

न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बिट्रेटर) सवाई माधोपुर

प्रा.पत्र. (आर्बिट्रेशन) संख्या 54/21

वर्ष 2021

GCMS No- 2021/203

बउनवानी:-1. मदन लाल पुत्र भौरी लाल उर्फ भोरया माली निवासी पिपलाई तह0बामनवास

2. ओमप्रकाश पुत्र भौरी लाल उर्फ भोरया माली निवासी पिपलाई तह0बामनवास

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उप जिला कलेक्टर बामनवास
2. उत्तर पश्चिमी रेल्वे जरिये उप मुख्य अभियंता, (निर्माण) दौसा, राज0

(प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 64, भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 विरुद्ध अवार्ड आदेश भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपजिला कलेक्टर) बामनवास द्वारा दौसा गंगापुर सिटी नई रेल लाईन परिसीमन आर.ओ.बी. 24 के निर्माण हेतु ग्राम गोला गावंडी में अवाप्त भूमि ख0न0 230 का पारित दिनांक 05.2.2021 अवार्ड अपास्त किये जाने के संबंध में।

उपस्थित:-1. श्री कृष्ण कुमार उपाध्याय

2. श्री अभय कुमार गुप्ता

वकील प्रार्थी

वकील अप्रार्थी 2,3

—: निर्णय :-

दिनांक:-7.6.2022

प्रार्थीगण द्वारा यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 64, भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 विरुद्ध अवार्ड आदेश भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपजिला कलेक्टर) बामनवास द्वारा दौसा गंगापुर सिटी नई रेल लाईन परिसीमन आर.ओ.बी. 24 के निर्माण हेतु ग्राम गोला गावंडी में अवाप्त भूमि ख0न0 230 रकबा 2.23 है0 हिस्सा 1/2 भाग का दिनांक 05.2.2021 को पारित अवार्ड विधि विरुद्ध एवं वास्तविक तथ्यों के विपरीत होने के कारण निरस्त करवाने बाबत इस न्यायालय में प्रस्तुत किया है।

प्रार्थना प्रस्तुत पत्र होने पर न्यायालय हाजा में दर्ज रजिस्टर किया जाकर अदालत मातहत का मूल अभिलेख अवलोकन हेतु तलब किया गया साथ ही विपक्षीगणों की भी तलवी जरिये नोटिस की गयी। तत्पश्चात बहस वकील उभय पक्ष सुनी गयी।

वकील प्रार्थी ने दौराने बहस कथन किया कि दौसा गंगापुर सिटी नयी रेल लाईन परियोजना मे आर.ओ.बी. 24 के निर्माण हेतु ग्राम गोला गावंडी के ख0न0 230 रकबा 2.23 है0 हिस्सा 1/2 को तीन हिस्सों मे विभाजित की गयी है जिसमे प्रार्थीगण ने अपने हिस्से की भूमि 286 वर्ग मीटर में ढाबा खोल रखा है तथा 245 वर्ग मीटर मे आवासीय मकान बना हुआ है। प्रार्थीगण द्वारा एक प्लाट 40X30 वर्ग फिट मे तीन दुकाने तथा दुकाने के आगे 30X30 वर्ग फीट में टीनशेड तथा 10X10 वर्ग फीट मे पानी की टंकी बनी हुई है। मकान में चार हॉल,बरामदा, रसोई, लेट्रिन बाथरूम, व एक छप्पर पोश व बाउण्ड्रीवाल मय लोहे का बडा गेट लगा हुआ है। उक्त भूमि प्रार्थीगण के पिता की खातेदारी व कब्जे काश्त की व्यवसायिक/आवासीय उपयोग की भूमि है उक्त भूमि पर नीम के चार, सफेदे के पांच, अनार का एक, नीबू का एक, करोन्जा का एक, आम का एक, अरखू के चार वृक्ष लगे हुए है जिनकी आयु लगभग 10 वर्ष है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि अवाप्त किये जाने हेतु अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 की धारा 11 के तहत दिनांक 30.9.2019 को अधिसूचना जारी की गयी है। जिसमे पिपलाई व गोला गावंडी की भूमि जो [REDACTED] हेतु प्रस्तावित की गयी थी इसके ख0न0, कुल रकबा, अवाप्त रकबा व किस्म भूमि [REDACTED] वर्णित करते हुए भूमि धारको व हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्ति आमंत्रित की गयी थी परन्तु उक्त विज्ञप्ति

.....(1).....


(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

में प्रार्थीगण की भूमि अर्जन के लिये प्रस्तावित होने हुए भी प्रार्थीगण का नाम अंकित नहीं किया गया है। उक्त विज्ञप्ति में केवल भूमि के खातेदार प्रार्थीगण के पिता श्री भौरीलाल उर्फ भौरया का ही नाम अंकित है। उक्त भूमि पर बने हुए मकानात, भूखण्डों, वृक्षों एवं भूमि से जुड़े प्रार्थी व अन्य हितबद्ध व्यक्तियों को कोई मुआवजा नहीं दिया गया है। जबकि प्रार्थीगण की आवासीय भूमि अवाप्त की गयी है तथा अवाप्त भूखण्ड पर ढाबा एवं रिहायशी मकान बना हुआ है। इसलिए प्रार्थीगण वाणिज्यिक/आवासीय भूमि के लिये मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 19 के तहत हितधारियों के संबंध में अधिसूचना जारी की गयी थी। प्रार्थी द्वारा अपनी आपत्ति के साथ अपने स्वामित्व, कब्जे व निर्माण से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत किये किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा बिना सुनवायी का अवसर दिये बिना किसी आधार के प्रार्थीगण को भूमि का कोई मुआवजा नहीं दिया गया है केवल निर्माण कार्य का 13,57,594/-रु का अवार्ड पारित किया गया है जबकि प्रार्थी निर्माण लागत एवं भूमि की लागत के 3,07,41,549/-रु प्राप्त करने का अधिकारी होने के कारण पारित अवार्ड निरस्त योग्य है। यह तर्क भी दिया कि यद्यपि अवाप्त भूमि राजस्व रिकार्ड में बारानी प्रथम के रूप दर्ज है परन्तु उक्त उपरोक्त सम्पूर्ण भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 11 (बी) पर स्थित है जिसके दक्षिणी में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (बी) व पूर्व में बामनवास रोड होने के कारण उक्त भूमि दोनों मुख्य राष्ट्रीय राजमार्ग के कौन पर स्थित है तथा व्यवसाय की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थान है तथा प्रार्थी का उक्त भूमि पर दुकाने व मकान बने हुए है (कथन के समर्थन में भवन के फोटोग्राफ्स प्रस्तुत किये गये) अवाप्त की गयी भूमि का मुआवजा व्यवसायिक किस्म की भूमि के हिसाब से प्राप्त करने के अधिकारी है। यह तर्क भी दिया कि अधिनियम की धारा 3 (ग)(II) में यह परिभाषित किया गया है कि ऐसा कोई कुटुम्ब जिसके स्वामित्वाधीन कोई भूमि नहीं है किन्तु ऐसे कुटुम्ब या कोई सदस्य या कृषि श्रमिक, अभिधारी या उस भूमि से लाभ प्राप्त करने वाले ऐसे सभी व्यक्ति जो भूमि के अर्जन से तीन वर्ष पूर्व तक प्रभावित क्षेत्र में कार्य कर रहे हो जिनकी जीविका का मुख्य स्रोत भूमि अर्जन से प्रभावित हो गया है उक्त परिभाषा के अन्तर्गत आता है। उक्त भूमि पर स्थापित व्यवसाय से प्रार्थी को दो लाख रुपये प्रतिवर्ष आय होती है जो अब समाप्त हो गयी है। प्रार्थीगण को अवाप्त भूखण्ड का कोई मुआवजा नहीं दिया गया है केवल मात्र निर्माण का ही मुआवजा दिया गया जो भी बहुत कम है। इस प्रकार अधिनियम की धारा 30(1), 30(2) एवं 30(III), धारा 31 के मापदण्डों के तहत प्रार्थीगणों का मुआवजा का भुगतान नहीं किया गया है।

विद्वान वकील अप्रार्थी द्वारा दौरान बहस कथन किया कि प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र गलत तथ्यों के आधार पर पेश किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि अवाप्त किये जाने हेतु अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 11 के तहत दिनांक 30.9.2019 को अधिसूचना जारी की गयी है। जिसका दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में सार्वजनिक सूचनार्थ दिनांक 3.10.2019 को प्रकाशन किया गया। यह तर्क भी दिया कि अधिनियम, 2013 की धारा 21 के अन्तर्गत सभी हितबद्ध व्यक्तियों को दिनांक 2.12.2019 को सूचना जारी की जाकर हितबद्ध व्यक्तियों को आक्षेपों/आपत्तियों के लिए 60 दिवस का समय दिया जाकर प्राप्त आपत्तियों की सुनवायी की गयी।

यह तर्क भी दिया कि उक्त भूमि अवाप्ति से पूर्व भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विधिवत सम्पूर्ण कार्यवाही सम्पादित करते हुए एवं प्रार्थी की ओर से ग्राम गोला गावंडी के ख.न.0 230 के क्रम में कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी है। यह भी तर्क दिया कि अवाप्त भूमि का अवार्ड खातेदार प्रार्थीगण के पिता श्री भौरीलाल उर्फ भौरया के नाम विधिवत जारी किया गया है तथा निर्माण संरचना का अवार्ड प्रार्थीगण के पक्ष में जारी किया

.....(2).....


(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

(प्रा.पत्र. आर्बिट्रेशन संख्या 54/2021 मदनलाल वगै बनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी वगै.)

जा चुका है। जहाँ तक वृक्षों के मुआवजे का प्रश्न है तो प्रार्थीगण द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य दस्तावेज सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसके आधार पर अवाप्त भूमि पर वृक्षों की आयु एवं संख्या इत्यादि की जानकारी हो सके। अवाप्त भूमि का अवार्ड भी भूमि की किस्म एवं डीएलसी के अनुसार ही पारित किया गया है। यह तर्क भी दिया कि भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रार्थना पत्र निर्धारित अवधि में प्रस्तुत नहीं किया है इसके अतिरिक्त प्रार्थी द्वारा कोई वाद कारण उत्पन्न होने का कारण भी अंकित नहीं किया है तथा भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष अपने स्वामित्व संबंधी पंजीकृत दस्तावेज एवं राजस्व रिकार्ड पेश नहीं किये हैं। अवाप्त भूमि पर मौके पर रेल्वे द्वारा विधिवत कब्जा प्राप्त कर निर्माण कार्य किया जा चुका है। यह तर्क भी दिया कि प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा पारित अवार्ड के विरुद्ध निर्धारित प्रावधानों एवं नियत अवधि में गठित प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत नहीं किया तथा माननीय न्यायालय को उक्त प्रकरण को सुनवायी का क्षेत्राधिकार भी नहीं है। अतः भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अवार्ड विधिसम्मत होने के कारण प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रा०पत्र खारिज फरमाये जाने बाबत वकील अप्रार्थी द्वारा निवेदन किया गया।

वकील उभय पक्षों की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन एवं मनन करने के उपरान्त मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा वाके ग्राम गोला गावंडी तहसील बामनवास की भूमि ख०न० 230 रकबा 2.23 है० हिस्सा 1/2 आर.ओ.बी. 24 निर्माण हेतु अवाप्त की जाकर उक्त भूमि का अवार्ड खातेदार श्री भौरीलाल उर्फ भौरया माली जो कि प्रार्थीगण के पिता है के नाम विधिवत जारी किया जा चुका है तथा उक्त अवाप्त भूमि पर बनी हुई निर्माण/संरचना का अवार्ड प्रार्थीगण के पक्ष में जारी किया गया है। जहाँ तक अवाप्त भूमि पर वृक्षों के अवार्ड का प्रश्न है तो प्रार्थीगण द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य सबूत (यथा खसरा गिरदावरी) प्रस्तुत नहीं की गयी है जिसके आधार पर यह तय हो सके कि अवाप्त भूमि पर कितने कितने वृक्ष हैं तथा उनकी आयु क्या है केवल मात्र फोटोग्राफ्स के आधार पर वृक्षों की संख्या एवं आयु का अनुमान नहीं लगाया जा सकता है। प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि का अवार्ड आवासीय/वाणिज्यिक दर से चाहा गया है परन्तु भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत राजस्व रिकार्ड में दर्ज भूमि की किस्म की डी.एल.सी.के अनुसार ही मुआवजा दिये जाने का प्रावधान है तथा उक्त प्रावधानों के अन्तर्गत ही प्रार्थी की अवाप्त भूमि का अवार्ड संबंधित खातेदार प्रार्थीगण के पिता के पक्ष में पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि पक्षकारान के मध्य मालिकाना हक तय करने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त नहीं है। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अवार्ड में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने के कारण किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना खारिज किया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 5.2.2021 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो एवं बाद तकमील दाखिल अभिलेख की जावे।

निर्णय आज दिनांक 7.6.2022 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनवाया गया।

(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाईमाधोपुर