राज अधिनियम 1994 की धारा 97 के तहत ग्राम पंचायत मोगडा कला द्वारा ग्राम मोगडा कला की आबादी भूमि में मिसल सं. 101/20.08.2019 में बुक सं. 36 (प्रारूप 23क) में से जारी पट्टा सं. 26 दिनांक 26.11.2019 बहक दलाराम पुत्र भाकरराम बनाप 111.111 वर्गगज को अपास्त करने हेतु प्रस्तुत यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा उक्त विवरण का पट्टा सं. 26 दिनांक 26.11.2019 को निरस्त किया जाता है। इसी प्रकार उक्त पट्टे की सीमा तक ग्राम पंचायत द्वारा पारित संकल्प सं. 4 दिनांक 05.11.2019 को भी अपास्त किया जाता है।

16. निर्णय की प्रति के साथ मूल अभिलेख ग्राम पंचायत मोगडा कला को लौटाया जावे।

17. निर्णय की प्रति उप पंजीयक लूणी को भेजी जाकर निर्देशित किया जाता है कि उक्त निरस्त किया गया पट्टा सं. 26 दिनांक 26.11.2019 का पंजीयन पुस्तक सं. 1, जिल्द सं. 284, पृष्ठ सं. 112 क्रम सं. 201903063104257 पर दिनांक 26.12.2019 को आपके कार्यालय प्रति पर निरस्तीकरण का नोट अंकित किया जावे।

  
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

18. प्रकरण में लंबित अन्य प्रार्थना पत्र (यदि कोई हो तो) एतद्वारा निस्तारित किये जाते है।
19. पत्रावली बाद तामिल व तकमील फैसल सुमार होकर दाखिल दफ्तर हो। नंबर से कम हो।



(जवाहर चौधरी) / 25  
अतिरिक्त जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

यह निर्णय आज दिनांक 28.11.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(जवाहर चौधरी) / 25  
अतिरिक्त जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर